

---

**Datum:** 30 oktober 2017

---

**Obligatievoorwaarden**

**Obligatie B Woon-Winkel Fonds**

---

Deze Obligatievoorwaarden Obligatie B zijn toegelicht tijdens en geaccordeerd conform artikel 15.5 van de Voorwaarden van Beheer en Bewaring door de vergadering van Participanten van het Fonds d.d. 06-07-2017 conform het bepaalde in artikel 15 van de Voorwaarden van Beheer en Bewaring en hebben daarmee bindende werking ten aanzien van alle Participanten.

*Er zijn een aantal wijzigingen aangebracht, deze zijn voorgelegd en bekrachtigd in de Obligatiehoudersvergadering van 30 oktober 2017, waardoor de Obligatievoorwaarden van 15 augustus 2017 zijn vervangen.*

## 1. Definities

1.1 In deze Obligatievoorwaarden hebben de volgende met een beginhoofdletter gehanteerde termen de volgende betekenis:

<b>Artikel</b>	een artikel van deze Obligatievoorwaarden;
<b>Beheerder</b>	Beheerder van Woon-Winkel Fonds
<b>Conversiekoers</b>	de koers waartegen Participaties worden omgezet in Obligaties;
<b>Fonds</b>	Woon-Winkel Fonds;
<b>Intrinsieke Waarde</b>	de waarde van een Participatie;
<b>Nominale Waarde</b>	de nominale waarde van een Obligatie;
<b>Obligatie</b>	een obligatie uitgegeven door of namens het Fonds;
<b>Obligatiehouder</b>	de houder van een of meer obligaties;
<b>Obligatievoorwaarden</b>	deze Obligatievoorwaarden;
<b>Partijen</b>	het Fonds en de Obligatiehouder;
<b>Register</b>	het door of namens het Fonds aangehouden register waarin de gegevens van de Obligatiehouders en het aantal door het gehouden Obligaties wordt opgenomen;
<b>Schendingen</b>	elk der gebeurtenissen of omstandigheden genoemd in Artikel 9.1;
<b>Vervaldatum</b>	de datum waarop volgens deze Obligatievoorwaarden de Obligaties vervallen;
<b>Voorwaarden van Beheer en Bewaring</b>	de voorwaarden van beheer en bewaring zoals vastgelegd tussen de Beheerder en het Fonds;
<b>Werkdag</b>	een dag (anders dan een zaterdag of een zondag) waarop de banken in Nederland zijn geopend.

1.2 Opschriften bij de Artikelen zijn niet van invloed op de uitleg van deze Obligatievoorwaarden.

## 2. **Obligatie**

- 2.1 Het Fonds geeft Obligaties op naam uit aan de Obligatiehouder, overeenkomstig deze Obligatievoorwaarden. De Obligatiehouder verklaart door instemming van de vergadering voor Participanten in het Fonds d.d. 06-07-2017 (i) kennis te hebben genomen van, en ingestemd te hebben met deze Obligatievoorwaarden en daaraan gebonden te zijn en (ii) verklaart afstand te doen van alle rechten en plichten die de Obligatiehouder op de datum van deze Obligatievoorwaarden jegens het Fonds en of een bij het Fonds betrokken partij, had uit hoofde van zijn of haar Participaties.
- 2.2 De Conversiekoers van een Obligatie B bedraagt 100% van de Intrinsieke Waarde per 31-12-2016. Hierover wordt geen percentage aan emissiekosten of andere kosten berekend.
- 2.3 De Beheerder behoudt zich expliciet het recht voor zonder opgaaf van redenen inschrijving te weigeren dan wel niet te effectueren. De Beheerder behoudt zich expliciet het recht voor de Obligatievoorwaarden niet tot stand te laten komen indien dit naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder in het belang van de Participanten wordt geacht.
- 2.4 Toewijzing van de Obligaties B vindt plaats in de volgorde van ontvangst van volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfformulieren dan wel door inschrijving zijdens de Beheerder indien er geen inschrijfformulieren ontvangen zijn.
- 2.5 De uitgifte van Obligaties B geschiedt door inschrijving in het Register, waarin de naam, het adres, het relevante bankrekeningnummer in Nederland van de Obligatiehouder, de uitgiftedatum van de Obligaties, alsmede het aantal Obligaties met vermelding van de betreffende nummers van de Obligaties van de door de Obligatiehouders gehouden Obligaties is opgenomen. De Beheerder verstrekt aan de Obligatiehouder een afschrift van zijn inschrijving in het Register welk afschrift zal zijn ondertekend door of namens het Fonds. Van de Obligaties worden geen bewijzen afgegeven. Het Register wordt gehouden ten kantore van de Beheerder. Behoudens tegenbewijs strekt het Register tot volledig bewijs.
- 2.6 De Obligaties B vormen directe en onvoorwaardelijke verplichtingen van het Fonds die onderling en ten opzichte van elkaar van gelijke rang zijn zonder enig verschil in preferentie.
- 2.7 De Obligatiehouders zijn onderling gelijk in rang, met dien verstande dat aflossing van een Obligatie B in beginsel plaats vindt op basis van de door de Obligatiehouder aangegeven dan wel in de toekomst aan te geven voorkeur. De Beheerder behoudt zich het recht voor van deze voorkeur af te wijken op basis van de beschikbare kasstroom van het Fonds.

## 3. **Aflossing**

- 3.1 De looptijd van de Obligaties bedraagt minimaal 6 jaar.
- 3.2 De Obligatiehouders B kunnen in de toekomst aangeven in welk jaar zij bij voorkeur afgelost wensen te worden. De Beheerder zal deze voorkeuren van Obligatiehouders B zoveel mogelijk respecteren, zie ook artikel 2.7.
- 3.3 Aflossing van de Obligaties is onderhevig aan de achterstelling van Artikel 8 (Achterstelling).

## 4. **Doel van de Obligaties**

- 4.1 Het doel van de Obligaties is het herfinancieren van het Fonds en de activiteiten van het Fonds.

## 5. **Rente en winstdeel**

- 5.1 Het rentepercentage van Obligatie B bedraagt 4% per jaar.
- 5.2 Het Fonds verplicht zich tot betaling van enkelvoudige rente over de Obligaties tegen een rentevoet van 1 procent per kwartaal. De rente dient achteraf te worden voldaan op de eerste dag van ieder kwartaal.
- 5.3 Als enig door het Fonds krachtens deze Obligatievoorwaarden verschuldigd bedrag niet binnen 5 Werkdagen is voldaan na de vervaldag daarvan, dient de Geldnemer een rente te betalen van 2 procent boven op het rentepercentage vermeld in Artikel 5.1, onverminderd de overige rechten van de Obligatiehouder om deze Obligatievoorwaarden te ontbinden. De rente wordt berekend vanaf de Vervaldag tot de dag van werkelijke betaling door het Fonds waarbij een maximum periode geldt van 6 maanden.
- 5.4 Aan de Obligatiehouders B komt toe 10% van het netto verkoopresultaat (gerealiseerde waardeveranderingen) indien de cumulatieve herwaarderingen (ongerealiseerde waardeveranderingen) positief zijn. Dit winstrecht (en de bepaling van de herwaarderingen) gaat in per ultimo 2017.
- 5.5 Betaling van de rente en winstdeling is onderhevig aan de achterstelling van Artikel 8 (Achterstelling).

## 6. **Belastingen**

- 6.1 Alle betalingen ter zake van de Obligaties door of namens het Fonds worden gedaan zonder inhouding of aftrek voor of wegens huidige of toekomstige belastingen, heffingen, aanslagen of overheidskosten van welke aard ook, tenzij de inhouding of aftrek van de belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt het Fonds de vereiste inhouding of aftrek van de betreffende belastingen voor rekening van de Obligatiehouders en betaalt het Fonds de Obligatiehouders geen extra bedragen.

## 7. **Overdracht**

- 7.1 De Obligaties zijn direct overdraagbaar met inachtneming van het bepaalde in deze voorwaarden en indien en voor zover de wetgeving zulks toestaat. Deze Obligatievoorwaarden, waaronder de bepalingen van Artikel 8 (Achterstelling), zijn onverminderd van toepassing op eenieder aan wie de Obligaties worden overgedragen.
- 7.2 De administratiekosten voor het verwerken van een overdracht van Obligaties bedragen 1% van de transactie en worden door het Fonds in rekening gebracht aan de koper van de Obligatie(s).
- 7.3 Het Fonds dan wel zijn Beheerder zal niet actief een markt faciliteren voor de verhandeling van Obligaties.

## 8. **Achterstelling**

- 8.1. Niettegenstaande enige bepaling van deze Obligatievoorwaarden accepteert en verbindt iedere Obligatiehouder zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk, ten opzichte en voordele van iedere crediteur die op enig moment een vordering heeft of zal hebben op het Fonds, de Beheerder of de Juridisch Eigenaar van het Fonds (Woon-Winkel Fonds Bewaarbedrijf B.V.) (de **Juridisch Eigenaar**) in verband met enige financiering verstrekt of te verstrekken aan het Fonds (of de Juridisch Eigenaar ten behoeve van het Fonds) zoals deze van tijd tot tijd kan worden gewijzigd, verhoogd of verlengd, dat:

- (a) de vorderingen van de Obligatiehouder ten opzichte van het Fonds, de Beheerder of de **Juridisch Eigenaar** op grond van deze Obligatievoorwaarden, waaronder de vorderingen in verband met de door de Obligatiehouder gehouden Obligaties (**de Obligatiehouder Vorderingen**) zullen zijn achtergesteld, in de zin van art. 3:277 BW, ten opzichte van de (huidige en toekomstige) vorderingen van ieder van deze crediteuren op het Fonds, de Beheerder of de **Juridisch Eigenaar** in verband met deze financiering; en
  - (b) de Obligatiehouder Vorderingen (waaronder vorderingen uit hoofde van aflossing, rente en winstdeling) slechts betaalbaar en opeisbaar zijn in het geval en tot het bedrag dat het Fonds, de Beheerder of de **Juridisch Eigenaar** de beschikking heeft over gelden waarvan met deze crediteur in het kader van deze financiering is overeengekomen dat deze ter vrije beschikking aan het Fonds, de Beheerder of de **Juridisch Eigenaar** staan (en slechts voor zover niet aangewend voor andere doeleinden).
- 8.2 Dit Artikel 8 vormt een onherroepelijk derdenbeding om niet in de zin van art. 6:253 BW ten behoeve van iedere in Artikel 8.1 genoemde crediteur.

## 9. **Schendingen**

- 9.1 Ieder van de gebeurtenissen of omstandigheden als beschreven in dit Artikel betekent een schending van de verplichtingen ("**Schending**") aan de zijde van het Fonds:
- (a) het verzuim om enig bedrag dat krachtens deze Obligatievoorwaarden verschuldigd is tijdig te betalen in de vereiste munteenheid en op de vereiste wijze, welke niet-betaling niet binnen 5 Werkdagen na de vervaldag daarvan gezuiverd is;
  - (b) het verzuim om enige andere verplichting krachtens of voortvloeiend uit deze Obligatievoorwaarden na te komen, welke niet-nakoming, ingeval deze gezuiverd kan worden, niet binnen 15 Werkdagen na kennisgeving van de Obligatiehouder aan het Fonds gezuiverd is;
  - (c) het Fonds wordt failliet verklaard of aan het Fonds wordt surseance van betaling verleend of een aanvraag voor faillissement of surseance van betaling ten aanzien van het Fonds wordt ingediend;
  - (d) het Fonds wordt ontbonden, een besluit tot ontbinding wordt genomen of een verzoek voor ontbinding wordt ingediend;
- 9.2 Het Fonds dient de Obligatiehouders terstond schriftelijk te informeren als zich een Schending heeft voorgedaan of dreigt voor te doen.
- 9.3 Als zich een Schending heeft voorgedaan, heeft het Fonds het recht deze Obligatievoorwaarden met onmiddellijke ingang te ontbinden. In dat geval is de Obligatie B samen met rente en alle andere bedragen die verschuldigd zijn krachtens deze Obligatievoorwaarden onmiddellijk opeisbaar zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is. Opeisbaarheid is onderhevig aan de achterstelling van Artikel 8 (Achterstelling).
- 9.4 De rechten van de Obligatiehouder krachtens deze Obligatievoorwaarden kunnen zo vaak als nodig uitgeoefend worden, zijn cumulatief en zonder uitsluiting van diens overige rechten. Het niet (onmiddellijk) uitoefenen van enig recht van de zijde van de Obligatiehouder geldt niet als verklaring van afstand van dat recht noch doet dit daaraan afbreuk. Een verklaring van afstand van een bepaald recht is slechts geldig indien schriftelijk gedaan.

## 10. **Vergadering van Obligatiehouders**

- 10.1 De Beheerder is verplicht een vergadering van Obligatiehouders bijeen te roepen, indien tot goedkeuring van een wijziging van deze Obligatievoorwaarden dient te worden besloten. Daarnaast kan de Beheerder op een voor hem moverende redenen een vergadering van Obligatiehouders bijeenroepen.
- 10.2 De bijeenroeping geschiedt schriftelijk aan de adressen van Obligatiehouders zoals vermeld in het Register.
- 10.3 De vergadering van Obligatiehouders zal gehouden worden op een plaats en tijd zoals vermeld in de oproeping van de vergadering. Oproeping tot vergadering vindt plaats minimaal 10 Werkdagen voor de dag van vergadering, de dag van de oproeping en de dag van vergadering niet meegerekend. Bij de oproeping wordt het voorstel tot wijziging van de Obligatievoorwaarden gevoegd.
- 10.4 De vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door de Beheerder. Van het verhandelde in een vergadering van Obligatiehouders worden notulen gehouden door de secretaris van de vergadering. De notulen worden vastgesteld en getekend door de voorzitter en de secretaris van de vergadering.
- 10.5 De notulen liggen ten kantore van het Fonds ter inzage voor de Obligatiehouders. Aan hen wordt desgevraagd een afschrift van of uittreksel uit de notulen verstrekt, tegen ten hoogste de kostprijs.
- 10.6 Een Obligatiehouder kan zich ter vergadering door een andere Obligatiehouder laten vertegenwoordigen tegen overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter der vergadering voldoende, volmacht. De Beheerder heeft geen stemrecht in de vergadering.
- 10.7 Elke Obligatie B geeft de houder ervan recht op één stem in de vergadering van Obligatiehouders.
- 10.8 Alle besluiten in de vergadering van Obligatiehouders worden genomen met een absolute meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Obligatiehouders.
- 10.9 Alle stemmingen geschieden mondeling. De voorzitter van de vergadering van Obligatiehouders kan echter bepalen dat de stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet te zijn uitgebracht.
- 10.10 De vergadering van Obligatiehouders B kan desgewenst het Fonds en de Beheerder van advies voorzien aangaande strategische vraagstukken voor het Fonds als mede die vraagstukken waarbij het belang van de Obligatiehouders B in het geding kan komen.
- 10.11 De vergadering van Obligatiehouders B heeft stemrecht aangaande c.q. verleent goedkeuring aan de volgende onderwerpen:
- a. De jaarrekening van het Fonds
  - b. Décharge van de Beheerder
  - c. Uitgifte door het Fonds van nieuwe Obligatieleningen

## 11. **Wijziging Obligatievoorwaarden**

- 11.1 De Beheerder kan zonder toestemming van de Obligatiehouders besluiten deze Obligatievoorwaarden aan te passen indien het veranderingen betreft van niet-materiële aard of veranderingen van formele, ondergeschikte en technische aard die de belangen van de Obligatiehouders niet schaden.
- 11.2 Wijziging van deze Obligatievoorwaarden anders dan bedoeld in Artikel 11.1 kan slechts geschieden na voorafgaande goedkeuring door de vergadering van Obligatiehouders. Indien de vergadering van Obligatiehouders heeft besloten tot goedkeuring van de wijziging van deze Obligatievoorwaarden zullen alle Obligatiehouders daaraan gebonden zijn.
- 11.3 De Obligatiehouders worden schriftelijk geïnformeerd over de wijziging van de Obligatievoorwaarden.

## 12. **Diversen**

- 12.1 Behoudens tegenbewijs biedt de administratie van het Fonds afdoende bewijs voor het bestaan van de verplichtingen van het Fonds krachtens deze Obligatievoorwaarden.
- 12.2 Aanzeggingen en overige mededelingen met betrekking tot deze Obligatievoorwaarden dienen te worden gedaan aan de adressen opgenomen in het Register per brief of email met ontvangstbevestiging per post of email.
- 12.3 In alle gevallen waarin deze Voorwaarden niet voorzien beslist de Beheerder die daarbij zich zal laten leiden door de beginselen van billijkheid en redelijkheid en de belangen van de Participanten en Obligatiehouders van Woon-Winkel Fonds voorop stelt.

## 13. **Rechts- en forumkeuze**

- 13.1 Op deze Obligatievoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 Alle geschillen die voortvloeien uit deze Obligatievoorwaarden, en welke niet geschikt kunnen worden, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.