

## **INVESTERINGSMEMORANDUM**

met betrekking tot een

### **Programma**

voor de uitgifte in Tranches van een achtergestelde lening

ten belope van maximaal

**€ 1.000.000.000,-**

onderverdeeld in

### **Certificaten**

luidende op naam, met een nominale waarde van

**€ 100.000,-**

elk,

door het



**Wooninvesteringsfonds**

een vereniging naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Hilversum.

Onder het Programma kan het Wooninvesteringsfonds op enig moment Certificaten uitgeven onder de voorwaarden en condities zoals beschreven in dit Investeringsmemorandum en het voor iedere Tranche nieuw uit te geven Prijssupplement.

De totale nominale waarde van alle op enig moment uitstaande Certificaten en derhalve van de Achtergestelde Lening bedraagt maximaal  
**€ 1.000.000.000,-**.

De Certificaten zullen in opdracht van het Wooninvesteringsfonds worden geadmistreerd door het Trustkantoor.

De in dit Investeringsmemorandum in hoofdstuk 2 gedefinieerde en met een hoofdletter aangeduide termen zijn essentieel voor een goed begrip van zowel de inhoud als de strekking van dit Investeringsmemorandum.

## **BELANGRIJKE INFORMATIE**

### Investeringsmemorandum

Dit Investeringsmemorandum wordt gepubliceerd in verband met een programma voor de uitgifte in tranches van een Achtergestelde Lening ten belope van maximaal € 1.000.000.000,- onderverdeeld in Certificaten, luidende op naam, met een nominale waarde van € 100.000,- elk, door het WIF (Wooninvesteringsfonds), een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, statutair gevestigd te Hilversum, met adres Utrechtseweg 129 te Zeist, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27180607.

Het Wooninvesteringsfonds is ter zake van het Programma voor de uitgifte in tranches van een Achtergestelde Lening onderverdeeld in Certificaten niet vergunningplichtig ingevolge de Wft en staat niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en/of De Nederlandsche Bank.

Partijen die overwegen te investeren in de Certificaten wordt er nadrukkelijk op gewezen dat aan een dergelijke investering financiële risico's zijn verbonden. Te denken valt bijvoorbeeld aan het risico verbonden aan het achtergestelde karakter, een onbepaalde looptijd, beperkte handelbaarheid en overdraagbaarheid en (verandering) wettelijk kader. Men wordt nadrukkelijk geadviseerd dit Investeringsmemorandum, alsmede de op de website van het Wooninvesteringsfonds, [www.wif.nl](http://www.wif.nl), te raadplegen documenten die verband houden met het Investeringsmemorandum zorgvuldig te lezen, kennis te nemen van de volledige inhoud van vorenbedoelde documenten en waar nodig onafhankelijk advies in te winnen, alvorens enige beslissing te nemen omtrent de Inschrijving op de Certificaten.

### Verantwoordelijkheidsverklaring

Het Wooninvesteringsfonds is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie in dit Investeringsmemorandum. Het Wooninvesteringsfonds verklaart dat, voor zover hem redelijkerwijs bekend, de gegevens in dit Investeringsmemorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Investeringsmemorandum zou wijzigen.

Behoudens het Wooninvesteringsfonds is niemand gerechtigd of gemachtigd enige informatie te verstrekken of verklaring af te leggen in verband met het Programma of anderszins over de gegevens in dit Investeringsmemorandum. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens het Wooninvesteringsfonds.

De informatie in dit Investeringsmemorandum geeft de beoogde situatie weer op de datum van dit Investeringsmemorandum. Voor de goede orde merkt het Wooninvesteringsfonds op dat hij er niet voor kan instaan dat de in dit Investeringsmemorandum vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Investeringsmemorandum juist is. Onder verwijzing naar het bepaalde in hoofdstuk 1 van dit Investeringsmemorandum, wordt een ieder erop geattendeerd dat dit Investeringsmemorandum betrekking heeft op een Programma voor de uitgifte van Certificaten op verschillende momenten in de toekomst. Indien en voorzover gewenst en/of noodzakelijk zal het Wooninvesteringsfonds een Investeringsmemorandum dan wel Supplementen die daar onderdeel van uitmaken van recentere datum beschikbaar stellen, conform het bepaalde in dit Investeringsmemorandum.

### Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Investeringsmemorandum alsmede het aanbieden en de uitgifte van Certificaten kunnen in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Het Wooninvesteringsfonds verzoekt personen die in het bezit komen van dit Investeringsmemorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Wooninvesteringsfonds aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Certificaten is of niet. Dit Investeringsmemorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot



koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

De Certificaten worden uitsluitend uitgegeven voor verkoop en verhandeling in Nederland. Het Wooninvesteringsfonds aanvaardt geen verantwoordelijkheid dan wel aansprakelijkheid ter zake van een overdracht van Certificaten buiten Nederland.

#### Overig

Op dit Investeringsmemorandum is Nederlands recht van toepassing. Dit Investeringsmemorandum wordt slechts gepubliceerd in de Nederlandse taal.

WIF (Wooninvesteringsfonds)  
19 mei 2011

## 1. INVESTERINGSMEMORANDUM - OMVANG, AANVULLINGEN EN WIJZIGINGEN

Op de website van het Wooninvesteringsfonds ([www.wif.nl](http://www.wif.nl)) is een aantal documenten te raadplegen, welke documenten verband houden met dit Investeringsmemorandum. Dit betreft het inschrijfformulier, het model van een Prijsaanvraag en een voorbeeldberekening DSCR. Op de genoemde website is voorts te raadplegen algemene en financiële informatie betreffende het Wooninvesteringsfonds (zoals een recent jaarbericht van het Wooninvesteringsfonds), het risicoprofiel betreffende (een investering in Certificaten van) het Wooninvesteringsfonds en fiscale aspecten.

Bij dit Investeringsmemorandum kunnen Supplementen behoren, die eveneens te raadplegen zijn via de website van het Wooninvesteringsfonds ([www.wif.nl](http://www.wif.nl)). De bij dit Investeringsmemorandum behorende Supplementen worden geacht integraal en onlosmakelijk deel uit te maken van dit Investeringsmemorandum. Waar gesproken wordt over het Investeringsmemorandum wordt bedoeld het Investeringsmemorandum inclusief de daar deel van uitmakende Supplementen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, aangevuld en/of vervangen in overeenstemming met het bepaalde in dit Investeringsmemorandum.

Het Wooninvesteringsfonds kan zonder toestemming van de Certificaathouders besluiten de voorwaarden en condities zoals opgenomen in het Investeringsmemorandum aan te passen indien het veranderingen betreffen van niet-materiële aard en/of indien het veranderingen betreffen van formele, onderschikte en/of technische aard die de belangen van de Certificaathouders niet schaden. Wijziging van de voorwaarden en condities zoals opgenomen in het Investeringsmemorandum anders dan hiervoor bedoeld kan uitsluitend geschieden middels een besluit van het Wooninvesteringsfonds met voorafgaande goedkeuring van de Certificaathoudersvergadering, voor welke goedkeuring een Gekwalificeerd Besluit is vereist. De Certificaathouders worden schriftelijk geïnformeerd over een wijziging van (de voorwaarden en condities van) het Investeringsmemorandum.

Informatie verschaft in het Investeringsmemorandum en de daarvan onderdeel uitmakende documenten zal telkens worden gewijzigd, aangepast en/of vervangen door informatie verschaft in later uitgegeven documenten, indien en voor zover het Wooninvesteringsfonds in zulke latere documenten expliciet bepaalt dat deze dienen ter wijziging, aanpassing en/of vervanging van eerder verschaft informatie.

De volgende documenten kunnen in de meest recente versies bij het Wooninvesteringsfonds worden opgevraagd:

1. De doorlopende tekst van de statuten van het Wooninvesteringsfonds;
2. De laatst gepubliceerde drie jaarrekeningen;
3. Het uittreksel van de inschrijving van het Wooninvesteringsfonds in het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
4. Een modelakte van overdracht.

Het Wooninvesteringsfonds zal op verzoek van een Certificaathouder, zonder kosten daarvoor in rekening te brengen, aan de Certificaathouder een kopie van een of meer van het Investeringsmemorandum deel uitmakende documenten, telkens in de meest recente versie, ter beschikking stellen.



## 2. DEFINITIES

De in dit Investeringsmemorandum gedefinieerde termen zijn essentieel voor een goed begrip van zowel de inhoud als de strekking van dit Investeringsmemorandum. De hierna gedefinieerde begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben in dit Investeringsmemorandum, tenzij uit de context uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, de betekenis die daaraan is toegekend. Definities in enkelvoud worden geacht mede de meervoudsvorm en definities in meervoud worden geacht mede het enkelvoud te bevatten.

<b>AFM</b>	de Stichting Autoriteit Financiële Markten, een stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Amsterdam;
<b>Achtergestelde Lening</b>	de achtergestelde lening, groot maximaal € 1.000.000.000, verstrekt door de Certificaathouders aan het Wooninvesteringsfonds, een en ander conform de voorwaarden en condities zoals uiteengezet in dit Investeringsmemorandum;
<b>Algemene Ledenvergadering</b>	de vergadering van de leden van de vereniging Wooninvesteringsfonds;
<b>BBSH</b>	Besluit beheer sociale-huursector, de in artikel 70d van de Woningwet genoemde algemene maatregel van bestuur, waarin onder meer regels worden gegeven over het toezicht op Toegelaten Instellingen, waaronder in dit Investeringsmemorandum mede begrepen de hieronder dan wel in verband hiermee van tijd tot tijd uitgevaardigde Ministeriële circulaire, dan wel het besluit dat daarvoor in de plaats zal treden;
<b>Betaling</b>	het door een inschrijver op Certificaten na de Toewijzing van een of meer Certificaten voldoen van het aan het Wooninvesteringsfonds verschuldigde bedrag ter zake de verwerving van de toegewezen Certificaten, welke betaling plaatsvindt door middel van het debiteren van de Effectenrekening;
<b>Call Optie</b>	het door het Wooninvesteringsfonds op iedere Werkdag uitoefenbare recht tot koop van alle of een gedeelte van de uitstaande Certificaten, een en ander conform de voorwaarden en condities zoals uiteengezet in dit Investeringsmemorandum;
<b>Certificaat</b>	het niet-beursgenoteerde schuld papier op naam, met een nominale waarde van € 100.000,-, uitgegeven door het Wooninvesteringsfonds;
<b>Certificaathouder</b>	een rechtspersoon, personenvennootschap en/of decentraal overheidslichaam naar Nederlands recht, die één of meerdere Certificaten houdt, die een Effectenrekening aanhoudt bij het Trustkantoor en die als zodanig bij het Wooninvesteringsfonds is geregistreerd;
<b>Certificaathoudersvergadering</b>	de vergadering van Certificaathouders;
<b>CFV</b>	het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, gevestigd te Naarden, als bedoeld in artikel 71 van de Woningwet, wiens taken, bevoegdheden en werkwijze verder zijn vastgelegd in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV);



<b>Directie</b>	het bestuur van het Wooninvesteringsfonds;
<b>DSCR</b>	de 'Debt Service Coverage Ratio', de ratio van het Operationeel Resultaat ten opzichte van de Financieringslasten van het Wooninvesteringsfonds;
<b>Effectenrekening</b>	de door iedere Certificaathouder bij het Trustkantoor aan te houden effectenrekening, welke voor zover deze nog niet bestaat automatisch zal worden geopend bij Toewijzing;
<b>Emissieprijs</b>	de door het Wooninvesteringsfonds per Tranche vast te stellen prijs voor een Certificaat, welke prijs kan afwijken van de nominale waarde van het Certificaat;
<b>Financieringslasten</b>	de financieringslasten van het Wooninvesteringsfonds, gelijk aan de som van de betaalde rente, de uit te keren Rente en de aflossingen met betrekking tot financieringen van het Wooninvesteringsfonds;
<b>Garantievermogen</b>	het vermogen van het Wooninvesteringsfonds dat is opgebouwd uit het eigen vermogen van het Wooninvesteringsfonds, waaronder de reserves, en de in de Certificaten belichaamde Achtergestelde Lening;
<b>Gekwalificeerd Besluit</b>	een besluit van de Certificaathoudersvergadering, genomen met een meerderheid van twee/derde (2/3) gedeelte van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde (2/3) gedeelte van het totaal aantal uitstaande Certificaten aanwezig of vertegenwoordigd is;
<b>Hoofdsom</b>	het nominale bedrag van de van tijd tot tijd uitstaande Achtergestelde Lening;
<b>Inschrijving</b>	het door een Nederlandse rechtspersoon, personenvennootschap of decentraal overheidslichaam inschrijven op Certificaten en daarmee het doen van een aanbod tot het nemen van Certificaten, onder aanvaarding van het bepaalde in dit Investeringsmemorandum en onder gebruikmaking en aanvaarding van (het bepaalde in) het daartoe door het Wooninvesteringsfonds beschikbaar gestelde formulier;
<b>Inschrijvingsperiode</b>	de periode gedurende welke inschrijving op de Certificaten voor een bepaalde Tranche mogelijk is;
<b>Investeringsmemorandum</b>	het investeringsmemorandum betreffende de Uitgifte van Certificaten, inclusief Supplementen bij het Investeringsmemorandum;
<b>Openingsdatum</b>	de datum waarop de Inschrijvingsperiode voor een bepaalde Tranche aanvangt;
<b>Operationeel Resultaat</b>	het operationeel resultaat van het Wooninvesteringsfonds, gelijk aan de som van huuropbrengsten en verkoopopbrengsten voortvloeiende uit de verhuur respectievelijk verkoop van woningen van



	het Wooninvesteringsfonds, welke som wordt verminderd met de operationele kosten van het Wooninvesteringsfonds;
<b>Programma</b>	alle Tranches gezamenlijk;
<b>Prijssupplement</b>	het voor iedere Tranche afzonderlijk op te stellen document dat de voorwaarden en condities van die specifieke Tranche uiteenzet en als zodanig deel uitmaakt van het Investeringsmemorandum;
<b>Raad van Toezicht</b>	het toezichthoudende orgaan binnen het Wooninvesteringsfonds;
<b>Register</b>	het register van Certificaathouders waarin de naam, het adres, het e-mailadres en het relevante bank- of girorekeningnummer van alle Certificaathouders zijn opgenomen met vermelding van het aantal Certificaten en de betreffende nummers van de Certificaten die door de Certificaathouders worden gehouden;
<b>Rente</b>	de rente verbandhoudende met een Certificaat, bestaande uit een Vaste Rente en een Variabele Rente, die met ingang van de Stortingsdatum van een Certificaat verschuldigd is aan een Certificaathouder, onder de voorwaarden zoals uiteengezet in dit Investeringsmemorandum;
<b>Rentedatum</b>	de datum waarop de Rente gecrediteerd wordt op de Effectenrekeningen van de Certificaathouders, zoals nader aangegeven in hoofdstuk 3 van dit Investeringsmemorandum;
<b>Sluitingsdatum</b>	de datum waarop de Inschrijvingsperiode voor een bepaalde Tranche eindigt;
<b>Stortingsbedrag</b>	het aan het Wooninvesteringsfonds als uitgevende instelling van de Certificaten verschuldigde bedrag ter zake van de toegewezen Certificaten, bestaande uit het totaal aantal toegewezen Certificaten vermenigvuldigd met de Emissieprijs;
<b>Stortingsdatum</b>	de dag waarop het Stortingsbedrag ter zake toegewezen Certificaten op een Effectenrekening dient te zijn bijgeschreven;
<b>Supplement</b>	een supplement bij dit Investeringsmemorandum;
<b>Toegelaten Instelling</b>	een toegelaten instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet;
<b>Toewijzing</b>	de toekenning van Certificaten door het Wooninvesteringsfonds aan een inschrijver op een of meer Certificaten, conform de voorwaarden en condities zoals vastgesteld in dit Investeringsmemorandum;
<b>Tranche</b>	het gedeelte van de Achtergestelde lening dat het Wooninvesteringsfonds in het Prijssupplement openstelt voor Inschrijving en waarvoor tegen betaling van het Stortingsbedrag Certificaten zullen worden uitgegeven;



<b>Trustkantoor</b>	het trustkantoor dat door het Wooninvesteringsfonds is aangewezen om de Certificaten te administreren door middel van een Effectenrekening op naam van de Certificaathouder bij het trustkantoor;
<b>Uitgifte</b>	de uitgifte van Certificaten door het Wooninvesteringsfonds;
<b>Variabele Rente</b>	de variabele rente verbandhoudende met een Certificaat, gelijk aan maximaal 3,25% per jaar, welke variabele rente wordt uitgekeerd onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit Investeringsmemorandum;
<b>Vaste Rente</b>	de vaste rente over een Certificaat, gelijk aan 2,25% per jaar, welke vaste rente zal worden uitgekeerd onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit Investeringsmemorandum;
<b>Weerstandsvermogen</b>	het weerstandsvermogen van het Wooninvesteringsfonds zoals bedoeld in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV) en/of daarmee verbandhoudende regelgeving;
<b>Werkdag</b>	een dag, niet zijnde een zaterdag, zondag of van overheidswege erkende feestdag, waarop de commerciële banken in Nederland geopend zijn voor zaken;
<b>Wft</b>	Wet op het financieel toezicht, zoals deze luidt op de datum van dit Investeringsmemorandum;
<b>Wooninvesteringsfonds</b>	WIF (Wooninvesteringsfonds), een vereniging naar Nederlands recht met volledige rechtsbevoegdheid, statutair gevestigd te Hilversum, met adres Utrechtseweg 129 te Zeist, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27180607, de uitgevende instelling van de Certificaten.



### 3. VOORWAARDEN EN CONDITIES VAN DE UITGIFTE VAN CERTIFICATEN

Dit hoofdstuk beschrijft de voorwaarden en condities van de Uitgifte, alsmede de rechten en verplichtingen van Certificaathouders.

De Certificaathouders dienen de bepalingen zoals uiteengezet in dit hoofdstuk te lezen in samenhang met het gehele Investeringsmemorandum. Door Inschrijving aanvaardt de inschrijver expliciet, onvoorwaardelijk en onherroepelijk deze voorwaarden en condities.

<b>Uitgevende Instelling</b>	Het Wooninvesteringsfonds is de uitgevende instelling van de Certificaten.
<b>Nominale waarde Certificaat</b>	Elk Certificaat heeft een nominale waarde van € 100.000,- (honderdduizend euro).
<b>Emissieprijs</b>	De Emissieprijs wordt bekend gemaakt in het bij een uit te geven Tranche behorende Prijssupplement en kan afwijken van de nominale waarde van de Certificaten.
<b>Looptijd</b>	De Certificaten kennen een onbepaalde looptijd en hebben derhalve een perpetueel karakter.
<b>Valuta</b>	De Certificaten luiden in euro.
<b>Bestemming van de verwachte opbrengst</b>	<p>De opbrengst van de geplaatste Certificaten, i.e. de Achtergestelde Lening, zal worden aangewend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o ter herfinanciering van de onder het investeringsmemorandum van het Wooninvesteringsfonds d.d. 22 september 2005 uitgegeven certificaten, luidende op naam, met een nominale waarde van € 500.000 elk, op zodanige wijze dat ten aanzien van de houders van vorenbedoelde certificaten sprake zal zijn van conversie van de door hen gehouden certificaten in Certificaten uitgegeven onder dit Investeringsmemorandum;</li><li>o ter financiering van de activiteiten van het Wooninvesteringsfonds, waaronder begrepen het verwerven van woningportefeuilles (waaronder in dit verband mede wordt verstaan eventuele commerciële ruimtes, parkeerplaatsen en garages) en het exploiteren en verkopen van woningen (alsmede de commerciële ruimtes, parkeerplaatsen en garages).</li></ul>
<b>Vorm</b>	De Certificaten betreffen vorderingen op naam en vormen tezamen de Achtergestelde Lening. De Certificaten worden in opdracht van het Wooninvesteringsfonds geadmistreerd door het Trustkantoor door middel van een Effectenrekening op naam van de Certificaathouder bij het Trustkantoor. Van de Certificaten zullen geen fysieke stukken worden verstrekt. Als (eerste) Trustkantoor zal fungeren Vijverberg Trust Custodian B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Prins Bernhardplein 200 te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33246638.



## **Achterstelling en rangorde**

De vorderingen van Certificaathouders jegens het Wooninvesteringsfonds strekkende tot betaling van enig bedrag uit hoofde van de hoofdsom en/of de Rente ter zake de Certificaten zijn:

- a) achtergesteld bij de rechten van alle andere niet-achtergestelde, huidige en toekomstige schuldeisers van het Wooninvesteringsfonds; en
- b) onderling gelijk in rang tussen Certificaathouders, ongeacht de datum waarop de Certificaten zijn uitgegeven of de Tranche waartoe de Certificaten behoren.

De achterstelling kan slechts worden opgeheven met inachtneming van de sectorspecifieke wet- en regelgeving betreffende de reguliere solvabiliteitseisen ten aanzien van het Weerstandsvermogen.

De Achtergestelde Lening behoort niet tot het eigen vermogen van het Wooninvesteringsfonds als bedoeld in artikel 2:373 BW, maar functioneert feitelijk wel als eigen vermogen en maakt als zodanig onderdeel uit van het Garantievermogen.

## **Aflossing**

Het Wooninvesteringsfonds verricht geen aflossingen of anderszins terugbetalingen op de Certificaten. Uitsluitend indien en voor zover het Wooninvesteringsfonds overgaat tot uitoefening van de Call Optie zal aflossing van (een gedeelte van) de Certificaten kunnen plaatsvinden.

## **Rente, Vaste Rente en Variabele Rente**

Certificaathouders hebben recht op een vergoeding van Rente betreffende de door hen gehouden Certificaten. De Rente in enig jaar bedraagt maximaal 5,5% per jaar (eventuele rente over deze jaarlijkse rentevergoeding daarbij niet inbegrepen). De Rente bestaat uit de Vaste Rente en de Variabele Rente

De Vaste Rente is gelijk aan 2,25% per jaar over de Certificaten. De Vaste Rente zal jaarlijks achteraf, telkens in laatste week van ieder kalenderjaar, worden uitgekeerd.

De Variabele Rente is gelijk aan maximaal 3,25% per jaar over de Certificaten. De Variabele Rente wordt per ultimo van ieder kalenderjaar berekend indien en voorzover aan de volgende voorwaarden wordt voldaan, welke voorwaarden eveneens de hoogte van de vergoeding van de Variabele Rente bepalen, met inachtneming van bovenstaand maximum:

- a) De DSCR per ultimo van het betreffende kalenderjaar dient, ook na uitkering van de Rente (waaronder begrepen de Vaste en Variabele Rente), tenminste gelijk te zijn aan 1,1. Voor een toelichtend voorbeeld wordt verwezen naar de website van het Wooninvesteringsfonds.
- b) Het bedrag van de netto liquiditeiten van het Wooninvesteringsfonds, gelijk aan het saldo van de liquide middelen te verminderen met eventuele kortlopende (bank)kredieten, dient per ultimo van het betreffende kalenderjaar tenminste € 5.000.000,- te bedragen.
- c) De solvabiliteitsratio van het Wooninvesteringsfonds, gelijk aan de ratio van het Garantievermogen ten opzichte van het totale vermogen van het Wooninvesteringsfonds, dient per ultimo van het betreffende kalenderjaar hoger te zijn dan 25%.

Indien en voorzover, met inachtneming van het bovenstaande,



over enig kalenderjaar Variabele Rente kan worden uitgekeerd, zal dit geschieden binnen één (1) maand na vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening van het Wooninvesteringsfonds ter zake van het betreffende kalenderjaar door de Algemene Ledenvergadering. De Variabele Rente wordt nimmer tussentijds vastgesteld en/of uitgekeerd, anders dan op de hierboven vermelde Rentedata.

Uitkering van Rente geschiedt door de Rente te crediteren op de rekeningen van de Certificaathouders, die op de Werkdag voorafgaand aan de Rentdatum bij het Wooninvesteringsfonds geregistreerd zijn, ongeacht of de op dat moment geregistreerde Certificaathouders gedurende het gehele aan de Rentdatum voorafgaande jaar (onafgebroken) houder zijn geweest van de betreffende Certificaten.

Indien het Wooninvesteringsfonds niet (tijdig) voldoet aan de verplichting om Rente (Vaste Rente en Variabele Rente) te betalen, overeenkomstig de voorwaarden zoals in dit hoofdstuk van het Investeringsmemorandum vermeld, is het Wooninvesteringsfonds, na het verstrijken van een termijn van zes (6) Werkdagen na de Rentdatum, over het verschuldigde, nog niet uitgekeerde, bedrag uit hoofde van Rente een additionele boeterente gelijk aan de op de Rentdatum waarop uitkering van Rente had moeten plaatsvinden geldende dagrente verschuldigd over de periode te rekenen vanaf de Rentdatum waarop het Wooninvesteringsfonds het verschuldigde bedrag uit hoofde van Vaste Rente aanvankelijk zou hebben uitgekeerd tot de datum waarop betaling alsnog plaatsvindt.

Het Wooninvesteringsfonds zal Rente (Vaste Rente en Variabele Rente) uitkeren onder de voorwaarden zoals hierboven vermeld, tenzij in enig jaar - naast het geval dat enige wettelijke bepaling dit verbiedt - op grond van sectorspecifieke wet- en regelgeving uit de reguliere solvabiliteitseisen ten aanzien van het Weerstandsvermogen voortvloeit dat de voor uitkering beschikbare middelen ontoereikend zijn. De Certificaathouder heeft in volgende jaren alsnog recht op vergoeding van de Rente die in enig eerder jaar niet is uitgekeerd, waarbij echter slechts tot uitkering zal worden overgegaan, indien en voor zover op grond van reguliere solvabiliteitseisen voortvloeiend uit de van tijd tot tijd van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking tot de sector voortvloeit dat de voor uitkering beschikbare middelen toereikend zijn. Over de, op grond van het in deze alinea van het Investeringsmemorandum bepaalde, niet uitgekeerde Rente is eveneens rente verschuldigd gelijk aan de Vaste Rente.

### **Certificaathouders- vergadering**

Een vergadering van Certificaathouders zal worden gehouden (i) indien het Wooninvesteringsfonds dit wenselijk acht, of (ii) op schriftelijk verzoek van de houders van ten minste dertig procent (30%) van het totale nominale bedrag aan uitstaande Certificaten, met dien verstande dat het Wooninvesteringsfonds tenminste eenmaal per jaar een Certificaathoudersvergadering zal uitschrijven. Een schriftelijk verzoek als hiervoor bedoeld, moet het te behandelen onderwerp bevatten.

Het Wooninvesteringsfonds roept de Certificaathoudersvergadering binnen een (1) maand, na ontvangst van het schriftelijke verzoek daartoe, bijeen. Certificaathouders zullen ten minste vijftien (15) dagen voor de dag waarop de vergadering wordt gehouden een oproepingsbrief voor de Certificaathoudersvergadering ontvangen. De oproepingsbrief moet de te



bespreken onderwerpen bevatten, de plaats waar de Certificaathoudersvergadering zal worden gehouden alsmede een begeleidende toelichting daarop.

In spoedeisende gevallen, zulks ter beoordeling van het Wooninvesteringsfonds, kan de oproepingstermijn ten aanzien van de Certificaathoudersvergadering worden teruggebracht tot zeven (7) dagen, de dag van de vergadering en van de oproeping niet meegerekend.

Indien het Wooninvesteringsfonds in gebreke blijft met het bijeenroepen van een vergadering van Certificaathouders, hebben de verzoekende Certificaathouders zelf het recht een Certificaathoudersvergadering uit te schrijven met inachtneming van de in dit Investeringsmemorandum omschreven termijnen en formaliteiten.

De Certificaathoudersvergaderingen worden voorgezeten door een door het Wooninvesteringsfonds aan te wijzen persoon. Indien de door het Wooninvesteringsfonds aangewezen persoon niet ter vergadering aanwezig is of het Wooninvesteringsfonds geen persoon heeft aangewezen, wordt de Certificaathoudersvergadering voorgezeten door een door de vergadering uit haar midden aan te wijzen persoon.

Op een Certificaathoudersvergadering zal door middel van handopsteking worden gestemd. Elk Certificaat geeft de houder ervan recht op één stem in de Certificaathoudersvergadering.

Tenzij het een Gekwalificeerd Besluit betreft, worden besluiten in de Certificaathoudersvergadering genomen met een absolute meerderheid van stemmen.

In het geval de besluiten van de Directie van het Wooninvesteringsfonds betrekking hebben op onderwerpen zoals hieronder beschreven, kan de Directie van het Wooninvesteringsfonds dergelijke besluiten slechts nemen met voorafgaande goedkeuring van de Certificaathoudersvergadering bij Gekwalificeerd Besluit. Deze onderwerpen hebben betrekking op wijzigingen van de voorwaarden en condities zoals opgenomen in dit Investeringsmemorandum, anders dan veranderingen van niet-materiële aard en/of veranderingen van formele, onderschikte en/of technische aard die de belangen van de Certificaathouders niet schaden, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- wijzigingen van de Vaste Rente en/of Variabele Rente en/of de voorwaarden met betrekking tot uitkering van Rente verbandhoudende met de Certificaten; en/of
- wijzigingen ter zake achterstelling, gelijkstelling en rangorde van de Certificaathouders ten opzichte van andere schuldeisers van het Wooninvesteringsfonds.

Indien in een zodanige Certificaathoudersvergadering niet twee/derde (2/3) gedeelte van het aantal uitstaande Certificaten aanwezig of vertegenwoordigd is, zal – met inachtneming van dezelfde oproepingsformaliteiten als van de eerste Certificaathoudersvergadering – binnen vier (4) weken daarna een tweede Certificaathoudersvergadering moeten worden gehouden, waarin opnieuw een Gekwalificeerd Besluit kan worden genomen en waarin ten minste de helft (1/2) van het aantal uitstaande Certificaten aanwezig of vertegenwoordigd zal moeten zijn.



## **Call Optie**

Het Wooninvesteringsfonds heeft het recht tot koop van alle of een gedeelte van de uitgegeven en uitstaande Certificaten. De door het Wooninvesteringsfonds aan de Certificaathouders verschuldigde prijs bij uitoefening van de Call Optie is per Certificaat gelijk aan de Emissieprijs vermeerderd met de eventuele per de datum van uitoefening van de Call Optie verschuldigde nog niet uitgekeerde Rente naar rato. Voor de berekening van de Rente is een jaar gesteld op 360 dagen en een maand is gesteld op 30 dagen. Uitoefening van de Call Optie leidt tot aflossing van het door de Certificaathouder van de betreffende Certificaten verstrekte gedeelte van de Achtergestelde Lening.

## **Uitoefening Call Optie**

De Directie heeft de discretionaire bevoegdheid om tot uitoefening van de Call Optie te besluiten. De Certificaathoudersvergadering kan hiertoe een voorstel doen. De Directie kan alleen besluiten tot uitoefening van de Call Optie over te gaan op voorwaarde dat voldaan is aan de reguliere solvabiliteitseisen ten aanzien van het Weerstandsvermogen voortvloeiend uit de van tijd tot tijd van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking tot de sector en de continuïteit van het Wooninvesteringsfonds gewaarborgd blijft.

Het Wooninvesteringsfonds zal zijn voornemen tot uitoefening van de Call Optie dertig Werkdagen voor de dag van de uitoefening schriftelijk aan de Certificaathouders aankondigen. De Certificaathouders worden in de gelegenheid gesteld hun eventuele wens tot aflossing van de Certificaten aan het Wooninvesteringsfonds kenbaar te maken.

Bij de bepaling van de volgorde van uitoefening van de Call Optie geldt dat eerst Certificaten uit de eerst uitgegeven Tranche worden afgelost en dat van deze Tranche eerst de Certificaten waarvan de Certificaathouders hebben aangegeven afgelost te willen worden in aanmerking komen.

Indien binnen de eerst uitgegeven Tranche het aantal Certificaten dat voor aflossing is aangeboden gelijk is aan het aantal Certificaten waarop het Wooninvesteringsfonds de Call Optie wenst uit te oefenen, worden alle aangeboden Certificaten afgelost.

Indien binnen de eerst uitgegeven Tranche het aantal Certificaten dat voor aflossing is aangeboden hoger is dan het aantal Certificaten waarop het Wooninvesteringsfonds de Call Optie wenst uit te oefenen, geldt dat de aangeboden Certificaten bij loting worden aangewezen.

Indien binnen de eerst uitgegeven Tranche het aantal Certificaten dat voor aflossing is aangeboden lager is dan het aantal Certificaten waarop het Wooninvesteringsfonds de Call Optie wenst uit te oefenen, geldt dat voor het ontbrekende aantal Certificaten, Certificaten bij loting worden aangewezen.

Iedere Certificaathouder geeft in het formulier betreffende Inschrijving een volmacht aan het Wooninvesteringsfonds om de voor het Wooninvesteringsfonds noodzakelijke en gewenste handelingen ten aanzien van de uitoefening van de Call Optie te bewerkstelligen. De afwikkeling geschiedt door middel van creditering van de Effectenrekening op de dag van uitoefening van de Call Optie.



## **Faillissement**

Indien het Wooninvesteringsfonds niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen, waaronder in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen de situatie dat het Wooninvesteringsfonds faillissement aanvraagt, dan wel het Wooninvesteringsfonds door de rechtbank in staat van faillissement wordt verklaard, zal de Achtergestelde Lening direct opeisbaar zijn. De Certificaathouder heeft echter een achtergesteld recht op terugbetaling van de (in de Certificaten belichaamde) verstrekte lening en zal aldus slechts ná voldoening van alle overige niet-achtergestelde schulden van het Wooninvesteringsfonds en voor zover de faillissementsboedel toereikend is, aanspraak kunnen maken op terugbetaling van de (in de Certificaten belichaamde) lening.

## **Onderhandse overdracht**

Elke verkoop en overdracht van de Certificaten behoeft de goedkeuring van de Directie.

De overdracht dient te worden vastgelegd in de bij het Investeringsmemorandum bijgevoegde onderhandse akte en zal door het Trustkantoor in opdracht van het Wooninvesteringsfonds worden geadmistreerd.

## **Beperkte rechten en economisch eigendom**

Het economische eigendom van de Certificaten mag niet geheel of gedeeltelijk worden overgedragen en de Certificaten mogen niet geheel of gedeeltelijk worden bezwaard met enig beperkt recht, zoals maar niet beperkt tot een recht van pand of een recht van vruchtgebruik, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het Wooninvesteringsfonds.

## **Behoud van kwaliteit**

Iedere Certificaathouder garandeert jegens het Wooninvesteringsfonds dat hij uiterlijk op het moment van Inschrijving bevoegd is zijn verplichtingen op grond van dit Investeringsmemorandum aan te gaan en na te komen en dat hij rechtsgeldig is opgericht c.q. aangegaan en bestaat naar Nederlands recht.

Iedere Certificaathouder dient te allen tijde de Effectenrekening aan te houden.

Iedere Certificaathouder garandeert jegens het Wooninvesteringsfonds dat hij uiterlijk op het moment van verkrijging van de Certificaten:

- de status van Toegelaten Instelling bezit of heeft verkregen en dat hij iedere wijziging in deze status gedurende de periode dat hij de Certificaten houdt onverwijld zal mededelen aan het Wooninvesteringsfonds; of
- een decentraal overheidslichaam in de zin van de Wet financiering decentrale overheden is; of
- door het Wooninvesteringsfonds, alsmede de Certificaathoudersvergadering, is geaccepteerd als Certificaathouder, indien en voorzover de Certificaathouder geen Toegelaten Instelling dan wel decentraal overheidslichaam als hiervoor bedoeld is.

## **Register**

De administratie van de Certificaten wordt namens het Wooninvesteringsfonds verzorgd door het Trustkantoor.

Er wordt door het Trustkantoor, zulks namens het Wooninvesteringsfonds, een Register bijgehouden waarin de naam,



het adres, het relevante bankrekeningnummer of girorekeningnummer in Nederland, en het aantal Certificaten met vermelding van de betreffende nummers van de Certificaten van alle Certificaathouders is opgenomen.

Het Register wordt gehouden door het Trustkantoor. Het Trustkantoor voert in het Register de noodzakelijke wijzigingen door en verricht al hetgeen ter uitvoering van dit Investeringsmemorandum nuttig of noodzakelijk is. Het Wooninvesteringsfonds alsmede de Certificaathouders zijn steeds gerechtigd tot inzage in het Register. Het Trustkantoor zal het Wooninvesteringsfonds op de hoogte houden van de door haar verrichte handelingen inzake het Register. Het Register wordt regelmatig bijgehouden.

Certificaathouders zijn verplicht ervoor te zorgen dat hun gegevens als hier bedoeld bij het Wooninvesteringsfonds bekend zijn. Certificaathouders zijn verplicht alle wijzigingen in de gegevens, zoals hierboven genoemd, onverwijld en schriftelijk mede te delen aan het Wooninvesteringsfonds. Gevolgen welke voortvloeien uit of verband houden met het door een Certificaathouder niet, niet juist of niet tijdig doen van voornoemde mededeling(en), komen volledig voor rekening en risico van de betreffende Certificaathouder en kunnen niet aan het Trustkantoor en/of het Wooninvesteringsfonds worden tegengeworpen.

Op schriftelijk verzoek van een Certificaathouder aan het Wooninvesteringsfonds, verstrekt het Wooninvesteringsfonds aan de betreffende Certificaathouder kosteloos een persoonlijk uittreksel uit het Register.

## **Kosten**

Voor het houden van de Effectenrekening is de Certificaathouder aan het Trustkantoor een jaarlijkse vergoeding verschuldigd per Certificaat. De hoogte van de jaarlijkse vergoeding per Certificaat wordt in het Prijssupplement bekend gemaakt, welke jaarlijkse vergoeding per Certificaat voor wat betreft de eerste Uitgifte gelijk is aan € 40,-, behoudens het recht van het Wooninvesteringsfonds dit bedrag als gevolg van algemene prijsontwikkelingen van tijd tot tijd te indexeren.

## **Belastingen**

Alle betalingen ter zake van de Certificaten door of namens het Wooninvesteringsfonds, 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 vorenbedoelde belastingen door de wet wordt vereist. In dat geval verwerkt het Wooninvesteringsfonds de vereiste inhouding of aftrek van de desbetreffende belastingen voor rekening van de Certificaathouders en betaalt het Wooninvesteringsfonds de Certificaathouders geen extra bedragen.

## **Verrekening**

De Certificaathouder is niet bevoegd eventuele vorderingen voortvloeiende uit of verbandhoudende met de door hem gehouden Certificaten te verrekenen met al dan niet opeisbare vorderingen van het Wooninvesteringsfonds op hem. De Certificaathouder is niet bevoegd het voldoen aan bepaalde verplichtingen jegens het Wooninvesteringsfonds op te schorten, zich beroepend op eventuele, al dan niet toerekenbare, tekortkomingen van het Wooninvesteringsfonds van verplichtingen voortvloeiende uit of verband houdende met de Uitgifte van Certificaten en/of het Investeringsmemorandum.



Het Wooninvesteringsfonds is bevoegd om (een deel van) het door het Wooninvesteringsfonds verschuldigde bedrag ter zake van te verkrijgen registergoederen van een Certificaathouder respectievelijk inschrijver te voldoen door middel van de Uitgifte en Toewijzing van Certificaten door het Wooninvesteringsfonds aan de betreffende Certificaathouder respectievelijk inschrijver.

**Additionele voorwaarden en/of wijziging voorwaarden**

Het Wooninvesteringsfonds heeft de bevoegdheid additionele voorwaarden van toepassing te verklaren, additionele Supplementen aan het Investeringsmemorandum toe te voegen en/of wijzigingen door te voeren in het Investeringsmemorandum met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 1 van dit Investeringsmemorandum, tenzij uitdrukkelijk een andere procedure is voorgeschreven.

Certificaathouders worden schriftelijk geïnformeerd over toepasselijke additionele voorwaarden en/of wijziging van de voorwaarden en condities waaronder Certificaten zijn en/of worden uitgegeven.

**Kennisgevingen**

Alle kennisgevingen door het Wooninvesteringsfonds aan de Certificaathouders dienen schriftelijk te geschieden, waaronder mede begrepen per e-mail, en zijn geldig indien deze zijn verzonden naar de adressen van de individuele Certificaathouders, zoals vermeld in het Register. Iedere kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan op de zevende (7e) dag na aldus te zijn verzonden.

Kennisgevingen door de Certificaathouders dienen schriftelijk te worden gedaan door verzending daarvan aan het adres van het Wooninvesteringsfonds.

**Toepasselijk recht**

Uitsluitend Nederlands Recht is van toepassing op de Certificaten en de rechtsverhouding tussen het Wooninvesteringsfonds, het Trustkantoor en de Certificaathouder.

**Forumkeuze**

Eventuele geschillen tussen het Wooninvesteringsfonds en de Certificaathouder, alsook geschillen met betrekking tot de Uitgifte of met betrekking tot dit Investeringsmemorandum, worden in eerste instantie voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam.



#### **4. INSCHRIJVINGS- EN TOEWIJZINGSPROCEDURE**

Dit hoofdstuk beschrijft de procedure voor (i) de Inschrijving door partijen en (ii) de Toewijzing van Certificaten door het Wooninvesteringsfonds.

##### **OMVANG UITGIFTE**

De gezamenlijke nominale waarde van de op enig moment uitstaande Certificaten zal maximaal € 1.000.000.000,- (één miljard euro) bedragen.

##### **INSCHRIJVING**

Uitsluitend Nederlandse rechtspersonen en/of personenvennootschappen en/of decentrale overheden, die voldoen aan de eisen ter zake behoud en kwaliteit zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van dit Investeringsmemorandum, kunnen Certificaten verwerven en dienen hiermee rekening te houden bij de Inschrijving.

Voor elke Tranche uit te geven Certificaten zal het Wooninvesteringsfonds in het Prijs-supplement een Openingsdatum en een Sluitingsdatum vaststellen. Het Wooninvesteringsfonds behoudt zich het recht voor de Inschrijvingsperiode te verlengen met telkens een periode van 1 maand. Geïnteresseerde partijen kunnen inschrijven via het daartoe door het Wooninvesteringsfonds beschikbaar gestelde formulier voor Inschrijving. Inschrijving is uitsluitend mogelijk voor gehele Certificaten.

##### **TOEWIJZING**

Indien het Wooninvesteringsfonds de Inschrijving aanvaardt, zal het Wooninvesteringsfonds aan de betreffende partij een bevestiging sturen, onder vermelding van het aantal Certificaten dat zal worden toegekend. Het Wooninvesteringsfonds zal niet later dan tien Werkdagen na de aanvaarding van de Inschrijving tot Toewijzing overgaan.

Het openen van de Effectenrekening geschiedt automatisch bij Toewijzing, uit hoofde van de in het door het Wooninvesteringsfonds beschikbaar gestelde formulier voor Inschrijving toegekende volmacht. Binnen twee weken na de Toewijzing zullen de partijen aan wie Certificaten zijn toegewezen het rekeningnummer van de voor hen geopende Effectenrekening ontvangen, alsmede de daarvoor van belang zijnde bescheiden.

##### **BETALING**

De Stortingsdatum zal niet later dan 4 weken na de Toewijzing bekend worden gemaakt.

De Betaling zal binnen veertien dagen na de Stortingsdatum plaatsvinden door middel van afschrijving van het verschuldigde Stortingsbedrag van de Effectenrekening van de Certificaathouder.

##### **UITGIFTE**

Op het moment van Betaling gaat het Wooninvesteringsfonds tot de Uitgifte over. De per Tranche uitgegeven Certificaten zullen in opdracht van het Wooninvesteringsfonds worden geadmistreerd door het Trustkantoor. Van de Certificaten zullen geen fysieke stukken worden verstrekt.

##### **WIJZIGINGEN EN AFZIEEN VAN UITGIFTE**

Het Wooninvesteringsfonds heeft het recht om de procedure tot Inschrijving respectievelijk procedure tot Toewijzing ten aanzien van een Tranche te wijzigen, indien daartoe naar zijn uitsluitend oordeel aanleiding bestaat. In dat geval zullen de wijzigingen worden opgenomen in het Prijs-supplement betreffende die Tranche. Ter zake van wijzigingen, anders dan hiervoor bedoeld, geldt de procedure zoals opgenomen in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 3 van dit Investeringsmemorandum.

Het Wooninvesteringsfonds is gerechtigd om zonder opgaaf van redenen en tot aan het moment van Betaling af te zien van de Uitgifte. Het Wooninvesteringsfonds zal bijvoorbeeld afzien van de Uitgifte, indien de Directie zwaarwegende bezwaren heeft tegen de Uitgifte. Door het afzien van de Uitgifte zullen eventuele Toewijzingen geacht worden niet te zijn gedaan. Eventuele kosten die door inschrijvers zijn gemaakt, zullen niet door het Wooninvesteringsfonds noch door het Trustkantoor worden vergoed.

