

U kunt deze overeenkomst, gebruikmakend van ons Antwoordnummer, verzenden naar:

YoungStreet Projecten B.V.  
Antwoordnummer 93256  
2509 WB Den Haag

---

## Overeenkomst tot uitgifte van obligatie

tussen

Stichting Obligatiefonds YoungStreet V ten deze vertegenwoordigd door de heer Walter Kuppens,

uitgevende instelling

en

de heer/mevrouw \_\_\_\_\_  
,Obligatiehouder

datum \_\_\_\_\_

### Ondergetekenden

- I Stichting Obligatiefonds YoungStreet V, ten deze vertegenwoordigd door de heer Walter Kuppens, kantoorhoudende aan de Javastraat 10, 2585 AN te Den Haag in zijn hoedanigheid van bestuurder van de Stichting, nader te noemen: de ‘Stichting’;
- II De heer/mevrouw \_\_\_\_\_  
wonende aan de \_\_\_\_\_  
te \_\_\_\_\_  
nader te noemen: de ‘Oligatiehouder’;
- III WAD Archief Depots B.V., met zetel te Den Haag, vertegenwoordigd door de heer Arjen F. Pels Rijcken, nader te noemen: de ‘Vennootschap’;

(partijen I tot en met III hierna samen te noemen: ‘Partijen’)

### In overweging nemende dat:

- de Vennootschap ter financiering van het aan Partijen bekende project: WAD-complex te Alphen aan den Rijn, Obligaties wenst uit te geven via de daartoe opgerichte Stichting;
- Obligatiehouder kennis heeft genomen van de inhoud van de Prospectus en dat onderhavige overeenkomst onlosmakelijk met de Prospectus is verbonden;
- Obligatiehouder bereid is om aan de Stichting ter zake van voornoemd project een (obligatie)lening te verstrekken met inachtneming van het hierna in artikel 3 bepaalde; en
- Partijen de onderling gemaakte afspraken schriftelijk wensen vast te leggen.

### Zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1 – Definities

In deze overeenkomst gelden de navolgende definities, tenzij hiervan uitdrukkelijk is afgeweken:

Hoofdsom: het door de Obligatiehouder te storten bedrag van de nominale waarde van de Obligatie;

Obligatie(s): door de Stichting op grond van deze overeenkomst uitgegeven schuldtitle op naam met een nominale waarde van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro) (excl. 1% emissiekosten). Er worden twee typen obligaties uitgegeven: Bouwobligaties (21 #), ter financiering van de bouw van het WAD-complex en Ontwikkelingsobligaties (3 #) ter financiering van de ontwikkelingsfase. De ontwikkelingsfase gaat vooraf aan de bouwfase;

Obligatielening: het totaal van de gelden die de Stichting zal hebben aangetrokken door middel van uitgifte van obligaties op basis van overeenkomsten gelijk aan of vergelijkbaar met deze overeenkomst met een nominale waarde van in totaal € 2.400.000 (zegge: twee miljoen vierhonderdduizend euro);

Prospectus: het door de Vennootschap uitgegeven document dat de titel ‘Obligatiefonds YoungStreet V’ draagt;

Vastgoed: het in de Prospectus beschreven vastgoed;

Verhuurgraad: percentage van het netto verhuurbare vloeroppervlak conform NEN 2580 (uitgedrukt in vierkante meters) van het Vastgoed dat is verhuurd op grond van een definitieve ondertekende huurovereenkomst.

### Artikel 2 – Uitgifte Obligatie

- Ondergetekende/Obligatiehouder wenst overeenkomstig de voorwaarden van de Prospectus en de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst in te schrijven voor \_\_\_\_ (aantal) Bouw/Ontwikkelingsobligatie(s) van € 100.000 per stuk (excl. 1% emissiekosten), in totaal een bedrag van € \_\_\_\_\_, zegge \_\_\_\_\_ euro (excl. 1% emissiekosten).
- De Obligatie kwalificeert als een recht op naam, dat zal worden ingeschreven in een daartoe bestemd door de directie van de Stichting gehouden register. In dit register zullen de naam en het adres van de Obligatiehouder worden opgenomen, met vermelding van het nominale bedrag van de Obligatie, de datum van uitgifte van de Obligatie, alsmede de datum van storting van de Hoofdsom.
- Uitgifte van de Obligatie geschiedt door bijschrijving van de Obligatie ten name van de Obligatiehouder in het register als bedoeld in artikel 2.2.
- De Stichting zal de Obligatie uitgeven aan de Obligatiehouder op de datum van storting van de Hoofdsom als bedoeld in artikel 4.1
- De Obligatiehouder verklaart hierbij de Obligatie voor alsdan te aanvaarden.

### Artikel 3- Opbrengst Obligatielening

De Obligatielening zal door de Stichting worden doorgeleend aan de Vennootschap en uitsluitend worden aangewend voor de financiering, ontwikkeling en verhuur van het Vastgoed zoals beschreven in de Prospectus.

## Artikel 4 – Stortingsplicht

- 4.1 De houder van Ontwikkelingsobligaties zal ervoor zorgdragen dat de Hoofdsom uiterlijk 31 december 2007 ter beschikking staat van de Stichting/Vennootschap, of zoveel eerder of later als de Stichting daarom zal verzoeken.
- 4.2 De houder van de Bouwobligaties zal ervoor zorgdragen dat de Hoofdsom in het eerste kwartaal van 2008 ter beschikking staat van de Stichting/Vennootschap, of zoveel eerder of later als de Stichting daarom zal verzoeken.
- 4.3 De Obligatiehouder zal tegelijk met de storting van de Hoofdsom conform artikel 4.1 aan de Stichting een bedrag betalen ter grootte van 1% van de Hoofdsom als vergoeding voor de emissiekosten.
- 4.4 De houder van de Ontwikkelingsobligaties zal de Hoofdsom vermeerderd met de vergoeding voor de emissiekosten als bedoeld in artikel 4.1 en 4.2 storten op de rekening van de Stichting.
- 4.5 De houder van de Bouwobligaties zal de Hoofdsom vermeerderd met de vergoeding voor de emissiekosten als bedoeld in artikel 4.1 en 4.2 storten op de kwaliteitsrekening bij ING Bank, nummer 67.86.65.788 t.n.v. TeekensKarstens te Leiden onder vermelding van “Obligatiefonds YoungStreet V”.
- 4.6 Tegen storting van de Hoofdsom vermeerderd met de vergoeding voor de emissiekosten als bedoeld in artikel 4.3 zal aan de Obligatiehouder een certificaat worden overhandigd. Dit certificaat strekt tot bewijs van betaling van de Hoofdsom door de Obligatiehouder aan de Stichting en ontvangst daarvan door de Stichting.

## Artikel 5 – Looptijd en aflossing

- 5.1 De looptijd van de Obligatie vangt aan op het moment dat de Hoofdsom conform artikel 4.1 en 4.2 aan de Stichting ter beschikking dient te staan. De looptijd van de Obligatie duurt totdat anderhalf jaar zal zijn verstreken na het moment waarop de Verhuurgraad een hoogte van 76% zal hebben bereikt. De verwachte looptijd bedraagt tussen de 2 en 5 jaar.
- 5.2 Aflossing van de Hoofdsom vindt plaats aan het einde van de looptijd.
- 5.3 De Stichting heeft, nadat de Verhuurgraad een hoogte van 70% zal hebben bereikt, te allen tijde het recht de Hoofdsom vervroegd, volledig of gedeeltelijk, aan de Obligatiehouder terug te betalen.
- 5.4 Terugbetaling zal geschieden op bankrekeningnummer \_\_\_\_\_ (bankrekeningnummer Obligatiehouder).
- 5.5 De Stichting zal in het kader van de aflossing van de Hoofdsom bewijs leveren terzake van de op dat moment geldende Verhuurgraad op basis van een schriftelijke verklaring. Daarin zal tevens worden opgenomen dat op het moment van de aflossing van de Hoofdsom geen concrete aanwijzingen bestaan dat binnen twee maanden daarna de werkelijke Verhuurgraad hoger zal zijn dan de waarde die in de verklaring als geldende Verhuurgraad staat vermeld.

## Artikel 6 – Couponrente en bonus

- 6.1 Over de Hoofdsom is door de Stichting, tot aan de datum van aflossing van (het betreffende gedeelte van) de Hoofdsom of tot

aan de datum waarop dit bedrag opeisbaar is, aan de Obligatiehouder een couponrente verschuldigd van 7% per jaar voor de Bouwobligaties en 16% per jaar voor de Ontwikkelingsobligaties, op basis van een jaar van 365 dagen. Over het bedrag van de couponrente over de Hoofdsom die de Stichting aan de Obligatiehouder verschuldigd wordt, zal de Stichting gedurende de looptijd van de Obligatie geen rente verschuldigd worden (enkelvoudige interest).

- 6.2 De betaling van de Couponrente zal halfjaarlijks geschieden, voor het eerst een half jaar na storting van de Hoofdsom. Indien de liquiditeitspositie van de Stichting/Vennootschap deze betaling niet toestaat zal de rente accumuleren tot het moment dat de kasstroom de uitbetaling wel toelaat.
- 6.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 6.1, heeft de Obligatiehouder recht op een extra uitkering (bij wijze van bonus) ter grootte van een percentage van de Hoofdsom (of een gedeelte daarvan indien op grond van artikel 5.3 vervroegde aflossing heeft plaatsgevonden), voor de periode dat (het betreffende gedeelte van) de Hoofdsom ter beschikking zal hebben gestaan van de Stichting. Dit percentage is de Stichting verschuldigd over ieder jaar of deel van het jaar dat (het betreffende gedeelte van) de Hoofdsom aan de Stichting ter beschikking zal hebben gestaan. De hoogte van dit percentage hangt af van het hoogste interval waarin de Verhuurgraad is gelegen ten tijde van de (finale) aflossing van de Hoofdsom op de wijze als weergegeven in onderstaande tabel:

Verhuurgraad	bonus (extra uitkering) per jaar (percentage van (het betreffende gedeelte van) de Hoofdsom)
< 75%	0%
76% - 80%	1%
81% - 85%	3%
86% - 90%	5%
91% - 95%	7%
96% - 100%	9%

- 6.4 Betaling van de Bonus zal door de Stichting geschieden tegelijk met de aflossing van de Hoofdsom. In geval van vervroegde aflossing van (een gedeelte van) de Hoofdsom op grond van artikel 5.3, zal betaling van de Couponrente over dit gedeelte geschieden aan het einde van de looptijd van de Obligatie.

- 6.5 Betalingen door de Stichting aan de Obligatiehouder uit hoofde van deze overeenkomst zullen in mindering strekken op de verschuldigde couponrente dan wel worden aangemerkt als aflossing van de Hoofdsom naargelang de aanwijzing daarover door de Stichting bij de betaling.

## Artikel 7 – Opeisbaarheid Hoofdsom

Het uitstaande saldo van de Hoofdsom tezamen met Couponrente en al het overige dat de Stichting uit hoofde van deze overeenkomst is verschuldigd, kan terstond en in zijn geheel tussentijds door de Obligatiehouder worden opgeëist, ingeval door de Stichting surséance van betaling wordt aangevraagd of aan de Stichting surseance wordt verleend of indien de Stichting failliet wordt verklaard of een verzoek of aanvraag daartoe wordt ingediend dan wel indien de Stichting wordt ontbonden.

## Artikel 8 – Hypotheek

Tot zekerheid van de terugbetaling door de Vennootschap van de door de Stichting verstrekte geldlening verkrijgt de Stichting het recht van tweede hypotheek op het vastgoed zoals in de Prospectus omschreven. Het recht van eerste hypotheek wordt aan de financierende bank verschaft.

## Artikel 9 – Administratie

De administratie van de Stichting en de Vennootschap is beslissend als bewijs ten aanzien van alles wat Partijen uit hoofde van deze overeenkomst over en weer verschuldigd zijn, behoudens bewijs van het tegendeel.

## Artikel 10 – Verrekening en opschorting

10.1 Elk beroep door de Stichting of de Obligatiehouder op verrekening van enige schuld uit hoofde van deze overeenkomst met vorderingen uit welke anderen hoofde dan ook, is uitgesloten.

10.2 Elk beroep door de Stichting of de Obligatiehouder op opschorting van de nakoming van verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst op welke grond dan ook, is uitgesloten.

## Artikel 11 – Overdracht en bezwaring

11.1 De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst respectievelijk de obligatie(s) kunnen door de Obligatiehouder worden overgedragen aan een derde mits na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting.

11.2 Het is de Obligatiehouder niet toegestaan om de obligatie(s) te bezwaren met een recht van pand of op welke wijze dan ook.

11.3 Na overdracht van een obligatie is de Stichting verplicht het in artikel 2.2 genoemde register te wijzigen en aan te passen.

## Artikel 12 Vergadering

12.1 De vergaderingen van de obligatiehouders worden gehouden in Nederland op de plaats als bij de oproeping is bepaald.

12.2 Elk half jaar wordt een vergadering gehouden.

12.3 De oproeping tot een vergadering geschiedt ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, door middel van een oproepingsbrief, welke zal worden verstuurd door de Stichting.

12.4 Een oproepingsbrief vermeldt, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.

12.5 De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van de Stichting, danwel door een andere bestuurder van de Stichting.

12.6 De secretaris van de Stichting notuleert de vergadering. De notulen worden vervolgens bewaard door de secretaris.

12.7 Toegang tot de vergaderingen hebben de obligatiehouders welke zijn ingeschreven in het in artikel 2.2 genoemde register en degenen die daartoe door het bestuur van de Stichting zijn uitgenodigd.

## Artikel 13 – Diversen

13.1 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien de Stichting en de Obligatiehouder zulks nader schriftelijk overeenkomen.

13.2 De Stichting zal de Obligatiehouder informeren over de

voortgang van de ontwikkeling van het Vastgoed alsmede de Verhuurgraad door middel van een halfjaarlijkse nieuwsbrief.

13.3 Het niet terstond uitoefenen van enig recht dat Partijen krachtens deze overeenkomst hebben zal in geen geval een afstand van recht door deze Partijen geacht worden te zijn.

13.4 De nietigheid of vernietigbaarheid van enige bepaling van deze overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

13.5 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan uit hoofde van deze overeenkomst dan wel uit enig ander/bestaande of toekomstige rechtsbetrekking, zoals bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, ter zake van onrechtmatige daad, onverschuldigde betaling, en ongerechtvaardigde verrijking zullen worden beslecht door de rechtbank te Amsterdam

Plaats

datum

Stichting Obligatiefonds YoungStreet V,  
vertegenwoordigd door de heer Walter Kuppen,

WAD Archief Depots B.V.,  
vertegenwoordigd door de heer Arjen F. Pels Rijcken,

Obligatiehouder,  
de heer/mevrouw