

NOTULEN

van de buitengewone vergadering van houders van certificaten van aandelen van de naamloze vennootschap: **Propertunity NL N.V.**, gevestigd te Hoofddorp, hierna: "Propertunity", gehouden in het gebouw "Transpolis", Polarisavenue 97 te Hoofddorp op 3 november 2011 om 10.00 uur.

Voorzitter: De heer H.C.G.F. Knuvers

Notulist: De heer E.J. van Praag

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom.

Vervolgens verklaart de voorzitter dat blijkens mededeling van het bestuur van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL, gevestigd te Hoofddorp uit het register van certificaathouders niet blijkt, noch anderszins aan het bestuur bekend is, dat er certificaten in het kapitaal van Propertunity zijn waarop een vruchtgebruik of een pandrecht rust.

De voorzitter constateert dat alle voorschriften ten aanzien van het oproepen en houden van de vergadering, in overeenstemming met hetgeen in de wet, de statuten en de administratievoorwaarden van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL is bepaald, zijn nageleefd. Hiertoe is onder meer een advertentie geplaatst in het landelijk verspreide dagblad Trouw van 18 oktober 2011, waarin ook de agenda met de te behandelen onderwerpen is opgenomen.

Dan stelt de voorzitter aan de orde:

- 1. het voornemen van het bestuur van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL om de voorwaarden van administratie en beheer van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL te wijzigen, zulks onder meer in het kader van de omzetting van Propertunity van een open end beleggingsinstelling in een closed-end beleggingsinstelling. Als gevolg van deze omzetting zal Propertunity niet langer verplicht zijn om de certificaten (ook aangeduid als deelnemingsrechten) in te kopen of uit te geven.*

De beheerder van het fonds licht toe dat het fonds indertijd is opgezet als een open-end beleggingsfonds. Dit houdt in dat het fonds zich verplicht om certificaten van certificaathouders in te kopen. Uiteraard zijn certificaathouders gerechtigd om de certificaten aan een ander te verkopen. Als gevolg van de kredietcrisis heeft het fonds moeten besluiten om de inkoop van certificaten op te schorten. De mogelijkheid van verkoop aan anderen is blijven bestaan. Het fonds heeft besloten om certificaathouders te faciliteren door verkoop en koop mogelijk te maken volgens het "match-to-match" principe.

De kredietcrisis heeft een negatieve impact gehad op de vastgoedmarkt. De Autoriteit Financiële Markten (“AFM”) heeft dit onderkend. Het is ook de AFM geweest die bij Propertunity erop aan heeft gedrongen om het karakter van het fonds om te zetten van open-end naar closed-end. Zoals bij meerdere vastgoedfondsen het geval is, is de liquiditeit onvoldoende om doorlopend certificaten in te kunnen kopen. De beheerder van Propertunity heeft gehoor gegeven aan de AFM.

Het omzetten van het karakter van het fonds van open-end naar closed-end doet ook het meest recht aan de belangen van certificaathouders. Certificaathouders die willen uittreden wordt – ongeacht of daartoe een juridische verplichting bestaat – de mogelijkheid geboden uit te treden zonder dat zijzelf een koper voor hun certificaten hoeven te vinden. Certificaathouders die willen blijven, worden niet geconfronteerd met het onder deze marktomstandigheden noodgedwongen verkopen van vastgoed tegen liquidatieprijzen.

Het is het initiatief geweest van de beheerder om niet alleen certificaathouders de mogelijkheid te bieden uit te treden maar ook om te kunnen kiezen voor een derde mogelijkheid, te weten het inruilen van certificaten in uit te geven obligaties. Welke keuze het beste bij een certificaathouder past, is afhankelijk van zijn persoonlijke omstandigheden.

Het gaat om de volgende drie mogelijkheden:

1. Blijven zitten als certificaathouder. Indien de vastgoedmarkt zich herstelt dan zal de waarde van de certificaten stijgen. Bij verdere verslechtering van deze markt zullen de certificaten in waarde dalen.
2. Omzetten van de certificaten in obligaties. De certificaathouder verliest daarmee het opwaarts (of neerwaarts) potentieel van de certificaten, maar heeft wel uitzicht op betaling van een vast bedrag over 5 jaar. Uitgangspunt voor de berekening van de nominale waarde van de obligaties is de intrinsieke waarde van de certificaten per eind oktober 2011. Dit bedrag wordt dan verrekend met de opstartkosten van het fonds, zodat de zittende certificaathouders niet zullen worden benadeeld.
3. Nu uittreden, tegen ontvangst van cash. Dit is voor certificaathouders die graag zo snel mogelijk over liquide middelen willen beschikken. Uitgangspunt voor de bepaling van het te ontvangen bedrag is, dat het fonds een deel van het vastgoed gedwongen moet verkopen.

De beheerder van het fonds raadt certificaathouders aan - teneinde de juiste keuze te maken - contact op te nemen met zijn/haar eigen adviseur.

Belangrijke gevolgen voor een ieder van de omzetting van een open-end beleggingsinstelling naar een closed-end beleggingsinstelling zijn:

- Propertunity zal niet langer verplicht zijn certificaten in te kopen;
- De prijsvorming van de certificaten zal worden bepaald door vraag en aanbod.

De beheerder van het fonds benadrukt dat het fonds zal onderzoeken op welke wijze de onderlinge handel in certificaten kan worden gefaciliteerd.

Vervolgens volgt een aantal vragen van deelnemers en antwoorden van de beheerder van Propertunity.

Vraag: Verschuilt Propertunity zich achter de AFM met de toelichting dat de AFM Propertunity verplicht closed-end te gaan, waardoor certificaathouders een wurgcontract krijgen voorgeschoteld?

Antwoord: De beheerder merkt op dat een doorlopende inkoop van certificaten niet langer mogelijk was. Het fonds heeft daarom haar verplichting tot inkoop opgeschort en certificaathouders gefaciliteerd op basis van het match to match beginsel. Daarnaast blijven certificaathouders bevoegd hun certificaten op andere wijze te verkopen. Propertunity verschuilt zich niet achter de AFM. De beheerder acht de omzetting naar closed-end in het belang van certificaathouders. Het is niet zo dat er een verschil van mening is tussen de beheerder en de AFM. Certificaathouders die dit als een wurgcontract zien kunnen besluiten obligaties te kopen of om uit te treden. Hoewel juridisch beschouwd er niet zonder meer een verplichting is om certificaathouders de mogelijkheid te bieden om uit te stappen heeft de beheerder besloten zulks wel te doen. De beheerder heeft uiteraard de verschillende mogelijkheden van te voren onderzocht en besproken met zowel haar externe accountant als de AFM.

Vraag: Waarom heeft niet elke certificaathouder een brief over het voornemen closed-end te gaan ontvangen en de daaraan gekoppelde keuzemogelijkheden?

Antwoord: De beheerder merkt op dat alle certificaathouders zijn geïnformeerd. Er is zowel een advertentie in een dagblad geplaatst en het voorstel tot omzetting is ook gepubliceerd op de website van Propertunity. Aan alle wettelijke informatieverplichtingen is voldaan.

Daarnaast is een brief gestuurd aan certificaathouders indien daartoe aanleiding bestond. Het gaat daarbij om de volgende certificaathouders:

(i) certificaathouders die in het verleden hebben aangegeven deelnemingsrechten te willen verkopen.

(ii) certificaathouders die een adviesrelatie met Wilgenhaege hebben.

Vraag: Waarom wordt Propertunity niet verkocht aan een ander open-end fonds?

Antwoord: De beheerder merkt op dat dit feitelijk neerkomt op liquidatie van het fonds. Dit is niet in het belang is van de certificaathouders. Verkoop van het vastgoed (en daarmee verkoop van het hele fonds) zou onder de huidige marktomstandigheden tot slechte prijzen leiden en daarmee tot een substantieel lagere opbrengst voor alle certificaathouders.

Vraag: Is de AFM al langer bij Propertunity betrokken?

Antwoord: De beheerder licht toe dat alle beleggingsfondsen onder toezicht van de AFM staan. Dus ook Propertunity. Om die reden is er periodiek contact met de AFM.

Vraag: Heeft de AFM Propertunity een aanwijzing gegeven?

Antwoord: De AFM heeft wel haar mening kenbaar gemaakt, maar geen formele aanwijzing gegeven.

Vraag: Is een besluit om de certificaten te verkopen (uit te treden) een bestens order?

Antwoord: Nee, een certificaathouder die uittreedt ontvangt de vastgestelde prijs.

Vraag: Is er een mogelijkheid dat de keuze van de certificaathouders op de website wordt gepubliceerd?

Antwoord: Het is op basis van wet- en regelgeving Propertunity niet toegestaan te publiceren wat de keuze is van andere deelnemers.

Vraag: Ingeval een certificaathouder ervoor kiest in Propertunity te blijven zitten, maar op een later moment zijn certificaten wil verkopen, hoe kan deze dat dan doen?

Antwoord: De beheerder merkt op dat de betrokken certificaathouder zijn certificaten altijd zelf mag verkopen.

Vraag: Weet de investment committee van Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. eerder dan de overige certificaathouders welke orders andere certificaathouders inleggen?

Antwoord: Wilgenhaege Vermogensbeheer en Wilgenhaege Fondsen Management zijn verschillende vennootschappen. De informatie die het investment committee van Wilgenhaege Vermogensbeheer ontvangt is gelijk aan wat andere certificaathouders ontvangen. Binnen Wilgenhaege Vermogensbeheer zijn er Chinese Walls.

Vraag: Wat betekent de melding op de documentatie “u belegt buiten AFM toezicht”?

Antwoord: Propertunity blijft onder volledig toezicht staan van de AFM. De melding “u belegt buiten AFM toezicht” heeft alleen betrekking heeft op de obligaties die Propertunity zal uitgeven. Deze melding is op dit document opgenomen, omdat het informatiedocument voor de obligaties niet prospectusplichtig is. Informatiedocumenten voor obligatieleningen met een kleine omvang (kleiner dan € 2.5 miljoen) hoeven niet aan de AFM te worden voorgelegd. Er moet dan wel op worden gewezen dat de AFM het informatiedocument niet heeft gezien. Vandaar de melding.

Vraag: Is de uitwerking van de obligatielening volgens de richtlijnen van de AFM gebeurd?

Antwoord: De AFM is op de hoogte van de obligatielening, maar heeft het informatiememorandum niet goedgekeurd nu dit niet wettelijk is voorgeschreven.

Vraag: Waarom is bij de obligatielening gekozen voor een rentevergoeding van 6%? De vragsteller stelt dat vanwege de naar zijn mening slechte balans en gezien de aard van de onderneming een hogere couponrente mag worden verwacht?

Antwoord: De beheerder licht toe dat de balans van Propertunity solide is. De bezettingsgraad van het vastgoed bedraagt circa 95% en meer dan 10% van het eigen vermogen is in liquide vorm aanwezig. De LTV van Propertunity bedraagt ruim 81%. In de huidige marktsituatie is dit goed te noemen, zeker ook in vergelijking met andere vastgoedfondsen. De obligatie is een extra mogelijkheid die aan certificaathouders wordt geboden. De beheerder acht 6% een marktconforme vergoeding. Dit gezien het risicoprofiel van het fonds en het feit dat dit percentage gelijk is aan een opslag van ca. 300 basispunten.

Vraag: Een certificaathouder is van mening dat de risico-opslag zeer beperkt is, omdat een bank in tegenstelling tot obligatiehouders zekerheden heeft. De deelnemer stelt dat hij dit een zwaarwegend belang vindt om van de omzetting af te zien. Hij wil de mening van de Stichting Administratiekantoor Propertunity NL horen.

Antwoord: De Stichting Administratiekantoor Propertunity NL is voornemens ‘in te stemmen’ met het voorstel om closed-end te gaan. Met het closed-end gaan, worden de belangen van zowel de uittrekders als de zittenblijvende beleggers zo goed mogelijk gediend. Belangrijk is dat dan geen vastgoed tegen liquidatieprijzen moet worden verkocht en dat certificaathouders zowel de mogelijkheid hebben om uit te treden als te blijven zitten.

Vraag: Krijgt de stichting of haar bestuurders een vergoeding als de omzetting slaagt?

Antwoord: De stichting en haar bestuurders krijgen geen vergoeding als de omzetting slaagt. Het bestuur ontvangt een vaste vergoeding. Deze vergoeding bestaat uit een jaarlijkse vergoeding van € 3.500 en een vergoeding op basis van een uurtarief. Het bestuur van de stichting heeft noch certificaten van aandelen in Propertunity (noch in Stedekroon).

Vraag: Koopt Wilgenhaege Vermogensbeheer deelnemingsrechten?

Antwoord: De vertegenwoordiger van Wilgenhaege Vermogensbeheer die aanwezig is antwoordt dat Propertunity naar zijn mening opwaarts potentieel heeft. Wilgenhaege Vermogensbeheer committeert zich niet om deelnemingsrechten te kopen, maar uiteraard is het streven om tevreden beleggers te hebben.

Vraag: Waarom wordt er geen obligatie aangeboden die ook de mogelijkheid biedt te profiteren van een eventueel herstel van Propertunity?

Antwoord: Propertunity is niet verplicht ook de mogelijkheid van een obligatie te bieden. Propertunity acht de obligatie een goede optie voor sommige beleggers. Het is de keuze van de deelnemer welke van de geboden mogelijkheden hij kiest. Deze keuze moet bij zijn financiële situatie en wensen passen.

Vraag: Heeft u ook een fusie tussen Propertunity en Wilgenhaege Stedekroon N.V. overwogen?

Antwoord: De beheerder merkt op dat deze fusie de positie van de fondsen niet verandert, omdat een fusie niet leidt tot een verandering in de liquiditeitspositie van de fondsen. Daarnaast zijn er een aantal fiscale en boekhoudkundige aspecten die een fusie niet eenvoudig maken.

Vraag: Heeft u andere mogelijkheden zoals een fusie met een ander fonds overwogen?

Antwoord: Dat is overwogen maar er zijn geen reële mogelijkheden.

Vraag: Hoe is de uittredingsprijs in contanten berekend?

Antwoord: Een onafhankelijke taxateur heeft het vastgoed getaxeerd en heeft een inschatting gemaakt van de executiewaarde in geval van verkoop binnen drie maanden. Een meer uitgebreide toelichting is te vinden op de website van Propertunity.

Daarmee komt de discussie over het eerste punt op de agenda ten einde.

De vergadering wordt geschorst om 11:30.

De vergadering vangt weer aan om 11:40

- 2. het voornemen van het bestuur van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL om de administratievoorwaarden aan te passen aan de recentelijk gewijzigde wetgeving dienaangaande.*

De beheerder licht dit voorstel toe. De administratievoorwaarden van Propertunity zijn opgesteld bij de oprichting van Propertunity in 2005. Toen bepaalde de wet op het financieel toezicht in artikel 4:47 Wft, dat indien de administratievoorwaarden op een voor deelnemers ongunstige wijze zouden wijzigen, deelnemers gedurende 3 maanden op grond van de oude voorwaarden konden uittreden.

In de wetwijziging van 11 juli 2011 (Zie staatsblad 2011, 357 p. 15.) is deze termijn verkort naar een maand. Sinds de wetwijziging heeft de AFM ook de mogelijkheid beleggingsinstellingen ontheffing te verlenen van het voorschrift dat wijzigingen pas na één maand ingaan en dat deelnemers gedurende deze maand kunnen uittreden tegen de gebruikelijke voorwaarden. De administratievoorwaarden zijn in overeenstemming gebracht met de nieuwe wettelijke regeling.

- 3. het voornemen van het bestuur van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL om de kostenstructuur in de administratievoorwaarden te wijzigen;*

De beheerder geeft aan dat het jaarlijkse beheerloon met 0,3% wordt verhoogd naar 0,75%. Daar tegenover staat dat de kosten van 2,5% bij verkoop van certificaten vervallen. Het aantrekken van nieuw eigen vermogen is relatief eenvoudiger, indien geen uitstapkosten worden berekend.

Andere aspecten die van belang zijn, is dat meer energie moet worden gestoken om bestaande huurders te behouden en leegstand op te vullen. Propertunity heeft daarvoor een extra asset manager in dienst genomen. Dit was noodzakelijk vanwege de veranderde vastgoedmarkt. Het kost meer moeite om de bezettingsgraad van de panden op peil te houden.

Vraag: Wat is de bezettingsgraad van het vastgoed?

Antwoord: Bij Propertunity is 95% van het vastgoed verhuurd, bij Stedekroon 90%.

Vraag: Geeft Propertunity huurders ook wel eens korting?

Antwoord: De beheerder merkt op dat huurkortingen voorkomen als incentive om huurders aan te trekken ingeval van leegstand, alsook om huurders te behouden in het zicht van een huurverlenging. De netto huurprijs die kan worden gevraagd op de markt loopt terug.

Gezien de vragen over het fonds en de behoefte aan informatie van deelnemers, geven de bestuurders van het administratiekantoor aan van plan te zijn naast de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders, een halfjaarlijkse vergadering te houden.

Vraag: Is de aanpassing van het beheerloon ook in het voordeel van de certificaathouders?

Antwoord: De beheerder licht toe dat het in de huidige markt niet gebruikelijk is dat men bij vastgoedfondsen uittredingskosten betaalt. Potentiële certificaathouders worden afgeschrikt door het feit dat dit bij Propertunity wel het geval is. De gedachte is dat door de uittredingskosten te verlagen certificaathouders eerder zullen instappen en dat daardoor meer liquiditeit ontstaat. Dit is in het voordeel van de certificaathouders.

Vraag: Kunnen certificaathouders nu al van het vervallen van 2,5% uitstapkosten profiteren?

Antwoord: De 2,5% uitstapkosten vervallen pas als de wijziging definitief is na de omzetting van open-end naar closed-end. Dit geldt ook voor de aanpassing van het beheerloon die ook pas na de omzetting ingaat.

4. *het voornemen van het bestuur van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL om de statuten van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL te wijzigen in het kader van de modernisering van de bepalingen ten aanzien van het oproepen en houden van de vergaderingen van de houders van certificaten;*

De beheerder licht dit voorstel toe. De statuten van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL zijn opgesteld bij oprichting van Propertunity in 2005. Destijds werd nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid langs elektronische weg (per email) met certificaathouders te communiceren. De statuten worden zo gemoderniseerd dat mededelingen en oproepingen die voorheen per brief moesten geschieden, nu ook per email kunnen worden gedaan, mits de desbetreffende certificaathouder zijn emailadres aan de Stichting Administratiekantoor Propertunity NL heeft verstrekt. Wie niet via email benaderd wil worden, wordt aangeraden om geen emailadres door te geven.

5. *Rondvraag*

Vraag: Onder welke omstandigheden wordt de uittredingsprijs in contanten verlaagd?

Antwoord: Alleen wanneer blijkt dat de keuzes van certificaathouders significant afwijken van de inschatting van de beheerder, dan zullen certificaathouders opnieuw worden benaderd. Dit zal gebeuren omdat de uittredingsprijs is gebaseerd op deze inschatting. In alle andere gevallen is de uittredingsprijs definitief.

Vraag: Gaat Propertunity vastgoed verkopen om de uittredingsprijs te betalen?

Antwoord: Propertunity gaat geen vastgoed verkopen. De verwachting is dat de huidige beschikbare liquide middelen toereikend zijn om uittrekders te kunnen betalen.

Vraag: Verandert het risicoprofiel van de certificaten Propertunity, indien je als certificaathouder blijft zitten?

Antwoord: De beheerder verwacht dat het omzetten naar een closed-end karakter het risicoprofiel niet wezenlijk zal wijzigen, anders dan dat het fonds niet langer tot inkoop is verplicht. Wel is van belang dat dividend is achtergesteld ten opzichte van de rentebetaling op de obligatie.

Vraag: Wie koopt de certificaten in?

Antwoord: Propertunity koopt de certificaten in.

Vraag: Welke LTV (Loan to Value) is afgesproken met de financierende bank en loopt Propertunity door inkoop van de certificaten tegen de grenzen van de LTV aan?

Antwoord: De inkoop van de certificaten heeft geen invloed op de LTV. De afgesproken LTV is overigens 80,46%. De huidige LTV van ruim 81% is net iets hoger. De relatie met de bank is constructief.

Vraag: Wanneer was de laatste taxatie van het vastgoed?

Antwoord: Elk halfjaar taxeert een onafhankelijk taxateur het vastgoed. De laatste taxatie door deze taxateur was per juni 2011. De volgende taxatieronde is gepland voor december 2011.

Vraag: Zijn alle alternatieven voor een omzetting naar closed-end overwogen?

Antwoord: De beheerder is van mening dat zij alle reële mogelijkheden heeft verkend.

Het bestuur van Stichting Administratiekantoor Propertunity NL meldt dat het zal besluiten de omzetting en andere aanpassingen van de administratievoorwaarden uit te voeren, conform de mededelingen in het Dagblad Trouw en op de website van Propertunity.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter om 12:50 uur de vergadering.

Een exemplaar of kopie van deze notulen zal aan het bestuur van de Stichting Administratiekantoor Propertunity NL worden verstrekt, opdat deze hiervan aantekening kan maken.

Deze notulen zijn op 16 januari 2012 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.

Voorzitter:

Notulist