

NOTULEN

van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Propertunity NL N.V., gevestigd en kantoorhoudende te Polarisavenue 97, 2132 JH Hoofddorp (de vennootschap) gehouden te Hoofddorp op 19 april 2011 om 10.00 uur

Voorzitter: W.A.J. Steinfort

Notulist: mw. J.M.A. de Jongh - van de Burgt

Aanwezig:

- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. vertegenwoordigd door de heer W.A.J. Steinfort en de heer R.L. Voskamp;
- Stichting Administratiekantoor Propertunity NL vertegenwoordigd door de heer H.C. Knuvers en mevrouw J.M.A. de Jongh - van de Burgt;

De agenda luidt:

1. Opening en mededelingen
2. Bespreking verslag Directie over afgelopen boekjaar
3. Vaststelling jaarrekening boekjaar 2010
4. Dividendbeleid
5. Décharge van het bestuur over het gevoerde beleid in het boekjaar 2010
6. Voorstel tot omvormen fonds naar closed-end
7. Aanpassing administratievoorwaarden en prospectus
8. Rondvraag
9. Sluiting

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

De voorzitter verklaart dat blijkens mededeling van de directie uit het register van aandeelhouders niet blijkt, noch anderszins aan de directie bekend is, dat er aandelen in het kapitaal van de vennootschap zijn waarop een vruchtgebruik of een pandrecht rust.

De voorzitter verklaart dat op grond van de statuten van de vennootschap een advertentie in de Telegraaf ten behoeve van de oproeping voor de jaarlijkse algemene vergadering van

aandeelhouders van Propertunity NL N.V. (hierna "Propertunity NL") is geplaatst. De oproeping is geplaatst op 30 maart 2011, derhalve tenminste 15 dagen voorafgaand aan het houden van de onderhavige algemene vergadering van aandeelhouders.

De voorzitter verklaart dat de enig aandeelhouder van de vennootschap, Stichting Administratiekantoor Propertunity NL, ter vergadering is vertegenwoordigd door de heer H.C.G.F. Knuvers en mevrouw J.M.A. de Jongh-van de Burgt.

Tevens is de enig directeur van de vennootschap, Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ter vergadering vertegenwoordigd de heer W.A. J. Steinfort en de heer R.L. Voskamp.

De voorzitter verklaart dat geen van de certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd is en dat er voorts blijktens mededeling van de directie van de vennootschap geen andere personen zijn (vruchtgebruikers of pandhouders) aan wie rechten toekomen van houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten.

2. Bespreking verslag Directie over afgelopen boekjaar

Het beleggingsresultaat over het financiële jaar 2010 bedraagt € 628.742, hetgeen significant lager is ten opzichte van het beleggingsresultaat van 2009 (€ 5.316.717). Het beleggingsresultaat 2010 is met name toe te schrijven aan de huren, welke na aftrek van kosten € 926.604 bedragen. Daarnaast is € 190.070 aan dividend ontvangen op de effecten.

Voor wat betreft 2010 is de waarde van het vastgoed met € 481.174 gedaald ten opzichte van een waardeinstijging in 2009 (€2.989.965). De waardedaling van het vastgoed is geheel toe te rekenen aan de afwaardering van de diverse vastgoedobjecten. Ten aanzien van de waardering van de diverse objecten heeft de accountant een paar kleine correcties doorgevoerd: de betreffende taxateur heeft de afkoopsom SNS geamortiseerd, waar de accountant betreffende afkoopsom in een keer heeft verwerkt in de cijfers.

Geconstateerd wordt dat de situatie op de vastgoedmarkt aanmerkelijk rustiger is geworden dan in dezelfde periode vorig jaar. Onder verwijzing naar pagina 14 van het jaarverslag, expireren diverse huurcontracten (zo'n 20%) in 2011. De heer Voskamp merkt op dat een aantal huurcontracten reeds is verlengd. Ten aanzien van de grootste huurders zijn de huurcontracten verlengd, danwel is men in gesprek. Het kantoorgebouw te Purmerend en de kantoorvilla te

Arnhem zijn lastiger te verhuren, echter zijn wel paar geïnteresseerde partijen. Geconstateerd wordt dat de huurcontracten over het algemeen voor een kortere periode worden afgesloten en dat huurincentives toenemen. De focus is en blijft om de leegstand zo snel mogelijk weer op te vullen en huurcontracten te verlengen, respectievelijk te vernieuwen. De heer Steinfort merkt op dat gezien de financiële bezettingsgraad van de portefeuille, alsmede de verlenging van diverse huurcontracten in 2011 de verwachting is dat de resultaten komend jaar zullen toenemen. De heer Voskamp merkt op dat wordt overwogen om de vastgoedobjecten te Velp en Venlo te verkopen. Voornaamste reden is dat de panden voor wat betreft hun waardeontwikkeling niet veel verder zullen stijgen in waarde en de financiering loopt in 2012 af.

In 2010 is sprake geweest van een verplichte aflossing aan HSH Nordbank ten bedrage van circa € 1.500.000. Ultimo 2010 is de LTV (Loan to Value) eis precies gehaald. HSH Nordbank heeft aangegeven zich te willen terugtrekken uit de Nederlandse markt. Het streven van het bestuur is om de portefeuille te herfinancieren. Een van de actiepunten is te bewerkstelligen dat de huurcontracten verlengd worden voor een periode, niet samenvallende met herfinanciering.

Het fonds beschikt over financiële derivaten. Voor leningen met een nominale waarde van bijna € 19 miljoen is het renterisico afgedekt door middel van financieel derivaat. De totale actuele waarde van de financiële activa heeft een negatieve waarde van bijna € 4 miljoen. Als het fonds op fair value zou worden gewaardeerd dan zou voormeld bedrag in mindering van het eigen vermogen dienen te worden gebracht.

Onder verwijzing naar pagina 22 van het verslag, merkt de heer Steinfort op dat de debiteurenpositie onder controle is. De current ratio is goed en dit geldt tevens voor de vermogenspositie van het fonds.

In het jaar 2010 heeft er geen handel in certificaten plaatsgevonden. Er is getracht door extra verkoopinspanningen nieuw vermogen aan te trekken ten behoeve van de versterking van de liquiditeitspositie om daarmee het fonds weer volledig te kunnen opstellen voor in- en uittrekkers. Ondanks dat er extra vermogen is opgehaald, is dit niet voldoende geweest om het fonds open te stellen en certificaten te kunnen inkopen.

In 2010 zijn de laatste aandelen Vastned verkocht. In overweging wordt genomen om op termijn weer te investeren in liquide beursgenoteerde vastgoedbeleggingen.

De groeidoelstellingen van het fonds tot een niveau van € 200 tot 300 miljoen zijn ambitieus, waarbij de heer Steinfort opmerkt dat tengevolge van de financiële crisis de realisatie van dit streven vertraagd is. Het streven is om voormelde omvang te realiseren in de periode 2013 tot 2015. Opgemerkt wordt dat bereiken van deze doelstellingen ook samenhangt met de animo van investeerders, alsmede samenhangt met de waardering van het vastgoed.

3. Vaststelling jaarrekening 2010

De jaarrekening van de vennootschap, bestaande uit de balans per 31 december 2010 en de winst en verliesrekening over 2010 met de toelichting is door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. opgemaakt en is door Deloitte gecontroleerd. De aanwezige bestuurders van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. hebben het jaarverslag tijdens de vergadering van aandeelhouders ondertekend. Vervolgens constateert de voorzitter dat de vergadering van aandeelhouders de jaarrekening betreffende het financiële jaar 2010 van de vennootschap heeft vastgesteld.

4. Dividendbeleid

Besloten is om over het jaar 2010 geen dividend uit te keren.

5. Decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2010

De vergadering van aandeelhouders verleent aan het bestuur van de vennootschap decharge voor het door haar gevoerde beleid voor het financiële jaar 2010.

6. Voorstel tot omvormen van fonds naar closed-end

Sinds enige tijd is er overleg tussen de AFM en het bestuur van Wilgenhaege Fondsen Management over de toekomstige structuur van het fonds. De toezichthouder stelt zich op het standpunt dat niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen in principe closed-end zouden moeten zijn, tenzij het fonds doorlopend certificaten van aandelen van beleggers kan inkopen. Dit betekent dat het fonds naast de verplichte 10% liquiditeitseis aanvullende liquiditeiten dient aan te houden en/of (meer liquide) beursgenoteerde vastgoedbeleggingen ten einde inkoop van certificaten te kunnen faciliteren, ook onder sterk veranderde marktomstandigheden. Het bestuur is van mening dat het aanhouden van extra liquiditeiten, een ongewenste ontwikkeling met zich meebrengt voor het fonds. Het bestuur is de mogelijkheden aan het onderzoeken rekening houdende met de impact op de verhandelbaarheid en prijsstelling van certificaten. Voor wat betreft de

verhandelbaarheid betekent dat de certificaten niet meer op gezette tijden verhandeld worden, maar zal door bestuur dienen te worden bepaald, rekening houdend met vraag en aanbod. Voor wat betreft prijsstelling zal de handelskoers richtinggevend zijn.

In geval het fonds wordt omgevormd naar closed end, staat de mogelijkheid open voor alle zittende certificathouders om onder de oude voorwaarden gedurende drie maanden uit te treden. De huidige beschikbaar liquiditeiten, alsmede verkoopopbrengsten (indien aan de orde), kunnen worden aangewend ter facilitering van uittrekers.

De heer Steinfort merkt op dat er met de toezichthouder overeenstemming is over de tekst voor de website. Er dient een publicatie in een landelijk dagblad plaats te vinden. Daarnaast dient er een buitengewone vergadering van aandeelhouders te worden belegd.

De aandeelhouder kan zich vinden in het voorstel en is in afwachting van de nader te nemen stappen ter effectuering van het voorstel om het fonds van open-end naar closed-end om te vormen.

7. Aanpassing administratievoorwaarden en prospectus

Met referte aan voormeld agendapunt zullen de administratievoorwaarden aanpassing behoeven.

8. Rondvraag

De voorzitter constateert dat de ter vergadering aanwezige aandeelhouder en directie geen verdere vragen hebben.

9. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde, wordt de vergadering door de voorzitter gesloten.

Deze notulen zijn op 27 juni 2011 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.



W.A.J. Steinfort

Voorzitter



J.M.A. de Jongh-van de Burgt

Notulist