

## 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 24 april 2009 om 12.30 uur

---

Voorzitter: R.G.A. Steenvoorden

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

Aanwezig:

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

De agenda luidt:

1. Opening en mededelingen
2. Bespreking verslag Directie over afgelopen boekjaar
3. Vaststelling jaarrekening boekjaar 2008
4. Voorstel voor vaststelling van slotdividend over boekjaar 2008
5. Décharge van het bestuur over het gevoerde beleid in het boekjaar 2008
6. rondvraag
7. 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 4 april 2009 dus 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 door haar directeuren: de heren R.G.A. Steenvoorden, R.L. Voskamp en G.C. Langelaar.

De voorzitter verklaart dat geen van de certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd is en dat er voorts blijkt 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**

Opgemerkt is dat op pagina 8 van het jaarverslag onjuist staat vermeld dat de huidige beleggingen van Propertunity NL alleen direct gehouden onroerend goed betreft. Propertunity NL heeft in juli 2008 beursgenoteerd vastgoed verworven.

De heer Steenvoorden licht toe dat Propertunity NL het eerste half jaar een koerswinst heeft behaald. In februari 2008 is een dividend uitgekeerd van € 3.70 per certificaat. Tevens is in februari een pand in De Meern verworven. In de eerste maanden 2008 heeft geen afwaardering van de vastgoedportefeuille plaatsgevonden.

In de tweede helft van 2008 is sprake geweest van een forse koersdaling. In juli is door het bestuur besloten om beursgenoteerd vastgoed toe te voegen aan de portefeuille, om op deze manier de liquiditeitspositie voor de lange termijn te verbeteren, alsook dat de verwachting was dat vastgoedaandelen reeds voldoende waren afgewaardeerd.

In de periode augustus en september was sprake van een groeiend aantal verzoeken tot uittreding. Ten gevolge van voormelde, alsmede door de verslechterde marktomstandigheden en de daling van het beursgenoteerde vastgoed is besloten de in- en verkoop van certificaten op te schorten en per maand de situatie opnieuw in oogschouw te nemen. Tevens is er maandelijks gerapporteerd aan de AFM over de financiële stand van zaken van het fonds en de afwegingen die het bestuur

maandelijks maakte om opschorting van in- en verkoop van certificaten te verlengen. Per 1 februari is de verkoop van certificaten weer toegestaan, met het oog op de lange termijn perspectieven van Propertunity NL en de verbetering van de liquiditeitspositie.

Ondanks de financiële crisis is er in 2008 een positief direct rendement behaald van ruim 7%. De koers daalde echter van € 104.10 naar 61.22. De koersdaling is met name het gevolg van een afwaardering van panden en daling van de waarde van het beursgenoteerde vastgoed. Voor het jaar 2008 bedroeg de waardemutatie van de onroerend goedbeleggingen € 10.825.494 negatief als gevolg van afwaardering van panden.

Gezien de marktomstandigheden is ter zake van de waardering van de panden door het bestuur besloten een tweede taxateur in te schakelen, te weten Diephuis Partners. Inmiddels is van Savills afscheid genomen, daar het bestuur van mening was geen vertrouwen meer in voormelde partij te hebben. Diephuis Partners is in de plaats gekomen voor Savills.

De huuropbrengst voor 2008 bedroeg ± € 5.6 miljoen. De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de onroerend goed portefeuille bedroeg in het afgelopen jaar 99%. De verwachting is dat de leegstand zal oplopen ondermeer doordat de huurgarantie inzake het Oficio gebouw (Paasheuvelweg, Amsterdam Z.O.) per 1 augustus 2009 komt te vervallen. Er is momenteel sprake van € 400.000 aan leegstand. Speerpunt is om leegstand beperkt te houden en zoveel mogelijk invulling te geven aan de huidige leegstand. Daarnaast zal de focus liggen op het optimaliseren van de huurstream en actief relatiebeheer met de huurders.

De ltv ratio is door de gevolgen van de kredietcrisis, alsmede door de afwaarderingen boven de door de bank gestelde grens gekomen. Tot 30 juni 2009 is er een direct opvraagbaar bankkrediet beschikbaar van € 3 miljoen. De verwachting is echter dat dit krediet waarschijnlijk niet zal worden gecontinueerd door de bank, gezien de hoge LTV ratio. Het bestuur zal op korte termijn een gesprek over voorstaande hebben met de betrokken bank. Los van de focus op beperking van leegstand en optimaliseren van de huurstream, zal speerpunt tevens zijn versterking van de liquiditeitspositie.

De heer F.M.A. Kee is per 1 april 2009 teruggetreden als bestuurslid van Wilgenhaege Fondsen Management B.V.



### 3. Vaststelling jaarrekening 2008

De jaarrekening van de vennootschap, bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst en verliesrekening over 2008 met de toelichting is door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. opgemaakt en door Deloitte gecontroleerd. De 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 2008 van de vennootschap heeft vastgesteld.

### 4. Voorstel voor vaststelling van slotdividend over boekjaar 2008

In 2008 is er een stockdividend uitgegeven van 7.324 certificaten. Gezien de liquiditeitspositie van Propertunity NL en de LTV ratio is er geen ruimte voor een dividenduitkering over het jaar 2008. Gezien voormelde, ligt het niet in de verwachting dat er op korte termijn ruimte is voor een interim dividenduitkering.

### 5. Decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2008

De vergadering van aandeelhouders verleent aan het bestuur van de vennootschap decharge voor het door haar gevoerde beleid voor het financiële jaar 2008.

### 6. Rondvraag

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


### 7. Sluiting

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

Deze notulen zijn op 3 juni 2009 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.



R.G.A. Steenvoorden  
Voorzitter



J.M.A. de Jongh-Van de Burgt  
Notulist