

NOTULEN

van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Wilgenhaege Stedekroon N.V.,
gevestigd en kantoorhoudende te Polarisavenue 97, 2132 JH Hoofddorp (de vennootschap)
gehouden te Hoofddorp op 24 april 2009 om 11.00 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 Wilgenhaege Stedekroon 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 Wilgenhaege Stedekroon N.V. (hierna "Wilgenhaege Stedekroon") 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 Wilgenhaege Stedekroon, 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 blijkens 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

De heer Steenvoorden licht toe dat Wilgenhaege Stedekroon in het eerste half jaar van 2008 een rendement heeft behaald van 5,4%. Echter, in de tweede helft van het jaar is het rendement aanzienlijk verslechterd doordat de geplande verkopen van de panden Amersfoort en Emmen geen doorgang hebben gevonden. Daarnaast was er een groeiend aantal verzoeken tot uittreding als gevolg van de slechte omstandigheden in de financiële markten.

In het licht van voormelde, is in oktober 2008 door het bestuur 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 te verlengen. Per 1 februari 2009 is besloten de verkoop van certificaten weer toegestaan, daar bestaande aankoopverplichtingen zijn afgebouwd en de verkoop van certificaten de liquiditeitspositie van Wilgenhaege Stedekroon verbeterd.

Voor wat betreft de renteontwikkeling, is er per saldo in 2008 sprake geweest van een rentedaling, hetgeen resulteerde in een aanzienlijke daling van de waarde van de rentederivaten. Overwogen wordt momenteel door het bestuur om de overwaarde van de rentederivaten te verkopen.

De vastgoedportefeuille kent een hoge bezettingsgraad. De verwachting is dat de bezettingsgraad en huurstromen - gezien de huidige markt - meer onder druk zal komen te staan. Voor wat betreft het gebouw "Ganzenpoort" hebben enkele huurders aangegeven met minder huuroppervlak toe te kunnen. De heer Voskamp merkt op dat het huurcontract met de RGD voor wat betreft het pand te Emmen is verlengd. Daarnaast is het huurcontract met vijf jaar in Deventer verlengd. Het afgelopen jaar, maar ook zeker de komende jaren zal het bestuur zich focussen op het optimaliseren van de huurstroom en actief relatiebeheer met huurders. Daarnaast is speerpunt van het bestuur om leegstand zo veel mogelijk te vermijden en invulling te geven aan de huidige leegstand.

In het eerste half jaar 2008 is er voor € 17 miljoen aan onroerend goed aangekocht. Door voormelde aankopen is de diversiteit van de beleggingsportefolio toegenomen. Er is afgelopen jaar één pand doorverkocht aan Propertunity NL, hetgeen tegen gelijke voorwaarden, als waarvoor het pand is aangekocht, is geschied.

Voor wat betreft de waardepeiling van de panden heeft er voor het jaar 2008 een afwaardering van ± 11% plaatsgevonden. DTZ heeft de waardering uitgevoerd. Gezien de marktomstandigheden is door het bestuur een second opinion aangevraagd bij "Van Diephuis Partners". Momenteel is er sprake van een waardestijging van de panden ten gevolge van verlenging van huurcontracten. De vraag is echter of deze stijging bestendig is.

Gezien de belangstelling voor de panden in Den Bosch en Almere, worden er verkennende gesprekken gevoerd om deze panden eventueel te verkopen. Verder zijn er - door de huidige marktomstandigheden - geen verkopen gepland.

Het beleggingsresultaat voor het jaar 2008 bedraagt € 10.568.835 negatief. De koers per certificaat is gedaald van € 108,18 op 1 januari 2008 naar € 74,67 op 31 december 2008. De koersdaling is veroorzaakt door een waardedaling van de panden alsmede door waardedaling van de derivaten. Ondanks de waardedalingen, heeft Wilgenhaege Stedekroon sinds oprichting het hoogste directe rendement van bijna 7% geboekt.

De ltv ratio bedroeg in eind 2008 67% en is op dit moment zelfs iets lager. De ltv ratio die afgesproken is met de betrokken bank ligt op maximaal 70%. Voor wat betreft Wilgenhaege Stedekroon wordt niets afgelost bij de bank. Eventuele verdere waardedalingen zouden negatief

van invloed kunnen zijn op de ltv ratio en zou later kunnen leiden tot onder andere vervroegde aflossingen van hypotheeken.

Los van de focus op de huurstream, zal tevens de focus voor dit jaar liggen op het versterken van de liquiditeitspositie. Eind 2008 was er een direct opvraagbaar bankkrediet van € 3.500.000 naast de liquide middelen. Inmiddels is dit krediet gewijzigd in € 1.000.000. Begin januari 2009 is er een hypotheek gevestigd op het object Swifterbant.

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2008 30,6%. De operationele kasstroom zal zoveel mogelijk in de vorm van dividend ten goede komen aan de certificaathouders. Gezien de FBI status, dient de fiscale winst te worden uitgekeerd in de loop van dit jaar. Per 31 december 2008 bedroeg de fiscale winst € 2.653.803, waarvan reeds € 966.948 aan interim dividend is uitgekeerd.

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

Zoals eerder aangegeven is reeds in 2008 een interim dividend uitgekeerd van in totaal € 966.948 aan de certificaathouders. Gezien de fiscale status van het fonds, dient minimaal de fiscale winst te worden uitgekeerd. De volledige fiscale winst over het jaar 2008 zal voor augustus 2009 in cash uitgekeerd worden.

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.

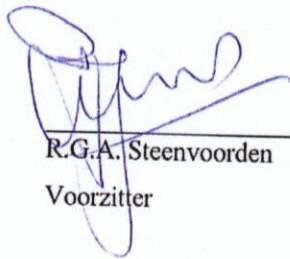
6. Rondvraag

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

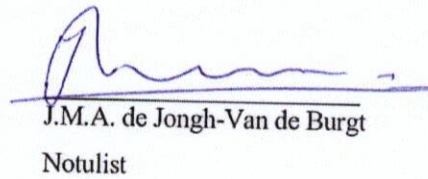
7. Sluiting

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