

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 19 april 2011 om 11.30 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 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 2010
4. Dividendbeleid
5. Décharge van het bestuur over het gevoerde beleid in het boekjaar 2010
6. Bespreken fondsstructuur korte en lange termijn
7. Rondvraag
8. 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 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 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 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 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

Het beleggingsresultaat 2010 ten bedrage van € 2.267.621 negatief, is ten opzichte van 2009 verslechterd (2009: € 1.318.245 negatief). Met name de afwaardering van het vastgoed is hier debet aan. Er is voor een bedrag van € 4.213.667 afgewaardeerd.

De ambitie is nog steeds om het fonds tot een niveau van € 200 tot 300 miljoen te laten groeien, 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. Er zijn diverse sales activiteiten opgestart om beleggers te interesseren voor betreffend fonds.

De huuropbrengsten 2010 zijn wat teruggelopen ten opzichte van 2009 en 2008. Deze daling wordt met name veroorzaakt door het onverwachte faillissement van huurder Foreign Media in september 2010. Daarnaast heeft een huurder zijn huurcontract opgezegd inzake het vastgoedobject te Woerden (Vijzelmolenlaan). Ten gevolge van de leegstand in Woerden heeft dat direct zijn effect gehad op de taxatiewaarde van betreffend pand. Naar aanleiding van voormelde, merkt de heer Voskamp op dat 2011 en 2012 cruciaal zijn voor de verhuur van objecten. Topprioriteit van management is om de leegstaande objecten zo snel mogelijk te

verhuren. Daarnaast zijn er afspraken geïnitieerd met de huurders waarvan de huurcontracten in de komende twee jaar expireren. De heer Voskamp merkt op dat in dit fonds relatief veel vastgoedobjecten aan de overheid gerelateerde partijen wordt verhuurd. In verband met de bezuinigingen binnen de overheid, is het een uitdaging om leegstand te voorkomen.

Ten aanzien van het vastgoedobject te Emmen loopt de financiering eind dit jaar af. De belastingdienst is bezig met nieuwbouw. Het fonds heeft de Belastingdienst/ RGD een aantrekkelijke propositie gedaan. Vraag is of Belastingdienst in Emmen gehuisvest zal blijven. De heer Voskamp zit morgen de gehele dag weer in Emmen om de mogelijkheden na te gaan.

Begin 2011 zijn twee objecten - één pand te Eindhoven en één pand te Lijnden – verkocht voor de taxatiewaarde.

De jaarrekening is opgesteld met toepassing van IFRS. Dientengevolge zijn derivaten op de balans gewaardeerd en worden waardeverschillen direct in het resultaat verwerkt. Hierdoor wordt de intrinsieke waarde van de vennootschap direct beïnvloed en daarmee de handelsprijs van de certificaten.

De operationele kasstroom blijft goed op peil. De kosten zijn goed onder controle. De heer Voskamp merkt op dat de portefeuille niet meer op maandelijkse basis wordt gewaardeerd, maar op halfjaarbasis, hetgeen een forse kostenbesparing oplevert.

De heer Steinfort is kritisch over de current ratio van het fonds. Kortlopende financiering bedraagt € 11 miljoen, waarvan € 4 miljoen bestaat uit derivaten. Gezien de afloop van de financiering ter zake van kantoor Emmen, is betreffende financiering geherkwalificeerd naar kortlopend. Het grootste punt van aandacht voor dit fonds is de verhuur, danwel verkoop van het kantoorpand te Emmen.

De handel in certificaten was vorig jaar beperkt. In 2010 had het fonds € 1.8 miljoen aan operationele kasstroom. Echter, de bank heeft in verband met de huidige LTV ratio extra aflossing geëist. Dientengevolge zijn er onvoldoende gelden beschikbaar om tot (structurele) inkoop van certificaten over te gaan. Op basis van match-to match principe hebben diverse certificaathouders kunnen uittreden voor zover daar intreders tegenover stonden.

In januari 2011 heeft het bestuur van het fonds besloten om voor een bedrag van circa € 585.000 certificaten in te kopen ten laste van de liquiditeiten. Met het oog op de financiering hiervan,

alsmede in het kader van de herfinanciering van de portefeuille, hebben gesprekken plaatsgevonden met de bank. De bank heeft zich bereid verklaard om drie kwartalen de verplichte aflossing te laten voor wat het is. Hierdoor kunnen hogere liquiditeiten worden aangehouden.

De heer Steinfort merkt op dat voor het fonds Stedekroon men een toenemende animo ziet. Het operationele rationele resultaat is heel sterk, afgezien van financiering en waardering van onroerend goed.

3. Vaststelling jaarrekening boekjaar 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 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

Gezien de fiscale status van het fonds, dient minimaal de fiscale winst te worden uitgekeerd. In 2010 is een bedrag van € 212.907 uitgekeerd in contanten. Het fiscale resultaat voor 2010 is vastgesteld op nihil.

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. Bespreken fondsstructuur korte en lange termijn

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.

De heer Steinfort merkt op dat voor het fonds Stedekroon men een toenemende animo ziet. Door extra verkoopinspanningen zal worden getracht nieuw vermogen aan te trekken ter versterking van de liquiditeitspositie voor de aankoop van nieuwe panden. Daarnaast is het doel om het fonds weer volledig open te stellen voor in- en uittreeders. De heer Steinfort merkt op dat men hoopt dat door voormelde verkoopinspanningen, het vermogen zal toenemen met € 2-3 miljoen. Alle opties in aanmerking te hebben genomen, is besloten de status van het fonds als "open-end" fonds te handhaven. Aan het einde van 2011 zal een evaluatie plaatsvinden.

7. Rondvraag

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

8. Sluiting

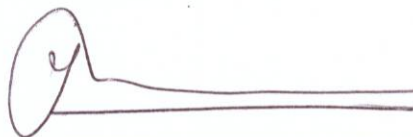
Niets meer aan de orde zijnde, wordt de vergadering door de voorzitter gesloten.

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