

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 23 april 2010 om 10.00 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 2009
4. Voorstel voor vaststelling van slotdividend over boekjaar 2009
5. Décharge van het bestuur over het gevoerde beleid in het boekjaar 2009
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 6 april 2010 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 directeurs: 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 voorzitter licht toe dat het beleggingsresultaat voor het jaar 2009 van Wilgenhaege Stedekroon € 1.318.245 negatief bedraagt. Het negatieve beleggingsresultaat is veroorzaakt door onder meer lagere huuropbrengsten. De daling van de huuropbrengsten komt voort uit het faillissement van een huurder die was gehuisvest in panden gelegen te Almere en Den Bosch. De negatieve impact van het faillissement is enigszins beperkt gebleven doordat Wilgenhaege Stedekroon de formule "Quality Centre" heeft overgenomen uit de failliete boedel.

Daarnaast hebben de derivaten een negatieve waardeontwikkeling doorgemaakt als gevolg van de dalende rente. Tevens is er sprake geweest van een stijging van de algemene kosten ten gevolge van toename "dubieuze debiteuren".

Het eigen vermogen is teruggelopen van € 23.387.741 per 31 december 2008 naar € 19.431.897. De afname van het eigen vermogen wordt veroorzaakt door de afwaardering van de panden en de waardeontwikkeling van de derivaten. De daling is echter minder dan in 2008 en tegen het einde van het boekjaar is er zelfs sprake van een lichte stijging. De waarde van de onroerendgoedportefeuille bedroeg ultimo 2009 € 74.095.000. Er hebben in het jaar 2009 geen aan- en verkopen plaatsgevonden in verband met het ontbreken van toestroom van nieuwe

financiële middelen. Het bestuur is van mening dat de vastgoedportefeuille marktconform is gewaardeerd.

Afgelopen jaar is de waarde van het aandeel met 16,4% gedaald van € 74,67 naar € 62,39. Van de koerdaling is € 7,03 veroorzaakt door afwaardering op de diverse panden, € 2,22 door de daling van derivaten en € 6,85 uitgekeerd dividend. Het directe rendement is € 3,82 per certificaat. Over 2009 is er een negatief rendement behaald van circa 6%.

In oktober 2008 is door het bestuur besloten de toe- en uittreding van certificaten Wilgenhaege Stedekroon op te schorten. In februari 2009 is besloten om het beleggers weer mogelijk te maken om toe te treden omdat de bestaande aankoopverplichtingen zijn afgebouwd, de liquiditeitspositie daarmee verbetert van het fonds en er een onafhankelijke taxateur is benoemd voor objectieve marktwaarde inschatting per 31 december 2008. Eind oktober 2009 is door het bestuur besloten beperkte uittreding mogelijk te maken: beleggers kunnen uittreden voor zover er in die maand intreders zijn (match-to-match principe).

Als gevolg van de afwaardering van de panden is de LTV-ratio opgelopen naar 71%. Conform afspraak met de HSH Nordbank is de LTV-ratio vastgesteld op 67,80%. Er is derhalve een tekort van circa € 2,5 miljoen bij de taxatiewaarde zoals de bank deze hanteert. In overleg met betreffende bank is een aflossingsschema afgesproken, op basis waarvan de komende jaren elk kwartaal € 425.000 vervroegd wordt afgelost, tot het moment dat LTV-ratio weer in overeenstemming is met het afgelopen percentage.

Per 31 december 2010 loopt de eerste geldlening ter grootte van € 4.400.000 af, tezamen met een CAP. Er zijn gesprekken gaande met HSH Nordbank ter zake van de herfinanciering van voormelde geldlening en tevens is er een aanvraag neergelegd bij FGH Bank. Het kan nog wel even duren voordat uitsluitel is verkregen.

De fiscale winst bedraagt voor 2009 € 192.274, hetgeen substantieel lager is ten opzichte van 2008. Reden is dat in overleg met de fiscalisten en de Belastingdienst voor het eerst afgeschreven is op de panden hetgeen kan tot het niveau van de WOZ-waarde. Dit om grotere vrijheid ter zake van het dividendbeleid te hebben en daarmee de liquiditeit van het fonds beter te kunnen beheersen. Indien deze afweging niet was doorgevoerd, zou de liquiditeit zwaar onder druk zijn gekomen. Bij de afschrijving is onderscheid gemaakt tussen de waarde van de gronden en de

waarde van de panden. Er kan maximaal tot de WOZ-waarde van de panden worden afgeschreven gedurende een looptijd van dertig jaar. De fiscale winst is door de belastingadviesafdeling van Deloitte berekend.

3. Vaststelling jaarrekening 2009

De jaarrekening van de vennootschap, bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst en verliesrekening over 2009 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 2009 van de vennootschap heeft vastgesteld.

4. Voorstel voor vaststelling van slotdividend over boekjaar 2009

Gezien de fiscale status van het fonds, dient minimaal de fiscale winst te worden uitgekeerd. Het slotdividend is vastgesteld op de fiscale winst. Het dividend is ongeveer € 0,50 per certificaat en zal in augustus 2010 aan de certificaathouders worden uitgekeerd.

5. Decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2009

De vergadering van aandeelhouders verleent aan het bestuur van de vennootschap decharge voor het door haar gevoerde beleid voor het financiële jaar 2009.

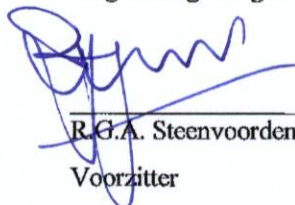
6. Rondvraag

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

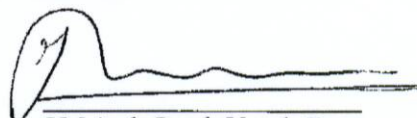
7. Sluiting

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

Deze notulen zijn op 25 Mei 2010 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