

NOTULEN

van de bijzondere vergadering van aandeelhouders, tevens certificaathoudersvergadering van Propertunity NL N.V. ("**Propertunity**"), gevestigd en kantoorhoudende te Paasheuvelweg 1, 1105 BE te Amsterdam gehouden te Hoofddorp op 4 mei 2017 om 10:00 uur

Aanwezig:

- Stichting Administratiekantoor Propertunity vertegenwoordigd door de heren R.V. van Beemen (voorzitter) en M.K. Schoenmakers;
- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. vertegenwoordigd door de heer G.C. Langelaar;
- H. Sachse, advocaat;
- Certificaathouders; en
- F. Neyndorff (notulist)

De agenda luidt:

1. Opening en mededelingen;
2. Bespreking verslag Bestuur over het afgelopen boekjaar (2016);
3. Vaststellen jaarrekening Propertunity 2016;
4. Bestemming resultaat;
5. Décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2016;
6. Stand van zaken rondom herfinanciering Propertunity en 'overige kosten' als bedoeld in het Prospectus;
7. Sluiting

De agenda en de overige bij de agenda behorende stukken liggen tot na afloop van de vergadering ter inzage ten kantore van Propertunity aan Marktplaats 47, te Hoofddorp.

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

De voorzitter verklaart dat er een advertentie is geplaatst in een landelijk verspreid dagblad (Trouw) en dat die is geplaatst op de website van Propertunity respectievelijk haar beheerder, Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ten behoeve van de oproeping voor de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders, tevens certificaathoudersvergadering, van Propertunity. De oproeping is geplaatst d.d. woensdag 19 april 2017, derhalve ten minste vijftien dagen voorafgaand aan het houden van de onderhavige vergadering. De voorzitter constateert dat de vergadering rechtsgeldig bijeen is geroepen.

2. Bespreking verslag Bestuur over het afgelopen boekjaar (2016)

De heer Langelaar licht het verslag toe. De economie draaide in 2016 beter en realiseerde een groei van 2,2% (CBS). Sinds de tweede helft van 2015 is ook sprake van zichtbaar herstel op de vastgoedmarkt. Ook in de portefeuille van Propertunity is dat zichtbaar. In 2016 is voor ca. EUR 1,8 miljoen aan nieuwe huurcontracten afgesloten (23 contracten) en zijn 5 huurcontracten met een aanvangshuurprijs van EUR 550.000 verlengd, totaal EUR 2,3 miljoen.

Propertunity heeft 26 panden met een landelijke dekking. Enkele panden in de portefeuille bevinden zich in regio's waar op korte termijn geen belangrijke verbeteringen in de marktomstandigheden worden verwacht. Dit betreft o.m. de regio's Amersfoort, Almere, Woerden en Purmerend.

De bezettingsgraad op basis van vierkante meters is gestegen van 77% in 2015 naar 81% in 2016. Sinds 2008 was de waarde van het vastgoed louter gedaald. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft in 2016 een lichte stijging laten zien van EUR 1.690.000 tot EUR 113.977.500 (2015: EUR 112.287.500).

2016 was een belangrijk jaar voor het fonds, mede gezien ook de noodzakelijke herfinanciering van Propertunity. De herfinanciering komt verder aan de orde bij agendapunt 6 van de vergadering.

HSH Nordbank, de hypotheekverstrekker, heeft EUR 30 miljard aan staatssteun gekregen van haar aandeelhouders, de deelstaten Hamburg en Schleswig-Holstein. Op last van Brussel moet de bank als gevolg van deze staatssteun voor 2018 worden verkocht. HSH bereidt zich voor op deze verkoop en trekt zich uit vele sectoren terug, waaronder uit de Nederlandse vastgoedmarkt.

Er is in 2016 en de jaren daarvoor veel contact geweest met HSH in verband met deze verplichte terugtrekking van de Nederlandse markt.

In 2016 is met veel inzet een poging gedaan om de leningen te kopen van HSH met een substantiële korting, via een voorgenomen obligatie-emissie door Propertunity. Indien deze opzet zou slagen, zou de intrinsieke waarde van certificaten vanwege de korting op de leningen direct aanzienlijk stijgen. In deze periode heeft het bestuur frequent overlegd met het STAK-bestuur in het kader van de obligatie-emissie. Tevens bleek ook het traject met de toezichthouder inzake de obligatie-emissie zeer intensief en tijdrovend, meer dan in aanvang kon worden ingeschat. Hierdoor zijn de exploitatiekosten in 2016 een stuk hoger dan in 2015.

De huurinkomsten voor 2016 waren EUR 7.885.699,-. Dat is EUR 210.681 lager dan de —voor eenmalige afkoopsommen gecorrigeerde huur van 2015 (deze was EUR 8.096.380). Dit heeft te maken met een toename van huurincentives (ten opzichte van 2015) en omdat nieuwe contracten in de loop van het jaar zijn ingegaan, waardoor niet over het volledige kalenderjaar de huurinkomsten worden genoten.

Het beleggingsresultaat is voor 2016 EUR 1.398.694 negatief. Als gevolg hiervan is de intrinsieke waarde per certificaat van aandeel gedaald van EUR 1,97 naar EUR 1,64. De oorzaak is gelegen in hogere exploitatiekosten (EUR 3.410.859). (In 2015 waren die EUR 2.683.595.) De exploitatiekosten waren hoger door verbeteringen die zijn aangebracht aan panden om de verhuurbaarheid te verhogen, alsmede door het maken van kosten ten behoeve van de wegen het zich terugtrekken door HSH noodzakelijke herfinanciering. Onderdeel van de herfinancieringskosten van in totaal EUR 753.000 waren structureringskosten (EUR 150.000) en marketingkosten (EUR 325.000) in verband met de voorgenomen obligatie-emissie, die aan de beheerder en gelieerde partijen zijn betaald.

Op een daartoe strekkende vraag van de voorzitter geeft de vergadering haar akkoord voor de:

- de structureringskosten (EUR 150.000); en
- de marketingkosten (325.000).

In 2016 is tevens een bedrag van EUR 1,7 miljoen aan overige kosten verrekend, zoals is besloten in de bijzondere algemene vergadering van 18 november 2016. Deze post ziet op de aanzienlijke kosten die de beheerder ten behoeve van de continuïteit van Propertunity heeft moeten maken sinds het uitbreken van de crisis tot en met 2015. Zoals op die vergadering is besproken en goedgekeurd heeft de beheerder het meerdere bedrag aan kosten tot en met 2015 ad EUR 4,6 miljoen kwijtgescholden en heeft de beheerder Propertunity voor dat bedrag finale kwijting verleend. Overigens lopen deze kosten ook na 2015 door; dit komt bij punt 6 terug."

Tijdens de bespreking stelden de heren Bakker en Van der Meer de volgende vragen, die door de heer Langelaar worden beantwoord:

Waarom moest Propertunity closed-end worden?

In 2006-2007 is Propertunity gestart als een open-end beleggingsfonds. Gelet op de malaise op de financiële markten in het algemeen en die op het gebied van vastgoed in het bijzonder, heeft AFM marktbreed aangedrongen op omvorming van open-end vastgoedbeleggingsinstellingen naar closed-end instellingen. Het bestuur vond deze maatregel niet in het belang van de certificaathouders, maar heeft uiteindelijk onder druk van AFM onder protest Propertunity omgevormd. Dit betekende dat de verplichting van Propertunity tot inkoop van certificaten kwam te vervallen. Deze maatregel heeft nadelig uitgepakt voor de waardeontwikkeling van het fonds.

Staat Propertunity er ook voor open om panden een andere bestemming te geven?

Als dit de waarde van het vastgoed ten goede komt, zeer zeker. Indien er daartoe mogelijkheden zijn, werkt Propertunity aan een verandering van de bestemming. Concreet is dit gebeurd met het complex in Hengelo waar de kantoorbestemming is gewijzigd naar een bestemming voor begeleid wonen. Met Stichting Humanitas is een huurcontract voor tien jaar gesloten.

Is een andere bestemming in Emmen noodzakelijk? Er is immers een goede huurder.

In Emmen staat een kantoren-/winkelcentrumcomplex waarbij het kantoorgedeelte is verhuurd aan de Belastingdienst. Het complex is gedateerd en valt uit de toon met het volledig vernieuwde centrum in Emmen. Recht tegenover ons pand bevindt zich sinds 2 jaar de ingang van het nieuwe dierenpark Emmen. Het ombouwen van het pand naar een appartementencomplex lijkt de beste oplossing; daarvoor is inderdaad een bestemmingswijziging nodig. Het is namelijk ook de verwachting, gezien het overheidsbeleid, dat de Belastingdienst op enig moment de huur zal opzeggen en dat een nieuwe huurder van die omvang in Emmen zich niet snel zal aandienen. Voor uitvoering van het plan is ook toestemming nodig van de nieuwe financier; er zal flink geïnvesteerd moeten worden daarvoor.

De vergadering neemt voor het overige kennis van het verslag van de directie.

3. Vaststellen jaarrekening Propertunity NL 2016

De jaarrekening van de vennootschap, bestaande uit de balans per 31 december 2016 en de winst- en verliesrekening over 2016 met de toelichting is door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. opgemaakt. De voorzitter constateert dat de vergadering van aandeelhouders de jaarrekening betreffende het financiële jaar 2016 van de vennootschap heeft vastgesteld.

4. Bestemming resultaat

Ondanks dat er sprake is van een positieve cashflow wordt er geen dividend uitgekeerd.

5. Décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2016

De aandeelhouder verleent het bestuur van de beheerder decharge voor het gevoerde beleid.

6. Stand van zaken rondom herfinanciering Propertunity en 'overige kosten' als bedoeld in het Prospectus

Reeds in 2015 is het bestuur gestart met verkennende gesprekken met marktpartijen om de mogelijkheden van herfinanciering te onderzoeken. Nederlandse geldverstrekkers blijken hiertoe niet bereid. Vanaf het vierde kwartaal 2015 wordt het bestuur bijgestaan door gespecialiseerde partijen met contacten met private equity partijen in het buitenland. Het is niet gelukt om in 2016 met aanbiedingen te komen die passend waren voor Propertunity en/of HSH Nordbank of door middel van de uitgifte van obligaties de hypotheek van HSH Nordbank AG te kopen. Met name dit laatste stelde teleur, want daarmee kon een potentieel haircutvoordeel van minimaal EUR 25 miljoen voor het fonds en haar beleggers niet worden verzilverd.

HSH Nordbank AG heeft besloten om de leningen te verkopen aan een consortium van Bank of America Merrill Lynch en Davidson Kempner. Eerste gesprekken met het consortium hebben reeds plaatsgevonden. De verwachting is dat de komende maanden de plannen verder worden uitgewerkt. Het consortium heeft aangegeven dat het kopen van de leningen door Propertunity door middel van een obligatie emissie door hen serieus zal worden bestudeerd. Het volgende gesprek met het consortium staat gepland op 10 mei 2017. Het is de verwachting dat na deze bijeenkomst alle actuele gegevens verzameld zijn. Daarna zal de strategie nader worden bepaald. Hierbij staan nog alle opties open.

De beheerder stelt alles in het werk om de bij punt 2 ter sprake gebrachte doorlopende 'overige kosten' drastisch terug te brengen. Dit zal echter mede afhankelijk zijn van de samenwerking met het consortium. Naar verwachting zal omtrent die samenwerking meer duidelijkheid kunnen worden verkregen in het derde kwartaal van 2017.

7. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 11:45 uur.