

## NOTULEN

van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Propertunity NL N.V., gevestigd en kantoorhoudende te Marktplein 47, 2132 DE te Hoofddorp (de vennootschap) gehouden te Hoofddorp op 27 mei 2015 om 11.00 uur

---

Voorzitter: dhr. mr. R.V. van Beemen

Notulist: dhr. mr. M.K. Schoenmakers

Aanwezig:

- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. vertegenwoordigd door de heer S.J. van Staveren en de heer G.C. Langelaar;
- Stichting Administratiekantoor Propertunity NL vertegenwoordigd door de heer mr. R.V. van Beemen en de heer mr. M.K. Schoenmakers

De agenda luidt:

1. Opening en mededelingen
2. Bespreking verslag Directie over afgelopen boekjaar
3. Vaststelling jaarrekening boekjaar 2014
4. Dividendbeleid
5. Decharge van het bestuur over het gevoerde beleid in het boekjaar 2014
6. Rondvraag
7. Sluiting

### **1. Opening en mededelingen**

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

De voorzitter verklaart dat er op grond van de vennootschap een advertentie in een landelijk verspreid dagblad (de Trouw) is geplaatst ten behoeve van de oproeping voor de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Propertunity NL N.V. (hierna "Propertunity NL"). De oproeping is geplaatst op 11 mei 2015, 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 Propertunity NL, ter vergadering is vertegenwoordigd door de heer mr. R.V. van Beemen en de heer mr. M.K. Schoenmakers

Tevens zijn de directeuren van de vennootschap Wilgenhaege Fondsen Management B.V., de heer S.J. van Staveren en de heer G.C. Langelaar ter vergadering vertegenwoordigd.

De voorzitter verklaart dat geen van de certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn 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**

### *2.1 Vastgoedmarkt*

Het CPB gaat in haar Macro Economische Verkenningen voor 2015 uit van een economische groei van 0,75% in 2014. Voor 2015 wordt een groei van 1,25% voorspeld. De groei in Nederland blijft iets achter bij het Europees gemiddelde.

Op basis van de verwachte verbetering van het economische klimaat mag ook worden verwacht dat –zij het vertraagd- de vastgoedbeleggingsmarkt zich geleidelijk zou kunnen verbeteren. In 2014 is het aanbod van kantoorruimte gelijk gebleven op 8,3 miljoen m<sup>2</sup> waarbij de opname van kantoorruimte zelfs is gestegen met 1,2%. Deze stijging betekent een opname van 1,06 miljoen m<sup>2</sup>. Dit landelijke cijfer geldt als gemiddelde waarbij de regionale differentiaties goed te zien zijn. Het aanbod is toegenomen naar 7,9 miljoen m<sup>2</sup>, 16% van de gehele voorraad betekent. Ondanks alle positieve verwachtingen zijn financiers nog steeds terughoudend in het verstrekken van leningen.

---

### *2.2 Fusie*

Per 30 mei 2014 is een juridische fusie tot stand gekomen tussen Propertunity NL N.V. als Verkrijgende Vennootschap en Wilgenhaege Stedekroon N.V. als Verdwijnende Vennootschap.

Door de juridische fusie wordt een doelmatiger en efficiëntere structuur bereikt, waaraan bovendien minder juridische instandhoudingskosten zijn verbonden. Bovendien wordt een

stabiel verloop van resultaten en kasstromen verwacht, doordat de spreiding in de beleggingsportefeuille significant toeneemt. Ten slotte zal de herfinancierbaarheid verbeteren.

De aandeelhouders van de Verdwijnende Vennootschap hebben in ruil voor de door haar gehouden aandelen in het kapitaal van de Verdwijnende Vennootschap aandelen verkregen in het kapitaal van de Verkrijgende Vennootschap. Het aantal door hun verkregen aandelen in het kapitaal van de Verkrijgende Vennootschap is vastgesteld op basis van een ruilverhouding. De houders van certificaten van aandelen van de Verdwijnende Vennootschap kregen in ruil voor de door hen gehouden certificaten van aandelen in het kapitaal van de Verdwijnende Vennootschap certificaten in het kapitaal van de Verkrijgende Vennootschap.

De ruilverhouding van de (certificaten van) aandelen is bepaald uitgaande van de intrinsieke waarde van de fusierende vennootschappen per 31 december 2013. De intrinsieke waarde is gelijk aan het eigen vermogen van de vennootschap volgens de balans van 31 december 2013.

Met het van kracht worden van de fusie werden de aandelen en certificaten van aandelen van Propertunity NL N.V. gesplitst in een verhouding van 1 op 10, zodat ieder bestaand (certificaat van) aandeel recht geeft op 10 (certificaten van) aandelen.

De aandeelhouder van de Verdwijnende Vennootschap zal met ingang van 1 januari 2014 delen in de winst van de Verkrijgende Vennootschap volgens de belangen die voortvloeien uit de ruilverhouding. Elk certificaat van aandeel van de Verkrijgende Vennootschap zal gelijkelijk delen in de winst vanaf 1 januari 2014.

### *2.3 Bezettingsgraad*

De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroef ultimo 2014 83%. Er gaat onverminderd veel tijd en aandacht uit naar het verbeteren van de bezettingsgraad, het behouden van huurders en verlengen van huurtermijnen van de onroerend goed portefeuille. Het bestuur van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. is voornemens een extra asset manager aan te nemen met als doel de bezettingsgraad door actief beleid verder te verhogen.

Gedurende 2014 is 11.835 m<sup>2</sup> aan nieuwe huurcontracten en reeds voor 3.531 m<sup>2</sup> contractafspraken gemaakt die in 2015 zullen ingaan.

#### *2.4 Resultaten over het boekjaar 2014*

Het beleggingsresultaat over 2014 bedraagt € 3.545.538,- negatief (2013: € 2.529.043,- negatief). Dit resultaat is voornamelijk toe te rekenen aan de negatieve waarde mutatie van de onroerend goed beleggingen van € 4.406.000,-.

In 2014 is de portefeuille met € 4.406.000,- (2013: € 5.026.300,-) afgewaardeerd. De afwaarderingen worden gedeeltelijk verklaard door een kortere contractduur in de portefeuille maar reflecteren ook de hoge leegstand in de markt in het algemeen door overaanbod. Dit laatste zorgt voor aanhoudende druk op vastgoedwaarden. Daarnaast hebben er weinig (nagenoeg geen) vastgoedtransacties plaatsgevonden die als referentie kunnen dienen voor het bepalen van de markt yields en markthuur. Als gevolg hiervan is de invloed van aannames op de waarderingen toegenomen. De waardedaling in 2014 is concreet ontstaan door de volgende factoren:

- Opzegging van de huurovereenkomst van grote huurder Norit in Amersfoort
- Verlengingen van Belastingdienst in Emmen blijven onzeker
- (gedeeltelijke) Leegstand Nieuwegein en Velp
- De huurinkomsten van een huurder in Venlo zijn drastisch lager, omdat het bestuur heeft ingestemd met een tijdelijke huurverlaging om de huurder voor een faillissement te behoeden. Parallel is er een actie met de makelaar opgestart voor het vinden van nieuwe huurders. Het bestuur onderhoudt contact met de huurder om de financiële situatie te herbeoordelen en de huurprijs indien mogelijk te verhogen.

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerend goed beleggingen bedroeg op 31 december 2014 8,8% (eind 2013: 11,53%).

#### *2.5 Financiering*

De Itv ratio is opgelopen van 88,47% (eind 2013) naar 91,2%. De bestaande externe financieringen zijn gebaseerd op de kortetermijnrente en afgedekt met rentederivaten met gespreide looptijden. De leningen met rentecaps garanderen in de huidige markt een lagere rente omdat de korte rente (3-maands Euribor) zich op een laag niveau bevindt en het risico van oplopende rente is afgedekt op het niveau van 4,6% exclusief bankmarge. De leningen gedekt door middel van een swap garanderen een gelijkblijvende rente gedurende de looptijd. In 2015, 2016 en 2017 lopen de diverse cap- en swap contracten af. Indien er zich geen veranderingen voordoen in de rentemarkt, zal dit tot aanzienlijke besparing leiden van de rentelasten.

## *2.6 AIFMD wet- en regelgeving*

De vergunning van Wilgenhaege Fondsen management, in hoedanigheid van bestuurder van Propertunity NL, is met ingang van 14 juni 2014 van rechtswege omgezet in een zogenaamde AIFMD- vergunning. Dit naar aanleiding van berichtgeving van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Vooruitlopend op de omzetting heeft Wilgenhaege Fondsen Management haar organisatie aangepast voor zover dit noodzakelijk was gelet op de omvang, het closed-end fonds (Propertunity NL) en overzichtelijkheid van haar organisatie.

## *2.7 HSH Nordbank*

HSH Nordbank (Duitsland) heeft in 2009 en 2012 staatssteun gekregen. De ECB heeft besloten dat HSH zich dient terug te trekken uit alle landen anders dan Duitsland. Deze maatregel ziet ook toe op het afbouwen van bestaande hypotheeklen in Nederland. Om die reden is er in oktober 2013 een strategisch plan opgesteld in samenwerking met HSH Nordbank. Dit plan was een voorwaarde voor de bank voor het verlengen van aflopende financieringen tot 1 januari 2016. In het strategisch plan is opgenomen dat voor EUR 30 miljoen aan vastgoed verkocht zal worden voor 1 januari 2016. Het bestuur heeft eens per kwartaal overleg met de bank om de voortgang van het plan en de huidige ontwikkelingen te bespreken. Vanwege de slechte marktomstandigheden in 2014 en het mogelijke herstel van de markt, is besloten om in overleg met de bank het verkopen van (kwalitatief minder) vastgoed zo lang als maar mogelijk is uit te stellen, binnen de door de bank aan te geven tijdspanne.

## **3. Vaststelling jaarrekening boekjaar 2014**

De jaarrekening van de vennootschap, bestaande uit de balans per 31 december 2014 en de winst- en verliesrekening over 2014 met de toelichting is door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. opgemaakt. 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 2014 van de vennootschap heeft vastgesteld.

## **4. Dividendbeleid**

Op grond van de bestaande financieringsovereenkomst met de HSH Nordbank bedraagt de maximale ltv 80,46%. De werkelijke ltv ligt per 31 december 2014 op 91,2%. Derhalve zal er, ondanks dat er sprake is van een positieve cashflow, geen dividend worden uitgekeerd.

### 5. Decharge van het bestuur over het gevoerde beleid in het boekjaar 2014

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

### 6. Rondvraag

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

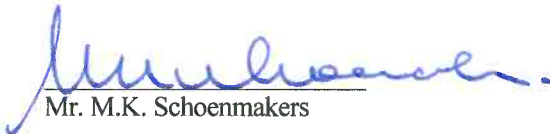
### 7. Sluiting

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

Deze notulen zijn op 30 juni 2015 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.



Mr. R.V. van Beemen  
Voorzitter



Mr. M.K. Schoenmakers  
Notulist