
Propertunity NL N.V.

Aandeelhoudersbesluit

Ondergetekende:

De stichting **Stichting Administratiekantoor Propertunity NL**, een stichting statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47, (hierna ook: de "**Stichting**" en de "**Aandeelhouder**"), houdster van alle geplaatste aandelen in **Propertunity NL N.V.** een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47, (hierna ook: de "**Vennootschap**");

Overwegende dat:

- **Wilgenhaege Fondsen Management B.V.** een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47, (hierna: de "**Bestuur**") het bestuur voert over de Vennootschap en tevens beheerder (hierna: de "**Beheerder**") is van de Vennootschap. De Stichting is enig aandeelhouder van de Vennootschap;
- het Bestuur de Stichting regelmatig heeft geïnformeerd over de ontwikkelingen met betrekking tot de enige financier van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, te weten: HSH Nordbank AG (hierna: "**HSH**");
- HSH (gevestigd in Duitsland) door de financiële crisis in ernstige financiële problemen is gekomen en door de Duitse overheid moest worden gered. Dit heeft er toe geleid dat aan de HSH door (de Europese Commissie en) de Duitse overheid een herstructureringsproces is opgelegd, als gevolg waarvan HSH verplicht is haar financieringsactiviteiten van Nederlands vastgoed te beëindigen;
- een deel van de financiering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap afliep op 31 december 2015. Hangende gesprekken tussen het Bestuur en HSH vonden enkele kortdurende verlengingen van de financiering plaats;
- HSH om voornoemde achtergrond niet meer bereid zal kunnen zijn tot (verdere) financiering van de vastgoedportefeuille en derhalve streeft naar beëindiging van de financieringsrelatie met de Vennootschap op korte termijn;
- het Bestuur al langere tijd inspanningen levert en aanzienlijke kosten maakt om een andere financier te vinden in het belang van alle betrokkenen bij de Vennootschap, in een zeer moeilijke markt voor financieringen voor vastgoed;
- in verband met het vorenstaande het Bestuur in het eerste kwartaal 2016 de goedkeuring heeft verzocht van de Aandeelhouder (de Stichting) voor (i) de ophanden zijnde verbreking van de financieringsrelatie met HSH, (ii) voor het aangaan van een toekomstige duurzame relatie met een potentiële andere financier en (iii) het aanpassen van de vergoedingen van de Beheerder in de overeenkomst van beheer Propertunity d.d. 20 februari 2010, hierna te noemen: de "**Beheerovereenkomst**";
- op 23 maart 2016 een certificaathoudersvergadering heeft plaatsgevonden in verband met de onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de Aandeelhouder werd verzocht, op welke vergadering de Bestuurder een nadere toelichting heeft gegeven op de bestaande situatie rondom de financiering van de Vennootschap. De notulen van genoemde vergadering zijn in kopie aan dit besluit gehecht als **Bijlage 1**;
- de Aandeelhouder vervolgens, eveneens op 23 maart 2016, de gevraagde goedkeuringen heeft gegeven, hetwelk schriftelijk is vastgelegd in een aandeelhoudersbesluit van die datum, waarvan een kopie is aangehecht aan dit besluit als **Bijlage 2**;

- nadien gesprekken met eventuele andere financiers, alsmede de nog steeds bestaande krapte op de vastgoed financieringsmarkt, nadien de Bestuurder en de Vennootschap tot het inzicht hebben gebracht dat het in het voordeel van de Vennootschap en haar beleggers kan zijn om de bedoelde herfinanciering van de vennootschap in eigen beheer te arrangeren door middel van een uitgifte door de Vennootschap van obligaties;
- het Bestuur en de Vennootschap in dat verband voorbereidingen hebben getroffen voor het uitgeven van obligaties tot een bedrag van EUR 85.000.000 onder de naam "3,8% Hypotheek Eenheden" (hierna ook aangeduid als: de "**Obligatie-emissie**"), waaronder het opstellen van een prospectus (hierna: het "**Prospectus**") en intensief overleg met de Autoriteit Financiële Markten (hierna: de "**AFM**") daarover, welke voorbereidingen zich thans in een afrondende fase bevinden;
- het Bestuur en de Vennootschap in het kader van de Obligatie-emissie een overeenkomst van dienstverlening (hierna: de "**Overeenkomst**") wensen te sluiten aangaande door de Bestuurder aan de Vennootschap te verlenen diensten op het gebied van public relations, strategie, facilitaire diensten, marketing, automatisering en administratie, waarvoor wegens het tegenstrijdig belang de goedkeuring van de Aandeelhouder wordt verzocht. De Stichting wordt verzocht de Overeenkomst mee te tekenen;
- het Bestuur en de Vennootschap in het kader van de Obligatie-emissie tevens enkele aanpassingen wensen te maken aan artikel 5 van de Beheerovereenkomst om te verduidelijken dat onder het aantrekken van een financier tevens wordt verstaan het arrangeren van een financiering in eigen beheer door Propertunity NL, door middel van het uitgeven van obligaties, en om te verduidelijken tot welke vergoedingen de Bestuurder in het geval van de Obligatie-emissie is gerechtigd. Tevens wordt verduidelijkt dat de in artikel 5.7 Beheerovereenkomst bedoelde vergoeding eveneens verschuldigd is, indien de korting (reductie) op de totale hypotheekschuld van de Vennootschap eventueel op andere wijze wordt gerealiseerd en wordt een nieuw artikel 5.8 ingevoegd, inhoudende dat de beheerder in verband met die in het verleden gemaakte kosten in 2016 € 1.700.000,- aan Propertunity in rekening mag brengen.
- de voorgestelde aanpassingen aan de Beheerovereenkomst zijn verwerkt in de aan dit besluit als **Bijlage 3** gehechte volledige tekst van artikel 5 Beheerovereenkomst, waarin zijn verwerkt (i) de op 23 maart 2016 aangebrachte aanpassingen aan de Beheerovereenkomst; en (ii) de thans voorgestelde aanpassingen aan de Beheerovereenkomst. Wegens het tegenstrijdig belang wordt de goedkeuring van de Aandeelhouder verzocht voor de thans voorgestelde aanpassingen aan de Beheerovereenkomst die zijn omschreven in de toelichting bij de oproep voor de hierna te noemen vergadering van 18 november 2016 (die aanpassingen hierna aan te duiden als: de "**Aanpassingen**"), alsmede wordt de Aandeelhouder voor zover nodig verzocht de aan dit besluit als Bijlage 3 gehechte volledige tekst van artikel 5 Beheerovereenkomst te bekrachtigen;
- de Aandeelhouder met instemming kennis heeft genomen van het voornemen van de Bestuurder om 70% van de in artikel 5.7 bedoelde vergoeding aan te wenden ten behoeve van de Vennootschap. De Bestuurder heeft toegelicht dat zij dat ook met de AFM heeft besproken;
- tevens een voorstel voorligt om de statuten van de Vennootschap te wijzigen, inhoudende dat de statutair bepaalde Raad van Commissarissen komt te vervallen, in welk kader de Aandeelhouder heeft kennis genomen van de door notaris Mr. P.B. de Boer te Hoofddorp opgestelde concept akte houdende de voorgenomen statutenwijziging (concept d.d. 2 november 2016 met kenmerk PB/2016.000895.01), hierna aan te duiden als: de "**Concept Akte**";

- op 18 november 2016 een certificaathouders- en aandeelhoudersvergadering heeft plaatsgevonden in verband met de onderwerpen waarvoor de goedkeuring c.q. bekrachtiging van de Aandeelhouder wordt verzocht. Deze vergadering is bijeen geroepen in overeenstemming met de desbetreffende oproepingsvereisten. Op deze vergadering heeft de Bestuurder een nadere toelichting gegeven op de bestaande situatie rondom de financiering van de Vennootschap en de voorliggende voorstellen, die in grote lijnen overeenkomt met de hierboven weergegeven overwegingen en welke toelichting is vastgelegd in de notulen van genoemde vergadering;
- de Aandeelhouder reeds eerder heeft vastgesteld dat het eindigen van de relatie met HSH onvermijdelijk is en dat het voor de continuïteit van de Vennootschap en van al degenen die bij de Vennootschap zijn betrokken van essentieel belang is dat alternatieve financiering voor de Vennootschap wordt gevonden. De Aandeelhouder constateert dat de omstandigheden ten opzichte van de omstandigheden zoals die golden op 23 maart 2016 niet wezenlijk zijn veranderd, anders dan dat door het tijdsverloop de noodzaak tot herfinanciering alleen maar groter is geworden;
- de Aandeelhouder geen bezwaar ziet in een eventuele herfinanciering van de Vennootschap door middel van de Obligatie-emissie, mede gelet op het feit dat blijkens de door de Bestuurder gegeven toelichting gesprekken en onderhandelingen met andere kandidaten-financiers uitwijzen dat naar alle waarschijnlijkheid de herfinanciering door middel van de Obligatie-emissie uiteindelijk goedkoper zal uitpakken voor de Vennootschap dan een eventuele herfinanciering door een derde-financier. De Aandeelhouder heeft kennis genomen van het concept Prospectus, waaromtrent door de Bestuurder intensief overleg is gepleegd met de AFM en waarop naar verwachting van de Bestuurder binnenkort goedkeuring zal worden gegeven door de AFM;
- de Aandeelhouder voorts van mening is dat de voorgestelde Overeenkomst en de voorgestelde aanpassingen aan de Beheerovereenkomst redelijk, billijk en evenwichtig zijn en tevens in het belang zijn van de Vennootschap en degenen die daarbij betrokken zijn, met name ook in het belang van de certificaathouders, omdat de intrinsieke waarde van hun economisch belang in de Vennootschap zal stijgen naarmate de financieringsvoorwaarden gunstiger zijn en dat hetzelfde geldt als onverhoopt geen herfinanciering van de Vennootschap tot stand kan worden gebracht, maar wel op andere wijze de korting (reductie) op de totale hypotheekschuld van de Vennootschap tot stand kan worden gebracht;
- de Aandeelhouder zich kan vinden in de voorgestelde statutenwijziging, omdat ook naar haar mening de omvang van de Vennootschap onvoldoende is voor een Raad van Commissarissen. De Aandeelhouder heeft er kennis van genomen dat de Raad van Commissarissen van de groep waartoe de Bestuurder behoort (de Wilgenhaege groep) op de hoogte is van de betrokkenheid van de Bestuurder bij de Vennootschap en haar inspanningen om een herfinanciering ten behoeve van de Vennootschap tot stand te brengen en daarmee instemt;
- de Aandeelhouder de Bestuurder zal machtigen om de voorgenomen statutenwijziging tot stand te brengen;
- de Aandeelhouder kennis heeft genomen van de in artikel 13 van de statuten van de Stichting bedoelde goedkeuring van Wilgenhaege Groep Holding B.V. (voorheen: Wilgenhaege Beheer B.V.), welke is aangehecht aan dit besluit als **Bijlage 4**;
- het gehele geplaatste kapitaal door de Aandeelhouder wordt vertegenwoordigd;

De Aandeelhouder besluit:

- goedkeuring te verlenen voor:
 - (i) het aangaan van de Overeenkomst;
 - (ii) de Obligatie-emissie; en
 - (iii) de Aanpassingen aan de Beheerovereenkomst;
- de tekst van artikel 5 Beheerovereenkomst, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij dit besluit, te bekrachtigen; alsmede
- de statuten van de Vennootschap te wijzigen conform de Concept Akte en de Bestuurder te machtigen al datgene te doen dat daarvoor noodzakelijk is

Hoofddorp, 18 november 2016

Namens

Stichting Administratiekantoor Propertunity NL N.V.

 R.V. van Beemen	 M. K. Schoenmakers
--	--

Bijlage 1

NOTULEN

van de bijzondere vergadering van houders van certificaten van aandelen van Propertunity NL N.V., gevestigd en kantoorhoudende te Marktplein 47, 2132 DE te Hoofddorp gehouden te Hoofddorp op 23 maart 2016 om 11.00 uur

Voorzitter: R.V. van Beemen
Notulist: S.J. van Staveren

De agenda luidt als volgt:

1. Opening en mededelingen
2. Informatievoorziening
 - a. Toelichting herfinanciering
 - b. Voorstel tot wijziging fondsvoorwaarden
3. Sluiting

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij vraagt de Heer S.J. Van Staveren de notulen van deze vergadering te houden.

De voorzitter verklaart dat er op grond van de vennootschap een advertentie in een landelijk verspreid dagblad (Trouw) is geplaatst ten behoeve van de oproeping voor een bijzondere vergadering van houders van certificaten van aandelen van Propertunity NL N.V. (hierna "Propertunity NL"). De oproeping is geplaatst op 3 maart 2016, derhalve tenminste 15 dagen voorafgaand aan het houden van de onderhavige algemene vergadering van aandeelhouders. Deze is ook geplaatst op de website van Propertunity NL respectievelijk haar beheerder, Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De voorzitter constateert dat de vergadering rechtsgeldig bijeen is geroepen.

De voorzitter verklaart dat de enig aandeelhouder van de vennootschap, Stichting Administratiekantoor Propertunity NL ("STAK"), ter vergadering is vertegenwoordigd door de heren R.V. van Beemen en M.K. Schoenmakers.

Tevens is aanwezig het bestuur van de vennootschap Wilgenhaege Fondsen Management B.V. (de "Beheerder"), vertegenwoordigd door de heren S.J. van Staveren en G.C. Langelaar.

Aanwezig is ook de heer H.J. Sachse, advocaat van Propertunity NL.

2. Informatievoorziening

a. Toelichting financiering

De voorzitter vraagt de Beheerder om een nadere toelichting op de actuele ontwikkelingen ten aanzien van de herfinanciering van het fonds. De heer Langelaar verklaart samengevat het volgende.

HSH Nordbank AG

Al enige tijd is bekend dat HSH Nordbank AG ("HSH"), de huidige financier van Propertunity NL, zich op last van haar toezichthouders en de Duitse staat dient terug te trekken uit Nederland. De exacte datum waarop dit gerealiseerd zou moeten zijn is echter nog niet bekend.

In 2013 is door Propertunity NL in samenspraak met HSH een strategisch plan opgesteld. Dit plan wordt per kwartaal met de bank geëvalueerd tijdens een gesprek. In dit plan is onder druk van HSH een verkoopstrategie opgenomen voor een gedeelte van de vastgoedportefeuille, wat toen een beoogde opbrengst van ongeveer €30 miljoen vertegenwoordigde. Het bestuur van Propertunity NL was, vanwege de slechte marktomstandigheden, geen voorstander van deze verkopen omdat de daadwerkelijke verkoopwaarde van de betreffende panden zou leiden tot forse verliezen voor het fonds, met een negatief eigen vermogen tot gevolg. Ondanks de toenemende druk van HSH om tot verkopen over te gaan teneinde de financiering af te bouwen heeft Propertunity tot op heden deze verkopen weten te vermijden. Slechts één kleine productiehal ter waarde van € 285.000 is in 2015 verkocht. In de zomer van 2015 heeft Wilgenhaege Fondsen Management een rapport opgesteld 'Economie en vastgoedmarkt in Nederland'. In dit rapport is duidelijk beschreven waarom het, gezien de opleving van de economie en de vastgoedmarkt, verstandig is om verkopen van vastgoed tot nader order uit te stellen. Sinds juli 2015 is sprake van een merkbare verbetering in de vastgoedmarkt. Ook Propertunity NL merkt dit aan het aantal bezichtigingen bij haar panden en in het sluiten van nieuwe huurcontracten en huurverlengingen. Medio september heeft weer een kwartaaloverleg met HSH plaatsgevonden. Hierbij werd de druk van HSH om tot verkopen over te gaan enigszins weggenomen, mede dankzij de analyses uit het Wilgenhaege rapport. Het was HSH duidelijk, zoals de Beheerder in alle kwartalen daarvoor al had aangegeven, dat verkoop van vastgoed in 2014 en 2015 in niemand's belang zou zijn. Niet in het belang van HSH en ook niet in het belang van de beleggers. HSH gaf echter aan dat het beleid van de bank, vanwege haar verplichte terugtrekking, nu is om haar activiteiten in Nederland sneller af te bouwen.

De financieringen die eind 2015 afliepen zijn door HSH in het kader van de met Propertunity NL/de Beheerder gevoerde gesprekken hierna met drie maanden verlengd tot 31 maart 2016.

Op 8 februari 2016 heeft het bestuur wederom overleg met HSH gehad, ditmaal in Hamburg. Daarin zijn de diverse mogelijkheden die de bank heeft om haar hypotheek af te bouwen, besproken. De eerste mogelijkheid is dat het bestuur van Propertunity NL (dus: de Beheerder) met een herfinancieringsvoorstel komt. De tweede mogelijkheid is dat de bank zelf op de interbancaire markt probeert om haar hypotheekpakket in Nederland te verkopen. De derde mogelijkheid is het verkopen van vastgoed. De Beheerder heeft met de HSH een principe overeenstemming weten te bereiken over de eerste mogelijkheid, die -indien dat gerealiseerd kan worden- naar haar mening het gunstigst kan zijn voor alle betrokken partijen. Zij heeft HSH ook verzocht dat zij daarvoor meer tijd nodig heeft en heeft ook het verzoek bij HSH neergelegd of men de Beheerder daarvoor de tijd wilde

geven tot 30 juni 2016. Op 17 maart 2016 heeft de HSH Bank het bestuur per e-mail laten weten bereid te zijn om dit uitstel te geven. De Beheerder heeft derhalve tot eind juni 2016 om een herfinanciering te realiseren.

Herfinanciering

Reeds in 2014 is het bestuur gestart met uitvoerig onderzoek naar de herfinancierings- en interbancaire markt. Zij heeft daarbij ook gebruik gemaakt van adviseurs en haar netwerk teneinde een goede onderhandelingspositie ten opzichte van HSH te verkrijgen. In het eerste kwartaal 2015 heeft het bestuur een continuïteitsplan voor Propertunity NL opgesteld voor de periode 2015-2019. In dit plan is verkoop van vastgoed slechts een optie in de komende jaren indien dit leidt tot een voor Propertunity NL winstgevende transactie. Met Deloitte Corporate Finance zijn de modellen van het plan verder verfijnd en gefinaliseerd. Aan de hand van dit plan is in het tweede kwartaal 2015 door het bestuur contact opgenomen met de volgende bancaire partijen om over herfinanciering van Propertunity te spreken: ING, ABN AMRO, Credit Suisse en FGH Bank. Alle vier genoemde partijen gaven om verschillende redenen aan niet tot financiering over te willen gaan. Bij ING Bank is wellicht een mogelijkheid om het later nog eens te proberen. De bereidheid van Nederlandse financiers is, zoals verwacht, helaas niet of nauwelijks aanwezig.

Gedurende het vierde kwartaal 2015 zijn twee partijen ingeschakeld die gespecialiseerd zijn in herfinanciering van vastgoedportefeuilles in Nederland en daarbuiten. Er wordt momenteel door een drietal partijen, die op basis van het samenvattende information memorandum hebben aangegeven in beginsel geïnteresseerd te zijn, serieus due dilligence onderzoek gedaan.

Het bestuur van STAK had in een tussentijds overleg aangegeven om de mogelijkheden bij Turkse banken te onderzoeken. Het bestuur heeft dit gedaan en het heeft geleid tot een gesprek met de Europese directie van Credit Europe bank. Deze bleek uiteindelijk echter niet bereid om tot financiering over te gaan.

b. Voorstel tot wijziging fondsvoorwaarden

De voorzitter dankt de heer Langelaar voor zijn toelichting. Hij deelt mede dat het bestuur van STAK kennis heeft genomen van de toegezonden stukken en het voorstel tot wijziging van de fondsvoorwaarden. Beide bestuurders van STAK onderschrijven de noodzaak van een herfinanciering van Propertunity NL, welke tevens voor de certificaathouders van het grootste belang kan worden geacht. De bestuurders van STAK zijn van oordeel dat de in het kader van de wijziging van de fondsvoorwaarden voorgestelde vergoeding voor de Beheerder evenwichtig en redelijk is. Er is immers sprake van een "no cure no pay" regeling terzake van de extra inspanningen van de Beheerder en een hogere beloning, naarmate de voordelen voor de certificaathouders in de vorm van een hogere intrinsieke waarde van de certificaten ook groter zijn. De voorzitter merkt voorts op dat de Beheerder per 1 januari 2014 een gedeelte van haar jaarlijkse vergoedingen ter grootte van € 200.000,- heeft ingeleverd om verlenging van de financieringen mogelijk te maken. De STAK onderschrijft dus de pogingen van de Beheerder om op zo kort mogelijke termijn een herfinanciering te realiseren en kan zich vinden in de volgende voorgestelde wijzigingen van de fondsvoorwaarden:

- de beheerder ontvangt van het Fonds, bij het daadwerkelijk tot stand komen van de herfinanciering, een herfinancieringsvergoeding van 0,5 % over de hoofdsom van de herfinanciering. Deze herfinancieringsvergoeding komt bovenop de reguliere

managementvergoeding voor de beheerder. De herfinancieringsvergoeding is exclusief de kosten van externe adviseurs, makelaarskosten, kosten van due diligence, taxatiekosten en dergelijke. Deze hiervoor genoemde kosten (exclusief btw) worden direct in rekening gebracht bij het Fonds;

- het realiseren van een korting of een haircut (hierna: "de korting") op de uitstaande financiering (hypotheekschuld) leidt tot een toename van het eigen vermogen van het Fonds en is daarmee ook in het belang van het Fonds en haar deelnemers. Indien de beheerder bewerkstelligt dat een deel van de uitstaande hypotheekschuld wordt verlaagd, met als gevolg dat het te herfinancieren hypotheekbedrag lager wordt, heeft de beheerder recht op de volgende cumulatieve winstdeling: (i) 25% als een korting wordt gerealiseerd van € 0 tot € 5 miljoen; (ii) 20% over een eventuele verdere korting van € 5 tot € 15 miljoen; en (iii) 15% over het eventuele meerdere boven de € 15 miljoen.

3. Sluiting

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

Bijlage 2

Propertunity NL N.V.

Aandeelhoudersbesluit

Ondergetekende:

De stichting Stichting Administratiekantoor Propertunity NL, een stichting statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47, (hierna ook: "**Stichting**" en "**Aandeelhouder**"), houdster van alle geplaatste aandelen in Propertunity NL N.V. een naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47, (hierna ook: "**Vennootschap**");

Overwegende dat:

- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47, (hierna ook: "**Bestuur**") het bestuur voert over Propertunity NL N.V. (de Vennootschap). De Stichting is enig aandeelhouder van de Vennootschap;
- het Bestuur de Stichting regelmatig heeft geïnformeerd over de ontwikkelingen met betrekking tot de enige financier van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, te weten: HSH Nordbank AG (hierna: "**HSH**");
- de HSH (gevestigd in Duitsland) is door de financiële crisis in ernstige financiële problemen gekomen en moest door de Duitse overheid worden gered. Dit heeft er toe geleid dat aan de HSH door (de Europese Commissie en) de Duitse overheid een herstructureringsproces is opgelegd, als gevolg waarvan HSH verplicht is haar financieringsactiviteiten van Nederlands vastgoed te beëindigen;
- een deel van de financiering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap liep af op 31 december 2015. Hangende gesprekken tussen het Bestuur en de HSH vond een kortdurende verlenging van de financiering plaats tot 1 april 2016. Het overige deel van de financiering van de vastgoedportefeuille loopt af op 1 juni 2017;
- HSH om voornoemde achtergrond niet meer bereid zal kunnen zijn tot (verdere) financiering van de vastgoedportefeuille en derhalve streeft naar beëindiging van de financieringsrelatie met de Vennootschap;
- het Bestuur al enige tijd inspanningen levert en kosten maakt om een andere financier te vinden in het belang van alle betrokkenen bij de Vennootschap. Deze inspanningen en kosten zijn, gelet op de zeer moeilijke markt voor financieringen voor vastgoed en de bijzondere situatie met de HSH, disproportioneel hoog en worden niet meer gedekt door de huidige managementvergoeding die het Bestuur ontvangt van de Vennootschap (zoals overeengekomen in de overeenkomst van beheer Propertunity d.d. 20 februari 2010);
- het Bestuur en de Stichting in dit verband overleg hebben gevoerd over de wijze waarop de extra inspanningen van het Bestuur om een herfinanciering van de vastgoedportefeuille te bewerkstelligen kunnen worden bevorderd en beloond. Het Bestuur en de Stichting hebben vervolgens gesproken over additionele vergoedingen voor het Bestuur (zie bijgevoegde mededeling wijziging fondsvoorwaarden Propertunity NL N.V. d.d. voor een beschrijving van de additionele vergoedingen);
- Het Bestuur gelet op het bepaalde in artikel 12 lid 4 van de statuten van Vennootschap de goedkeuring verzoekt van de Aandeelhouder (de Stichting) voor de ophanden zijnde verbreking van de financieringsrelatie met HSH en eveneens goedkeuring verzoekt voor het aangaan van een toekomstige duurzame relatie met potentiële andere financier;
- het Bestuur gelet op de voorgestelde additionele vergoedingen die verband houden met de vorenbedoelde wisseling van financier tevens goedkeuring van de Aandeelhouder zoekt,

hetgeen concreet betekent dat onder andere de overeenkomst van beheer Propertunity NL wordt aangepast.



De Stichting/ Aandeelhouder besluit om:

- goedkeuring te verlenen aangaande het ophanden zijnde eindigen van de relatie met HSH alsmede goedkeuring te verlenen voor het bewerkstellingen van een duurzame samenwerking met een andere potentiële financier;
- goedkeuring te verlenen aan wijziging van de beheerovereenkomst Propertunity NL met betrekking tot de additionele vergoedingen die tot doel hebben dat het bereiken van een herfinanciering wordt bevorderd en beloond, mede in belang van alle betrokkenen bij de Vennootschap.

Bijlage: mededeling wijziging fondsvoorwaarden Propertunity NL N.V.

Hoofddorp, 23 maart 2016

Namens de Stichting en Aandeelhouder
Stichting Administratiekantoor Propertunity NL N.V.

 R.V. van Beemen	 M. K. Schoenmakers
--	--

Bijlage 3

Artikel 5. Vergoedingen

- 5.1 Jaarlijks ontvangt de Beheerder een vergoeding van de Vennootschap van 0,45% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed, zoals nader omschreven in het Prospectus. Deze vergoeding is mede ter dekking van de door de Beheerder gemaakte kosten voor het commerciële en technische beheer van het onroerend goed.
- 5.2 De Beheerder ontvangt voor het verrichten van de activiteiten genoemd in overwegingen D. en E. van deze overeenkomst (het voeren van het management over de Vennootschap) een vergoeding van 0,30% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed, zoals nader omschreven in het Prospectus.
- 5.3 De Beheerder ontvangt van de Vennootschap een acquisitievergoeding van 2% over de aankoop prijs van het onroerend goed, zoals nader omschreven in het Prospectus.
- 5.4 De Beheerder ontvangt van de Vennootschap een verkoopvergoeding van 1% over de verkoopprijs van het onroerend goed, zoals nader omschreven in het Prospectus.
- 5.5 De Beheerder ontvangt van de Vennootschap bij verkoop van het onroerend goed van de Vennootschap een vergoeding van 25% van de verkoopwinst in verband hiermee, zoals nader omschreven in het Prospectus.
- 5.6 De Beheerder ontvangt van de Vennootschap een herfinancieringsvergoeding van 0,5 % over de hoofdsom van de herfinanciering, in geval de Beheerder er in slaagt ter vervanging van de huidige financier van de Vennootschap HSH Nordbank AG een nieuwe financier aan te trekken ten behoeve van de financiering van het vastgoed van de Vennootschap. Onder het aantrekken van een nieuwe financier wordt tevens verstaan het arrangeren van een financiering in eigen beheer door de Vennootschap, door middel van de uitgifte van obligaties.
- 5.7 De Beheerder ontvangt tevens van de Vennootschap in het in artikel 5.6 bedoelde geval bij het realiseren van een korting (reductie) op de uitstaande hypotheekschuld van de Vennootschap een cumulatieve winstdeling over de gerealiseerde korting, namelijk: (i) 25% als een korting wordt gerealiseerd van € 0 tot € 5 miljoen; (ii) 20% over een eventuele verdere korting van € 5 tot € 15 miljoen; en (iii) 15% over het eventuele meerdere boven de € 15 miljoen. Indien een korting (reductie) op de uitstaande hypotheekschuld van de Vennootschap eventueel op andere wijze dan door herfinanciering zal worden gerealiseerd, zal de Beheerder jegens de Vennootschap eveneens gerechtigd zijn tot de in dit artikel 5.7 bedoelde vergoeding.
- 5.8 De Beheerder, daaronder voor deze bepaling tevens begrepen aan de Beheerder gelieerde Wilgenhaege vennootschappen, heeft in het verleden ten behoeve van de continuïteit van de Vennootschap zeer aanzienlijke kosten gemaakt ten bedrage van € 6.300.000,- tot en met 31 december 2015. Partijen leggen vast dat de Beheerder gerechtigd zal zijn tot gedeeltelijke compensatie van bedoelde kosten en stellen hierbij die compensatie vast op € 1.700.00,-. Dit bedrag is betaalbaar in 2016.
- 5.9 De Vennootschap zal een twaalfde deel van de vergoedingen zoals bedoeld in artikel 5.1 en 5.2 van deze overeenkomst maandelijks overmaken op het daartoe door de Beheerder opgegeven bank- of girorekeningnummer.

- 5.10 Voor alle in dit artikel genoemde vergoedingen en kosten geldt dat de vergoedingen exclusief BTW zijn, dan wel een vergoeding voor het eventuele gemis aan voorafrek van BTW ontstaan bij Beheerder of ontstaan bij een aan Beheerder presterende partij. Gemis aan voorafrek van BTW doet zich voor indien een vennootschap door het verrichten van vrijgestelde prestaties zelf geen BTW op kosten kan verrekenen. De vergoedingen en kosten worden derhalve, waar van toepassing, verhoogd met BTW of een vergoeding voor gemis aan voorafrek. Indien de vergoedingen inclusief BTW vermeld staan, betekent dit dat de vergoedingen inclusief de hierboven genoemde BTW vergoeding kunnen zijn.

Bijlage 4

WILGENHAEGE GROEP HOLDING B.V.

Bestuursbesluit

Ondergetakende:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Wilgenhaege Groep Holding B.V.**, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47, (hierna **WGH**)

Overwegende dat:

- Wilgenhaege Fondsen Management B.V., statutair gevestigd te Hoofddorp en kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47, (hierna **WFM**) een groepsvennootschap is van **WGH**;
- **WFM** enig bestuurder is van de vastgoed beleggingsinstelling **Property NL N.V.**, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47, (hierna de **Vennootschap**);
- Alle geplaatste aandelen van de **Vennootschap** zijn gecertificeerd en alle geplaatste aandelen worden gehouden door de stichting **Stichting Administratiekantoor Property NL**, statutair gevestigd te Hoofddorp (hierna de **Stichting**);
- In het kader van een noodzakelijke herfinanciering van de **Vennootschap**, **WFM** en de **Vennootschap** een obligatie-emissie door de **Vennootschap** overwegen en daartoe, almede voor het aangaan van in dat kader aanverwante overeenkomsten, goedkeuring hebben gevraagd van de enig aandeelhouder van de **Vennootschap**, de **Stichting**;
- Een aandeelhouders- en certificaathoudersvergadering van de **Vennootschap** is opgeroepen welke op 18 november 2016 heeft plaatsgevonden ten kantore van de **Vennootschap** en waarin het bovenstaande is toegelicht;
- Artikel 13 van de statuten van de **Stichting** bepaalde besluiten van de **Stichting** onderwerpen aan de goedkeuring van **WGH**, voorheen genaamd **Wilgenhaege Beheer B.V.**;
- De **Stichting** voornemens is de namens de **Vennootschap** gevraagde goedkeuring te verlenen middels een aandeelhoudersbesluit;
- **WGH** kennis heeft genomen van het aan gehechte concept aandeelhoudersbesluit strekkende tot verlening door de **Stichting** van de gevraagde goedkeuring (hierna het **Aandeelhoudersbesluit**);

Besluit:

Goedkeuring te verlenen aan de **Stichting** om het **Aandeelhoudersbesluit** te nemen.

Hoofddorp, 18 november 2016

Namens

Wilgenhaege Groep Holding B.V., vertegenwoordigd door haar directeur **Mercurius B.V.**, namens deze:



G.C. Langelaar