

## NOTULEN

van de 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 23 augustus 2018 om 11:00 uur

---

### Aanwezig:

- Stichting Administratiekantoor Propertunity vertegenwoordigd door de heer R.V. van Beemen (voorzitter), hierna: de "**Aandeelhouder**";
- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. vertegenwoordigd door de heer G.C. Langelaar;
- H. Sachse, advocaat;
- Certificaathouders; en
- F. Neyndorff (notulist).

### Afwezig:

De heer M.K. Schoenmakers

### De agenda luidt:

1. Opening en mededelingen;
2. Bespreking verslag Bestuur over het afgelopen boekjaar (2017)
3. Bekrachtiging (voor zover vereist) van het besluit van de ava van 30 mei 2018 tot verlenging van de termijn voor vaststelling van de jaarrekening Propertunity NL 2017, alsmede vaststellen jaarrekening Propertunity NL 2017;
4. Bestemming resultaat;
5. Décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2017;
6. Huidige stand van zaken, belangrijke ontwikkelingen na balansdatum;
7. Sluiting.

### *Toelichting*

*Zoals in voorgaande vergaderingen aan de orde is geweest, was de oorspronkelijke financier van Propertunity NL, HSH Nordbank, gedwongen al haar financieringsactiviteiten van in Nederland gelegen vastgoed te beëindigen vanwege door HSH Nordbank ontvangen staatssteun. Tijdens de ava zal het Bestuur verslag doen van de ontwikkelingen in het afgelopen boekjaar rondom de (her)structurering van het door Propertunity NL gehouden vastgoed en de gesprekken met de nieuwe eigenaar van de hypothecaire leningen. Onder punt 6 zal verslag worden gedaan van ontwikkelingen na balansdatum, waaronder de met de nieuwe financiers bereikte overeenstemming omtrent de verkoop van het vastgoed.*

De agenda en de overige bij de agenda behorende stukken, waaronder de jaarrekening, liggen tot na afloop van de vergadering op genoemd adres van Propertunity NL N.V. aan Marktplein 47, te Hoofddorp.

Houders van certificaten op naam en andere vergadergerechtigden, die de vergadering wensen bij te wonen, worden verzocht daarvan schriftelijk kennis te geven aan de Stichting Administratiekantoor Propertunity NL, op genoemd adres.

Hoofddorp, 8 augustus 2018  
Het Bestuur van Propertunity NL  
Stichting Administratiekantoor

## 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 ten behoeve van de oproeping voor de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders, tevens certificaathoudersvergadering, van Propertunity. De oproeping is geplaatst d.d. woensdag 8 augustus jl., derhalve ten minste vijftien dagen voorafgaand aan het houden van de onderhavige vergadering. De voorzitter constateert dat de vergadering rechtsgeldig bijeen is geroepen en vraagt de heer Neyndorff de notulen van deze vergadering op te stellen.

## 2. Bespreking verslag Bestuur over het afgelopen boekjaar (2017)

De voorzitter stelt punt 2 van de agenda aan de orde. Hij legt uit dat de accountantscontrole van de jaarrekening 2017 vertraging heeft opgelopen doordat een aantal zaken met de belangenbehartiger van het consortium van financiers moest worden afgestemd, waaronder ook de voorgenomen verkoop van het vastgoed. Het STAK-bestuur is over het uitlopen van de controlewerkzaamheden tijdig en doorlopend geïnformeerd door het bestuur. Door dit overleg en door de aansluitende vakantieperiode kon de accountant de toegezegde goedkeurende verklaring nog niet in schriftelijke vorm beschikbaar stellen. De jaarrekening kan om die reden wel besproken, maar formeel gezien niet onvoorwaardelijk worden vastgesteld. De vergadering zal daarom worden gevraagd de jaarrekening vast te stellen onder de opschortende voorwaarde dat de onvoorwaardelijke goedkeuring van de accountant op de jaarrekening 2017 zal worden verkregen. Tevens zal de a.a. worden gevraagd de Aandeelhouder, voor zover vereist, de vaststelling van de jaarrekening 2017 in een besluit buiten vergadering goed te keuren, zodra de bedoelde schriftelijke goedkeurende verklaring is verkregen. De voorzitter vraagt vervolgens de heer Langelaar het bestuursverslag en de jaarrekening toe te lichten.

De heer Langelaar licht de belangrijkste punten uit het bestuursverslag toe en benoemt de cijfers op hoofdlijnen: de bezettingsgraad is in 2017 t.o.v. 2016 licht afgenomen van 81,0% naar 79,8%. Per 31 december 2017 is geen taxatie uitgevoerd. In het verleden werd tweemaal per jaar de waarde van de vastgoedportefeuille vastgesteld door een onafhankelijke taxateur. Vanwege de geplande verkoop van het vastgoed binnen een periode van maximaal drie jaar, is besloten om niet meer te taxeren. De vergadering is het hiermee eens. De getaxeerde waarde van de portefeuille bedroeg per 30 juni 2017 EUR 114.475.000.

Vanaf het moment dat het consortium van financiers eigenaar is geworden van de hypothecaire geldleningen wordt de hypotheekrente niet meer in rekening gebracht, maar bijgeschreven bij de hoofdsom. De nominale waarde van de hypotheeken bedraagt per 31 december 2017 EUR 104.012.516. De overige schulden bedragen per 31 december 2017 EUR 5.264.690. De belangrijkste component hiervan is bijgeschreven rente ter hoogte van EUR 4.223.083.

Het beleggingsresultaat is EUR 3.538.928 negatief (2016: EUR 1.398.694). Dit wordt vooral veroorzaakt door een afwaardering van de latente belastingvordering van EUR 2.048.000 naar nihil. Daarnaast is op 22 juni 2018 het pand aan de Vasco da Gamaweg te Venlo verkocht voor een bedrag van EUR 3.950.000. Hierop is een boekverlies geleden van EUR 736.000.

De heer Warmerdam vraagt om een nadere toelichting bij het fiscaal compensabele verlies. De heer Langelaar geeft aan dat in februari van 2018 met de belangenbehartiger van het consortium van financiers een overeenkomst is gesloten. In die overeenkomst is onder meer overeengekomen dat het vastgoed uit de portefeuille binnen een periode van maximaal drie jaar zal worden verkocht. Als gevolg hiervan voorziet het bestuur geen reële mogelijkheid om de compensabele verliezen uit het verleden nog te compenseren met mogelijk toekomstige fiscale winsten in de toekomst. Daarom is de actieve latente belastingvordering van EUR 2.048.000 afgewaardeerd tot nihil. De heer Van Zuylen vraagt zich af of dit onder alle omstandigheden het geval is. Het is immers mogelijk dat bij verkoop van het vastgoed fiscaal belaste winst wordt gerealiseerd. De heer Langelaar antwoordt dat de fiscale waardering van het vastgoed ultimo 2017 circa € 40 miljoen hoger is dan de waardering zoals die is opgenomen in de jaarrekening. Dat betekent dat de verkoopopbrengst van het vastgoed ruim hoger zal moeten zijn dan EUR 150 miljoen voordat sprake is van fiscaal winst. Dit lijkt niet realistisch.



De bruto huuropbrengsten bedroegen EUR 7.287.681 (2016: 7.885.699). Per 31 december 2017 bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat EUR 0,97 (2016: EUR 1,64).

Vanaf april 2017 is het bestuur in gesprek met de belangenbehartiger van het consortium van financiers. Op de AVA van 4 mei 2017 en op de BAVA's van 16 november 2017 en 11 januari 2018 is hierover gesproken met certificaathouders en is aan het bestuur een volledige en onbeperkte machtiging afgegeven om te onderhandelen met de belangenbehartiger.

De doelstellingen van het bestuur waren zoveel mogelijk gericht op de lange termijn, maar die van het consortium meer op de korte termijn. Er is intensief onderhandeld en dat heeft uiteindelijk op 19 februari van dit jaar tot een overeenkomst geleid tussen Propertunity en het consortium van financiers. Het assetmanagement én het propertymanagement worden uitbesteed aan door het consortium geselecteerde partijen. WFM blijft wel aan als bestuurder om de belangen van Propertunity en de daaraan verbonden stakeholders zoals de certificaathouders te kunnen blijven behartigen. Op een daartoe strekkende vraag van de heer Van Zuylen bevestigt de heer Langelaar dat Wilgenhaege op geen enkele wijze (financieel of anderszins) is gelieerd aan de assetmanager en propertymanager. Evenmin is het bestuur betrokken geweest bij de selectie en uiteindelijke keuze van het consortium voor deze partijen of de voorwaarden waaronder zij werkzaam zijn. De belangenbehartiger van het consortium van financiers heeft kennis van en ervaring in de Nederlandse vastgoedmarkt inclusief beloningsmodellen en het consortium heeft samen met haar belangenbehartiger de hoogte van de vergoedingen voor de nieuwe asset- en propertymanagers vastgesteld. Op 15 mei 2018 zijn de nieuwe managers gestart met hun werkzaamheden. WFM adviseert partijen bij verhuur- en verkooptransacties. Op maandbasis vinden er zogenaamde Boardmeetings plaats waarbij de belangenbehartiger van het consortium van financiers aanschuift bij het bestuur om de voortgang te bespreken.

Op verzoek van de heer Hoogland schetst de heer Langelaar nogmaals de voorgeschiedenis bij de HSH Nordbank AG. Voor de inhoud wordt verwezen naar de (verslagen van) eerdere AVA's.

Op een daartoe strekkende vraag van de heer Warmerdam schetst de heer Langelaar op hoofdlijnen de inspanningen die zijn gedaan om de leningen te herfinancieren tot de huidige stand van zaken met de eigenaar van de hypothecaire leningen. Hiervoor wordt verwezen naar de (verslagen van) eerdere AVA's.

De heer Warmerdam vraagt zich af hoe het kan dat hij verlies geleden heeft op de certificaten van Propertunity. De heer Langelaar antwoordt dat de belangrijkste reden is de afwaardering van het vastgoed door de jaren heen. De heer Langelaar geeft aan dat het fonds sinds november 2011 op aandringen van de AFM closed-end is geworden. Als dit gebeurt ten tijde van een crisis, met tevens slechte vooruitzichten, gaat dit ten koste van de koers van de certificaten. De omzetting van de structuur betekent niet alleen dat zittende beleggers niet kunnen uittreden, maar ook dat geen nieuwe beleggers kunnen toetreden. Anders gezegd: Propertunity kon ook geen nieuw kapitaal meer aantrekken. De instabiele financiële situatie van HSH Nordbank AG droeg hier ook niet aan bij. Propertunity had daardoor ook niet het geld (in tegenstelling tot enkele andere fondsen bijvoorbeeld) om in de crisisjaren tot en met ongeveer 2015 tegen zeer lage prijzen nieuw vastgoed aan te kopen. Dat is jammer, want met het herstel wat daarop volgde zou veel waarde gecreëerd kunnen worden.

De HSH Nordbank AG heeft in het najaar van 2017 besloten om de hypothecaire geldleningen van Propertunity –als onderdeel van een groter pakket van circa EUR 1,3 miljard- te verkopen aan een Amerikaans consortium van financiers. De verkoop is op 27 januari 2017 gerealiseerd en formeel geëffectueerd per 30 mei 2017. Het bestuur is sinds medio 2017 met de belangenbehartiger van het consortium in gesprek over de toekomst van het fonds.

De heer Hoogland informeert naar de consequenties voor de certificaathouders. Het fonds/certificaathouders heeft recht op de netto verkoopopbrengst van het vastgoed na aftrek van de schulden aan en de kosten van het consortium van financiers. De netto verkoopopbrengst is nu nog niet te bepalen. In de overeenkomst die nu met de belangenbehartiger van het consortium van

financiers tot stand is gekomen, is echter overeengekomen dat het fonds (ten behoeve van diens stakeholders, met name de certificaathouders) in principe een vergoeding ontvangt. Deze vergoeding bedraagt 1,5% van de netto verkoopopbrengst. Dit betekent dat ook als de netto verkoopopbrengst van het vastgoed lager is dan de schulden aan en de kosten van het consortium, het fonds (met name ten behoeve van de certificaathouders) toch een vergoeding ontvangt. Onder normale omstandigheden zou dat niet het geval zijn, omdat de certificaathouders normaal gesproken niets ontvangen totdat de verplichtingen aan de financier volledig zou zijn voldaan.

Het bestuur geeft aan dat zij op basis van de huidige indicatoren in de vastgoedmarkt en de economie verwacht dat de prijzen van onroerend goed in de regio's waar Propertunity haar panden heeft in de komende twee jaar zeker nog kan toenemen. Hoe het zich daarna ontwikkelt, is nu nog niet te zeggen.

Op vragen van de heer Van Zuylen over de expiratie van belangrijke huurcontracten in 2018, 2019 en 2020 en de exacte rol van het bestuur in de huidige omstandigheden antwoordt de heer Langelaar.

<b>Expiratiedatum</b>	<b>Huurder</b>	<b>Pand</b>	<b>Huur per jaar in (€)</b>
30-11-2018	Siqura	Gouda, Zuidelijk Halfgrond	358.865
31-12-2019	Politie Utrecht	Woerden, Houttuinlaan	192.169
31-12-2019	GEA Process Engineering	Deventer, Munsterstraat	243.419
31-01-2020	Velux Nederland	De Meern, Molensteyn	240.011
	Mojo Barriers	De Meern, Molensteynb	132.331

De totale huursom van de aflopende lopende contracten bedraagt afgerond voor

- 2018: EUR 507.509
- 2019: EUR 768.041
- 2020: EUR 992.823

Op een daartoe strekkende opmerking van de heer Warmerdam dat WFM de enige partij lijkt te zijn geweest die verdiend heeft aan Propertunity, antwoordt de heer Langelaar dat dit alles behalve het geval is. Propertunity is voor WFM en gelieerde partijen sinds de closed-end status als gevolg van de financiële problemen van de HSH Nordbank AG een belastende en zwaar verliesgevende activiteit ondanks de vergoedingen die in het prospectus zijn opgenomen. In 2016 heeft WFM tegen finale kwijting ter hoogte van EUR 4,6 miljoen (BAVA 4 mei 2017) aan kosten ten behoeve van het fonds voor haar rekening genomen.

3. Bekrachtiging (voor zover vereist) van het besluit van de avo van 30 mei 2018 tot verlenging van de termijn voor vaststelling van de jaarrekening Propertunity NL N.V. 2017, alsmede vaststellen jaarrekening Propertunity NL N.V. 2017

Zoals onder punt 2 aan de orde is gekomen, heeft vanwege bijzondere omstandigheden de opstelling van de jaarrekening 2017 langer geduurd dan in voorgaande jaren. In verband met de wettelijke termijnen heeft de Aandeelhouder in een besluit buiten vergadering d.d. 30 mei 2018 de termijn voor vaststelling van de jaarrekening verlengd. De vergadering wordt gevraagd genoemd besluit, voor zover vereist, goed te keuren. Aldus wordt besloten.

De voorzitter vraagt vervolgens de vergadering de jaarrekening 2017 van de Venootschap vast te stellen onder de opschortende voorwaarde dat de onvoorwaardelijke schriftelijke goedkeuring van de accountant op de jaarrekening 2017 zal worden verkregen. Tevens wordt de vergadering gevraagd de Aandeelhouder te machtigen de vaststelling van de jaarrekening 2017, voor zover vereist, in een besluit buiten vergadering te bekrachtigen, zodra de bedoelde schriftelijke goedkeurende verklaring is verkregen. De vergadering besluit (i) tot vaststelling van de jaarrekening 2017 onder genoemde opschortende voorwaarde en (ii) de gevraagde machtiging aan de Aandeelhouder te verstrekken.



4. Bestemming resultaat

Het resultaat is negatief en bestemming ervan dientengevolge niet aan de orde.

5. Décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2017;

De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid in 2017.

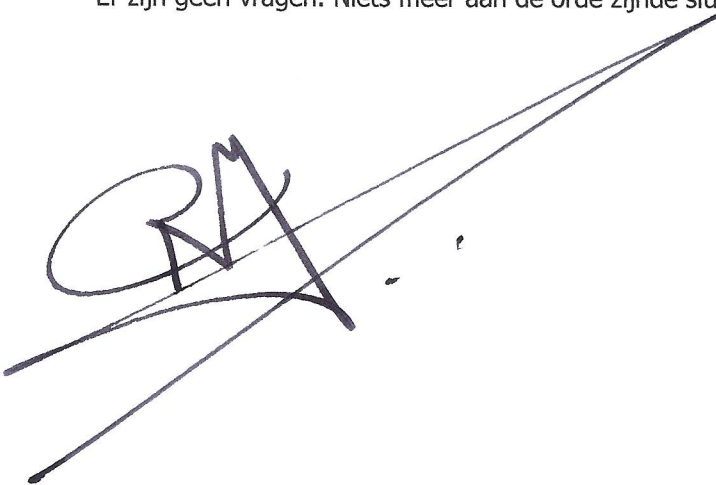
6. Huidige stand van zaken, belangrijke ontwikkelingen na balansdatum

Op 15 mei 2018 is het asset- en property management overgedragen aan andere partijen. WFM vervult in het belang van de stakeholders van Propertunity, met name de certificaathouders uitsluitend nog de rol als bestuurder. Zij adviseert het consortium van partijen voorts bij verhuur-, huurverlengings- en verkooptransacties. Op 22 juni 2018 is het pand aan de Vasco da Gamaweg te Venlo verkocht.

Op een daartoe strekkend verzoek van de heer Hoogland wordt gemeld dat de certificaathouders via de website van Propertunity [www.propertunitynl.nl](http://www.propertunitynl.nl) op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen.

7. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen vragen. Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 13:00 uur.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the text of the 7th section.