

NOTULEN

van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders, tevens certificaathoudersvergadering, van Propertunity NL N.V. ("Propertunity"), gevestigd te Hoofddorp en kantoorhoudende te Paasheuvelweg 1, 1105 BE te Amsterdam, gehouden aan het Marktpllein 47 te Hoofddorp op 18 december 2019 om 11:00 uur

Aanwezig:

- Stichting Administratiekantoor Propertunity vertegenwoordigd door de heren R.V. van Beemen (voorzitter) en M.K. Schoenmakers, hierna: de "Aandeelhouder";
- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ("WFM"), vertegenwoordigd door de heer G.C. Langelaar;
- De na te noemen certificaathouders: mevrouw Van Eersel (vergezeld door haar zoon de heer Verver en haar zwager de heer Verver), de heer P. van der Meer, de heer F. Baron namens de erven Van Doorn, de heer en mevrouw Buijs, de heer en mevrouw Schotel en de heer J.W. Van Hoff;
- H.J. Sachse, advocaat (notulist);
- Als toehoorders zijn aanwezig de heer A. den Haan en de heer L. Jansen.

De agenda luidt als volgt:

1. Opening en mededelingen;
2. Bespreking verslag van het Bestuur van Propertunity NL over het afgelopen boekjaar (2018);
3. Bekrachtiging van het uitstel van de termijn voor het vaststellen van de jaarrekening Propertunity NL 2018 en de oproeping van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders, alsmede vaststelling van de jaarrekening Propertunity NL 2018;
4. Décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2018;
5. Huidige stand van zaken, alsmede goedkeuring van een voorstel tot het in eigen beheer nemen van de administratie van de certificaten van aandelen in Propertunity NL door haar bestuurder Wilgenhaege Fondsen Management B.V. (hierna: "WFM");
6. Sluiting.

Toelichting

Tijdens de avo zal het Bestuur verslag doen van de gang van zaken in het afgelopen boekjaar, in het bijzonder rondom de door de huidige eigenaar van de hypothecaire leningen ingezette verkoop van het vastgoed. Onder punt 5 zal tevens verslag worden gedaan van ontwikkelingen na balansdatum. Propertunity NL zal na verkoop van al het vastgoed moeten worden afgewikkeld. In dat kader wordt voorgesteld dat WFM de volledige administratie gaat voeren met betrekking tot de certificaten van aandelen in Propertunity NL. Concreet betekent dit dat de werkzaamheden die tot heden worden uitgevoerd door twee externe financiële instellingen door WFM worden overgenomen. Naar verwachting zal dit tevens leiden tot een substantiële kostenbesparing.

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De voorzitter constateert dat de vergadering met inachtneming van de oproepingstermijn rechtsgeldig bijeen is geroepen door middel van plaatsing van een advertentie in een landelijk verspreid dagblad (Trouw) en plaatsing daarvan op de website van Propertunity. De voorzitter heeft de heer Sachse gevraagd de notulen van deze vergadering op te stellen.

De voorzitter constateert dat er geen mededelingen zijn. Op een vraag uit de vergadering naar de beschikbaarheid van de notulen van de avo van 2018 antwoordt de voorzitter dat deze gepubliceerd zijn op de website van Propertunity. Geen der overige aanwezigen heeft vragen over de notulen. De voorzitter deelt mede dat de Aandeelhouder deze buiten vergadering zal goedkeuren en vaststellen.

2. Bespreking verslag van het Bestuur van Propertunity NL over het afgelopen boekjaar (2018)

 1

De voorzitter geeft het woord aan de heer Langelaar. Ten behoeve van certificaathouders die eerder niet aanwezig waren memoreert hij dat in de afgelopen jaren in voorgaande vergaderingen uitgebreid verslag is gedaan van alle ontwikkelingen. Ter introductie geeft hij een korte beschrijving van de recente voorgeschiedenis van de hypotheekleningen van Propertunity. HSH Nordbank AG is vanaf oprichting de hypotheekverstrekker. Deze bank heeft in de crisis staatsteun ontvangen van de deelstaat Nordrhein Westfalen ter hoogte van EUR 30 miljard. Voorwaarde daarbij was het afbouwen van alle leningen in het buitenland. Propertunity was daarom gedwongen om een andere hypotheekverstrekker te zoeken, maar dat is vanwege de toen nog bestaande malaise op de vastgoedmarkt niet gelukt. WFM heeft als bestuurder van Propertunity wel meerdere financiers benaderd, maar geen enkele bank was bereid om op dat moment financiering te verschaffen op voor Propertunity aanvaardbare voorwaarden. Propertunity heeft vervolgens intensief gewerkt aan herfinanciering van het fonds door middel van een obligatie-emissie in eigen beheer. De strakke planning die noodzakelijk was in verband met de noodzaak snel te handelen, bleek echter niet haalbaar voor de AFM, aan wie het prospectus van de emissie moest worden voorgelegd. Daardoor is Propertunity ingehaald door de tijd. HSH heeft de hypotheekleningen van Propertunity met een forse afslag op de waarde van de leningen verkocht aan een consortium van buitenlandse investeerders (het "**Consortium**").

Propertunity heeft sedertdien daarom te maken met het Consortium als eigenaar van de hypotheekleningen. In 2018 zijn asset- en property managers aangesteld die het Consortium wilde hebben. Deze hebben de specifieke asset en property management taken overgenomen van WFM. WFM is, mede met het oog op de belangen van de beleggers, wel aangebleven als bestuurder van Propertunity. WFM spreekt in die hoedanigheid dan ook met de vertegenwoordiger van het Consortium.

Na deze inleiding vraagt de heer Baron of er een goedkeurende verklaring is bij de jaarrekening 2018. De heer Langelaar bevestigt dat de mondelinge goedkeuring van de accountant er is, maar de schriftelijke verklaring is er nog niet. Omdat WFM als bestuurder van Propertunity en dus ook de accountant afhankelijk is van de aanlevering van gegevens van andere partijen (vanuit het Consortium en externe beheerders) heeft de controle vertraging opgelopen. Ook personeelwisselingen bij de vertegenwoordiger van het Consortium hebben voor vertraging gezorgd. Dat betekent dat ook dit jaar goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening wordt gevraagd onder de opschortende voorwaarde dat de accountant een goedkeurende verklaring op de jaarrekening afgeeft.

Vervolgens stelt de heer Baron een vraag over de positie van de beleggers in relatie tot het Consortium, aan wie Propertunity met handen en voeten gebonden is. Het zwaartepunt van de verkopen van het vastgoed ligt in 2019 en de heer Baron vraagt zich af hoe de gerealiseerde waarde van de verkochte panden zich verhoudt tot de waarde op de balans van Propertunity. De beleggers hebben immers belang bij een zo hoog mogelijke opbrengst van het vastgoed. De heer Langelaar licht dit als volgt toe. Propertunity had nog zeker 10 jaar door kunnen draaien aangezien het goede panden betreft met goede huurders. Vanwege de gedwongen terugtrekking van HSH is Propertunity echter in een volstrekt andere situatie komen te verkeren. De investeerders die het Consortium vormen zijn niet geïnteresseerd in de lange termijn. Zij willen in een zo kort mogelijke periode een zo hoog mogelijk rendement realiseren op hun investering, de koop van de hypotheekleningen. Hoe korter de periode, hoe hoger het rendement van hun investering. Vandaar dat zij erop gericht zijn om het vastgoed van Propertunity snel te verkopen, zelfs als dat gaat tegen een forse afslag op de prijs die op langere termijn zou kunnen worden gerealiseerd. Zij kijken naar de prijs die zij voor de leningen hebben betaald en wij denken dat die fors lager is dan de nominale waarde. Zij zullen ook een goed rendement behalen als zij onder de balanswaarde verkopen. In 2019 zijn er 21 panden verkocht; sommigen zijn individueel verkocht, andere panden zijn gebundeld verkocht. In totaal is nu voor ongeveer € 68 miljoen verkocht, de nog resterende panden brengen misschien € 15 miljoen op. Het is daarom praktisch gezien zeker dat de verkoop van het vastgoed onvoldoende zal zijn om de hypotheekschulden ter waarde van € 104 nominaal te kunnen betalen. Er blijft dus een restschuld over. Propertunity eindigt met een negatief eigen vermogen.

De heer Van der Meer merkt op dat de beleggers in feite de dupe worden van de problemen bij HSH. De heer Langelaar merkt op dat de HSH bank niet de enige bank was die staatsteun had gekregen en

²

activiteiten heeft moeten afstoten. Alle banken die in de crisis moesten worden gered met behulp van staatssteun kregen zware sancties opgelegd. Het is bijzonder zuur als je als belegger daardoor getroffen wordt.



De heer Baron vraagt wat de waarde van de certificaten per ultimo 2019 zal zijn. De heer Langelaar antwoordt dat de waarde van de certificaten feitelijk nul is, want het eigen vermogen van Propertunity zal negatief zijn. Wat resteert is een vergoeding die het bestuur bij het Consortium heeft bedongen in ruil voor medewerking aan vrijwillige verkoop van het vastgoed, maar dit is naar verhouding slechts een klein bedrag. De hoogte van een eventuele uitkering aan beleggers is afhankelijk van de kosten die nog tot en met de afwikkeling van het fonds gemaakt moeten gaan worden. De verwachting is dat het fonds niet eerder dan ná de zomer van 2022 kan worden afgewikkeld. Daarna kan de geplande uitkering plaatsvinden. Dit is echter mede afhankelijk van toekomstige omstandigheden die nu nog niet ingeschat kunnen worden.

3. Bekrachtiging van het uitstel van de termijn voor het vaststellen van de jaarrekening Propertunity NL 2018 en de oproeping van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders, alsmede vaststelling van de jaarrekening Propertunity NL 2018

De voorzitter stelt punt 3 van de agenda aan de orde. De heer Baron stelt naar aanleiding van de gevraagde bekrachtiging van het uitstel voor de vaststelling van de jaarrekening en de oproep van de ava waarom het zo lang heeft geduurd. Er is nog geen goedkeurende verklaring en hij heeft de jaarrekening nog niet kunnen bestuderen. De heer Langelaar geeft aan dat hij graag gezien had dat het eerder was afgerond. Het probleem is echter dat WFM als bestuurder van Propertunity volkomen afhankelijk is van de aanlevering van gegevens door het Consortium en de door het Consortium aangestelde externe partijen. Het aanleveren van informatie over huurstromen en diverse kostenposten en de beantwoording van vragen over administratieve kwesties verloopt door dit alles bijzonder moeizaam. Dit was al zo toen de jaarrekening over het boekjaar 2017 moest worden afgerond, helaas is dit bij de afronding van het jaarverslag over 2018 alleen nog maar slechter geworden. Daardoor kon ook de jaarrekening pas laat op de site van Propertunity worden geplaatst. De heer Langelaar wijst erop dat toen WFM nog alles voor het zeggen had, vanaf oprichting in 2005 tot aan het moment van overdracht aan de externe asset en property managers begin 2018, alle jaarrekeningen vóór 30 april van het volgende boekjaar waren afgerond. De voorzitter geeft aan dat een leespauze kan worden ingelast als daar behoefte aan is, om de aanwezigen de gelegenheid te geven de jaarrekening nader te bestuderen. Een alternatief zou zijn om een nieuwe vergadering op te roepen. De heer Van 't Hof vraagt zich af waarom we ons eigenlijk druk zouden maken over een jaarrekening, terwijl we weten dat het eigen vermogen negatief is. Na een korte discussie blijkt er geen behoefte aan een leespauze of een nieuwe vergadering. De voorzitter brengt de voorstellen tot bekrachtiging van het uitstel en vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening 2018 van Propertunity ter stemming. Laatstgenoemd voorstel geschiedt onder de opschortende voorwaarde van verkrijging van een goedkeurende verklaring van de accountant op de jaarrekening. De vergadering gaat met die voorstellen akkoord, waarna de voorzitter mededeelt dat de Aandeelhouder besluit dat de jaarrekening 2018 van Propertunity is vastgesteld en goedgekeurd onder de opschortende voorwaarde van verkrijging van de goedkeurende verklaring van de accountant. De voorzitter deelt mede dat dit besluit schriftelijk zal worden vastgelegd.

4. Décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in het boekjaar 2018

De voorzitter stelt vervolgens punt 4 van de agenda aan de orde. De vergadering gaat zonder verdere discussie akkoord met het voorstel décharge te verlenen aan het bestuur, waarna de voorzitter mededeelt dat de Aandeelhouder aldus besluit en dat ook dit besluit schriftelijk zal worden vastgelegd.

 . 3 

5. Huidige stand van zaken, alsmede goedkeuring van een voorstel tot het in eigen beheer nemen van de administratie van de certificaten van aandelen in Propertunity NL door haar bestuurder WFM

De voorzitter stelt punt 5 van de agenda aan de orde. De huidige stand van zaken is reeds uitvoerig besproken bij de eerdere agendapunten, daar bestaan geen verdere vragen over. De voorzitter vraagt de heer Langelaar het bij punt 5 geagendeerde voorstel toe te lichten. De heer Langelaar deelt mede dat de administratie met betrekking tot de certificaten van aandelen in Propertunity tot nu toe werd verricht door twee externe financiële instellingen, Insinger Gillissen Bankiers N.V. ("IG") en Stichting Beleggingsonderneming IQ EQ-Giro ("IQ EQ"). Het voorstel is om deze activiteiten met ingang van 19 december 2019 te laten verrichten door de bestuurder van Propertunity NL, WFM. De achtergronden worden geschetst.

Nu bekend is geworden dat de afwikkeling van Propertunity naar het zich thans laat aanzien niet eerder dan ná de zomer van 2022 zal kunnen plaatsvinden, is onderzocht of er kan worden bespaard op externe kosten. Als de afwikkeling van Propertunity onverhoopt vertraging zou oplopen, worden bovendien de kosten voor het administreren van de certificaten in toenemende mate een factor van belang. Om die reden heeft De STAK aan WFM gevraagd of zij bereid is om tegen gunstige voorwaarden de administratie over te nemen. WFM is daartoe bereid. De kosten voor de certificaathouders worden teruggebracht tot een éénmalig vast bedrag van € 185,- per belegger, ongeacht het aantal certificaten dat de belegger houdt én ongeacht de verdere duur van het fonds. IQEQ en Insinger Gillissen brachten jaarlijkse kosten in rekening. Het streven is om de eenmalige vergoeding van € 185,- niet direct in rekening te brengen bij de certificaathouders (via automatische incasso, zoals dat altijd ging), maar te verrekenen met de eventuele uitkering bij de afwikkeling van Propertunity. Daarnaast zal WFM gerechtigd zijn tot een ten laste van Propertunity komend éénmalig vast bedrag van € 0,02 per certificaat. Tot slot wordt opgemerkt dat er certificaathouders zijn die in het verleden niet (al) hun jaarlijkse kosten hebben betaald; dat zal bij de slotuitkering worden verrekend met de desbetreffende certificaathouders.

WFM is goed in staat om deze werkzaamheden uit te voeren. De certificaten van aandelen in Propertunity NL staan conform de administratievoorwaarden alle op naam van de desbetreffende certificaathouders, die daarmee rechtstreeks eigenaar zijn van hun certificaten. WFM houdt namens de STAK van aanvang af het certificaathoudersregister bij, waaruit blijkt wie certificaathouder is en hoeveel certificaten hij of zij bezit. Alle certificaten zijn genummerd en zijn op die manier rechtstreeks te herleiden tot de certificaathouders. Alle mutaties in het verleden (wisseling van eigendom) zijn op die manier door WFM namens de STAK in het certificaathoudersregister bijgehouden.

De voorzitter vraagt de mening van de vergadering. De aanwezigen zijn akkoord met het voorstel, waarna de voorzitter mededeelt dat de Aandeelhouder conform het voorstel goedkeurt dat WFM de administratie van de certificaten overneemt per 19 december 2019 tegen de geformuleerde vaste kosten en dat dit besluit schriftelijk zal worden vastgelegd.

6. Sluiting

Voordat de voorzitter de vergadering sluit, geeft hij gelegenheid voor een rondvraag. De heer Van der Meer vraagt of Propertunity, nadat HSH in de problemen was gekomen, niet een aantal panden had kunnen verkopen. De heer Langelaar antwoordt dat dit net na de crisis van 2008 niet mogelijk was, omdat de markt als gevolg van de crisis volkomen stil was gevallen. Er was op dat moment geen enkele belangstelling voor vastgoed. De heer Baron vraagt of het closed-end-karakter van Propertunity op een gegeven moment niet had kunnen worden teruggedraaid. De heer Langelaar antwoordt dat dat geen realistisch scenario was, want dat veronderstelt dat de AFM een diametraal ander standpunt zou moeten innemen dan zij daarvoor had gedaan en dat is niet gebeurd. Dit dan nog los van alle problemen rondom HSH.

Er zijn geen verdere vragen. Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter de aanwezigen voor hun komst en inbreng in de vergadering en sluit hij deze om 12.15 uur.

