

NOTULEN

Van een bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders (hierna: "bava"), tevens certificaathoudersvergadering, van Propertunity NL N.V. (hierna: "Propertunity N"), gehouden op donderdag 25 juni 2020 om 11:00 uur, aan het Marktplein 47, te Hoofddorp

Aanwezig:

- Stichting Administratiekantoor Propertunity NL vertegenwoordigd door de heren R.V. van Beemen (voorzitter) en M.K. Schoenmakers, hierna: de "Aandeelhouder" alsook de "STAK";
- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ("WFM"), vertegenwoordigd door de heer G.C. Langelaar;
- H.J. Sachse, advocaat (notulist);
- Certificaathouders.

De agenda luidt als volgt:

1. Opening en mededelingen;
2. Bekrachtiging van het uitstel van de termijn voor het vaststellen van de jaarrekening Propertunity NL 2019 en de oproeping van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders, alsmede vaststelling van de jaarrekening Propertunity NL 2019;
3. Bespreking stand van zaken Propertunity NL en voorgenomen afwikkeling;
4. Goedkeuring begroting afwikkeling Propertunity NL;
5. Sluiting.

Toelichting

Tijdens de bava zal het Bestuur van Propertunity NL verslag doen van de huidige stand van zaken en wordt de verdere voorgenomen afwikkeling van Propertunity NL toegelicht. Onder punt 4 zal in dat kader een begroting worden toegelicht: de bava wordt verzocht de begroting goed te keuren.


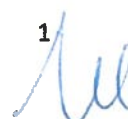
1. Opening en mededelingen

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 deelt mede dat de notulen van de op 18 december 2019 gehouden algemene vergadering van aandeelhouders ("ava"), tevens certificaathoudersvergadering, van 2019 zijn gepubliceerd op de website van Propertunity en vraagt de aanwezigen of daarover vragen of opmerkingen zijn. Geen der aanwezigen heeft vragen of opmerkingen over deze notulen. De voorzitter deelt mede dat de Aandeelhouder deze buiten vergadering zal goedkeuren en vaststellen.

De voorzitter geeft vervolgens het woord aan de heer Langelaar, die ook een mededeling heeft. De heer Langelaar deelt de vergadering mede dat de heren Van Beemen en Schoenmakers hun werkzaamheden als bestuurders van de STAK hebben uitgeoefend binnen het kader van hun bedrijf. Zij hebben recentelijk hun bedrijf verkocht en wensen om die reden hun functie als bestuurder van de STAK per 1 juli 2020 ter beschikking te stellen. De heer Langelaar dankt de heren Van Beemen en Schoenmakers voor hun jarenlange inzet ten behoeve van de STAK. Om ook in de laatste fase van Propertunity NL een functionerende STAK te hebben, is een nieuw bestuur aangezocht. Het is de verwachting dat dit op korte termijn rond zal komen, zodat een nieuw bestuur per 1 juli 2020 kan aantreden.

Er zijn geen andere mededelingen.


1 

2. Bekrachtiging van het uitstel van de termijn voor het vaststellen van de jaarrekening Propertunity NL 2019 en de oproeping van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders, alsmede vaststelling van de jaarrekening Propertunity NL 2019

De voorzitter stelt agendapunt 2 aan de orde, het uitstel van de termijn voor het vaststellen van de jaarrekening van Propertunity NL 2019 en in het verlengde daarvan het uitstel van de oproeping van de jaarlijkse algemene vergadering. De Aandeelhouder heeft reeds eerder buiten vergadering besloten tot een uitstel van vijf maanden, aan de orde is de bekrachtiging van dat besluit. De reden voor het uitstel van zowel de vaststelling van de jaarrekening 2019 als de oproep van de algemene vergadering 2019 is overeenkomstig voorgaande jaren, meest recentelijk nog met betrekking tot de jaarrekening over 2018. Kort samengevat is dat de afhankelijkheid van aanlevering van voor de jaarrekening noodzakelijke gegevens door het consortium van financiers, en door het consortium aangestelde externe partijen. Dit is in eerdere vergaderingen meer uitvoerig toegelicht en daarover zijn geen vragen. De vergadering gaat met de voorstellen tot uitstel akkoord, waarna de voorzitter mededeelt dat de Aandeelhouder besluit tot bekrachtiging van het uitstel van de termijn voor het vaststellen van de jaarrekening van Propertunity NL 2019 en het uitstel van de oproeping van de jaarlijkse algemene vergadering, alsmede dat de Aandeelhouder dit besluit schriftelijk zal vastleggen.

3. Bespreking stand van zaken Propertunity NL en voorgenomen afwikkeling

De voorzitter vraagt de heer Langelaar agendapunt 3 toe te lichten. De heer Langelaar geeft aan dat de inschatting is dat Propertunity waarschijnlijk pas na de zomer van 2022 kan worden afgewikkeld. Het streven is om dat eerder te doen als dat kan, maar het bestuur van Propertunity heeft dat niet geheel in eigen hand. De afwikkeling is mede afhankelijk van externe factoren. Op een vraag van mevrouw Van Zanten waarom het vastgoed op deze manier moest worden verkocht, antwoordt de heer Langelaar dat dit type financiers andere doelstellingen heeft dan het bestuur van Propertunity. Het bestuur van Propertunity heeft altijd als doel gehad om op de lange termijn de continuïteit van het fonds te waarborgen. De cashflowpositie en planning waren daar ook op ingericht voordat de HSH Nord Bank haar hypotheek verkocht. De financiers die de hypotheek hebben gekocht streven naar een zo hoog mogelijk rendement op de korte termijn; hoe sneller zij weer kunnen "uitstappen", hoe hoger het rendement op hun investering (het kopen van hypotheek) is. De Amerikaanse financiers hebben daarom gekozen voor een liquidatie, hetgeen neerkomt op een snelle verkoop van al het vastgoed. De verkoopopbrengst van het vastgoed was voor hen voorzienbaar hoger dan de investering die zij hebben moeten doen om de hypotheek van Propertunity te kopen. De verkoopopbrengst van het vastgoed is lager dan de hoogte van de nominale waarde van de hypotheek vermeerderd met bijgeschreven rente. De hypotheek van Propertunity waren een onderdeel van een pakket van EUR 1,2 miljard. Toen duidelijk werd dat het consortium niet wilde meewerken aan het in stand houden van Propertunity is de directie van Propertunity met het consortium gaan onderhandelen over een vergoeding die het fonds aan beleggers kan uitkeren. Feitelijk was daar geen grond voor. De verkoopopbrengst van het vastgoed zou vermoedelijk lager zijn dan de nominale waarde van de hypotheekleningen en in dat geval is sprake van een negatief eigen vermogen. De certificaten van aandelen hebben in dat geval een waarde van nihil. Uiteindelijk kon toch een vergoeding met het consortium worden afgesproken. Over de hoogte van een eventuele slotuitkering moeten beleggers geen overdreven verwachtingen koesteren. De hoogte van een slotuitkering is mede afhankelijk van de kosten die nog gemaakt moeten gaan worden.

Mevrouw Van Zanten vraagt of er een verschil bestaat tussen de executiewaarde van de panden in 2017 en die van 2018. De heer Langelaar antwoordt dat de marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt positief zijn geweest. Of dit één op één ook zou gelden voor de panden in Propertunity kun je niet zonder meer stellen. De waarde van bedrijfspanden wordt vooral bepaald door de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten. Als de lengte van huurcontracten korter wordt, dan wordt de



waarde van het pand vanzelf ook lager. Door de financiers is voorts het minimaal noodzakelijke geld uitgegeven aan onderhoud, maar ook niet meer dan dat. Dat is ook niet bevorderlijk voor de waardeontwikkeling. WFM is al ruim 2 jaar niet meer betrokken bij het asset- en propertymanagement. Dit wordt uitgevoerd door partijen die door het consortium van financiers zijn aangesteld.

De heer Daane merkt op dat de certificaten Propertunity NL bijna niets meer waard zijn en alleen nog maar een administratieve last betekenen. Hij bedoelt dit niet als kritiek, want iedereen weet wat er met het vastgoed gebeurd is in de crisis en als belegger weet je dat het ook wel eens tegen kan zitten. Maar zijn accountant moet ieder jaar weer opschrijven wat de certificaten waard zijn, terwijl je eigenlijk weet dat de waarde praktisch nihil is. Kan niet gewoon worden opgeschreven dat de waarde nul is? De heer Langelaar geeft aan dat de feitelijke waarde van de certificaten nihil is omdat er sprake is van een negatief eigen vermogen. Echter, met het consortium van financiers is een afspraak gemaakt over een vergoeding die het fonds kan uitkeren aan beleggers. De waarde van de certificaten van aandelen per 31 december 2019 van 21 eurocent per certificaat is gebaseerd hierop en wat wij (ultimo 2019) wisten. Er zullen nog kosten moeten worden gemaakt. Daarvoor is recent een begroting opgesteld en besproken met het STAK Bestuur.

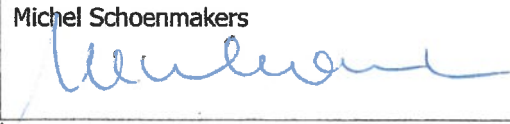
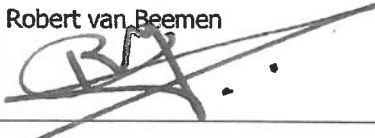
Mevrouw van Zanten vraagt waarom Propertunity destijds closed-end is gegaan. De heer Langelaar antwoordt dat door de kredietcrisis een zeer bijzondere situatie is ontstaan. Na de val van Lehman Brothers is de AFM zich in 2008 nadrukkelijk gaan bemoeien met open-end beleggingsinstellingen zoals Propertunity NL. Dat heeft uiteindelijk in november 2011 geleid tot het closed-end gaan van Propertunity NL.

De voorzitter vraagt de vergadering of er nog meer vragen of opmerkingen zijn. Dat is niet het geval en daarom sluit hij de behandeling van agendapunt 3.

4. Goedkeuring begroting afwikkeling Propertunity NL

De voorzitter stelt agendapunt 4 aan de orde. De Aandeelhouder heeft van (de directie van) Propertunity NL een begroting voorgelegd gekregen en daarop in een eerder stadium een toelichting gekregen. De begroting is, zoals eerder op deze vergadering is toegelicht, noodzakelijkerwijs een inschatting van de kosten die het bestuur verwacht. De werkelijke kosten kunnen hiervan af gaan wijken. Als bij voorbeeld de afwikkeling van het fonds onverhoopt langer duurt dan nu voorzien, dan zullen lopende kosten (management, administratie, accountant) doorlopen. Kosten van externe adviseurs zoals juristen en fiscalisten zijn voorts afhankelijk van externe toekomstige factoren. De voorzitter constateert dat er vanuit de vergadering geen verdere vragen zijn over de begroting. Hij deelt mede dat de Aandeelhouder de begroting goedkeurt en dat dit besluit schriftelijk zal worden vastgelegd.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en hun inbreng en sluit de vergadering om 12.00 uur.

Michel Schoenmakers 	Robert van Beemen 
--	---