

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 niemands 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 diligence 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.