

**Propertunity NL N.V.**  
Paasheuvelweg 1  
1105 BE AMSTERDAM

**RAPPORT 2017**

## INHOUD

	Pagina
<b>ACCOUNTANTSRAPPORT</b>	
Profiel Propertunity NL N.V.	4
Resultaten	5
Financiële positie	6
<b>BESTUURSVERSLAG</b>	
Bestuursverslag	8
<b>JAARREKENING</b>	
Balans per 31 december 2017	12
Winst-en-verliesrekening over 2017	14
Kasstroomoverzicht over 2017	15
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	16
Toelichting op de balans per 31 december 2017	23
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017	30
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	
Verwijzing naar de accountantsverklaring	35
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst	35

**ACCOUNTANTSRAPPORT**

Aan het bestuur van  
Propertunity NL N.V.  
Paasheuvelweg 1  
1105 BE Amsterdam

Kenmerk: 107119

## **PROFIEL PROPERTUNITY NL N.V.**

### *Activiteiten*

Propertunity NL N.V. (hierna Propertunity NL of de vennootschap), opgericht op 27 april 2007, is een 'closed-end' onroerend goed-beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en heeft een onbepaalde looptijd. Het fonds is niet beurgenoteerd. De vennootschap belegt duurzaam in goed verhuurde onroerend goed-objecten. Op dit moment bestaat de onroerend goed-portefeuille uit diverse kantoren, winkels en semi-industriële objecten.

### *Beheer*

Het beheer van Propertunity NL N.V. is tot en met 15 mei 2018 uitgevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Het beheer van het vastgoed van Propertunity wordt met ingang van 15 mei 2018 uitgevoerd door partijen die in overleg met het consortium van financiers zijn aangesteld.

Voor informatie kunt u ons bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.  
Marktplein 47  
2132 DA Hoofddorp  
Telefoon 023-5679900  
Fax 023-5679910  
info@wilgenhaegefondsen.nl  
www.wilgenhaegefondsen.nl

### *Beleggingsbeleid*

Onroerend goed:

Propertunity NL heeft als doel een beleggingsportefeuille samen te stellen en te exploiteren van zowel commercieel onroerend goed (kantoren, winkels en bedrijfsobjecten) als woningen. Er wordt gestreefd naar een gebalanceerde samenstelling van de portfolio om risico's te spreiden. De beleggingen zijn gericht op een stabiele rendementsontwikkeling, bestaande uit een direct resultaat (de ontvangen huur minus de exploitatiekosten) en een indirect resultaat (waardeontwikkeling van de objecten). Uitgangspunt is dat Propertunity NL hoofdzakelijk belegt in Nederlands onroerend goed.

Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen:

Naast beleggingen in direct onroerend goed bestaat de mogelijkheid dat Propertunity NL niet-speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen doet, zoals onder andere effecten in genoteerde onroerend goed-fondsen, effecten in onroerend goed-c.v.'s en onroerend goed-maatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde.

De huidige beleggingen van Propertunity NL betreffen direct gehouden onroerend goed.

## RESULTATEN

### *Vergelijking van de resultaten*

	2017	2016	Mutatie	
	€	€	€	%
Bruto-huuropbrengsten	7.287.681	7.885.701	-598.020	-7,6
Exploitatiekosten	-2.924.747	-3.410.858	486.111	14,3
<b>Netto-huuropbrengsten</b>	<b>4.362.934</b>	<b>4.474.843</b>	<b>-111.909</b>	<b>-2,5</b>
Waardemutatie onroerend goed-beleggingen en mutatie lease incentives	-44.954	1.432.057	-1.477.011	-103,1
<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen</b>	<b>4.317.980</b>	<b>5.906.900</b>	<b>-1.588.920</b>	<b>-26,9</b>
Netto-financieringskosten	4.363.256	3.602.175	761.081	21,1
Algemene kosten	1.037.359	1.169.966	-132.607	-11,3
Incidentele kosten structuur en financiering	407.360	2.533.453	-2.126.093	-83,9
<b>Totaal lasten</b>	<b>5.807.975</b>	<b>7.305.594</b>	<b>-1.497.619</b>	<b>-20,5</b>
<b>Beleggingsresultaat vóór belastingen</b>	<b>-1.489.995</b>	<b>-1.398.694</b>	<b>-91.301</b>	<b>-6,5</b>
Belastingen	-2.048.933	-	-2.048.933	-
<b>Beleggingsresultaat na belastingen</b>	<b>-3.538.928</b>	<b>-1.398.694</b>	<b>-2.140.234</b>	<b>-153,0</b>

## FINANCIËLE POSITIE

Ter verkrijging van een inzicht in de financiële positie van de vennootschap verstrekken wij u de navolgende overzichten. Deze zijn gebaseerd op de gegevens uit de jaarrekening. Wij geven hierna een opstelling van de balans per 31 december 2017 in verkorte vorm.

### *Financiële structuur*

	<u>31-12-2017</u>		<u>31-12-2016</u>	
	€	%	€	%
<b>Activa</b>				
Materiële vaste activa	51.171	-	68.227	0,1
Vastgoedbeleggingen	113.739.000	98,9	113.977.500	97,1
Financiële vaste activa	-	-	2.075.575	1,8
Vorderingen	1.196.307	1,1	690.468	0,5
Liquide middelen	48.463	-	598.629	0,5
	<u>115.034.941</u>	<u>100,0</u>	<u>117.410.399</u>	<u>100,0</u>
<b>Passiva</b>				
Eigen vermogen	5.134.329	4,5	8.673.257	7,4
Langlopende schulden	207.575	0,2	110.585	0,1
Kortlopende schulden	109.693.037	95,3	108.626.557	92,5
	<u>115.034.941</u>	<u>100,0</u>	<u>117.410.399</u>	<u>100,0</u>
			<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
			€	€
Intrinsieke waarde per certificaal van aandeel			0,97	1,64
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie			0,97	1,64
Totale intrinsieke waarde			5.134.329,00	8.673.257,00

Het aantal uitgegeven certificaten per 31 december 2017 bedraagt 5.299.784 (31 december 2016 5.299.784).

## **BESTUURSVERSLAG**



## BESTUURSVERSLAG

### *Analyse van de ontwikkelingen gedurende het boekjaar*

De Nederlandse economie heeft in 2017 een groei van 3,2% laten zien (bron: CBS). Het CPB gaat in haar CEP Raming voor 2018 uit van een economische groei van 3,2%. De Nederlandse economie ontwikkelt zich gestaag en stabiel.

De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed heeft in 2017 een overwegend positief beeld te zien gegeven (Persbericht NVM Business d.d. 28 februari 2018). Voor de Nederlandse kantorenmarkt is 2017 positief verlopen, want in vrijwel alle sectoren was sprake van meer vraag naar kantoorruimte. Hoewel de markt een levendige aanblik bood, lag de opname van kantoorruimte iets beneden het niveau van 2016. Net als in andere jaren had het grootste deel van de opname betrekking op bestaande gebouwen. Regionaal gezien waren er grote verschillen qua kantooropname. Gelderland en Overijssel werden met een daling van de afzet geconfronteerd. Hoewel de huurprijzen vorig jaar grofweg stabiel bleven (gemiddeld € 120 per m<sup>2</sup>), waren er toch ook locaties in het land waar de huurprijs omhoogging. Dit was met name het geval in de grote steden in de Randstad.

Onder invloed van het aangetrokken consumentenvertrouwen en de gestegen consumentenbestedingen, zette het herstel op de Nederlandse winkelmarkt in 2017 verder door. Niet alleen ging het winkelaanbod voor het tweede jaar op rij naar beneden, ook vonden er meer verhuur- en verkooptransacties plaats dan in het voorgaande jaar. Eind 2017 stond in totaal ongeveer 2,26 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte te huur of te koop: 164.000 m<sup>2</sup> ofwel 6,7 procent minder dan eind 2016. Het aantal winkelpanden dat werd aangeboden daalde van circa 7.200 naar ongeveer 6.750. De winkelopname kwam uit op circa 880.000 m<sup>2</sup>.

De bezettingsgraad van het fonds per 31 december 2017 bedroeg 79,8% (2016: 81,0%). De panden in Amersfoort en Woerden staan leeg en verklaren een belangrijk deel van de leegstand.

### *Analyse van de behaalde resultaten*

Onroerend goed-portefeuille in exploitatie:

De onroerend goed-portefeuille in exploitatie vertegenwoordigde per 30 juni 2017 een waarde van € 114.475.000 gebaseerd op externe taxaties (per 31 december 2016: € 113.977.500). Er is besloten om de vastgoedportefeuille per 31 december 2017 niet opnieuw te laten taxeren en de waarde van de portefeuille te baseren op de taxatie per 30 juni 2017, rekening houdend met materiële huurmutaties en overige marktontwikkelingen. Gezien het feit dat de huurmutaties in het tweede halfjaar beperkt zijn, is de actuele waarde per 31 december 2017 in lijn met de waarde per 30 juni 2017.

Naar het oordeel van het bestuur zijn de huidige vastgoedbeleggingen in portefeuille van goede kwaliteit. Enkele objecten bevinden zich in regio's waar het aanbod van kantoorruimte in verhouding tot de vraag nog steeds erg hoog is. Voorbeelden hiervan zijn onder meer Amersfoort, Woerden en Almere.

Investerings:

In 2017 hebben geen investeringen in onroerend goed plaatsgevonden, tevens zijn er geen objecten verkocht.

Resultaten over het boekjaar 2017:

Het beleggingsresultaat over het boekjaar 2017 is € 3.538.928 negatief. (2016: € 1.398.694 negatief).

Dit resultaat wordt in belangrijke mate veroorzaakt door een afwaardering van de latente belastingvordering van € 2.048.000 tot nihil. In de paragraaf 'Belastingen' wordt dit nader toegelicht.

Per 31 december 2017 bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat € 0,97 (2016: € 1,64).

Propertunity NL N.V.

Bruto-huuropbrengsten:

De bruto-huuropbrengsten bedroegen in het volledige jaar € 7.287.681 (2016: € 7.885.699).

Exploitatiekosten:

De exploitatiekosten bedroegen € 2.924.747 (2016: € 3.410.859).

*Informatieverschaffing over de analyse van de voornaamste risico's en onzekerheden*

Belastingen:

De vennootschap beschikt over een fiscaal afschrijvingspotentieel (ca. € 40 miljoen) als gevolg van de commerciële afwaarderingen van het onroerend goed ten opzichte van fiscale waarde die in het verleden zijn gedaan. Gelet op de onzekerheid rondom de toekomstige realisatie van dit afschrijvingspotentieel is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen.

De nieuwe eigenaar van de leningen heeft aangegeven dat het haar doelstelling is om het vastgoed van het fonds op korte termijn te verkopen. Gezien de opeisbaarheid van de leningen en de hypothecaire zekerheid die de nieuwe eigenaar van de leningen heeft op het vastgoed, heeft het bestuur besloten hieraan mee te werken in het belang van de onderneming en haar stakeholders. Als gevolg hiervan voorziet het bestuur geen reële mogelijkheid om de compensabele verliezen uit het verleden te compenseren met toekomstige fiscale winsten. De actieve latentie ultimo 2017 uit hoofde van fiscale verliescompensatie is om die reden op nihil gewaardeerd, resulterend in een afwaardering van de latente belastingvordering van € 2.048.000.

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen:

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerend goed-beleggingen bedroeg op 31 december 2017: 4,5% (eind 2016: 7,6%).

Rentebeleid:

In 2017 liepen de laatste rentederivatencontracten af. Vanwege de lage rente op dit moment zijn geen nieuwe rentederivaten afgesloten. De nieuwe eigenaar van de leningen heeft (nog) geen nieuwe rentetarieven afgegeven.

Going Concern:

De aandeel- en certificaathouders zijn in de afgelopen jaren op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen met voormalig financier HSH Nordbank AG, die zich gedwongen moest terugtrekken van de Nederlandse markt. Zo is onder meer gemeld dat het fonds heeft geprobeerd om in 2015 en 2016 bij derden en door middel van een obligatie-emissie herfinanciering te zoeken voor het fonds (in de periode dat HSH Nordbank AG nog eigenaar was van de leningen). Als gevolg van de naweën van de crisis op de vastgoedmarkt is dat ondanks uiterste inspanningen van het bestuur niet gelukt.

Op 27 januari 2017 heeft de HSH Nordbank AG door contractovername haar hypothecaire leningen van Propertunity NL N.V. overgedragen aan een Amerikaans consortium (het 'Consortium'), welke overdracht is afgerond op 30 mei 2017. Op dat moment was een deel van de leningen reeds opeisbaar. De hypothecaire leningen hadden immers de einddatum van hun looptijd bereikt, waarbij ongeveer 60% van de leningen in juni van 2016 is geëxpireerd en het resterende deel van ongeveer 40% in juli 2017 is geëxpireerd. Om die reden is Propertunity voor haar continuïteit afhankelijk van het Consortium.

Sinds april 2017 spreekt het bestuur van Propertunity met de belangenbehartiger van het Consortium over de toekomst van het fonds. Daarbij is het de intentie van beide partijen geweest om in overleg tot een gezamenlijke oplossing te komen. Het Consortium heeft daarbij aangegeven al haar ter beschikking staande opties te overwegen, indien niét een gezamenlijke oplossing zou worden bereikt. In het geval dat zij de leningen zou opeisen, zou een executoriale verkoop het gevolg zijn en zou er voor de certificaathouders naar verwachting niets overblijven. Na consultatie van de certificaathouders en met instemming van de aandeelhouders is een akkoord bereikt met het Consortium over de verkoop van het vastgoed in een relatief korte periode. Op grond hiervan is bij het opstellen van de jaarrekening 2017 uitgegaan van een continuïteitsscenario. Echter moet benadrukt worden dat er geen zekerheid kan worden gegeven, nu dit mede afhankelijk is van de voortgang van het verkooptraject. Het Consortium kan onder omstandigheden alsnog overgaan tot uitwinning van het vastgoed.

Het akkoord is het resultaat van uitgebreide onderhandelingen tussen het bestuur en de belangenbehartiger van het Consortium. Voor het fonds en de certificaathouders van aandelen is een regeling getroffen die in de ogen van het bestuur in het belang is van het fonds en haar certificaathouders.

In het kader van het verkooptraject wordt op verzoek van het Consortium het asset- en propertymanagement met ingang van 16 mei 2018 overgedragen door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. (WFM) aan nieuwe partijen. WFM blijft aan als bestuurder van het fonds en zal zich als zodanig blijven inzetten voor de belangen van de certificaathouders.

Inspanningen om het vastgoed te verkopen zijn reeds gestart. Het is in dit stadium niet mogelijk om aan te geven hoe lang het verkooptraject gaat duren.

*Mededeling omtrent de verwachte gang van zaken inzake personeelsbezetting*

De directie van Propertunity NL N.V. werd in het jaar 2017 gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Propertunity NL N.V. heeft geen personeel in dienst.

Hoofddorp, 25 juli 2018

Wilgenhaege Fondsen  
Management B.V.

G.C. Langelaar  
Directeur

F. Neyndorff  
Directeur

## **JAARREKENING**

**BALANS PER 31 DECEMBER 2017**

*(vóór resultaatverdeling)*

		<u>31 december 2017</u>		<u>31 december 2016</u>	
		€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
<b>Vaste activa</b>					
<b>Materiële vaste activa</b>					
Inventaris	1		51.171		68.227
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
Vastgoedbelegging in exploitatie	2		113.739.000		113.977.500
<b>Financiële vaste activa</b>					
Actieve belastinglatenties	3			2.048.933	
Upfront premie	4	-		26.642	
				<u>-</u>	<u>2.075.575</u>
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>					
Handelsdebiteuren	5	383.899		388.823	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6			60.326	
Overige vorderingen en overlopende activa	7		812.408		241.319
				<u>1.196.307</u>	<u>690.468</u>
<b>Liquide middelen</b>	8		48.463		598.629
			<u>115.034.941</u>	<u>117.410.399</u>	

		<u>31 december 2017</u>		<u>31 december 2016</u>	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b>	9				
Geplaats en gestort kapitaal	10	5.595.207		5.595.207	
Agioreserve		55.668.844		55.668.844	
Overige reserve		-52.590.794		-51.192.100	
Resultaat boekjaar		<u>-3.538.928</u>		<u>-1.398.694</u>	
			5.134.329		8.673.257
<b>Langlopende schulden</b>	11				
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	12		207.575		110.585
<b>Kortlopende schulden</b>					
Obligaties	13	-		641.803	
Schulden aan kredietinstellingen	14	104.012.516		103.705.425	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	15	348.512		413.746	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16	67.319		-	
Overige schulden en overlopende passiva	17	<u>5.264.690</u>		<u>3.865.583</u>	
			109.693.037		108.626.557
			<u>115.034.941</u>		<u>117.410.399</u>

**WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017**

		2017		2016	
		€	€	€	€
Bruto-huuropbrengsten	18	7.287.681		7.885.701	
Exploitatiekosten		<u>-2.924.747</u>		<u>-3.410.858</u>	
<b>Netto-huuropbrengsten</b>		4.362.934		4.474.843	
Waardemutatie onroerend goed- beleggingen en mutatie lease incentives	19	<u>-44.954</u>		<u>1.432.057</u>	
<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen</b>			4.317.980		5.906.900
Netto-financieringskosten	20	4.363.256		3.602.175	
Algemene kosten	21	1.037.359		1.169.966	
Incidentele kosten structuur en financiering	22	<u>407.360</u>		<u>2.533.453</u>	
<b>Totaal lasten</b>			<u>5.807.975</u>		<u>7.305.594</u>
<b>Beleggingsresultaat vóór belastingen</b>			-1.489.995		-1.398.694
Belastingen	23		<u>-2.048.933</u>		<u>-</u>
<b>Beleggingsresultaat na belastingen</b>			<u><u>-3.538.928</u></u>		<u><u>-1.398.694</u></u>

Resultaat per certificaat van aandeel 2017 is negatief € 0,67 (2016: negatief € 0,26).

## KASSTROOMOVERZICHT OVER 2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat		-1.489.995		-1.398.694
<i>Aanpassingen voor</i>				
Ongerealiseerde waardeverschillen	238.500		-1.690.000	
Afschrijvingen	<u>17.056</u>		<u>17.056</u>	
		255.556		-1.672.944
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie vlottende activa	-505.839		1.123.264	
Kortlopende schulden (exclusief banken)	<u>1.401.192</u>		<u>2.925.710</u>	
		<u>895.353</u>		<u>4.048.974</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		-339.086		977.336
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Mutatie financiële vaste activa		26.642		66.672
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Ingenomen certificaten	-		-928.000	
Opnames langlopende schulden	533.841		-	
Aflossingen langlopende schulden	-868.553		-1.187.162	
Waarborgsommen huurders	<u>96.990</u>		<u>-58.059</u>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<u>-237.722</u>		<u>-2.173.221</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u><u>-550.166</u></u>		<u><u>-1.129.213</u></u>
<b>Verloop mutatie geldmiddelen</b>				
Stand per begin boekjaar		598.629		1.727.842
Mutaties in boekjaar		<u>-550.166</u>		<u>-1.129.213</u>
Stand per eind boekjaar		<u><u>48.463</u></u>		<u><u>598.629</u></u>



## **GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **Informatie over de rechtspersoon**

#### **Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister**

Propertunity NL N.V. is feitelijk gevestigd op Paasheuvelweg 1, 1105 BE te Amsterdam, is statutair gevestigd in Hoofddorp en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 34272771.

#### **Algemene toelichting**

#### **Belangrijkste activiteiten van rechtspersoon**

Propertunity NL N.V. is statutair gevestigd te Hoofddorp, Marktplein 47. De vennootschap is op 27 april 2007 opgericht naar Nederlands recht onder de handelsnaam Propertunity NL N.V. De vennootschap is een niet beursgenoteerde naamloze vennootschap. De statutaire directie van de vennootschap wordt gevormd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De doelstelling van de vennootschap is enerzijds het aankopen, exploiteren en verkopen van onroerend goed en anderzijds het houden van belangen in niet-speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen zoals, maar niet beperkt tot, effecten in beursfondsen die beleggen in onroerend goed, effecten in onroerend goed-c.v.'s en onroerend goed-maatschappijen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde.

#### **Informatieverschaffing over continuïteit**

Op 27 januari 2017 heeft de HSH Nordbank AG door contractovername haar hypothecaire leningen van Propertunity NL N.V. overgedragen aan een Amerikaans consortium (het 'Consortium'), welke overdracht is afgerond op 30 mei 2017. Op dat moment was een deel van de leningen reeds opeisbaar. De hypothecaire leningen hadden immers de einddatum van hun looptijd bereikt, waarbij ongeveer 60% van de leningen in juni van 2016 is geëxpireerd en het resterende deel van ongeveer 40% in juli 2017 is geëxpireerd. Als gevolg van het direct opeisbaar zijn van alle leningen zou het consortium van financiers het recht hebben om tot een gedwongen executoriale verkoop van het vastgoed over te gaan. Om die reden is Propertunity voor haar continuïteit afhankelijk van het Consortium.

Het bestuur van Propertunity NL N.V. is hierover in overleg getreden met het consortium van financiers teneinde hierover duidelijkheid te krijgen. In de overeenkomst van 19 februari 2018 zijn de afspraken hieromtrent vastgelegd. Voorts zijn in deze overeenkomst afspraken gemaakt over de betalingsverplichtingen jegens het consortium van financiers. Als gevolg van deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende afspraken is een dreiging van een executoriale verkoop niet aanwezig.

Het consortium van financiers en Propertunity NL N.V. hebben op 19 februari 2018 een overeenkomst getekend. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat de geldgever de intentie heeft om in een periode van maximaal drie jaar het vastgoed te verkopen en zijn afspraken gemaakt over rentebetalingen en de afwikkeling van het fonds. De jaarlijkse huuropbrengsten die Propertunity NL N.V. genereert uit de verhuur van het vastgoed zijn op dit moment naar verwachting toereikend om aan alle verplichtingen te kunnen voldoen.

Op grond hiervan is bij het opstellen van de jaarrekening 2017 uitgegaan van een continuïteitsscenario. Echter moet benadrukt worden dat er geen zekerheid kan worden gegeven.

### **Informatieverschaffing over schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Propertunity NL N.V. zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

### **Informatieverschaffing over transacties met verbonden partijen**

Als direct belanghebbenden zijn aan te merken: grootaandeelhouders, commissarissen en directieleden.

Grote beleggers:

Er zijn geen grote beleggers in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

Belangen van bestuurders en commissarissen:

Overeenkomstig artikel 122 lid 2 van het BGfo Wft maken bestuurders van de beheerder melding van het totale persoonlijke belang dat zij bij iedere belegging van de vennootschap aan het begin en het einde van het boekjaar hebben gehad.

Per 31 december 2017 worden geen directie of indirecte belangen gehouden door de bestuurders in Propertunity NL N.V. met uitzondering van de heer G.C. Langelaar, die tezamen met directe familie 5.960 certificaten van aandelen Propertunity NL N.V. bezit (per 31 december 2016: 5.960 certificaten van aandelen).

De gehele structuur van het beleggingsfonds en de verbonden partijen is weergegeven in het prospectus, in het hoofdstuk juridische aspecten, alsmede de geactualiseerde factsheet.

#### Details van transacties met verbonden partijen

##### a. Marketing- en structureringskosten

Voor een bedrag van €125.000 (2016: €125.000) zijn door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Dit betreft marketingkosten € 100.000 (2016: €100.000) en structureringskosten € 25.000 (2016: € 25.000). Inzake de herfinanciering 3,8% emissie is € 253.000 als kosten verantwoord.

##### b. Kosten in verband met uitgifte, inkoop en verkoop van certificaten

Bij uitgifte, inkoop of verkoop van certificaten wordt een opslag van 2,5% ten laste gebracht van de certificaathouder. In 2017 is voor een totaal bedrag van € 0 (2016: € 0) aan vergoedingen in rekening gebracht door Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. aan certificaathouders in Propertunity NL.

##### c. Kosten van beheer

Op basis van de overeenkomst van beheer wordt jaarlijks een vergoeding betaald van 0,75% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed. In 2017 is een bedrag van € 857.163 (2016: € 832.669) aan kosten verantwoord. Vanaf oktober 2008 is deze vergoeding in rekening gebracht door Wilgenhaege Property Management B.V. Deze vergoeding is ter dekking van de gemaakte kosten voor het administratieve, commerciële en technische beheer van het onroerend goed. Deze diensten worden verzorgd door Wilgenhaege Property Management B.V.

##### d. Kosten van management

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ontvangt op basis van de overeenkomst van beheer jaarlijks een vergoeding, te betalen door de vennootschap, van 0,30% over de gemiddelde reële waarde van de beleggingen direct in onroerend goed voor het voeren van het management van de vennootschap. In 2017 betrof dit een bedrag van € 342.865 (2016: € 333.068). De vergoedingen die de vennootschap aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. verschuldigd is in verband met de verwerving van beleggingen in onroerend goed, de vervreemding van beleggingen in onroerend goed, het beheer en het management zijn gebaseerd op de overeenkomst van beheer. Deze overeenkomst is afgesloten voor onbepaalde tijd en is opgenomen als bijlage in het prospectus van Propertunity NL N.V.

##### e. Kosten in verband met de verwerving van beleggingen in onroerend goed

Voor het aanbrengen van onroerend goed ontvangt Wilgenhaege Fondsen Management B.V. een acquisitievergoeding van 2% over de aankoopprijs van het onroerend goed. Dit bedrag wordt door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. in rekening gebracht. Bij deze acquisitievergoeding zijn de makelaarskosten, kosten van due diligence, taxatiekosten en dergelijke inbegrepen. Indien deze kosten hoger zijn dan 2% van de aankoopprijs van het onroerend goed-object, komt het meerdere boven 2,0% voor rekening van de vennootschap. In 2017 is een bedrag van € 0 (2016: € 0) aan acquisitievergoedingen in rekening gebracht.

##### f. Kosten in verband met de vervreemding van beleggingen in onroerend goed

De verkoopvergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 1% over de verkoopprijs van het onroerend goed. In 2017 is een bedrag van € 0 (2016: € 0) aan verkoopvergoeding in rekening gebracht.

##### g. Winstdeling verkoopresultaat bij vervreemding van beleggingen in onroerend goed

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij de verkoop van onroerend goed een aandeel in de verkoopwinst van 25%. De verkoopwinst wordt als volgt gedefinieerd: het positieve verschil tussen de verkoopprijs van de beleggingen direct in onroerend goed en de initiële aankoopprijs (inclusief aankoopkosten), verkoopkosten en additioneel geactiveerd investeringen. In 2017 is geen object verkocht (2016: geen object verkocht).

De hiervoor genoemde transacties met verbonden partijen zijn van toepassing op het jaar 2017.

Bovenstaande transacties en vergoedingen zijn niet meer van toepassing als gevolg van de overeenkomst die op 19 februari 2018 tussen Propertunity NL N.V. en het consortium van financiers is gesloten. In die overeenkomst is vastgelegd dat het asset- en property management van Propertunity NL N.V. zal worden

uitgevoerd door partijen die daarvoor door het consortium van financiers zullen worden aangesteld. Wilgenhaege Fondsen Management B.V. blijft aan als bestuurder van het fonds. Zij ontvangt hiervoor een vergoeding van EUR 37.500 exclusief BTW per kwartaal.

## **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

### **De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving van beleggingsinstellingen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Onroerend goed-beleggingen zijn gewaardeerd op reële waarde.

Prijsbepaling en fondsadministratie:

Onder Titel 9 BW 2 worden alle opstartkosten en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen. Aankoopkosten van onroerend-goed objecten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van deze objecten. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in onroerend goed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

Indien bepaalde resultaten van transacties onder Titel 9 BW 2 op een zodanige manier moeten worden verwerkt dat er geen sprake is van een redelijke verdeling onder de certificaathouders van deze resultaten, ongeacht het moment van toetreden, behoudt het bestuur zich het recht voor om de handelsprijs te corrigeren zodat er wel een redelijke verdeling ontstaat. Hierbij is het uitgangspunt dat een belegger een beleggingshorizon heeft van tien (10) jaar.

De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

### **Grondslagen voor de indeling en andere aspecten van de presentatie**

Het model van de winst-en-verliesrekening wijkt af van de standaardmodellen volgens het besluit modellen jaarrekening. Het management is van mening dat het gekozen model een beter inzicht geeft in de resultaten van de vennootschap.

### **Financiële instrumenten**

De vennootschap maakt gebruik van financiële derivaten (zoals rentederivaten) voor het afdekken ('hedging') van het renterisico voortkomend uit de diverse activiteiten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen kostprijs en er wordt afgeschreven op basis van de looptijd van de bijbehorende hypotheek.

Het effectieve deel van financiële derivaten dat is toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Per 31 december 2017 zijn rentederivaten niet meer van toepassing.

## **Grondslagen**

### **Materiële vaste activa**

Materiële vaste activa worden, tenzij anders aangegeven, gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

### **Vastgoedbeleggingen**

Onroerend goed-beleggingen in exploitatie:

Beleggingen direct in onroerend goed betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren. Beleggingen direct in onroerend goed worden gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives. De reële waarde is de geschatte waarde van de beleggingen direct in onroerend goed, bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bij de bepaling van de reële waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, resterende looptijd van de huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten. Tevens wordt bij de waardering rekening gehouden met eventueel van toepassing zijnde lease incentives.

Ieder onroerend goed-object in de beleggingsportefeuille van de vennootschap wordt periodiek getaxeerd door een onafhankelijke externe deskundige. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type onroerend goed in aanmerking genomen. De waarderingmethodologie is gebaseerd op de discounted cashflow-methode. Bij deze methode gaat men uit van een waardebeoordeling op basis van een kasstroomoverzicht van ten minste tien (10) jaar. Voor tussentijdse verslagleggingsdoeleinden en voor het bepalen van de handelsprijs zal het bestuur maandelijks door middel van een interne waarderingmethodiek de reële waarde bepalen.

De aankoopkosten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de beleggingen direct in onroerend goed. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in onroerend goed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed, worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin zij ontstaan.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in onroerend goed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke onroerend goed-objecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in onroerend goed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in onroerend goed wordt opgenomen, is van belang de verkrijging van het economisch eigendom.

Op beleggingen direct in onroerend goed wordt niet afgeschreven.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Waar nodig is rekening gehouden met een eventuele voorziening voor (mogelijke) oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Langlopende schulden**

Rentedragende leningen en obligaties worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen en obligaties. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen en obligaties verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening en obligaties wordt verantwoord.

Rentedragende schulden en obligaties met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen en obligaties binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

### **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

### **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van de periode, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van het financieel verslag bekend zijn geworden.

### **Omzetverantwoording**

Bruto-huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd voor aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Deze worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben. De hieruit voortkomende balansposten worden verantwoord onder de lease incentives en zijn onderdeel van de reële waarde van de desbetreffende beleggingen direct in onroerend goed. Alle rechten en verplichtingen tussen huurder en verhuurder zijn opgenomen in huurcontracten.

### **Algemene beheerskosten**

Niet doorberekende servicekosten:

Servicekosten hebben betrekking op kosten voor energie, huismeester, tuinonderhoud en dergelijke, welke op grond van de huurovereenkomst doorberekend kunnen worden aan de huurder. Het niet doorberekende deel van de servicekosten heeft voornamelijk betrekking op niet verhuurde onroerend goed-beleggingen.

Exploitatiekosten:

Exploitatiekosten betreffen de direct met de exploitatie van het onroerend goed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerskosten, verzekeringen, reserveringen voor oninbare huurvorderingen en onroerende zaakbelastingen. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van huurovereenkomsten worden verantwoord in de periode waarin zij worden gemaakt.

### **Overige bedrijfskosten**

#### **Som der kosten**

Netto-financieringskosten:

Netto-financieringskosten bestaan uit de aan de periode toe te rekenen interestkosten op leningen en schulden, berekend op basis van de effectieve-rentemethode verminderd met geactiveerde financieringskosten op onroerend goed-beleggingen en interestopbrengsten op uitstaande leningen en vorderingen.

Algemene kosten:

Algemene kosten betreffen onder andere huisvestingskosten, automatiseringskosten, publiciteitskosten en de kosten van externe adviseurs. Kosten die verband houden met het interne commerciële, technische en administratieve beheer van het onroerend goed worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

### **Belastingen over de winst of het verlies**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

## TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

### Vaste activa

#### 1 Materiële vaste activa

Om een restaurant opnieuw te kunnen verhuren en het oude huurcontract te ontbinden zijn inventarissen van de oud huurder overgenomen. De afschrijving vindt plaats in 5 jaar.

	<u>Inventaris</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	68.227
Afschrijvingen	<u>-17.056</u>
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>51.171</u>
Afschrijvingspercentages	<u>20</u>



## 2 Vastgoedbeleggingen

	<u>Vastgoed- belegging in exploitatie</u> €
Boekwaarde per 1 januari 2017	
Aanschaffingswaarde	177.593.540
Saldo herwaarderingen	<u>-63.616.040</u>
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>113.977.500</u>
<i>Mutaties</i>	
Herwaardering in boekjaar	<u>-238.500</u>
Saldo mutaties	<u>-238.500</u>
Boekwaarde per 31 december 2017	
Aanschaffingswaarde	177.593.540
Saldo herwaarderingen	<u>-63.854.540</u>
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>113.739.000</u>

De objecten in de onroerend goed-beleggingsportefeuille zijn gewaardeerd door een geregistreerde onafhankelijke taxateur. Bij de waardering is rekening gehouden met de uitgevoerde taxaties per 30 juni 2017.

Per balansdatum bedraagt de cumulatieve afwaardering € 63.854.540 (2016: € 63.616.040).

In 2018 is het pand in Venlo verkocht waarbij de verkoopwaarde lager is dan de boekwaarde. In verband met deze verkoop heeft een additionele afwaardering plaatsgevonden van € 736.000.

De executiewaarde van het vastgoed bedraagt per 30 juni 2017 circa € 95 miljoen.

### 3 Financiële vaste activa

	Obligaties	Actieve be- lastinglaten- ties	Upfront premie	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017				
Nominale waarde	46.491	2.048.933	733.328	2.828.752
Cumulatieve waardevermindering	-46.491	-	-706.686	-753.177
Boekwaarde per 1 januari 2017	-	2.048.933	26.642	2.075.575
<i>Mutaties</i>				
Afschrijvingen	-	-	-26.642	-26.642
Afnamen	-	-2.048.933	-	-2.048.933
Saldo mutaties	-	-2.048.933	-26.642	-2.075.575
Boekwaarde per 31 december 2017				
Nominale waarde	46.491	-	773.358	819.849
Cumulatieve waardevermindering en -veranderingen	-46.491	-	-773.358	-819.849
Boekwaarde per 31 december 2017	-	-	-	-

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>4 Actieve belastinglatenties</b>		
Actieve belastinglatentie	-	2.048.933

De vennootschap beschikt over een fiscaal afschrijvingspotentieel (ca. € 40 miljoen) als gevolg van de commerciële afwaarderingen van het onroerend goed ten opzichte van fiscale waarde die in het verleden zijn gedaan. Gelet op de onzekerheid rondom de toekomstige realisatie van dit afschrijvingspotentieel is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen.

De nieuwe eigenaar van de leningen heeft aangegeven dat het haar doelstelling is om het vastgoed van het fonds op korte termijn te verkopen. Gezien de opeisbaarheid van de leningen en de hypothecaire zekerheid die de nieuwe eigenaar van de leningen heeft op het vastgoed, heeft het bestuur besloten hieraan mee te werken in het belang van de onderneming en haar stakeholders. Als gevolg hiervan voorziet het bestuur geen reële mogelijkheid om de compensabele verliezen uit het verleden te compenseren met toekomstige fiscale winsten. De actieve latentie ultimo 2017 uit hoofde van fiscale verliescompensatie is om die reden op nihil gewaardeerd, resulterend in een afwaardering van de latente belastingvordering van € 2.048.000.

**Vlottende activa**

**Vorderingen**

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>5 Handelsdebiteuren</b>		
Debiteuren	<u>383.899</u>	<u>388.823</u>
<b>6 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	<u>-</u>	<u>60.326</u>
<b>7 Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Servicekosten	192.260	211.319
Overige vorderingen	<u>620.148</u>	<u>30.000</u>
	<u>812.408</u>	<u>241.319</u>

Onder de overige vorderingen is onder meer opgenomen een vordering op het consortium van financiers van € 330.133 in verband met door de financier ontvangen huren van huurdebiteuren.

Daarnaast is een vordering van per saldo € 223.406 opgenomen op Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en Wilgenhaege Property Management B.V., zie toelichting hieronder.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Toelichting overige vorderingen</b>		
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	-235.547	-
Wilgenhaege Property Management B.V.	<u>458.953</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>223.406</u>	<u>-</u>

Dit betreft per saldo een voorschot op de kosten van beheer en management.

**8 Liquide middelen**

ABN AMRO	<u>48.463</u>	<u>598.629</u>
----------	---------------	----------------

*Opmerking over beperkte vrije beschikbaarheid liquide middelen*

De liquide middelen staan niet ter vrije beschikking van de vennootschap en staan ter beschikking van de hypotheekverstrekker.

## 9 Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Geplaatst en gestort kapitaal	Agioreserve	Overige re- serve	Resultaat boekjaar	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	5.595.207	55.668.844	-51.192.100	-1.398.694	8.673.257
Resultaat boekjaar	-	-	-	-3.538.928	-3.538.928
Uit resultaatverdeling	-	-	-1.398.694	1.398.694	-
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>5.595.207</u>	<u>55.668.844</u>	<u>-52.590.794</u>	<u>-3.538.928</u>	<u>5.134.329</u>

## 10 Geplaatst en gestort kapitaal

Er zijn in totaal 5.595.207 certificaten van aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 1.

Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel:

De intrinsieke waarde per 31 december 2017 bedraagt € 5.134.329 (31 december 2016: € 8.673.257)

Het aantal certificaten van aandelen per 31 december 2017 bedraagt 5.299.784 (31 december 2016 5.299.784)

De intrinsieke waarde per certificaat van aandeel bedraagt per 31 december 2017 € 0,97 (31 december 2016 € 1,64).

Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat van aandeel:

Propertunity NL N.V. heeft gekozen voor toepassing van Titel 9 BW 2 bij haar verslaggeving. Onder Titel 9 BW 2 worden alle opstartkosten en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen. De opstartkosten en aankoopkosten van onroerend goed-objecten, oprichtings- en structureringskosten worden afgeschreven over een looptijd van tien (10) jaar.

## 11 Langlopende schulden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Hypothecaire leningen</b>		
Saldo per 1-1	103.705.425	104.734.587
Af: aflossingen	<u>-226.750</u>	<u>-1.029.162</u>
	103.478.675	103.705.425
Bij: omzetting rekening courant in langlopende lening	<u>533.841</u>	<u>-</u>
	104.012.516	103.705.425
Opgenomen als kortlopend	<u>-104.012.516</u>	<u>-103.705.425</u>
Totaal	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

In het boekjaar zijn de langlopende schulden door het consortium van financiers overgenomen van HSH Nordbank AG. De voorwaarden en condities zijn gelijk gebleven. De rente op de leningen bedraagt vanaf 1 juli 2016 4,12%.

Het geheel aan leningen van € 104.012.516 is direct opeisbaar en is derhalve aan te merken als kortlopend.

Financiële derivaten:

In 2017 zijn alle afgesloten financiële derivaten beëindigd. Per 31 december 2017 zijn geen financiële derivaten van toepassing.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>12 Waarborgsommen en overige langlopende schulden</b>		
Waarborgsommen	<u>207.575</u>	<u>110.585</u>

De van huurders ontvangen waarborgsommen bedragen per 31 december 2017 € 207.575 (31 december 2016: € 110.585).

## Kortlopende schulden

### 13 Obligaties

Obligatielening	<u><u>-</u></u>	<u><u>641.803</u></u>
-----------------	-----------------	-----------------------

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>14 Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Aflossingsverplichtingen	<u>104.012.516</u>	<u>103.705.425</u>

De rentevergoeding voor de leningen bedraagt 4,12% (2016: 3-maands Euribor plus een marge van 2,00%). Het gemiddelde 3-maands Euribor tarief over 2016 bedroeg negatief 0,265%. De leningen zijn direct opeisbaar en derhalve als kortlopend gepresenteerd.

Voor de (langlopende) leningen zijn de onroerende zaken met een huidige boekwaarde van €113.739.000 volledig hypothecair verbonden. Alle leningen hebben inmiddels een kortlopend karakter. Daarbij geldt eveneens de onder de kredietrisico's genoemde recht van opeisbaarheid door de financier.

#### **15 Schulden aan leveranciers en handelskredieten**

Crediteuren	<u>348.512</u>	<u>413.746</u>
-------------	----------------	----------------

#### **16 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Omzetbelasting	<u>67.319</u>	<u>-</u>
----------------	---------------	----------

#### **17 Overige schulden en overlopende passiva**

Vooruit ontvangen en vooruitgefactureerde huur	843.420	1.871.932
Te betalen rente	-	3.576
Overige schulden en overlopende passiva	<u>4.421.270</u>	<u>1.990.075</u>
	<u>5.264.690</u>	<u>3.865.583</u>

In de overige schulden is ultimo 2017 een bedrag van € 4.223.083 opgenomen aan nog te betalen rente op de hypothecaire leningen. In de overige schulden is ultimo 2016 een bedrag van € 1.387.966 ten behoeve van HSH Nordbank AG verantwoord.

#### **Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen**

##### **Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen regelingen**

Per 31 december 2017 zijn er geen rechten of verplichtingen die niet in de balans zijn opgenomen.

**TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>18 Bruto-huuropbrengsten</b>		
Kantoor- en bedrijfsruimte	6.303.517	6.054.005
Winkels	911.549	1.215.542
Overige	<u>72.615</u>	<u>616.154</u>
	<u><u>7.287.681</u></u>	<u><u>7.885.701</u></u>

In de overige bruto-huuropbrengsten is een bedrag van € 41.444 (2016: € 175.000) verantwoord in het kader van afkoopsommen. Daarnaast is de mutatie lease incentives met in 2017 een last van € 193.546 (2016: € 257.943 bate) verantwoord onder de overige bruto-huuropbrengsten.

De bruto-huuropbrengsten zijn in het boekjaar 2017 afgenomen met 7,5% ten opzichte van 2016.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>19 Waardemutatie onroerend goed-beleggingen en mutatie lease incentives</b>		
Onroerend goed-beleggingen	<u>-44.954</u>	<u>1.432.057</u>

De totale waardemutatie van het onroerend goed bedraagt negatief € 238.500. Hiervan is negatief €139.546 verantwoord onder de overige bruto-huuropbrengsten.

**Gemiddeld aantal werknemers**

De vennootschap heeft geen personeel in dienst. Dagelijks technisch en commercieel beheer alsmede de financiële administratie zijn uitbesteed aan gerenommeerde en ervaren partijen.

<u>2017</u>	<u>2016</u>
€	€

## 20 Netto-financieringskosten

Ontvangen interest	-3.580	-193.671
Interest lasten	4.318.110	3.689.086
Overige financiële kosten	48.726	106.760
	<u>4.363.256</u>	<u>3.602.175</u>

Onder de post ontvangen interest is in 2016 begrepen een bate inzake afwikkeling service kosten oude jaren en een bate inzake waarborgsommen.

Het rentepercentage op de leningen bedraagt vanaf 1 juli 2016 4,12%, daarvoor was het rentepercentage 3-maand Euribor plus een marge van 2,00%. Het gemiddelde 3-maands Euribor tarief over 2016 bedroeg negatief 0,265%. Dit hogere rentepercentage vanaf juli 2016 heeft een hogere rentelast in de jaarrekening 2017 tot gevolg.

## 21 Algemene kosten

Marketingkosten	169.335	128.065
Managementvergoeding	342.865	333.068
Overige algemene kosten	146.788	319.224
Advieskosten	378.371	389.609
	<u>1.037.359</u>	<u>1.169.966</u>

In de overige algemene kosten is een bedrag van € 17.056 (2016: € 17.056) opgenomen betreffende afschrijvingskosten.

Accountants- en advieskosten:

Vanaf boekjaar 2014 is Visser & Visser Audit B.V. de controlerend accountant van Propertunity NL N.V. De geschatte kosten voor de controle 2017 bedragen € 37.155.



	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Total expense ratio</b>		
Exploitatiekosten (1)	2.128.407	2.179.384
Algemene kosten	<u>1.037.359</u>	<u>1.169.965</u>
Totale kosten	3.165.766	3.349.349
Gemiddelde intrinsieke waarde	6.903.793	9.836.803

De totale kosten gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt per 31 december 2017 45,8% (per 31 december 2016: 34,05%).

(1) In de exploitatiekosten zijn de onderhoudskosten van het onroerend goed van circa € 796.340 (2016: € 1.231.474) niet inbegrepen.

De total expense ratio heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Onder de totale kosten worden begrepen de bedrijfskosten, de overige kosten en de opstart en emissiekosten. De kosten van beleggingstransacties en de toe- en uittreding van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen. Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen van de stand per 31 december 2016 en 31 december 2017, waarbij de standen van december elk voor 50% in de berekening worden betrokken.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>22 Incidentele kosten structuur en financiering</b>		
Herfinancieringskosten	347.861	833.453
Structuurkosten	-	1.700.000
Nagekomen kosten voorgaande jaren	<u>59.499</u>	<u>-</u>
	<u>407.360</u>	<u>2.533.453</u>

De herfinancieringskosten betreffen de kosten van externe partijen ter ondersteuning bij het herfinancieren van de aflopende leningen bij HSH Nordbank AG alsmede door de beheerder en gelieerde partijen in rekening gebrachten kosten voor de uitgaven van obligaties ten behoeve van herfinanciering. Onder de herfinancieringskosten is tevens een bedrag van € 253.000 opgenomen. Dit betreft een vergoeding aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. inzake de herfinanciering 3,8% emissie, conform de begroting.

Onder de structuurkosten is in 2016 een eemalige post van € 1.700.000 verantwoord die betrekking heeft op de afwikkeling van € 6.300.000 aan lasten die door de beheerder en gelieerde partijen tot en met 2015 in de afgelopen jaren zijn gedragen in het kader van structuurwijziging van het fonds. In 2016 is na instemming van de aandeelhouder deze post gedeeltelijk, naar de op dat moment financiële haalbaarheid van het fonds, doorbelast tegen finale kwijting.

Onder de nagekomen kosten voorgaande jaren is een bedrag opgenomen van € 50.000 voor marketingkosten welke in 2014 en 2015 nog niet in rekening zijn gebracht.

## 23 Belastingen

Latente belastingen	<u>-2.048.933</u>	<u>-</u>
---------------------	-------------------	----------

## **Kredietrisico**

### Renterisico:

Propertunity NL N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met een combinatie van eigen vermogen en langlopende hypothecaire leningen. Over de langlopende hypothecaire leningen wordt een renterisico gelopen.

### Valutarisico:

De vennootschap loopt geen valutarisico daar zij geen transacties verricht in vreemde valuta's.

### Herfinancieringsrisico:

Herfinancieringsrisico is het risico dat er geen financiering tegen redelijke condities beschikbaar is in de geld- of kapitaalmarkt op het moment dat bestaande financieringsarrangementen komen te vervallen.

Zoals ook onder de grondslagen onder continuïteit en het bestuurverslag is uiteengezet, heeft de HSH Nordbank AG op 27 januari 2017 door contractovername haar hypothecaire leningen van Propertunity NL N.V. overgedragen aan een Amerikaans consortium (het 'Consortium'), welke overdracht is afgerond op 30 mei 2017. Op dat moment was een deel van de leningen reeds opeisbaar. De hypothecaire leningen hadden immers de einddatum van hun looptijd bereikt, waarbij ongeveer 60% van de leningen in juni van 2016 is geëxpireerd en het resterende deel van ongeveer 40% in juli 2017 is geëxpireerd. Om die reden is Propertunity voor haar continuïteit afhankelijk van het Consortium.

### Kredietrisico:

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken.

Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties. De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen. Doordat het huurderbestand uit een groot aantal verschillende partijen bestaat, is er sprake van een beperkte concentratie van kredietrisico. Het maximale kredietrisico dat de vennootschap loopt, betreft de nominale waarde van de financiële activa.

### Liquiditeitsrisico:

Het liquiditeitsrisico van de vennootschap heeft betrekking op het aanhouden van voldoende liquide middelen, het aantrekken van nieuw vreemd en eigen vermogen voor het aankopen van investeringsobjecten en het aflossen van bestaande leningen.

Voor een overzicht van de looptijden van de hypothecaire leningen wordt verwezen naar de toelichting onder de leningen. De overlopende activa, debiteuren, overlopende passiva en crediteuren zijn kortlopend.

Naast bovenstaande verwijzen wij ook naar hetgeen is opgenomen onder 'kredietrisico' aangezien de langlopende schulden ook opeisbaar zijn.

## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Het consortium van financiers en Propertunity NL N.V. hebben op 19 februari 2018 een overeenkomst getekend. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat de geldgever de intentie heeft om in een relatief korte periode het vastgoed te verkopen.

In 2018 is het pand in Venlo verkocht. De verkoopopbrengst van dit pand is lager dan de boekwaarde. De afwaardering naar lagere opbrengstwaarde in 2017 bedraagt derhalve € 736.000. Deze afwaardering is reeds in de jaarrekening 2017 verwerkt.

Propertunity NL N.V.

### **Resultaatverwerking**

De leiding van de vennootschap stelt voor het resultaat de volgende bestemming te geven:

Het verlies over 2017 ad € 3.538.928 wordt geheel in mindering gebracht op de overige reserves.

Dit voorstel dient nog te worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 2017 van de vennootschap.

Amsterdam, 25 juli 2018

Propertunity NL N.V.

Wilgenhaege Fondsen  
Management B.V.  
Vertegenwoordigd door:  
G.C. Langelaar

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **Verwijzing naar de accountantsverklaring**

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant in opgenomen in deze jaarrekening.

### **Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst**

1. Onder winst wordt verstaan het batig saldo der vastgestelde winst-en-verliesrekening.
2. De winst van de vennootschap zal met inachtneming van het in lid 4 bepaalde worden uitgekeerd aan de aandeelhouders naar rato van hun aandelenbezit. Op aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt, wordt ten behoeve van de vennootschap geen winstuitkering gedaan.
3. De vennootschap zal alleen reserveringen mogen maken indien de vennootschap krachtens de wet daartoe verplicht is.
4. De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen uit de voor de uitkering vatbare winst, voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
5. De directie kan met inachtneming van de wettelijke bepalingen interim-dividend vaststellen en uitkeren, indien aan het vereiste van lid 4 van dit artikel is voldaan blijktens een tussentijdse vermogensopstelling. Deze tussentijdse vermogensopstelling dient te voldoen aan de vereisten zoals omschreven in art. 2: 105 lid 4 BW. De directie is verplicht de tussentijdse vermogensopstelling binnen acht dagen, na de dag waarop het besluit tot uitkering bekend gemaakt wordt, neer te leggen ten kantore van het handelsregister.
6. Het recht van een aandeelhouder op uitkering vervalt na vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop bedoelde uitkering betaalbaar wordt gesteld.
7. De directie is bevoegd met inachtneming van de wettelijke bepalingen uitkeringen te doen ten laste van reserves van de vennootschap, waaronder ook begrepen de agioreserve van de vennootschap.