

Jaarrapport
2016
Propertunity NL N.V.

Visser & Visser Audit B.V.
Postbus 3102
2800 CE GOUDA
Telefoon (0182) 358 235

Inhoudsopgave

Kengetallen onroerend goed-portefeuille	3
Profiel Propertunity NL N.V.	5
Verslag van de directie	7
Overige gegevens	32

Kengetallen onroerend goed-portefeuille
(in euro's)

	Noot	2016	2015	2014
Netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen				
Bruto-huuropbrengsten	3	7.885.699	9.083.380	8.503.136
Exploitatiekosten		3.410.859	2.683.595	2.593.599
Netto-huuropbrengsten		4.474.841	6.399.785	5.909.537
Gerealiseerde verkoopopbrengst	9	-	270.000	-
Waardemutatie onroerend goed-beleggingen in exploitatie	5	1.690.000	(2.481.500)	(4.406.000)
Mutatie lease incentives	9	(257.943)	(920.935)	
Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen		5.906.898	3.267.350	1.503.537
Lasten				
Financiële opbrengsten	6	193.671	30.002	14.624
Financiële kosten	6	(67.776)	(69.064)	(75.827)
Hypothecaire financieringskosten	6	(3.689.086)	(3.469.395)	(4.028.785)
Financieringskosten obligaties	6	(38.984)	(37.236)	(42.942)
Distributievergoeding		-	-	-
Algemene kosten	7	(3.703.417)	(951.376)	(916.145)
Totaal lasten		(7.305.592)	(4.497.069)	(5.049.075)
Belastingen	13	-	2.048.933	-
Beleggingsresultaat		(1.398.694)	819.212	(3.545.538)

Balans (in euro's)	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2014
Onroerend goed-beleggingen	113.977.500	112.287.500	114.739.000
Eigen vermogen	8.673.256	10.999.950	10.180.738
Langlopende schulden	752.388	968.474	909.307

Samenstelling onroerend goed-portefeuille op basis van huurinkomsten (in %)

Kantoor- en bedrijfsruimte	85,5%	83,2%	85,3%
Retail	14,1%	16,3%	14,3%
Overig (antennes etc.)	0,4%	0,5%	0,4%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Per certificaat van aandeel

Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,64	€ 1,97	€ 1,81
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 1,64	€ 2,09	€ 2,11
Aantal uitgegeven certificaten	5.299.784	5.595.207	5.595.207
Totale intrinsieke waarde	€ 8.673.256	€ 10.999.950	€ 10.180.738

Profiel Propertunity NL N.V.

Propertunity NL N.V. ("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 beursgenoteerd. 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.

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 huren 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.

Het beheer van Propertunity NL N.V. wordt uitgevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

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

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Marktpllein 47

2132 DA Hoofddorp

Telefoon 023-5679900

Fax 023-5679910

info@wilgenhaegefondsen.nl

www.wilgenhaegefondsen.nl

Visser & Visser Audit B.V.

Postbus 3102

2800 CE GOUDA

Telefoon (0182) 358 235

Prijsbepaling en koersontwikkeling 2016

Toepassing Titel 9 BW 2

De grondslagen voor de waardebeoordeling van Propertunity NL ten behoeve van de financiële verslaggeving zijn gebaseerd op wetgeving, modellen en richtlijnen voor de jaarverslaggeving van beleggingsinstellingen.

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.

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2014
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,64	€ 1,97	€ 1,82
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 1,64	€ 2,09	€ 2,17
Aantal uitgegeven certificaten	5.299.784	5.595.207	5.595.207
Totale intrinsieke waarde	€ 8.673.256	€ 10.999.950	€ 10.180.738

De resterende aankoop-, de oprichtings- en de structureringskosten worden in de komende anderhalf jaar afgeschreven, dit betekent dat in het boekjaar 2017 de koers gelijk zal zijn aan de intrinsieke waarde.

Verslag van de directie

Inleiding

De Nederlandse economie heeft in 2016 een groei van 2,2% laten zien (bron: CBS bbp). Het CPB gaat in haar CEP Raming voor 2017 uit van een economische groei van 2%. De Nederlandse economie ontwikkelt zich gestaag en stabiel.

Op basis van deze verwachte verdere verbetering van het economische klimaat mag ook worden verwacht dat de vastgoedbeleggingsmarkt zich geleidelijk zal verbeteren. In 2016 is het aanbod van kantoorruimte met 1,3% afgenomen tot 48,9 miljoen m² door herontwikkeling waarbij de opname van kantoorruimte is gestegen met 4,2 %. Deze stijging betekent een opname van 1,256 miljoen m². De huurprijzen zijn eveneens licht gestegen naar gemiddeld €132 per m² exclusief eventuele incentives. Dit is een toename van 0,6%.

Het bestuur signaleert dat sinds de tweede helft van 2015 ook voor de portefeuille van PropertyNL tekenen van herstel zichtbaar worden. Er zijn meer bezichtigingen en de belangstelling voor leegstaande ruimtes neemt toe. De bezettingsgraad is gedurende 2016 toegenomen naar 81%. De huurinkomsten voor 2015, gecorrigeerd voor eenmalige afkoopsommen, bedroeg € 8.096.380. De huurinkomsten voor 2016 bedroegen € 7.885.699. Dat de huurinkomsten in 2016 ondanks een stijging van de bezettingsgraad zijn afgenomen ten opzichte van de (gecorrigeerde) huurinkomsten van 2015 is onder meer gelegen in het feit dat de huurincentives ten opzichte van 2015 zijn toegenomen met € 257.943 en dat nieuwe contracten niet allemaal op 1 januari 2016 zijn ingegaan, maar in de loop van het kalenderjaar.

Bezettingsgraad

Het beheer van de portefeuille is in hoge mate gericht op het bereiken van een zo hoog mogelijke bezettingsgraad. Om goed op de concurrentie in de kantorenmarkt in te spelen, denken we met de huurders mee, en proberen we vroegtijdig, samen met hen, oplossingen te bedenken voor de lange termijn. Door deze proactieve houding weten we bestaande huurders te behouden en proberen wij nieuwe huurders aan te trekken. De bezettingsgraad is op basis van vierkante meters in 2016 toegenomen tot 81% (2015: 77%).

Onroerend goed-portefeuille in exploitatie

De onroerend goed-portefeuille in exploitatie vertegenwoordigde per 31 december 2016 een waarde van € 113.977.500 (2015: € 112.287.500).

In 2016 is de portefeuille met € 1.690.000 opgewaardeerd (2015: +/- € 2.481.500). De toename van de waarde heeft enerzijds te maken met een verbetering van de bezettingsgraad en verlenging van een aantal grote contracten. Anderzijds wordt dit beïnvloed door het economische herstel in Nederland.

Uit 2016 was de samenstelling van de portefeuille als volgt:

69,1 % kantoorruimte
16,4 % bedrijfsruimte;
14,1 % retail;
0,4 % overig (antennes).

Visser & Visser Audit B.V.
Postbus 3102
2800 CE GOUDA
Telefoon (0182) 358 235

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. Het bestuur verwacht niet dat de situatie voor deze objecten op korte termijn wezenlijk zal veranderen.

Gelet op de economische omstandigheden zal de focus voor het komende tijd liggen op een voortzetting van een actief huurdersbeleid. Door het grote aantal verhuurtransacties in de afgelopen periode is een gezonde mix ontstaan tussen lang- en kortlopende contracten. Dit jaar expireren enkele grotere huurcontracten. De gesprekken over contractverlenging zijn reeds gestart en het bestuur is positief gestemd over een goede afronding van belangrijke contracten in deze. Daarnaast wordt actief gewerkt om de kortlopende contracten voortijdig te verlengen aangezien dit de waardering van de panden ten goede komt. De panden die (deels) leeg staan zullen extra aandacht krijgen. In samenwerking met regionale en landelijk opererende makelaars zijn verhuurplannen opgesteld.

Investeringsen

In 2016 hebben geen investeringen in onroerend goed plaatsgevonden, tevens zijn er geen objecten verkocht.

Uitgifte van certificaten

In het afgelopen jaar zijn geen certificaten van aandelen uitgegeven. Wel zijn in 2016 295.423 certificaten ingekocht door Propertunity NL B.V.

Resultaten over het boekjaar 2016

Het beleggingsresultaat over het boekjaar 2016 is € 1.398.694 negatief (2015: € 819.212). Per 31 december 2016 bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat €1,64 (2015: € 1,97); de koers van het certificaat bedraagt per 31 december 2016 € 1,64 (2015: € 2,09)

Dit resultaat is hoofdzakelijk het gevolg van hogere exploitatiekosten € 3.410.859 (2015: € 2.683.595) ter verbetering van de panden om de verhuurbaarheid te vergroten, extra kosten die zijn gemaakt ten behoeve van het realiseren van herfinanciering ter hoogte van € 753.000, alsmede de verrekening van kosten met een incidenteel karakter die betrekking hebben op de structuurveranderingen van het fonds in de afgelopen jaren ter hoogte van € 1.700.000.

Bruto-huuropbrengsten

De bruto-huuropbrengsten bedroegen in het volledige jaar 2016 € 7.885.699 (2015: € 9.083.380).

De exploitatiekosten bedroegen € 3.410.859 (2015: € 2.683.595), hetgeen 43,3% van de bruto-huuropbrengsten is. In dezelfde periode van 2015 was dit 29,54%. Het grote procentuele verschil wordt verklaard door hogere onderhoudskosten enerzijds en lagere huurbaten anderzijds. De lagere huurbaten worden veroorzaakt doordat een aantal contracten in de loop van het jaar 2016 zijn ingegaan.

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 voor 2015 zijn gedaan. Gelet op de onzekerheid rondom de herfinanciering is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen. Voor de verrekenbare verliezen uit hoofde van resultaten uit

het verleden is een actieve latentie in de balans verantwoord. Vanwege de voortdurende onzekerheid is bij het berekening van de actieve belastinglatentie geen rekening gehouden met het verrekenbare verlies gerealiseerd in 2016.

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerend goed-beleggingen bedroeg op 31 december 2016 7,6% (eind 2015: 9,8%).

Rentebeleid

De bestaande externe financieringen zijn gebaseerd op de kortetermijnrente en afgedekt met rentederivaten met gespreide looptijden. De leningen met rentecaps garanderen in de huidige markt een lagere rente omdat de korte rente (3-maands Euribor) zich op een laag niveau bevindt en het risico van oplopende rente is afgedekt op het niveau van 4,6% exclusief bankmarge. De leningen zijn afgedekt door middel van een swap garanderen een gelijkblijvende rente gedurende de looptijd. Vanwege de aflopende financiering bij de HSH Nordbank zijn de rentederivaten eveneens aflopend. Gezien de lage EURIBOR tarieven is dit momenteel in het voordeel van het fonds.

Going Concern

In eerdere verslagen is reeds melding gemaakt van het feit dat de HSH Nordbank AG staatssteun heeft ontvangen ten tijde van de kredietcrisis en dat zij zich als gevolg daarvan dient terug te trekken uit Nederland. Lange tijd was onduidelijk wanneer dit diende te gebeuren.

Reeds in 2015 is het bestuur gestart met verkennende gesprekken met marktpartijen om de mogelijkheden van herfinanciering te onderzoeken. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat herfinanciering van de portefeuille bij Nederlandse geldverstrekkers niet mogelijk is. Vanaf het vierde kwartaal 2015 wordt het bestuur bijgestaan door gespecialiseerde partijen. Deze professionele adviseurs onderhouden contacten met private equity partijen in het buitenland. Het is niet gelukt om in 2016 met aanbiedingen te komen die passend waren voor Propertunity en/of HSH Nordbank AG. Over de aanbiedingen van private equity partijen in het algemeen kan worden gesteld dat deze bijzonder duur waren. In 2016 zijn hoge kosten, met name in het tweede halfjaar, gemaakt om een herfinanciering te realiseren. Zo heeft Propertunity ook geprobeerd om door middel van een uitgifte van obligaties de leningen van HSH te kopen. HSH heeft daar uiteindelijk niet op willen ingaan. HSH gaf er de voorkeur aan om de leningen van Propertunity in de professionele markt te verkopen. Onlangs is bekend geworden dat de leningen van Propertunity zijn verkocht aan een consortium van Bank of America Merrill Lynch en Davidson Kempner. In de komende maanden zullen gesprekken tussen het bestuur en deze partijen plaatsvinden. Afhankelijk van het verloop van die besprekingen is voor wat betreft het bestuur van Propertunity het overnemen van de leningen door middel van een obligatie emissie nog steeds een mogelijkheid.

De continuïteit van het fonds is zeer onzeker omdat een belangrijk deel van de leningen opeisbaar is sinds juli 2016. Vanwege haar doelstelling om Nederland te moeten verlaten wilde HSH Nordbank AG dit aflopende deel niet meer verlengen. Het is ons (nog) niet bekend of en onder welke voorwaarden het consortium bereid is de financiering te continueren. Bij het opstellen van de cijfers is uitgegaan van een continuïteitsscenario. Echter moet benadrukt worden dat er geen zekerheid kan worden gegeven. Het bestuur zal zich uiteraard tot het uiterste inspannen om tot een zo goed mogelijk resultaat te komen. .

Slot

De beheerder Wilgenhaege Fondsen Management B.V. verklaart hierbij dat hij voor de beleggingsinstelling Propertunity NL N.V. beschikt over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering die voldoet aan het bepaalde ingevolge de artikelen 3:17, tweede lid, onderdeel c, en 4:14, eerste lid van de Wft, en dat de bedrijfsvoering van Propertunity NL N.V. effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert. Wilgenhaege Fondsen Management B.V. voldoet hiermee aan de vereisten van de AIFMD.

De directie van Propertunity NL N.V. werd in het jaar 2016 gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en deze wordt als zodanig aangemerkt als beheerder in de zin van de Wft. .

Hoofddorp, 29 april 2017

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Visser & Visser Audit B.V.
Postbus 3102
2800 CE GOUDA
Telefoon (0182) 358 235 10

Jaarrekening 2016

Winst-en-verliesrekening	12
Balans	13
Mutaties in het eigen vermogen	14
Kasstroomoverzicht	15
Toelichting op de jaarrekening	16

Winst-en-verliesrekening (in euro's)

	Noot	2016	2015
Netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen			
Bruto-huuropbrengsten	3	7.885.699	9.083.380
Exploitatiekosten		(3.410.858)	(2.683.595)
Netto-huuropbrengsten		4.474.841	6.399.785
Verkoop opbrengt onroerendgoedbeleggingen	9	-	270.000
Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	5	1.690.000	(2.481.500)
Waardemutatie lease incentives	3	(257.943)	(920.935)
Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen		5.906.898	3.275.350
Lasten			
Financiële opbrengsten	6	193.671	30.002
Financiële kosten	6	(67.776)	(69.064)
Hypothecaire financieringskosten	6	(3.689.086)	(3.469.395)
Financieringskosten obligaties	6	(38.984)	(37.236)
Algemene kosten	7	(1.169.965)	(951.376)
Incidentele kosten structuur en financiering	8	(2.533.452)	-
Totaal lasten		(7.305.592)	(4.497.069)
Belastingen		-	2.048.933
Beleggingsresultaat		(1.398.694)	819.212
Resultaat per certificaat van aandeel:		(€ 0,26)	€ 0,15

Balans (in euro's)

<i>Voor resultaatbestemming</i>	Noot	31-12-2016	31-12-2015
Activa			
Onroerend goed-beleggingen in exploitatie	9	113.977.500	112.287.500
Inventaris	10	68.227	85.282
Totaal materiële vaste activa		114.045.727	112.372.782
 Financiële vaste activa	11	26.642	93.314
Debiteuren en overige vorderingen	12	1.230.468	2.353.764
Actieve belasting latentie	13	2.048.933	2.048.933
Liquide middelen	14	598.629	1.727.843
Totaal vlottende activa		3.878.030	6.130.540
 Totaal activa		117.950.399	118.596.636
 Passiva			
Geplaatst kapitaal		5.595.207	5.595.207
Agioreserve		55.668.844	56.596.844
Overige reserves		(51.192.100)	(52.011.313)
Resultaat huidig boekjaar		(1.398.694)	819.212
Totaal eigen vermogen	16	8.673.256	10.999.950
Langlopende leningen	17	-	-
Obligaties	18	-	799.803
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	19	110.585	168.671
Totaal langlopende schulden		110.585	968.474
Kortlopend deel van langlopende leningen	21	104.347.228	104.734.587
Overige schulden en overlopende passiva	22	4.819.331	1.893.625
Totaal kortlopende schulden		109.166.558	106.628.212
 Totaal passiva		117.950.399	118.596.636
 <i>Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel</i>	16	€ 1,64	€ 1,97
<i>Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie</i>	16	€ 1,64	€ 2,09

Mutaties in het eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Resultaat huidig boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2015	5.595.207	56.596.844	(48.465.775)	(3.545.538)	10.180.738
Verdeling resultaat	-	-	(3.545.538)	3.545.538	-
Stelselwijziging IFRS naar BW2 titel 9	-	-	-	819.212	819.212
Netto-resultaat 2015		-			-
Stand per 31 december 2015	5.595.207	56.596.844	(52.011.313)	819.212	10.999.950
	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Overige reserves	Resultaat huidig boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2016	5.595.207	56.596.844	(52.011.313)	819.212	10.999.950
Verdeling resultaat	-	-	819.212	(819.212)	-
Netto-resultaat 2016	-	-		(1.398.694)	(1.398.694)
Ingenomen certificaten	-	(928.000)	-	-	(928.000)
Stand per 31 december 2016	5.595.207	55.668.844	(51.192.100)	(1.398.694)	8.673.256

Kasstroomoverzicht

(in euro's)		2016	2015
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten			
Netto winst		(1.398.694)	819.212
Ongerealiseerde waardeverschillen	9	(1.690.000)	2.481.500
Investerings materiële vaste activa		-	(85.282)
Afschrijvingskosten		17.056	-
Mutatie vlottende activa		1.123.264	1.230.972
Mutatie kortlopende schulden		2.925.706	(430.303)
Mutatie belastinglatentie		-	(2.048.933)
Totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(977.332)	1.967.167
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Mutaties eigen vermogen		(928.000)	-
Mutatie langlopende vorderingen	11	66.672	66.672
Mutaties rentedragende leningen		(1.187.162)	(1.063.126)
Waarborgsommen huurders		(58.086)	59.167
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		(2.106.546)	(937.287)
Netto kasstroom		(1.129.214)	1.029.879
Mutatie liquide middelen			
		(1.129.214)	1.029.879
Liquide middelen per 1 januari		1.727.843	697.964
Mutatie liquide middelen		(1.129.214)	1.029.879
Liquide middelen per 31 december		598.629	1.727.843

Toelichting op de jaarrekening

1. Algemeen

Propertunity NL N.V. is statutair gevestigd te Hoofddorp, Marktplaats 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-maatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde. Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft een vergunning als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht 2008.

2. Algemene grondslagen voor de opstelling van het financieel verslag

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek Titel 9 Boek 2. De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's. Onroerend goed-beleggingen zijn gewaardeerd op reële waarde. De overige posten worden op historische kostprijs gewaardeerd, tenzij anders vermeld.

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.

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.

Continuïteit

In eerdere jaarrapporten is reeds melding gemaakt van het feit dat de HSH Nordbank AG staatssteun heeft ontvangen ten tijde van de kredietcrisis en dat zij zich als gevolg daarvan dient terug te trekken uit Nederland. Lange tijd was onduidelijk wanneer dit diende te gebeuren.

Reeds in 2015 is het bestuur gestart met verkennende gesprekken met marktpartijen om de mogelijkheden van herfinanciering te onderzoeken. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat herfinanciering van de portefeuille bij Nederlandse geldverstrekkers niet mogelijk is. Vanaf het vierde kwartaal 2015 wordt het bestuur bijgestaan door gespecialiseerde partijen. Deze professionele adviseurs onderhouden contacten met private equity partijen in het buitenland. Het is niet gelukt om in 2016 met aanbiedingen te komen die passend waren voor Propertunity en/of HSH Nordbank AG. Over de aanbiedingen van private equity partijen in het algemeen kan worden gesteld dat deze bijzonder duur waren. In 2016 zijn hoge kosten, met name in het tweede halfjaar, gemaakt om een herfinanciering te realiseren. Zo heeft Propertunity ook geprobeerd om door middel van een uitgifte van obligaties de leningen van HSH te kopen. HSH heeft daar uiteindelijk niet op willen ingaan. HSH gaf er de voorkeur aan om de leningen van Propertunity in de professionele markt te verkopen. Onlangs is bekend geworden dat de leningen van Propertunity zijn verkocht aan een consortium van Bank of America Merrill Lynch en Davidson Kempner. In de komende maanden zullen gesprekken tussen het bestuur en deze partijen plaatsvinden. Afhankelijk van het verloop van die besprekingen is voor wat betreft het bestuur van Propertunity het overnemen van de leningen door middel van een obligatielening mogelijk.

Visser & Visser Audit B.V.

Postbus 3102

2800 CE GOUDA

Telefoon (0182) 358 2356

De continuïteit van het fonds is zeer onzeker omdat een belangrijk deel van de leningen opeisbaar is sinds juli 2016. Vanwege haar doelstelling om Nederland te moeten verlaten wilde HSH Nordbank AG dit aflopende deel niet meer verlengen. Het is ons (nog) niet bekend of en onder welke voorwaarden het consortium bereid is de financiering te continueren. Bij het opstellen van de cijfers is uitgegaan van een continuïteitsscenario. Echter moet benadrukt worden dat er geen zekerheid kan worden gegeven. Het bestuur zal zich uiteraard tot het uiterste inspannen om tot een zo goed mogelijk resultaat te komen. .

Onroerend goed-beleggingen in exploitatie

Beleggingen direct in onroerend goed betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeinstijgingen 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 markthuur en contractuele huur, resterende looptijd van de huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten. 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 waarderingsmethodologie is gebaseerd op de "discounted cashflow-methode". Bij deze methode gaat men uit van een waardebepaling op basis van een kasstroomoverzicht van ten minste tien (10) jaar. Voor tussentijdse verslagleggingsdoel-einden en voor het bepalen van de handelsprijs zal het bestuur maandelijks door middel van een interne waarderingsmethodiek 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. Voor het object in Amersfoort (Nijverheidsweg) wordt enigszins afgeweken van de genoemde waarderingsgrondslag. Dit pand wordt vanaf 2015 verantwoord tegen de grondwaarde omdat deze waarde de meest realistische waarde voor dit pand vertegenwoordigt op dit moment.

Op beleggingen direct in onroerend goed wordt niet afgeschreven.

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 economische eigendom.

Onroerend goed-beleggingen in ontwikkeling

Onroerend goed-beleggingen in ontwikkeling betreffen onroerende zaken die worden ontwikkeld om daarna aangehouden te worden om op termijn huuropbrengsten en/of waardeinstijgingen te realiseren. Onroerend goed-beleggingen in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives.

Bij bepalen van de waarde wordt rekening gehouden met eventuele nog te maken kosten om het onroerend goed in gebruik te kunnen nemen.

Financiële derivaten

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.

Debiteuren en overige activa

Debiteuren en overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een eventuele voorziening voor (mogelijke) oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit deposito's, daggelden en banktegoeden.

Hypothecaire en overige rentedragende leningen

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.

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Bruto-huuropbrengsten uit beleggingen direct in onroerend goed

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.

Niet doorberekende servicekosten

Servicekosten hebben betrekking op kosten voor energie, huismeesters, 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, beheerkosten, verzekeringen, reserveringen voor oninbare huurvorderingen en onroerendezaakbelastingen. 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.

Visser & Visser Audit B.V.

Postbus 3102

2800 CE GOUDA

Telefoon (0182) 358 235 18

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 toegekend aan de exploitatiekosten.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

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 voor 2015 zijn gedaan. Gelet op de onzekerheid rondom de herfinanciering is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen. Voor de verrekenbare verliezen uit hoofde van resultaten uit het verleden is een actieve latentie in de balans verantwoord. Vanwege de voortdurende onzekerheid is bij de berekening van de actieve belastinglatentie (ongewijzigd) rekening gehouden met een verrekening van ruim € 8 miljoen. De verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2016 ruim beperkte € 15,1 miljoen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Toelichting bij specifieke posten in balans en winst- en verliesrekening (in euro's)

3. Bruto-huuropbrengsten

	Bruto-huuropbrengsten	
	2016	2015
Kantoor- en bedrijfsruimte	6.054.005	5.773.453
Winkels	1.215.542	1.200.081
Overige	616.152	2.109.846
Totaal	7.885.699	9.083.380

In de overige bruto-huuropbrengsten is een bedrag van € 175.000 (2015: € 987.000) verantwoord in het kader van afkoopsommen. Daarnaast is de mutatie lease incentives van € 257.943 verantwoord onder de overige bruto-huuropbrengsten.

De bruto-huuropbrengsten zijn in boekjaar 2016 afgenomen met 13,2 % ten opzichte van 2015

4. Huurcontracten

Property NL verhuurt haar onroerend goed-beleggingen in de vorm van niet opzegbare huurcontracten. De huuropbrengsten kunnen naar looptijd worden gespecificeerd waarbij de bedragen weergeven welk bedrag aan opbrengsten in die periode minimaal gerealiseerd kunnen worden: waarvan het contract een looptijd heeft van minder dan één jaar, tussen één en vijf jaar en meer dan vijf jaar.

	2016	2015
Minder dan één jaar	772.185	6.965.518
Tussen één en vijf jaar	12.079.554	17.219.761
Meer dan vijf jaar	20.967.192	8.617.314
Totaal	33.818.931	32.802.593

Het merendeel van de huurcontracten wordt voor een periode van vijf jaar afgesloten, waarbij de huurder een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de CPI index.

5. Waardemutatie onroerend goed-beleggingen in exploitatie

	2016		2015
	Positief	Negatief	Totaal
Onroerend goed-beleggingen	4.010.000	2.320.000	1.690.000 (2.481.500)

6. Netto-financieringskosten

	2016	2015
Ontvangen interest	(193.671)	(30.002)
Interest lasten	3.689.086	3.469.395
Overige financiële kosten	106.760	106.300
Netto-financieringskosten	3.602.175	3.545.693

7. Algemene kosten

Algemene kosten

	2016	2015
Advieskosten	389.609	315.416
Marketingkosten	128.065	142.415
Managementvergoeding	333.068	337.241
Overige algemene kosten	319.223	156.304
	1.169.965	951.376

In de algemene kosten is een bedrag van € 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. voor een jaarlijkse vergoeding van € 28.500.

8. Incidentele kosten structuur en financiering

	2016	2015
Herfinancieringskosten	833.452	-
Structuurkosten	1.700.000	-
	2.533.452	-

Herfinancieringskosten

Herfinancieringskosten betreft 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 gebrachte kosten voor de uitgaven van obligaties ten behoeve van herfinanciering

Structuurkosten

Onder de structuurkosten is een eenmalige 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.

9. Onroerend goed-beleggingen in exploitatie

	2016	2015
Stand per 1 januari	110.250.287	113.652.722
Desinvesteringen	-	(285.000)
Waardemutaties	1.432.057	(3.117.435)
Totaal	111.682.344	110.250.287
Lease incentive	2.295.156	2.037.213
Taxatiewaarde per 31 december	113.977.500	112.287.500

De objecten in de onroerend goed-beleggingsportefeuille zijn per 31 december 2016 gewaardeerd door een geregistreerde onafhankelijke taxateur.

Per balansdatum bedraagt de cumulatieve afwaardering € 66,7 miljoen (2015: € 68,1 miljoen).

10. Materiële vaste activa

Om een restaurant opnieuw te kunnen verhuren en de het oude huurcontract te ontbinden zijn inventarissen van de oud huurder overgenomen voor € 85.282. De afschrijving vindt plaats in 5 jaar de afschrijvingskosten in 2016 bedroegen € 17.056. In 2015 is nog niet afgeschreven over deze activa.

11. Financiële vaste activa

	31-12-2016	31-12-2015
Upfrontpremie	800.000	800.000
Afschrijving upfrontpremie	(773.358)	(706.686)
	26.642	93.314
Obligaties	46.491	46.491
Afwaardering obligaties	(46.491)	(46.491)
	26.642	93.314

12. Debiteuren en overige vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
Debiteuren	388.823	157.054
Servicekosten	751.319	706.611
Overige vorderingen	90.326	1.490.099
	1.230.468	2.353.764

Onder de overige vorderingen is tot en met 2015 onder meer de vooruitbetaalde beheer- en management fee aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en Wilgenhaege Property Management B.V. ter zake 2016 opgenomen. (zie noot 25 voor verdere toelichting).

Visser & Visser Audit B.V.
Postbus 3102

2800 CE GOUDA
Telefoon (0182) 358 235

13. Actieve belastinglatentie

Voor de verrekenbare verliezen uit hoofde van resultaten uit het verleden is een actieve latentie in de balans verantwoord. Deze latentie is gevormd tegen een tarief van 25%. Toekomstige fiscale winsten kunnen hiermee worden verrekend. Per boekjaar 2016 is vanwege de onzekerheid omtrent de continuïteit en daarbij de vraag of de verliezen in de toekomst (geheel) kunnen worden gecompenseerd met positieve resultaten, geen mutatie gedaan op deze vordering. Zie ook noot 2 van de jaarrekening.

14. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

15. Kredietrisico

Marktrisico

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. Propertunity NL N.V. beperkt haar renterisico door het gebruik van financiële derivaten (noot 18).

Valutarisico

Propertunity NL N.V. 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 hoofdstuk 2 algemene grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving onder continuïteit is uiteengezet, heeft herfinanciering van de uitstaande leningen van de HSH Nordbank AG in de afgelopen periode niet kunnen plaatsvinden. Onlangs is bekend geworden dat de leningen van Propertunity NL B.V. zijn verkocht aan een consortium van Bank of America Merrill Lynch en Davidson Kempner.

In de komende maanden zullen gesprekken tussen het bestuur en deze partijen plaatsvinden. Afhankelijk van het verloop van die besprekingen is voor wat betreft het bestuur van Propertunity het overnemen van de leningen door middel van een obligatie emissie nog steeds een mogelijkheid.

De continuïteit van het fonds is zeer onzeker omdat een belangrijk deel van de leningen opeisbaar is sinds juli 2016. In het ongunstigste geval kan het consortium haar hypotheekrecht uitoefenen en de portefeuille kan worden verkocht door middel van een executieverkoop. Het is ons (nog) niet bekend of en onder welke voorwaarden het consortium bereid is de financiering te continueren.

Visser & Visser Audit B.V.

Postbus 3102

2800 CE GOUDA

Telefoon (0)182 358 235

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 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 voor Propertunity NL N.V. 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 noot 15. De financiële vaste activa hebben een looptijd van 10 jaar. 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.

16. Eigen vermogen

Er zijn in totaal 5.595.207 certificaten van aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 1,-. Gedurende 2016 zijn hiervan 295.423 certificaten verkregen door Propertunity NL, voor een koopprijs van € 980.000, met de intentie deze in te laten trekken medio 2017. Bij alle koersbepalingen in deze jaarstukken is alvast rekening gehouden met deze voorgenomen intrekking. De aandelen die nu in bezit van het fonds zijn worden derhalve niet meegerekend in de koersberekening.

Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Intrinsieke waarde	€ 8.673.256	€ 10.999.950
Aantal certificaten van aandelen	5.299.784	5.595.207
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	<u>€ 1,64</u>	<u>€ 1,97</u>

Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

Propertunity NL N.V. heeft gekozen voor de 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.

(Voorstel) resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat ten bedrage van € 1.398.694 negatief over het boekjaar 2016 te onttrekken aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

17. Langlopende leningen

Het totaal van de leningen ultimo 2016 bedraagt € 103.734.587 dit bedrag is

In onderstaande tabel worden de contractuele looptijden van de financiële verplichtingen weergegeven.

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
< 1 jaar	104.734.587	104.734.587
>5 jaar	-	-
Totaal	<u>104.734.587</u>	<u>104.734.587</u>

18. Obligaties

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Obligaties	-	799.803
	<u>-</u>	<u>799.803</u>

Als gevolg van de gewijzigde voorwaarden van de beleggingsinstelling Propertunity NL per 4 november 2011 heeft Propertunity NL haar beleggers de mogelijkheid gegeven certificaten om te zetten in een 5-jarige obligatie tegen een nominale waarde van € 40. De rentevergoeding bedraagt 6% op jaarbasis. In totaal is er voor een bedrag van € 295.160 aan obligaties uitgegeven. De omzetting heeft plaatsgevonden op 4 februari 2012.

Als gevolg van de gewijzigde voorwaarden van de beleggingsinstelling Wilgenhaege Stedekroon N.V. per 4 november 2011 heeft Wilgenhaege Stedekroon N.V. haar beleggers de mogelijkheid gegeven certificaten om te zetten in een 5-jarige obligatie tegen een nominale waarde van € 37. De rentevergoeding bedraagt 5% op jaarbasis. In totaal is voor een bedrag van € 504.643 aan obligaties uitgegeven. De omzetting heeft plaatsgevonden op 4 februari 2012.

De obligaties zijn als kortlopende schuld verantwoord per 31 december 2016.

19. Waarborgsommen en overige langlopende schulden

De van huurders ontvangen waarborgsommen bedragen per 31 december 2016 € 110.585 (2015: € 168.671).

20. Financiële derivaten

Propertunity NL N.V. beperkt haar renterisico door gebruikmaking van rentederivaten.

Voor leningen met een nominale waarde van € 17.394.781 is het renterisico afgedekt door middel van een financieel instrument dat ervoor zorgt dat de mogelijk te betalen rente niet hoger wordt dan een afgesproken percentage ("CAP"). De vennootschap heeft geleend op basis van een oplopende

CAP's; hierdoor zal de rente maximaal 4,60% bedragen tot 1 juni 2017. De reële waarde per 31 december 2016 bedraagt € nihil.

Voor een lening met een nominale waarde van € 21.172.781 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente is vastgelegd op 4,58% (einddatum 1 juni 2017). De reële waarde per 31 december 2016 bedraagt € 501.449 negatief.

De totale reële waarde van alle derivaten per 31 december 2016 bedroeg € 501.449 negatief, hetgeen niet in de balans is verwerkt aangezien kostprijs hedging wordt toegepast.

De genoemde rentepercentages zijn exclusief de rentemarge van de financier.

21. Kortlopend deel van langlopende leningen

Deze verplichtingen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Obligatielening	641.803	-
Hypothecaire financieringen	103.705.425	104.734.587
	<u>104.347.228</u>	<u>104.734.587</u>

Het verloop van de hypothecaire financiering is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hypothecaire financieringen		
Stand per 1 januari	104.734.587	105.797.713
Aflossingen	1.029.162	1.063.126
Stand per 31 december	<u>103.705.425</u>	<u>104.734.587</u>

De rentevergoeding voor alle leningen bedraagt 3-maands Euribor plus een marge van 2,00% (2015: 2,00%). De leningen hebben een looptijd tussen de 0 en 0,5 jaar.

Voor de (langlopende) leningen zijn de onroerende zaken met een huidige boekwaarde van € 113.977.500 volledig hypothecair verbonden.

Alle leningen hebben inmiddels een kortlopend karakter. Daarbij geldt eveneens de onder kredietrisico's genoemde recht van opeisbaarheid door de financier.

22. Overige schulden en overlopende passiva

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Crediteuren	413.746	420.825
Belastingen (btw)	-	97.668
Te betalen servicekosten leegstand	540.000	306.682
Te betalen rente	3.578	584.883
Vooruit ontvangen huur	1.871.932	1.871.932

Overige schulden en overlopende passiva	1.990.075	379.989
	<u>4.819.331</u>	<u>1.893.625</u>

In de overige schulden is ultimo 2016 een bedrag van € 1.387.966 ten behoeve van HSH Nordbank AG verantwoord.

23. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 31 december 2016 zijn er geen rechten of verplichtingen die niet in de balans zijn opgenomen.

Latente belastingen

De vennootschap beschikt over een fiscaal afschrijvingspotentieel (ca. € 40 miljoen) wat zit in een commercieel lagere waardering van het onroerend goed ten opzichte van fiscaal. Gelet op de onzekerheid op dit moment van realisatie van deze specifieke post is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen. Voor de verrekenbare verliezen uit hoofde van resultaten uit het verleden is een actieve latentie in de balans verantwoord.

24. Transacties met direct belanghebbenden

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 2016 worden geen directe 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 bezit (ultimo december 2015 idem).

25. Verbonden partijen

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

a. Marketing- en structureringskosten

Voor een bedrag van € 125.000 (2015: € 125.000) zijn door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Deze kosten zijn als volgt te verdelen: marketingkosten € 100.000 (2015: € 100.000) en structureringskosten € 25.000 (2015: € 25.000). Voor de uitgifte van obligaties ten behoeve van de herfinanciering zijn € 150.000 aan structureringskosten en € 325.000 aan marketingkosten in rekening gebracht.

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 2016 is voor een bedrag van € 125.000 aan

Wissel & Wissel Audit B.V.

Postbus 3102

2800 CE GOUDA

Telefoon (0182) 358 235

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 2016 is een bedrag van € 832.669 (2015: € 852.493) in rekening gebracht. 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 2016 betrof dit een bedrag van € 333.068 (2015: € 337.241). 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, de winstdeling bij 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.

Structuurkosten De omzetting van de structuur –van open-end naar closed-end- is gepaard gegaan met extra inspanningen en kosten van materiele omvang die ten tijde van het opstellen van het prospectus in 2006 door het bestuur niet waren te voorzien en derhalve ook niet in het prospectus zijn opgenomen en volgens het bestuur ook niet zijn opgenomen in de huidige kosten vergoedingen. Een deel van de inspanningen is geleverd door aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. gerelateerde ondernemingen, aangezien Wilgenhaege Fondsen Management B.V. niet over voldoende eigen personeel beschikte om de desbetreffende inspanningen te leveren.. Het bestuur van het Fonds, de aandeelhouders en de besturen van de diverse betrokken entiteiten hebben gedurende 2016 overeenstemming bereikt om tegen een bedrag van € 1.700.000 deze kosten tegen finale kwijting . te verrekenen met het fonds. (zie ook hoofdstuk 8)

De volgende balansposten zijn uitstaand:

		Vorderingen	Schulden	Vorderingen	Schulden
		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
Wilgenhaege	a.	-	250.170	-	190.176
Fondsen					
Management					
B.V.					

Visser & Visser Audit B.V.
Postbus 3102
2800 CE GOUDA
Telefoon (0182) 358 235

Wilgenhaege Property Management B.V.	b.	-	-	1.745.429	-
---	----	---	---	-----------	---

- a. Dit betreft een voorschot op de kosten van management
- b. Dit betreft een voorschot op de kosten van beheer en kosten in verband met structuurwijzingen

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 2016 is een bedrag van € 0 (2015: € 0) aan acquisitievergoedingen in rekening gebracht.

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 2016 is een bedrag van € 0 (2015: € 2.700) aan verkoopvergoeding in rekening gebracht.

Winstdeling verkoopresultaat bij vervreemding van beleggingen in onroerend goed

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij 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 belegging direct in onroerend goed en de initiële aankoopprijs (inclusief aankoopkosten), verkoopkosten en additioneel geactiveerde investeringen. In 2016 is geen object verkocht (2015: één object verkocht).

26. Total expense ratio

	2016	2015
Exploitatiekosten (1)	2.179.384	1.725.543
Algemene kosten	1.169.965	951.376
Totale kosten	3.349.349	2.676.919
Gemiddelde intrinsieke waarde	9.836.603	10.590.344
Totale kosten	34,05%	25,27%
Gemiddelde intrinsieke waarde		

- (1) In de exploitatiekosten zijn de onderhoudskosten van het onroerend goed (2016: 958.053) 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 opstartkosten en emissiekosten. De kosten van beleggingstransacties en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten, evenals de kosten verband houdend met het toe- en uittreden 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 2015, en 31 december 2016, waarbij de standen van december elk voor 50% in de berekening worden betrokken.

De stijging ten opzichte van het vorige boekjaar wordt vooral veroorzaakt door de gemiddelde intrinsieke waarde. Deze waarde is gedaald ten gevolge van waardedalingen van het onroerend goed in exploitatie.

27. Personeel

Propertunity NL N.V. heeft geen personeel in dienst. Dagelijks technisch en commercieel beheer alsmede de financiële administratie zijn uitbesteed aan gerenommeerde en ervaren partijen.

28. Ondertekening van de jaarrekening

Hoofddorp, 29 april 2017

Namens Wilgenhaege Fondsen Management B.V.:

G.C. Langelaar

Visser & Visser Audit B.V.
Postbus 3102
2800 CE GOUDA
Telefoon (0182) 358 235 31

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De verklaring van de accountant is bij het opstellen van de jaarrekening nog niet beschikbaar. Zodra de accountant zijn werkzaamheden heeft afgerond zal de verklaring worden opgenomen in de jaarrekening.

Statutaire winstverdeling

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 blijkens een tussentijdse vermogensopstelling. Deze tussentijdse vermogensopstelling dient te voldoen aan de vereisten zoals omschreven in art. 2: 105 lid 4 Burgerlijk Wetboek. 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.

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om het resultaat ten bedrage van € 1.398.694 negatief over het boekjaar 2016 te onttrekken aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Dividenduitkering

Er hebben in 2016 geen dividenduitkeringen plaatsgevonden.

**Aan het bestuur en de aandeelhouders van
Propertunity NL N.V.
Marktplaats 47
2132 DA HOOFFDORP**

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de opdracht gekregen de jaarrekening 2016 van Propertunity NL N.V. te Hoofddorp te controleren.

Wij geven geen oordeel over de getrouwheid van de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening van de vennootschap. Vanwege het belang van de aangelegenheid beschreven in de paragraaf 'De basis voor onze oordeelonthouding' zijn wij niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen om daarop ons controleoordeel bij de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening te kunnen baseren.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▲ de balans per 31 december 2016;
- ▲ de winst-en-verliesrekening over 2016;
- ▲ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Materiële onzekerheid over de continuïteit

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel noot 2 'Continuïteit' en noot 15 'Herfinancieringsrisico' in de toelichting van de jaarrekening, waarin uiteengezet is dat de entiteit afhankelijk is van een positieve toekomstige kasstroom -en resultaatontwikkeling en in het bijzonder de bereidwilligheid van de bank om de financiering te blijven continueren. Deze condities duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor onze oordeelonthouding

Door de huidige financier HSH Nordbank AG is onlangs bekend gemaakt dat de leningen verstrekt aan Propertunity NL B.V. zijn verkocht aan een consortium van Bank of America Merrill Lynch en Davidson Kempner (hierna consortium). De continuïteit is onzeker omdat een belangrijk deel van de leningen inmiddels opeisbaar is. Het consortium kan in beginsel haar hypotheekrecht uitoefenen en de vastgoedportefeuille verkopen. Het is (nog) niet bekend onder welke voorwaarden het consortium bereid is de financiering te continueren. Het bestuur heeft recent een eerste kennismakingsgesprek gehad met het consortium. In de komende maanden zullen gesprekken met het bestuur en het consortium plaatsvinden waarbij mogelijke scenario's verder zullen worden verkend en uitgewerkt. De financiële consequenties en maatregelen die hieruit voortvloeien voor de vennootschap zijn op dit moment nog niet aan te geven. Deze omstandigheid wijst op een onzekerheid van materieel belang die gerede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, waardoor zij mogelijk niet in staat is in het kader van de normale bedrijfsvoering haar activa te realiseren en haar verplichtingen na te komen.

Het consortium heeft nog niet (schriftelijk) kenbaar gemaakt of en op welke wijze zij de financiering wenst te continueren. Naar wij van het bestuur van Propertunity NL N.V. hebben vernomen heeft het consortium in het kennismakingsgesprek aangegeven in beginsel een financieringstermijn van 3 jaar na te streven en heeft ook de mogelijkheid om (deels) lange termijn financiering te verstrekken open gelaten. Ook de mogelijkheid dat met een obligatie emissie de leningen van hen door Propertunity kunnen worden gekocht is wat hen betreft een mogelijkheid. Zoals hiervoor aangegeven ontbreekt op dit moment een duidelijke officiële positiebepaling en de daarbij behorende financiële voorwaarden door het consortium en kunnen derhalve op dit moment niet inschatten wat de gevolgen hiervan zijn voor de continuïteit van de vennootschap. Als gevolg van de hiervoor genoemde omstandigheden hebben wij niet kunnen vaststellen of in voldoende mate de onzekerheid ten aanzien van de continuïteit van de vennootschap is toegelicht.

Wij zijn onafhankelijk van Propertunity NL N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▲ het bestuursverslag;
- ▲ de overige gegevens.

Vanwege het belang van de aangelegenheden beschreven in de paragraaf 'De basis voor onze oordeelonthouding' zijn wij niet in staat geweest om in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW te overwegen of de andere informatie al dan niet:

- ▲ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▲ alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben opdracht gekregen de andere informatie te lezen en op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, te overwegen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

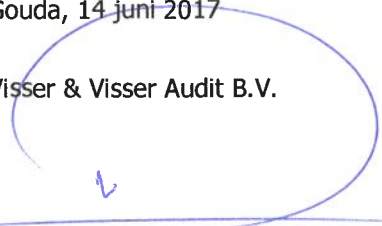
Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De met governance belaste personen zijn verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle, verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Vanwege het belang van de aangelegenheid(heden) beschreven in de paragraaf 'De basis voor onze oordeelonthouding' zijn wij niet in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen om daarop ons oordeel te kunnen baseren.

Gouda, 14 juni 2017

Visser & Visser Audit B.V.



A. Plug RA