

Jaarrapport  
2015  
Propertunity NL N.V.

## Inhoudsopgave

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

## Kengetallen onroerend goed-portefeuille

(in euro's)

	Noot	2015	2014	2013
<b>Netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen</b>				
Bruto-huuropbrengsten	3	9.083.380	8.503.136	10.337.821
Exploitatiekosten		2.683.595	2.593.599	2.252.495
Netto-huuropbrengsten		6.399.785	5.909.537	8.085.326
Gerealiseerde verkoopopbrengst	9	270.000	-	(31.887)
Waardemutatie onroerend goed-beleggingen in exploitatie	5	(2.481.500)	(4.406.000)	(5.026.300)
Mutatie lease incentives	9	(920.935)		
<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen</b>		<b>3.267.350</b>	<b>1.503.537</b>	<b>3.027.139</b>
<b>Lasten</b>				
Financiële opbrengsten	6	30.002	14.624	2.108
Financiële kosten	6	(69.064)	(75.827)	(99.330)
Hypothecaire financieringskosten	6	(3.469.395)	(4.028.785)	(4.431.591)
Financieringskosten obligaties	6	(37.236)	(42.942)	(22.267)
Distributievergoeding		-	-	(41.232)
Algemene kosten	7	(951.376)	(916.145)	(963.870)
<b>Totaal lasten</b>		<b>(4.497.069)</b>	<b>(5.049.075)</b>	<b>(5.556.182)</b>
Belastingen	13	2.048.933	-	-
<b>Beleggingsresultaat</b>		<b>819.212</b>	<b>(3.545.538)</b>	<b>(2.529.043)</b>

<b>Balans (in euro's)</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
Onroerend goed-beleggingen	112.287.500	114.739.000	119.088.000
Eigen vermogen	10.999.950	10.180.738	13.727.917
Langlopende schulden	968.474	909.307	978.540

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

Kantoor- en bedrijfsruimte	83,2%	85,3%	80,1%
Retail	16,3%	14,3%	12,7%
Overig (antennes etc.)	0,5%	0,4%	7,2%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

**Per certificaat van aandeel**

Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,97	€ 1,82	€ 2,48
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 2,09	€ 2,17	€ 3,07
Aantal uitgegeven certificaten	5.595.207	5.595.207	5.534.330
Totale intrinsieke waarde	€ 10.999.950	€ 10.180.738	€ 13.727.917

## **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](mailto:info@wilgenhaegefondsen.nl)

[www.wilgenhaegefondsen.nl](http://www.wilgenhaegefondsen.nl)

## Prijsbepaling en koersontwikkeling 2015

### Toepassing Titel 9 BW 2

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

Om een redelijke verdeling onder de certificaathouders van aankoopkosten en oprichtings- en structureringskosten te bewerkstelligen, ongeacht het moment van toetreden, houdt Propertunity NL een separate fondsadministratie bij, waarbij de aankoop-, de oprichtings- en de structureringskosten over een looptijd van tien (10) jaar lineair worden afgeschreven. Daarnaast wordt rekening gehouden met de fiscale regelgeving. De fondsadministratie vormt de basis voor het berekenen van de handelsprijs voor toekomstige inkoop en uitgifte van aandelen/certificaten.

Het uitgangspunt van de prijsbepaling en de correcties op de intrinsieke waarde is dat een redelijke verdeling wordt bewerkstelligd van specifieke eenmalige kosten ongeacht het moment van toetreden.

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.

Indien het bestuur overgaat tot het aanpassen van de handelsprijs, dient het daarvoor een voorstel ter goedkeuring aan de Stichting Administratiekantoor voor te leggen.

	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2013
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,97	€ 1,82	€ 2,48
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 2,09	€ 2,17	€ 3,07
Aantal uitgegeven certificaten	5.595.207	5.595.207	5.534.330
Totale intrinsieke waarde	€ 10.999.950	€ 10.180.738	€ 13.727.917

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 2015 een groei van 2% laten zien (bron: CBS bbp). Het CPB gaat in haar CEP Raming voor 2016 uit van een economische groei van 1,8% in 2016. Voor 2017 wordt een groei van 2,0% voorspeld. 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 2015 is het aanbod van kantoorruimte met 140.000m<sup>2</sup> afgenomen tot 49,5 miljoen m<sup>2</sup> door herontwikkeling waarbij de opname van kantoorruimte is gestegen met 13%. Deze stijging betekent een opname van 1,2 miljoen m<sup>2</sup>. Maar liefst 47% van de opnames vond plaats in de vier grote steden; in 2014 gold hiervoor een percentage van 34%. Het is de verwachting dat de verbeteringen van de marktomstandigheden in de grote steden de opmaat zullen zijn voor een breder herstel in de andere delen van het land.

Het bestuur signaleert dat sinds de tweede helft van 2015 ook voor de portefeuille van Propertunity NL tekenen van herstel zichtbaar worden. Er zijn meer bezichtigingen en de belangstelling voor leegstaande ruimtes neemt toe.

### **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 binnen de kantorenmarkt in te spelen trachten wij niet alleen met huurders mee te denken, maar om hen al voor te zijn. Door deze proactieve houding weten bestaande huurders te behouden en proberen wij nieuwe huurders aan te trekken. Ondanks alle inspanningen ten spijt is bezettingsgraad op basis van m<sup>2</sup> in 2015 afgenomen tot 77% (2014: 87%). De belangrijkste oorzaak van de teruggelopen bezettingsgraad is de huurschade die is ontstaan als gevolg van faillissementen en gedwongen ontruiming als gevolg van betalingsonmacht (in 2015 totaal huurverlies: € 856.000 en in 2014 € 558.000). In verhouding tot de totale huurstroom over 2015 van € 9,1 miljoen is dit een hoog bedrag (9,5%). Het bestuur geeft hoge prioriteit aan het verhuren van de ruimtes die als gevolg hiervan leeg zijn komen te staan.

Gedurende het afgelopen jaar heeft de vennootschap diverse huurovereenkomsten vernieuwd. In 2015 is 4.876 m<sup>2</sup> aan nieuwe huurcontracten gesloten en reeds voor 1.300 m<sup>2</sup> contractafspraken gemaakt die in 2016 zullen ingaan.

### **Closed-end status**

In reactie op de kredietcrisis heeft de AFM sterke aandringing uitgeoefend op Nederlandse open-end vastgoedbeleggingsinstellingen om te transformeren naar een closed-end instelling. Met ingang van 4 november 2011 heeft het bestuur opvolging gegeven aan de wens van de AFM om de structuur van het fonds om te zetten van open-end naar closed-end. De wijziging betekent onder meer dat de verplichting voor Propertunity NL om deelnemingsrechten in te kopen of te verkopen, is komen te vervallen. Beleggers die deelnemingsrechten willen kopen of verkopen kunnen dat alleen doen, indien een andere belegger die rechten wil verkopen of kopen. De prijs wordt afhankelijk van vraag

en aanbod. Dat kan betekenen dat het niet altijd mogelijk is om deelnemingsrechten te verkopen. Via de onafhankelijke website [www.participatieaanbod.nl](http://www.participatieaanbod.nl) is het mogelijk om certificaten te kopen of te verkopen wanneer kopers of verkopers zich melden bij de beheerder.

### **Onroerend goed-portefeuille in exploitatie**

De onroerend goed-portefeuille in exploitatie vertegenwoordigde per 31 december 2015 een waarde van € 112.287.500 (2014: € 114.769.000).

In 2015 is de portefeuille met € 2.481.500 (2014: € 5.489.000) afgewaardeerd. De afwaarderingen worden gedeeltelijk verklaard door de kortere contractduur in de portefeuille alsmede de toegenomen leegstand door faillissementen van huurders maar reflecteren ook de hoge leegstand in de markt in het algemeen door overaanbod. De nog altijd hoge leegstand zorgt voor aanhoudende druk op de waarde van het vastgoed.

Ultimo 2015 was de samenstelling van de portefeuille als volgt:

64,2 % kantoorruimte  
19,0 % bedrijfsruimte;  
16,3 % retail;  
0,5 % overig (antennes).

### **Investerings**

In 2015 hebben geen investeringen in onroerend goed plaatsgevonden.

### **Uitgifte van certificaten**

In het afgelopen jaar zijn geen certificaten van aandelen uitgegeven.

### **Resultaten over het boekjaar 2015**

Het beleggingsresultaat over het boekjaar 2015 is € 819.212 (2014: € 3.545.538 negatief). Per 31 december 2015 bedraagt de intrinsieke waarde per certificaat € 1,97 (2014: € 1,82); de koers van het certificaat bedraagt per 31 december 2015 € 2,09 (2014: € 2,17)

Dit resultaat komt voort uit de winst op operationele activiteiten ad € 1,2 miljoen. Verder zitten er twee bijzondere posten in verwerkt enerzijds het activeren van de nog te verrekenen vennootschapsbelasting ad € 2 miljoen positief effect en anderzijds de negatieve waarde mutatie van de onroerend goed-beleggingen van € 2,5 miljoen als gevolg van de afgenomen bezetting.

Na de bepaling van de reële waarde van het onroerend goed exclusief de aankoopkosten is de waarde mutatie als herwaardering ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### **Bruto-huuropbrengsten**

De bruto-huuropbrengsten bedroegen in het volledige jaar 2015 € 9.083.380 (2014: € 8.503.136).

De exploitatiekosten bedroegen € 2.683.595 (2014: € 2.593.599), hetgeen 29,54% van de bruto-huuropbrengsten is. In dezelfde periode van 2014 was dit 30,50%.



## **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, 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.

## **Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen**

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerend goed-beleggingen bedroeg op 31 december 2015 9,8% (eind 2014: 8,8%).

## **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. In 2015 is één swapcontract afgelopen, in 2016 zullen nog twee contracten aflopen en de laatste twee contracten lopen af in 2017 gelijk met de financiering. Het bestuur heeft besloten om in 2015 geen nieuwe caps /swaps af te sluiten. Enerzijds wordt hiermee rente bespaard gezien de huidige lage rentestand anderzijds is het afsluiten van rentederivaten gezien de korte looptijd van de financiering op dit moment niet verantwoord. Bij een nieuwe financieringsovereenkomst voor langere termijn wordt mogelijk wel gebruik gemaakt van rentederivaten.

## **Doelstelling en verwachtingen**

Naar het oordeel van het bestuur zijn de huidige vastgoedbeleggingen in portefeuille van goede kwaliteit. Diverse objecten (denk aan o.a. Woerden, Almere, Purmerend, Nieuwegein, Hengelo) bevinden zich in regio's waar het aanbod van kantoorruimte in verhouding tot de vraag structureel erg hoog is. Het bestuur verwacht niet dat deze situatie in de komende jaren drastisch zal verbeteren.

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.

Bepalend voor de vastgoedwaarderingen in het komende jaar is het feit of de bruto-aanvangsrendementen zich weten te stabiliseren rond het huidige niveau. Indien dan ook de druk in de markt op de huurprijzen afneemt, ontstaat er een basis voor herstel.

## **Going Concern**

Al sinds 2013 vindt intensief en veelvuldig overleg plaats met de HSH Nordbank AG. Vanwege het feit dat de bank staatsteun heeft ontvangen ten tijde van de kredietcrisis dient deze zich terug te trekken uit Nederland. Dit betekent dat de relatie met de HSH Nordbank AG noodgedwongen tot een einde komt en dat Propertunity NL derhalve een andere financier moet zoeken

In 2015 is het bestuur gestart met verkennende gesprekken met marktpartijen teneinde de herfinanciering van de vastgoedportefeuille te onderzoeken. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat herfinanciering van de portefeuille bij Nederlandse geldverstrekkers niet mogelijk is. Vanaf het vierde kwartaal 2015 wordt het bestuur bijgestaan door gespecialiseerde partijen. Momenteel zijn gesprekken gaande met diverse geïnteresseerde buitenlandse partijen. De gesprekken met een aantal van deze partijen verlopen positief. Echter, op dit moment kan nog niet worden vastgesteld of dit daadwerkelijk tot een overeenkomst gaat leiden.

De relatie tussen het bestuur en de bank is vanaf de oprichting van het fonds bijzonder goed. Alle gesprekken, ook de gesprekken inzake de herfinanciering, verlopen constructief. De bank wordt ook op frequente basis geïnformeerd over de voortgang in het herfinancieringstraject. Met de HSH Nordbank AG is in dat licht overeenstemming bereikt om de financieringen die afliepen op 1 januari 2016 te verlengen tot 30 juni 2016. Gedurende het eerste halfjaar van 2016 worden de herfinancieringsmogelijkheden van het fonds verder onderzocht en uitgewerkt. De verwachting is dat er in juni meer duidelijkheid zal zijn.

In samenspraak met het bestuur van de STAK Propertunity NL is besloten om vóór 30 juni 2016 met een concreet herfinancieringsvoorstel de onderhandelingen met HSH in te gaan. Het bestuur spant zich tot het uiterste in de continuïteit van het fonds te waarborgen. Een garantie hierop kan helaas niet worden gegeven. Het bestuur van de STAK Propertunity NL wordt doorlopend geïnformeerd over de ontwikkelingen inzake de herfinanciering.

## **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 van 2015 gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en deze wordt als zodanig aangemerkt als beheerder in de zin van de Wft. Op 1 maart 2015 is de heer Van Staveren als CFO toegetreden tot het bestuur van Wilgenhaege Fondsen Management.

Hoofddorp, 29 april 2016

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

## **Jaarrekening 2015**

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

## Winst-en-verliesrekening (in euro's)

	Noot	2015	2014
Netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen			
Bruto-huuropbrengsten	3	9.083.380	8.503.136
Exploitatiekosten		<u>(2.683.595)</u>	<u>(2.593.599)</u>
Netto-huuropbrengsten		6.399.785	5.909.537
Verkoop opbrengt onroerendgoedbeleggingen	9	270.000	-
Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	5	(2.481.500)	(5.489.000)
Waardemutatie lease incentives	3	<u>(920.935)</u>	<u>1.083.000</u>
<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen</b>		<b>3.275.350</b>	<b>1.503.537</b>
Lasten			
Financiële opbrengsten	6	30.002	14.624
Financiële kosten	6	(69.064)	(75.827)
Hypothecaire financieringskosten	6	(3.469.395)	(4.028.785)
Financieringskosten obligaties	6	(37.236)	(42.942)
Algemene kosten	7	<u>(951.376)</u>	<u>(916.145)</u>
<b>Totaal lasten</b>		<b>(4.497.069)</b>	<b>(5.049.075)</b>
Belastingen		<u>2.048.933</u>	<u>-</u>
<b>Beleggingsresultaat</b>		<b>819.212</b>	<b>(3.545.538)</b>
Resultaat per certificaat van aandeel:		€ 0,15	(€ 0,63)

**Balans (in euro's)**

<i>Voor winstbestemming</i>	Noot	31-12-2015	31-12-2014
Activa			
Onroerend goed-beleggingen in exploitatie	9	112.287.500	114.769.000
Inventaris	10	85.282	-
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>112.372.782</b>	<b>114.769.000</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	11	<b>93.314</b>	<b>159.986</b>
Debiteuren en overige vorderingen	12	2.353.764	3.584.736
Actieve belasting latentie	13	2.048.933	-
Liquide middelen	14	1.727.843	697.964
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>6.130.540</b>	<b>4.282.700</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>118.596.636</b>	<b>119.211.686</b>
Passiva			
Geplaatst kapitaal		5.595.207	5.595.207
Agioreserve		56.596.844	56.596.844
Overige reserves		(52.011.313)	(48.465.775)
Resultaat huidig boekjaar		819.212	(3.545.538)
<b>Totaal eigen vermogen</b>	16	<b>10.999.950</b>	<b>10.180.738</b>
Langlopende leningen	17	-	-
Obligaties	18	799.803	799.803
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	19	168.671	109.504
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>968.474</b>	<b>909.307</b>
Kortlopend deel van langlopende leningen	21	104.734.587	105.797.713
Overige schulden en overlopende passiva	22	1.893.625	2.323.928
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>106.628.212</b>	<b>108.121.641</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>118.596.636</b>	<b>119.211.686</b>
<i>Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel</i>	16	€ 1,97	€ 1,82
<i>Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie</i>	16	€ 2,09	€ 2,17

## Mutaties in het eigen vermogen

	<b>Geplaatst kapitaal</b>	<b>Agioreserve</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Resultaat huidig boekjaar</b>	<b>Totaal</b>
Stand per 1 januari 2014	6.656.180	56.596.844	(46.996.064)	(2.529.043)	13.727.919
Verdeling resultaat	-	-	(2.529.043)	2.529.043	-
Stelselwijziging IFRS naar BW2 titel 9	-	-	-	(3.545.538)	(3.545.047)
Netto-resultaat 2014	(1.059.332)	-	1.059.332	-	-
Fusiekosten	(1.641)	-	-	-	(1.641)
<b>Stand per 31 december 2014</b>	<b>5.595.207</b>	<b>56.596.844</b>	<b>(48.465.775)</b>	<b>(3.545.538)</b>	<b>10.180.738</b>

	<b>Geplaatst kapitaal</b>	<b>Agioreserve</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Resultaat huidig boekjaar</b>	<b>Totaal</b>
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	-
Netto-resultaat 2015	-	-	-	819.212	819.212
<b>Stand per 31 december 2015</b>	<b>5.595.207</b>	<b>56.596.844</b>	<b>(52.011.313)</b>	<b>819.212</b>	<b>10.999.950</b>

## Kasstroomoverzicht

(in euro's)		2015	2014
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>			
Netto winst		819.212	(3.545.538)
Ongerealiseerde waardeverschillen	9	2.481.500	4.319.000
Investerings materiële vaste activa		(85.282)	
Afschrijvingskosten		-	114.283
Mutatie vlottende activa		1.230.972	(1.330.360)
Mutatie kortlopende schulden		(430.303)	59.047
Mutatie belastinglatentie		(2.048.933)	-
<b>Totaal kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>1.967.167</b>	<b>(383.568)</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Mutaties eigen vermogen		-	(1.641)
Mutatie langlopende vorderingen	11	66.672	66.672
Mutaties rentedragende leningen		(1.063.126)	(1.151.121)
Waarborgsommen huurders		59.167	(69.234)
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(937.287)</b>	<b>(1.155.324)</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>1.029.879</b>	<b>(1.538.892)</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>1.029.879</b>	<b>(1.538.892)</b>
Liquide middelen per 1 januari		697.964	2.236.856
Mutatie liquide middelen		1.029.879	(1.538.892)
Liquide middelen per 31 december		1.727.843	697.964

## **Toelichting op de jaarrekening**

### **1. Algemeen**

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-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**

Al sinds 2013 vindt intensief en veelvuldig overleg plaats met de HSH Nordbank AG. Vanwege het feit dat de bank staatsteun heeft ontvangen ten tijde van de kredietcrisis dient deze zich terug te trekken uit Nederland. Dit betekent dat de relatie met de HSH Nordbank AG noodgedwongen tot een einde komt en dat Propertunity NL derhalve een andere financier moet zoeken

In 2015 is het bestuur gestart met verkennende gesprekken met marktpartijen teneinde de herfinanciering van de vastgoedportefeuille te onderzoeken. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat herfinanciering van de portefeuille bij Nederlandse geldverstrekkers niet mogelijk is. Vanaf het vierde kwartaal 2015 wordt het bestuur bijgestaan door gespecialiseerde partijen. Momenteel zijn gesprekken gaande met diverse geïnteresseerde buitenlandse partijen. De gesprekken met een aantal van deze partijen verlopen positief. Echter, op dit moment kan nog niet worden vastgesteld of dit daadwerkelijk tot een overeenkomst gaat leiden.

De relatie tussen het bestuur en de bank is vanaf de oprichting van het fonds bijzonder goed. Alle gesprekken, ook de gesprekken inzake de herfinanciering, verlopen constructief. De bank wordt ook op frequente basis geïnformeerd over de voortgang in het herfinancieringstraject. Met de HSH Nordbank AG is in dat licht overeenstemming bereikt om de financieringen die afliepen op 1 januari 2016 te verlengen tot 30 juni 2016. Gedurende het eerste halfjaar van 2016 worden de



herfinancieringsmogelijkheden van het fonds verder onderzocht en uitgewerkt. De verwachting is dat er in juni meer duidelijkheid zal zijn.

In samenspraak met het bestuur van de STAK Propertunity NL is besloten om vóór 30 juni 2016 met een concreet herfinancieringsvoorstel de onderhandelingen met HSH in te gaan. Het bestuur spant zich tot het uiterste in de continuïteit van het fonds te waarborgen. Een garantie hierop kan helaas niet worden gegeven. Het bestuur van de STAK Propertunity NL wordt doorlopend geïnformeerd over de ontwikkelingen inzake de herfinanciering.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2015 van Propertunity NL N.V. is uitgegaan van continuïteit van de vennootschap. Indien sprake is van discontinuïteit heeft dit gevolgen voor de waardering van de balansposten, waaronder in het bijzonder de waarde van de onroerend goed-beleggingen alsmede de gevormde actieve belastinglatentie. De executiewaarde van de onroerend goed-beleggingen ligt aanzienlijk lager dan de huidige going concernwaarde. Voor de actieve belastinglatentie is uitgegaan van verrekening van de fiscale verliezen met toekomstige fiscale positieve resultaten.

### **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.

### **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.

### **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	
	2015	2014
Kantoor- en bedrijfsruimte	5.773.453	6.908.482
Winkels	1.200.081	1.325.075
Overige	2.109.846	269.579
<b>Totaal</b>	<b>9.083.380</b>	<b>8.503.136</b>

In de overige bruto-huuropbrengsten is een bedrag van € 987.000 (2014: € 106.500) verantwoord in het kader van afkoopsommen. Daarnaast is de mutatie lease incentives van € 920.935 verantwoord onder de overige bruto-huuropbrengsten.

De bruto-huuropbrengsten zijn in boekjaar 2015 toegenomen met 6% ten opzichte van 2014.

### 4. Huurcontracten

Propertunity 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.

	2015	2014
Minder dan één jaar	6.965.518	7.999.108
Tussen één en vijf jaar	17.219.761	18.812.584
Meer dan vijf jaar	8.617.314	9.061.162
<b>Totaal</b>	<b>32.802.593</b>	<b>35.872.854</b>

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

	2015			2014
	Positief	Negatief	Totaal	Totaal
Onroerend goed-beleggingen	2.781.000	5.262.500	2.481.500	5.489.000

## 6. Netto-financieringskosten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ontvangen interest	(30.002)	(14.624)
Interest lasten	3.469.395	4.028.785
Overige financiële kosten	106.300	118.769
Netto-financieringskosten	<u>3.545.693</u>	<u>4.132.930</u>

## 7. Algemene kosten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Advieskosten	315.416	325.273
Marketingkosten	142.415	121.953
Managementvergoeding	337.241	353.890
Overige algemene kosten	156.304	115.029
	<u>951.376</u>	<u>916.145</u>

### 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. Dividend

Het dividendbeleid is erop gericht om de operationele kasstroom uit te keren mits de liquiditeit dit toestaat.

## 9. Onroerend goed-beleggingen in exploitatie

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Stand per 1 januari	113.652.722	118.058.722
Desinvesteringen	(285.000)	-
Waardemutaties	(3.117.435)	(4.406.000)
Totaal	<u>110.250.287</u>	<u>113.652.722</u>
Lease incentive	2.037.213	1.116.278
Taxatiewaarde per 31 december	<u>112.287.500</u>	<u>114.769.000</u>

De objecten in de onroerend goed-beleggingsportefeuille zijn per 31 december 2015 gewaardeerd door een geregistreerde onafhankelijke taxateur.

Per balansdatum bedraagt de cumulatieve afwaardering € 68,1 miljoen (2014: € 65,2 miljoen).

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

Gedurende 2015 is een object in Hoogeveen verkocht voor € 270.000. De boekwaarde bedroeg op het moment van desinvestering € 285.000 het verlies van €15.000 is verantwoord onder de waarde-mutaties.

## 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. In 2015 is nog niet afgeschreven over de ze activa. Afschrijving zal vanaf 2016 plaatsvinden.

## 11. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Upfrontpremie	800.000	800.000
Afschrijving upfrontpremie	(706.686)	(640.014)
	93.314	159.986
Obligaties	46.491	46.491
Afwaardering obligaties	(46.491)	(46.491)
	<u>93.314</u>	<u>159.986</u>

## 12. Debiteuren en overige vorderingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Debiteuren	157.054	544.168
Servicekosten	706.611	595.706
Overige vorderingen	1.490.099	2.444.862
	<u>2.353.764</u>	<u>3.584.736</u>

Onder de overige vorderingen is 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).

## 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.

## 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. De mondiale kredietcrisis heeft dit risico hernieuwd onder de aandacht gebracht.

In het eerste kwartaal 2016 is overeenstemming bereikt met de HSH Nordbank AG over de verlenging van de per 1 januari 2016 aflopende financiering tot 30 juni 2016. Verdere verlenging van de financiering op kwartaalbasis achten wij niet onmogelijk maar het zal daarentegen zeker geen lange termijn oplossing bieden. Zolang er geen herfinanciering bij een derde partij wordt gerealiseerd of overeenstemming wordt bereikt over het continueren van deze financieringen na 30 juni 2016 is de continuïteit van het fonds onzeker.

Deze overeenstemming is voor de continuïteit van essentieel belang, aangezien HSH Nordbank AG in het ongunstigste geval haar hypotheekrecht kan uitoefenen en de portefeuille kan worden verkocht door middel van een executie verkoop.

### **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.

## 16. Eigen vermogen

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

### Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Intrinsieke waarde	€ 10.999.950	€ 10.180.738
Aantal certificaten van aandelen	<u>5.595.207</u>	<u>5.595.207</u>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	<u>€ 1,97</u>	<u>€ 1,82</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.

### Fusie:

Bij de fusie tussen Propertunity NL en Wilgenhaege Stedekroon op 30 mei 2014 zijn tevens alle certificaten gesplitst van certificaten met een nominale waarde van € 10,- per certificaat naar 10 certificaten van €1,- nominale waarde per certificaat. Het aantal geplaatste certificaten bedraagt 5.595.207

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Intrinsieke waarde	€ 10.999.950	€ 10.180.738
Correctie aankoopkosten en opstartkosten en fiscaliteit	€ 669.476	€ 1.953.282
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	<u>5.595.207</u>	<u>5.595.207</u>
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	<u>€ 2,09</u>	<u>€ 2,17</u>



## 17. Langlopende leningen

Het totaal van de leningen ultimo 2015 bedraagt € 104.734.587 dit bedrag is

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

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
1 – 5 jaar	104.734.587	105.797.713
>5 jaar	-	-
Totaal	<u>104.734.587</u>	<u>105.797.713</u>

## 18. Obligaties

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Obligaties	799.803	799.803
	<u>799.803</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.

## 19. Waarborgsommen en overige langlopende schulden

De van huurders ontvangen waarborgsommen bedragen per 31 december 2015 € 168.671 (2014: € 109.504).

## 20. Financiële derivaten

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

Voor leningen met een nominale waarde van € 17.621.531 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 gekozen voor oplopende CAP's; hierdoor zal de rente maximaal 4,60% bedragen tot 1 juni 2017. De reële waarde per 31 december 2015 bedraagt € 98 positief.

Voor een lening met een nominale waarde van € 21.399.531 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 2015 bedraagt € 1.507.871 negatief.

Voor een lening met een nominale waarde van € 3.000.000 is een renteswap afgesloten tegen een rentepercentage van 4,31% die expireert op 30 december 2016. De reële waarde per 31 december 2015 bedraagt € 133.494 negatief.

Voor een lening met een nominale waarde van € 10.000.000 is het renterisico afgedekt tot 30 juni 2016 met een SWAP, zodat de rente vastligt op 4,50%. De reële waarde per 31 december 2015 bedraagt € 229.326 negatief.

De totale reële waarde van alle derivaten per 31 december 2015 bedroeg € 1.870.691 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

Het totaal van de leningen ultimo 2015 bedraagt € 104.734.587 en is tevens het kortlopende deel.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Leningen</b>		
Stand per 1 januari	105.797.713	106.954.834
Aflossingen	1.063.126	1.151.121
Stand per 31 december	<u>104.734.587</u>	<u>105.803.713</u>
<b>Geactiveerde financieringskosten</b>		
Stand per 1 januari	(6.000)	(39.504)
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	6.000	(33.504)
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>(6.000)</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>104.734.587</b>	<b>105.797.713</b>

De rentevergoeding voor alle leningen bedraagt 3-maands Euribor plus een marge van 2,00% (2014: 2,00%). De leningen hebben een looptijd tussen de 0 en 1,5 jaar.

Voor de langlopende leningen zijn de onroerende zaken met een huidige boekwaarde van € 112.287.500 volledig hypothecair verbonden.

## 22. Overige schulden en overlopende passiva

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Crediteuren	420.825	689.391
Belastingen (btw)	97.668	186.799
Te betalen servicekosten leegstand	306.682	618.000
Te betalen rente	3.578	30.755
Vooruitontvangen huur	684.883	659.613
Overige schulden en overlopende passiva	379.989	139.371
	<u>1.893.625</u>	<u>2.323.929</u>

In de crediteuren is ultimo 2015 een bedrag van € 237.962 ten behoeve van HSH Nordbank AG verantwoord.

## 23. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 31 december 2015 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 2015 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 241 certificaten van aandelen Propertunity NL bezit (ultimo december 2014 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 (2014: € 250.000) zijn door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Deze kosten zijn als volgt te verdelen: marketingkosten € 100.000 (2014: € 200.000) en structureringskosten € 25.000 (2014: € 50.000).

### 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 2015 is voor een totaalbedrag van € 0 (2014: € 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 2015 is een bedrag van € 852.493 (2014: € 883.593) 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 2015 betrof dit een bedrag van € 337.241 (2014: € 353.890). 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.

De volgende balansposten zijn uitstaand:

		Vorderingen	Schulden	Vorderingen	Schulden
		31/12/2015	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2014
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	a.	-	-	-	-
Wilgenhaege Property Management B.V.	b.	1.745.429	-	1.057.322	-
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	c.	-	190.176	558.724	-

Wilgenhaege vermogensbeheer B.V.	d.	-	-	60.380	-
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	e.	-	-	187.164	-

- Dit betreft een voorschot op de Marketing- en structureringskosten voor boekjaar 2016
- Dit betreft een voorschot op de kosten van beheer voor boekjaar 2016
- Dit betreft een voorschot op de kosten van management voor boekjaar 2016
- Dit betreft een voorschot op de kosten in verband met closed-end gaan.
- Dit betreft een voorschot op de kosten voor AIFMD, de fusie en gewijzigde regelgeving.

Over het door de vennootschap te vorderen saldo van de onder a. tot en met e. genoemde uitstaande bedragen wordt een rente van 2% per jaar vergoed. De rentevergoeding over 2015 bedroeg € 30.000

#### 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 2015 is een bedrag van € 0 (2014: € 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 2015 is een bedrag van € 2.700 (2014: € 0) 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 2015 is één object verkocht maar hiermee is geen positief verkoopresultaat gerealiseerd (2014: geen transacties).

## Kosten in verband met closed-end gaan

De omzetting van de structuur 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. De extra inspanningen en de kosten hebben onder andere betrekking op uitgifte obligatielening en werkzaamheden inzake het handelsplatform. 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. Gedurende boekjaar 2014 heeft er een vooruitbetaling plaatsgevonden voor deze kosten aan Wilgenhaege Vermogensbeheer. Het bestuur van het Fonds en de besturen van de diverse betrokken entiteiten hebben gedurende 2014 overeenstemming bereikt om € 37.500 door te belasten aan het Fonds.

## Kosten in verband met AIFMD, fusie en gewijzigde regelgeving

Incidentele kosten door gewijzigde wet en regelgeving. De kosten voor het herstructureren van Propertunity N.V. naar de gewijzigde wet- en regelgeving zijn nog niet in de jaarrekening van 2015 verwerkt.

## 26. Total expense ratio

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Exploitatiekosten (1)	1.725.542	2.080.054
Distributievergoedingen	-	-
Algemene kosten	951.376	916.145
Totale kosten	2.676.919	2.996.199
Gemiddelde intrinsieke waarde	10.590.344	11.954.329
<b>Totale kosten</b>	<b>25,27%</b>	<b>25,06%</b>
<b>Gemiddelde intrinsieke waarde</b>		

(1) In de exploitatiekosten zijn de onderhoudskosten van het onroerend goed (circa € 958.053 (2014: € 513.547)) 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 2014, en 31 december 2015, 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 2016

Namens Wilgenhaege Fondsen Management B.V.:

G.C. Langelaar

S.J. van Staveren



## **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 € 819.212 over het boekjaar 2015 toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### **Dividenduitkering**

Er hebben in 2015 geen dividenduitkeringen plaatsgevonden.

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan het bestuur en de aandeelhouders van Propertunity NL N.V.

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Propertunity NL N.V. te Hoofddorp gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **Verantwoordelijkheid van het bestuur**

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor opmaken de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

### **Oordeel betreffende de jaarrekening**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Propertunity NL N.V. per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.



### **Benadrukking van onzekerheid omtrent de continuïteit**

Wij vestigen de aandacht op noot 2 "Continuïteit" en noot 15 "Herfinancieringsrisico" waarin is uiteengezet dat gesproken wordt over de beëindiging van de financiering door HSH Nordbank AG. Met HSH Nord bank is overeenstemming verkregen voor verlenging van de op 1 januari 2016 aflopende financiering tot 30 juni 2016. Het bestuur van de vennootschap onderzoekt de mogelijkheden voor herfinanciering. Uitkomsten hiervan zijn nog niet bekend.

Op basis van de voorwaarden met de financier kunnen de door HSH Nordbank AG verstrekte en per 30 juni 2016 aflopende financieringen per 30 juni 2016 volledig worden opgeëist. Dit feit duidt op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Gouda, 29 april 2016

Visser& Visser Audit B.V.

h

---

A. Plug RA

