

Propertunity NL N.V.
Paasheuvelweg 1
1105 BE AMSTERDAM

RAPPORT 2019

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

INHOUD

	Pagina
ACCOUNTANTSRAPPORT	
Profiel Propertunity NL N.V.	3
Resultaten	4
Financiële positie	5
BESTUURSVERSLAG	6
JAARREKENING	
Balans per 31 december 2019	9
Winst-en-verliesrekening over 2019	11
Kasstroomoverzicht over 2019	12
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	13
Toelichting op de balans per 31 december 2019	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	23
OVERIGE GEGEVENS	
Verwijzing naar de accountantsverklaring	26
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst	26

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

ACCOUNTANTSRAPPORT

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

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

Hoofddorp, 17 december 2020

PROFIEL PROPERTUNITY NL N.V.

Activiteiten

Propertunity NL N.V. (hierna Propertunity NL of de vennootschap), opgericht op 27 april 2007, is een 'closed-end' onroerend goed-beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en heeft een onbepaalde looptijd. Het fonds is niet 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.

Beheer

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

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

Propertunity NL N.V.
Paasheuvelweg 1
1105 BE AMSTERDAM
Telefoonnummer: 088 – 55 55 200
www.propertunitynl.nl
info@propertunitynl.nl

Onroerend goed

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

Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen:

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

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

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

RESULTATEN

Vergelijking van de resultaten

	2019	2018	Mutatie	
	€	€	€	%
Bruto-huuropbrengsten	4.973.902	7.608.623	-2.634.721	-34,6
Exploitatiekosten	-1.887.946	-2.655.974	768.028	28,9
Netto-huuropbrengsten	3.085.956	4.952.649	-1.866.693	-37,7
Ongerealiseerd en gerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen	-2.088.649	-33.806.257	31.717.608	93,8
Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen	997.307	-28.853.608	29.850.915	103,5
Netto-financieringskosten	5.080.627	4.734.021	346.606	7,3
Algemene kosten	403.691	468.855	-65.164	-13,9
Incidentele kosten structuur en financiering	720.392	525.439	194.953	37,1
Totaal van som der kosten	6.204.710	5.728.315	476.395	8,3
Totaal van resultaat voor belastingen	-5.207.403	-34.581.923	29.374.520	84,9
Belastingen over de winst of het verlies	-	-	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	-5.207.403	-34.581.923	29.374.520	84,9

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

FINANCIËLE POSITIE

Ter verkrijging van een inzicht in de financiële positie van de vennootschap verstrekken wij u de navolgende overzichten. Deze zijn gebaseerd op de gegevens uit de jaarrekening. Wij geven hierna een opstelling van de balans per 31 december 2019 in verkorte vorm.

Financiële structuur

	31-12-2019		31-12-2018	
	€	%	€	%
Activa				
Materiële vaste activa	-	-	34.115	-
Vastgoedbeleggingen	2.383.060	33,7	73.080.441	97,1
Vorderingen	2.745.737	38,7	626.947	0,8
Liquide middelen	1.952.216	27,6	1.556.548	2,1
	<u>7.081.013</u>	<u>100,0</u>	<u>75.298.051</u>	<u>100,0</u>
Passiva				
Eigen vermogen	-34.654.997	-489,4	-29.447.594	-39,1
Langlopende schulden	-	-	210.482	0,3
Kortlopende schulden	41.736.010	589,4	104.535.163	138,8
	<u>7.081.013</u>	<u>100,0</u>	<u>75.298.051</u>	<u>100,0</u>
			<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
			€	€
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel			-6,19	-5,26
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie			-6,19	-5,26
Totale intrinsieke waarde: in 2018 is de waarde negatief		-/-	34.654.997,00	29.447.594,00

Het aantal uitgegeven certificaten per 31 december 2019 bedraagt 5.595.207 (31 december 2018 5.595.207).

Bestuursverslag

23 november 2020

Inleiding

De aandeel- en certificaathouders zijn in de afgelopen jaren op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen met voormalig financier HSH Nordbank AG, die zich gedwongen moest terugtrekken van de Nederlandse markt. Op 27 januari 2017 heeft HSH Nordbank AG haar hypothecaire leningen aan Propertunity NL N.V. door middel van contractovername overgedragen aan een Amerikaans consortium van financiers.

Sinds 2018 wordt het asset- en propertymanagement van het fonds verzorgd door partijen die in overleg met het consortium van financiers zijn aangesteld. De doelstelling die zij hebben meegekregen is om al het vastgoed van het fonds te verkopen. Na consultatie van de certificaathouders en met instemming van de aandeelhouders is overeenstemming bereikt met het consortium over de verkoop van het vastgoed in een relatief korte periode.

Wilgenhaege Fondsen Management B.V (WFM) is aangebleven als bestuurder van het fonds, vooral om in het kader van de afwikkeling de belangen van de certificaathouders te blijven behartigen.

Onroerend goed in portefeuille

In 2018 is voor € 6.825.000,- aan vastgoed verkocht en in 2019 voor € 71.730.454. In 2020 is het laatste onroerend goed, Willinkplein en Dalipassage te Emmen, verkocht voor een bedrag van € 2.400.000. De totale opbrengst van het vastgoed bedraagt € 80.955.454.

Investeringen

In 2019 hebben geen investeringen in onroerend goed plaatsgevonden.

Bruto huuropbrengsten en exploitatiekosten

De bruto huuropbrengsten in 2019 bedragen € 4.973.902. Dit zijn de huurinkomsten tot aan de verkoop van de panden aan het Willinkplein en de Dalipassage te Emmen. Als gevolg van het feit dat de portefeuille in 2019 reeds grotendeels was afgestoten, waren de huurinkomsten in 2019 € 2.634.721 lager dan in 2018. De exploitatiekosten in 2019 bedragen € 1.887.946. Dit is € 768.028 lager dan in 2018.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden:
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

FvK 34272771
4RN: NL20ABNA0243081812
BTW nr. NL8179 18 073 801

Belastingen

Gelet op het feit dat al het vastgoed uit het fonds is verkocht, bestaat er geen mogelijkheid meer om de compensabele verliezen vanuit het verleden te compenseren met toekomstige fiscale winsten.

Liquidatiescenario

Sinds de overdracht van de hypothecaire leningen aan het consortium spreekt het bestuur van Propertunity met de belangenbehartiger van het consortium over (de toekomst van) het fonds. Gegeven de doelstelling van het consortium van verkoop van al het vastgoed zal het fonds moeten worden afgewikkeld.

Op 3 april 2020 heeft de levering plaatsgevonden van het laatste pand uit de portefeuille. In het kader van de verdere afwikkeling van het fonds werkt het bestuur samen met het consortium. Met het consortium is overeengekomen dat na verkoop van het vastgoed, de vennootschap Propertunity NL N.V. solvent kan worden afgewikkeld. De verwachting is dat het fonds na de zomer van 2022 volledig zal zijn afgewikkeld.

Personeel

Propertunity NL N.V heeft geen personeel in dienst.

Hoofddorp, 17 december 2020

Wilgenhaege Fondsen Management B.V



G.C. Langelaar

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

JAARREKENING

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden.
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen					
	8				
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	9	5.595.207		5.595.207	
Agioreserve		55.668.844		55.668.844	
Overige reserve		-90.711.645		-56.129.722	
Resultaat boekjaar		<u>-5.207.403</u>		<u>-34.581.923</u>	
			-34.654.997		-29.447.594
Langlopende schulden					
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	10		-		210.482
Kortlopende schulden					
Schulden aan banken	11	30.360.134		95.635.221	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	862.902		298.585	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	13	-		35.423	
Overige schulden en overlopende passiva	14	<u>10.512.974</u>		<u>8.565.934</u>	
			41.736.010		104.535.163
			<u>7.081.013</u>		<u>75.298.051</u>

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
Bruto-huuropbrengsten	15	4.973.902		7.608.623	
Exploitatiekosten		<u>-1.887.946</u>		<u>-2.655.974</u>	
Netto-huuropbrengsten		3.085.956		4.952.649	
Ongerealiseerd en gerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen	16	<u>-2.088.649</u>		<u>-33.806.257</u>	
Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen			997.307		-28.853.608
Netto-financieringskosten	17	5.080.627		4.734.021	
Algemene kosten	18	403.691		468.855	
Incidentele kosten structuur en financiering	19	<u>720.392</u>		<u>525.439</u>	
Totaal van som der kosten			<u>6.204.710</u>		<u>5.728.315</u>
Totaal van resultaat voor belastingen			-5.207.403		-34.581.923
Belastingen over de winst of het verlies			<u>-</u>		<u>-</u>
Totaal van resultaat na belastingen			<u><u>-5.207.403</u></u>		<u><u>-34.581.923</u></u>

Resultaat per certificaat van aandeel 2019 is € 0,93 negatief (2018: negatief € 6,18).

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden:
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		-5.207.403		-34.581.923
<i>Aanpassingen voor</i>				
Ongerealiseerde waardeverschillen	324.940		33.755.059	
Afschrijvingen	<u>36.615</u>		<u>17.056</u>	
		361.555		33.772.115
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Afname (toename) van handelsdebiteuren 3	359.885		-107.469	
Afname (toename) van overige vorderingen 6	-2.478.675		676.829	
Toename (afname) van overige schulden	<u>2.475.934</u>		<u>3.219.421</u>	
		<u>357.144</u>		<u>3.788.781</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		-4.488.704		2.978.973
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verwerving van materiële vaste activa 1	-2.500		-	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen 2	<u>70.372.441</u>		<u>6.903.500</u>	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		70.369.941		6.903.500
Totaal van kasstroom uit financieeringsactiviteiten				
Uitgaven ter aflossing van leningen	-65.275.087		-8.377.295	
Waarborgsommen huurders	<u>-210.482</u>		<u>2.907</u>	
Totaal van kasstroom uit financieeringsactiviteiten		<u>-65.485.569</u>		<u>-8.374.388</u>
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		<u>395.668</u>		<u>1.508.085</u>
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		1.556.548		48.463
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>395.668</u>		<u>1.508.085</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode		<u>1.952.216</u>		<u>1.556.548</u>

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinder
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

Informatieverschaffing over continuïteit

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

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

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

Op grond hiervan is bij het opstellen van de jaarrekening 2019 uitgegaan van een continuïteitsscenario. Echter moet benadrukt worden dat er geen zekerheid kan worden gegeven.

Op 3 april 2020 heeft de levering plaatsgevonden van het laatste pand uit de portefeuille. In het kader van de verdere afwikkeling van het fonds werkt het bestuur samen met het consortium. Met het consortium is overeengekomen dat na verkoop van het vastgoed, de vennootschap Propertunity NL N.V. solvent kan worden afgewikkeld. De verwachting is dat het fonds na de zomer van 2022 volledig kan worden afgewikkeld.

Het verrekenbaar verlies ultimo 2018 bedraagt € 29.087.538. Rekening houdend met fiscale verliezen van 2019 met betrekking tot de verkoop van de panden, verwachten wij dat de compensabele verliezen niet meer verrekend kunnen worden in de toekomst. Derhalve is er geen actieve belastinglatentie verantwoord.

Informatieverschaffing over schattingen

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

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

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

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

Onroerend goed-beleggingen zijn gewaardeerd op reële waarde.

Prijsbepaling en fondsadministratie:

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

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

De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Financiële instrumenten

De vennootschap kan gebruik maken 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 ineffektieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffektieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Per 31 december 2019 zijn rentederivaten niet van toepassing.

Grondslagen

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa werden, tenzij anders aangegeven, gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Per 31 december 2019 zijn alle activa gedesinvesteerd.

Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed is per 31 december 2019 gewaardeerd tegen reële waarde zijnde gerealiseerde verkoopwaarde onder aftrek van verkoopkosten.

Per 31 december 2018 werd het onroerend goed eveneens gewaardeerd tegen reële waarde, zijnde de gerealiseerde verkoopwaarde onder aftrek van verkoopkosten dan wel tegen taxatiewaarde per 1 maart 2019 indien nog geen sprake was van verkoop.

Op beleggingen direct in onroerend goed wordt niet afgeschreven.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

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

Omzetverantwoording

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

Algemene beheerskosten

Niet doorberekende servicekosten:

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

Exploitatiekosten:

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

Som der kosten

Netto-financieringskosten:

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

Algemene kosten:

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

Kasstroomoverzicht

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

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

Vaste activa

1 Materiële vaste activa

	<u>Inventaris</u> €
Boekwaarde per 1 januari 2019	34.115
Investerings	2.500
Afschrijvingen	<u>-36.615</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>-</u>
Afschrijvingspercentages	<u>20</u>

2 Vastgoedbeleggingen

	<u>Vastgoed- belegging in exploitatie</u> €
Boekwaarde per 1 januari 2019	73.080.441
Herwaardering in boekjaar	-324.940
Desinvesteringen aanschaffings- waarde	<u>-70.372.441</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>2.383.060</u>

Bij het opmaken van de jaarrekening 2019 zijn ook de resterende panden (in 2020) verkocht.

Geweaarmerkt voor identificatiedoeleinde:
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
3 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Debiteuren	622.722	756.074
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-491.239</u>	<u>-264.706</u>
	<u>131.483</u>	<u>491.368</u>
4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	<u>293.048</u>	<u>-</u>
<p>Het saldo van de omzetbelasting ultimo 2019 bestaat uit de volgende bedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aangifte 4e kwartaal 2019 van € 31.052 te vorderen - suppletie aangifte 2019 van € 74.798 te vorderen - suppletie aangifte 2018 van € 187.198 te vorderen 		
5 Overige rekening-courant		
Rekening-courant Wilgenhaege Fondsen Management BV	<u>833.716</u>	<u>-</u>
6 Overige vorderingen en overlopende activa		
Vorderingen inzake Escrow	1.400.000	-
Servicekosten	-	98.356
Overige vorderingen	<u>87.490</u>	<u>37.223</u>
	<u>1.487.490</u>	<u>135.579</u>
7 Liquide middelen		
ABN AMRO	<u>1.952.216</u>	<u>1.556.548</u>

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinde:
 Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

8 Eigen vermogen

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

	Gestort en opgevraagd aandelenka- pitaal	Agioreserve	Overige re- serve	Resultaat boekjaar	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	5.595.207	55.668.844	-56.129.722	-34.581.923	-29.447.594
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	34.581.923	34.581.923
Resultaat boekjaar	-	-	-	-5.207.403	-5.207.403
Uit resultaatverdeling	-	-	-34.581.923	-	-34.581.923
Boekwaarde per 31 december 2019	5.595.207	55.668.844	-90.711.645	-5.207.403	-34.654.997

9 Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal

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

Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel:

De intrinsieke waarde per 31 december 2019 bedraagt € 34.654.997 negatief (31 december 2018: € 29.447.594)

Het aantal certificaten van aandelen per 31 december 2019 bedraagt 5.595.207 (31 december 2018 5.595.207)

De intrinsieke waarde per certificaat van aandeel bedraagt per 31 december 2019 nihil (31 december 2018 nihil).

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Hypothecaire leningen		
Saldo per 1-1	104.012.516	104.012.516
Af: aflossingen	-73.652.382	-8.377.295
	30.360.134	95.635.221
Bij: omzetting rekening courant in langlopende lening	-	-
	30.360.134	95.635.221
Opgenomen als kortlopend	-30.360.134	-95.635.221
Totaal	-	-

In het boekjaar 2017 zijn de langlopende schulden door het Consortium overgenomen van HSH Nordbank AG. De voorwaarden en condities zijn gelijk gebleven. De rente op de leningen bedraagt vanaf 1 juli 2016 4,12%, respectievelijk 5,02%.

Het geheel aan leningen van € 30.360.134 is direct opeisbaar en is derhalve aan te merken als kortlopend.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinde
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
10 Waarborgsommen en overige langlopende schulden		
Waarborgsommen	-	<u>210.482</u>

Kortlopende schulden

11 Schulden aan banken

Aflossingsverplichtingen	<u>30.360.134</u>	<u>95.635.221</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

De rentevergoeding voor de leningen bedraagt 4,12%, respectievelijk 5,02% (2018: 4,12%, respectievelijk 5,02%). De leningen zijn direct opeisbaar en derhalve als kortlopend gepresenteerd.

Voor de (langlopende) leningen zijn de onroerende zaken met een huidige boekwaarde van € 2.383.060 volledig hypothecair verbonden. Alle leningen hebben inmiddels een kortlopend karakter. Daarbij geldt eveneens de onder de kredietrisico's genoemde recht van opeisbaarheid door de financier.

12 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>862.902</u>	<u>298.585</u>
-------------	----------------	----------------

13 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	-	<u>35.423</u>
----------------	---	---------------

Het saldo van de omzetbelasting ultimo 2018 bestaat uit de volgende bedragen:

- aangifte 4e kwartaal 2018 van € 222.621 te betalen
- suppletie aangifte 2018 van € 187.198 te vorderen

14 Overige schulden en overlopende passiva

Nog te betalen rente op hypothecaire leningen	9.342.307	6.914.149
Schulden aan certificaathouders	1.030.220	94.976
Vooruit ontvangen en vooruit gefactureerde huur	7.159	857.487
Rekening-courant Wilgenhaege Fondsen Management BV	-	45.681
Overige schulden en overlopende passiva	<u>133.288</u>	<u>653.641</u>
	<u>10.512.974</u>	<u>8.565.934</u>

Verloop schulden aan certificaathouders

Ontvangen disposalfee	1.138.363	94.976
Verrekenende storneringen certificaathouders	<u>-108.143</u>	-
Totaal	<u>1.030.220</u>	<u>94.976</u>

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

Propertunity NL N.V.

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen regelingen

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

Per 31 december 2019 zijn er geen rechten of verplichtingen die niet in de balans zijn opgenomen.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinde:
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
15 Bruto-huuropbrengsten		
Kantoor- en bedrijfsruimte	4.716.398	6.635.691
Winkels	392.625	699.573
Overige	<u>-135.121</u>	<u>273.359</u>
	<u>4.973.902</u>	<u>7.608.623</u>

De bruto-huuropbrengsten zijn in het boekjaar 2019 afgenomen met 38,4% ten opzichte van 2018.

16 Ongerealiseerd en gerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen

Gerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen	-1.763.709	-78.500
Ongerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen	<u>-324.940</u>	<u>-33.727.757</u>
	<u>-2.088.649</u>	<u>-33.806.257</u>

Gemiddeld aantal werknemers

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

17 Netto-financieringskosten

Interest lasten	5.078.466	4.733.125
Overige financiële kosten	<u>2.161</u>	<u>896</u>
	<u>5.080.627</u>	<u>4.734.021</u>

18 Algemene kosten

Advieskosten	298.418	143.784
Marketingkosten	35.851	46.168
Voorziening vordering beslaglegging	-	203.323
Overige algemene kosten	<u>69.422</u>	<u>75.580</u>
	<u>403.691</u>	<u>468.855</u>

Accountants- en advieskosten:

Vanaf boekjaar 2014 is Visser & Visser Audit en Assurance B.V. de controlerend accountant van Propertunity NL N.V. De geschatte kosten voor de controle 2019 bedragen ongeveer € 25.000.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

	2019	2018
	€	€
19 Incidentele kosten structuur en financiering		
Vrijval reserveringen kosten voorgaande jaren	-36.918	-
Verkoopkosten vastgoed	757.310	525.439
	<u>720.392</u>	<u>525.439</u>

Kredietrisico

Renterisico:

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

Valutarisico:

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

Herfinancieringsrisico:

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

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

Kredietrisico:

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

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

Liquiditeitsrisico:

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

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

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

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinde:
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

Propertunity NL N.V.

Resultaatverwerking

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

Het verlies over 2019 ad € 5.207.403 wordt geheel in mindering gebracht op de overige reserves.

Dit voorstel dient nog te worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 2019 van de vennootschap.

Amsterdam, 17 december 2020

Propertunity NL N.V.

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

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinds:
Visser & Visser Audit en Assurance B.V.

22 DEC. 2020

OVERIGE GEGEVENS

Verwijzing naar de accountantsverklaring

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

Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

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