

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

**RAPPORT 2020**

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

9 JUNI 2022

## INHOUD

	Pagina
<b>ACCOUNTANTSRAPPORT</b>	
Profiel Propertunity NL N.V.	3
Resultaten	4
Financiële positie	5
<b>BESTUURSVERSLAG</b>	<b>6</b>
<b>JAARREKENING</b>	
Balans per 31 december 2020	8
Winst-en-verliesrekening over 2020	10
Kasstroomoverzicht over 2020	11
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	12
Toelichting op de balans per 31 december 2020	17
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	22
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	
Verwijzing naar de accountantsverklaring	25
Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst	25

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

9 JUNI 2022

## ACCOUNTANTSRAPPORT

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

9 JUNI 2022

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

Hoofddorp,

## **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 belegde duurzaam in goed verhuurde onroerend goed-objecten. Op dit moment zijn alle onroerend goed-objecten verkocht. De activiteiten zijn in het boekjaar geheel gestaakt.

### *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](http://www.propertunitynl.nl)  
[info@propertunitynl.nl](mailto:info@propertunitynl.nl)

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

9 JUNI 2022

**RESULTATEN**

*Vergelijking van de resultaten*

	2020	2019	Mutatie	
	€	€	€	%
Bruto-huuropbrengsten	40.366	4.973.902	-4.933.536	-99,2
Exploitatiekosten	-333.204	-1.887.946	1.554.742	82,4
<b>Netto-huuropbrengsten</b>	-292.838	3.085.956	-3.378.794	-109,5
Ongerealiseerd en gerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen	-	-2.088.649	2.088.649	100,0
<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen</b>	-292.838	997.307	-1.290.145	-129,4
Netto-financieringskosten	1.672.787	5.080.627	-3.407.840	-67,1
Algemene kosten	122.059	403.691	-281.632	-69,8
Incidentele kosten structuur en financiering	-37.806.688	720.392	-38.527.080	-5.348,1
<b>Totaal van som der kosten</b>	-36.011.842	6.204.710	-42.216.552	-680,4
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	35.719.004	-5.207.403	40.926.407	785,9
Belastingen over de winst of het verlies	-	-	-	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	35.719.004	-5.207.403	40.926.407	785,9

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

9 JUNI 2022

## 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 2020 in verkorte vorm.

### Financiële structuur

	31-12-2020		31-12-2019	
	€	%	€	%
<b>Activa</b>				
Vastgoedbeleggingen	-	-	2.383.060	33,7
Vorderingen	893.893	72,5	2.745.737	38,7
Liquide middelen	339.542	27,5	1.952.216	27,6
	<u>1.233.435</u>	<u>100,0</u>	<u>7.081.013</u>	<u>100,0</u>
<b>Passiva</b>				
Eigen vermogen	1.064.007	86,3	-34.654.997	-489,4
Kortlopende schulden	169.428	13,7	41.736.010	589,4
	<u>1.233.435</u>	<u>100,0</u>	<u>7.081.013</u>	<u>100,0</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	0,19	-5,26
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	0,19	-5,26
Totale intrinsieke waarde:	1.064.007,00	19.447.594,00

Het aantal uitgegeven certificaten per 31 december 2020 bedraagt 5.595.207 (31 december 2019 5.595.207).

## BESTUURSVERSLAG

### *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 contractoverneming 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 2020 is het laatste onroerend goed, Willinkplein en Dalipassage te Emmen, verkocht voor een bedrag van € 2.400.000.

### *Investeringsen*

In 2020 hebben geen investeringen in onroerend goed plaatsgevonden.

### *Bruto huuropbrengsten en exploitatiekosten*

De bruto huuropbrengsten in 2020 bedragen € 40.366 (2019: € 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 2020 € 4.933.536 lager dan in 2019. De exploitatiekosten in 2020 bedragen € 333.204. Dit is € 1.554.742 lager dan in 2019.

### *Liquidatiescenario*

In 2020 is de onderneming in gesprek gegaan met het consortium over de solvente afwikkeling van het fonds. Het consortium en Propertunity hebben een overeenkomst gesloten waarin de resterende schuld is kwijt gescholden.

Het bestuur verwacht dat op basis van de beschikbare disposal fee er voldoende middelen beschikbaar zijn om het fonds te kunnen afwikkelen.

### *Personeel*

Propertunity NL N.V heeft geen personeel in dienst.

Hoofddorp, 25 mei 2022

Wilgenhaege Fondsen  
Management B.V.

G.C. Langeraar

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

9 JUNI 2022

## JAARREKENING

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

9 JUNI 2022



**BALANS PER 31 DECEMBER 2020**

(vóór resultaatverdeling)

		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
<b>Vaste activa</b>					
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1				
Vastgoedbelegging in exploitatie			-		2.383.060
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>					
Vorderingen op handelsdebiteuren	2		-	131.483	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3	195.745		293.048	
Overige rekening-courant	4	669.427		833.716	
Overige vorderingen en overlopende activa	5	28.721		1.487.490	
			893.893		2.745.737
<b>Liquide middelen</b>	6		339.542		1.952.216
			<u>1.233.435</u>		<u>7.081.013</u>

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

9 JUNI 2022

	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	7			
	8	5.595.207	5.595.207	
Agioreserve		55.668.844	55.668.844	
Overige reserve		-95.919.048	-90.711.645	
Resultaat boekjaar		<u>35.719.004</u>	<u>-5.207.403</u>	
		1.064.007		-34.654.997
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan banken	9	-	30.360.134	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10	67.415	862.902	
Overige schulden en overlopende passiva	11	<u>102.013</u>	<u>10.512.974</u>	
		169.428		41.736.010
		<u>1.233.435</u>		<u>7.081.013</u>

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

9 JUNI 2022

**WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020**

		2020		2019	
		€	€	€	€
Bruto-huuropbrengsten	12	40.366		4.973.902	
Exploitatiekosten		<u>-333.204</u>		<u>-1.887.946</u>	
<b>Netto-huuropbrengsten</b>		<b>-292.838</b>		<b>3.085.956</b>	
Ongerealiseerd en gerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen	13	<u>-</u>		<u>-2.088.649</u>	
<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen</b>			<b>-292.838</b>		<b>997.307</b>
Netto-financieringskosten	14	1.672.787		5.080.627	
Algemene kosten	15	122.059		403.691	
Incidentele kosten structuur en financiering	16	<u>-37.806.688</u>		<u>720.392</u>	
<b>Totaal van som der kosten</b>			<b>-36.011.842</b>		<b>6.204.710</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>			<b>35.719.004</b>		<b>-5.207.403</b>
Belastingen over de winst of het verlies			<u>-</u>		<u>-</u>
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>			<b><u>35.719.004</u></b>		<b><u>-5.207.403</u></b>

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

9 JUNI 2022

**KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020**

	2020		2019	
	€	€	€	€
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat		35.719.004		-5.207.403
<i>Aanpassingen voor</i>				
Ongerealiseerde waardeverschillen	-		324.940	
Afschrijvingen	-		36.615	
		-		361.555
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Afname (toename) van handelsdebiteuren	2	131.483	359.885	
Afname (toename) van overige vorderingen	5	1.720.361	-2.478.675	
Toename (afname) van overige schulden	9	-41.566.582	2.475.934	
		-39.714.738		357.144
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		-3.995.734		-4.488.704
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Verwerving van materiële vaste activa		-	-2.500	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen	1	2.383.060	70.372.441	
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		2.383.060		70.369.941
<b>Totaal van kasstroom uit financie-ringsactiviteiten</b>				
Uitgaven ter aflossing van leningen		-	-65.275.087	
Overige kasstromen		-	-210.482	
<b>Totaal van kasstroom uit financie-ringsactiviteiten</b>		-		-65.485.569
<b>Totaal van toename (afname) van geldmiddelen</b>		-1.612.674		395.668
<b>Verloop van toename (afname) van geldmiddelen</b>				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		1.952.216		1.556.548
Toename (afname) van geldmiddelen		-1.612.674		395.668
Geldmiddelen aan het einde van de periode		339.542		1.952.216

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

9 JUNI 2022

Propertunity NL N.V.

## **GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **Informatie over de rechtspersoon**

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

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

#### **Algemene toelichting**

#### **De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon**

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 belegde duurzaam in goed verhuurde onroerend goed-objecten. Op dit moment zijn alle onroerend goed-objecten verkocht. De activiteiten zijn in het boekjaar geheel gestaakt.

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

9 JUNI 2022

### **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 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. Op 29 januari 2021 zijn Propertunity NL N.V. en het Consortium tot een overeenkomst gekomen omtrent de afwikkeling van leningen. Het Consortium heeft finale kwijting verleend aan Propertunity NL N.V. voor de resterende schuld van € 37.072.758. De verwachting is dat het fonds na de zomer van 2022 volledig kan worden afgewikkeld.

Het verrenbaar verlies ultimo 2019 bedraagt € 82.495.826. Wij verwachten dat de compensabele verliezen niet meer verrekend kunnen worden in de toekomst. Derhalve is er geen actieve belastinglatentie verantwoord.

Het bestuur van Propertunity NL N.V. werkt toe naar een afwikkeling van het fonds. Dit betekent dat er sprake is van een vrijwillige discontinuïteit van de vennootschap. Bij de bepaling van het vermogen en resultaat kunnen dezelfde grondslagen worden toegepast die gelden indien het continuïteitsbeginsel wel van toepassing is. De komende periode, naar verwachting tot na de zomer 2022, bestaan de activiteiten van de vennootschap uit afwikkeling. Voor deze afwikkeling is een budget opgesteld, waarbij de kosten zijn ingeschat op € 907.750, waarvan reeds een bedrag van € 150.000 in 2020 zijn gemaakt. Het resterende bedrag ter grootte van € 757.750 zal in mindering gebracht worden op het eigen vermogen.

### **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.

## **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

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

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

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

Onroerend goed-beleggingen zijn gewaardeerd op reële waarde.

#### **Prijsbepaling en fondsadministratie:**

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

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

De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

## **Grondslagen**

### **Vastgoedbeleggingen**

Het onroerend goed is per 31 december 2020 gewaardeerd tegen reële waarde zijnde gerealiseerde verkoopwaarde onder aftrek van verkoopkosten.

Per 31 december 2019 werd het onroerend goed eveneens gewaardeerd tegen reële waarde.

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.

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

9 JUNI 2022

### **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.

### **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.

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

9 JUNI 2022



### **Kasstroomoverzicht**

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

**TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020**

**Vaste activa**

**1 Vastgoedbeleggingen**

	<u>Vastgoedbelegging in exploitatie</u> €
Boekwaarde per 1 januari 2020	2.383.060
Desinvesteringen aanschaffingswaarde	<u>-2.383.060</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u><u>-</u></u>

In het boekjaar 2020 zijn de laatste panden verkocht.

**Vlottende activa**

**Vorderingen**

	<u>31-12-2020</u> €	<u>31-12-2019</u> €
<b>2 Vorderingen op handelsdebiteuren</b>		
Debiteuren	593.610	622.722
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-593.610</u>	<u>-491.239</u>
	<u>-</u>	<u>131.483</u>
<b>3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	<u>195.745</u>	<u>293.048</u>
<b>4 Overige rekening-courant</b>		
Rekening-courant Wilgenhaege Fondsen Management BV	<u>669.427</u>	<u>833.716</u>
<b>5 Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Vorderingen inzake Escrow	-	1.400.000
Overige vorderingen	<u>28.721</u>	<u>87.490</u>
	<u>28.721</u>	<u>1.487.490</u>

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

9 JUNI 2022

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>6 Liquide middelen</b>		
ABN AMRO	<u>339.542</u>	<u>1.952.216</u>

## 7 Eigen vermogen

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

	Gestort en opgevraagd aandelenkapi- taal	Agioreserve	Overige re- serve	Resultaat boekjaar	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	5.595.207	55.668.844	-90.711.645	-5.207.403	-34.654.997
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-5.207.403	5.207.403	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	35.719.004	35.719.004
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>5.595.207</u>	<u>55.668.844</u>	<u>-95.919.048</u>	<u>35.719.004</u>	<u>1.064.007</u>

## 8 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 2020 bedraagt € 1.064.007 positief (31 december 2019: € 34.654.997)

Het aantal certificaten van aandelen per 31 december 2020 bedraagt 5.595.207 (31 december 2019: 5.595.207)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<b>Hypothecaire leningen</b>		
Saldo per 1-1	104.012.516	104.012.516
Af: aflossingen	<u>-77.953.298</u>	<u>-73.652.382</u>
	26.059.218	30.360.134
Af: vrijval door finale kwijting	<u>-26.059.218</u>	-
	-	30.360.134
Opgenomen als kortlopend	-	<u>-30.360.134</u>
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

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%.

Op 29 januari 2021 is er een overeenkomst vastgesteld waarin het Consortium finale kwijting verleend voor de resterende schuld. Deze kwijting is reeds verwerkt in de jaarrekening van 2020.

#### Kortlopende schulden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>9 Schulden aan banken</b>		
Aflossingsverplichtingen	<u>-</u>	<u>30.360.134</u>

Op 29 januari 2021 is er een overeenkomst vastgesteld waarin het Consortium finale kwijting verleend voor de resterende schuld. Deze kwijting is reeds verwerkt in de jaarrekening van 2020.

#### 10 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>67.415</u>	<u>862.902</u>
-------------	---------------	----------------

#### 11 Overige schulden en overlopende passiva

Schulden aan certificaathouders	-	1.030.220
Saldo afrekeningen servicekosten	32.356	-
Nog te betalen rente op hypothecaire leningen	-	9.342.307
Vooruit ontvangen en vooruit gefactureerde huur	-	7.159
Overige schulden en overlopende passiva	<u>69.657</u>	<u>133.288</u>
	<u>102.013</u>	<u>10.512.974</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Verloop schulden aan certificaathouders</b>		
Ontvangen disposalfee	1.174.096	1.138.363
Verrekenende storneringen certificaathouders	-108.028	-108.143
Beheervergoeding tot einde fonds	-444.904	-
Liquidatievergoeding	125.000	-
	<u>746.164</u>	<u>1.030.220</u>
Naar resultaat 2020	-746.164	-
Totaal	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.030.220</u></u>

De disposalfee betreft de ontvangst van 1,5% van de netto-verkoopopbrengsten inzake de verkochte panden voor een solvabele afwikkeling van het fonds. De verrekenende storneringen betreffen de in het verleden door certificaathouders niet-betaalde vergoedingen aan Insinger Gillissen en IQ EQ-Giro. De beheervergoeding bedraagt € 185 per certificaathouder en € 0,02 per certificaat.

In het boekjaar is conform de liquidatie-overeenkomst met de financierder Marlborough een extra liquidatievergoeding van € 125.000 ontvangen als gevolg van de langere verkoopperiode van de panden dan eerder was verwacht. Het saldo van ontvangsten en kosten is ten gunste van het resultaat van 2020 gebracht. De afwikkelingskosten zullen ten laste van de resultaten van Propertunity gebracht worden conform het goedgekeurde budget dat is opgenomen onder de Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen.

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

9 JUNI 2022

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.

Het Consortium en Propertunity NL N.V. hebben op 29 januari 2021 een overeenkomst getekend. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat de geldgever finale kwijting verleend aan Propertunity NL N.V. voor het restant van de leningen en de nog te betalen rente.

Per 31 december 2020 zijn er geen rechten of verplichtingen die niet in de balans zijn opgenomen.

#### **Aansprakelijkstelling voor schulden van anderen**

In het kader van de afwikkeling van Propertunity is een budget opgesteld voor deze afwikkeling. Dit budget is in de AVA van 25 juni 2020 besproken en goedgekeurd. Het goedgekeurde budget is:

Kosten STAK	€ 33.750
Juridische kosten	€ 175.000
Management fee	€ 375.000
Admin- en Accountantskosten	€ 100.000
Fiscalist	€ 37.500
Communicatie	€ 36.500
Onvoorzien	€ 150.000
Totaal	€ 907.750

Het budget is opgesteld op basis van de veronderstelling dat na de zomer van 2022 tot afwikkeling van het fonds kan worden overgegaan en op basis van inschatting van de kosten; niet voor al deze kosten zijn contractuele verplichtingen aangegaan. Na afwikkeling van het fonds zal het resterende saldo van het eigen vermogen ten goede komen aan de aandeelhouders.

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

9 JUNI 2022

**TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<b>12 Bruto-huuropbrengsten</b>		
Kantoor- en bedrijfsruimte	-	4.716.398
Winkels	32.047	392.625
Overige	8.319	-135.121
	<u>40.366</u>	<u>4.973.902</u>

**13 Ongerealiseerd en gerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen**

Gerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen	-	-1.763.709
Ongerealiseerd resultaat op vastgoedbeleggingen	-	-324.940
	<u>-</u>	<u>-2.088.649</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.

**14 Netto-financieringskosten**

Interest lasten	1.671.233	5.078.466
Overige financiële kosten	1.554	2.161
	<u>1.672.787</u>	<u>5.080.627</u>

**15 Algemene kosten**

Advieskosten	110.936	298.418
Marketingkosten	10.544	35.851
Overige algemene kosten	579	69.422
	<u>122.059</u>	<u>403.691</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 2020 bedragen ongeveer € 20.000.

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

9 JUNI 2022

	2020	2019
	€	€
<b>16 Incidentele kosten structuur en financiering</b>		
Mutatie reserveringen kosten voorgaande jaren	-112.767	-36.918
Restant disposal fee	-621.163	-
Finale kwijting lening en rente Marlborough	-37.072.758	-
Verkoopkosten vastgoed	-	757.310
	<u>-37.806.688</u>	<u>720.392</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.

Inmiddels is de financiering afgewikkeld.

#### 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.



Propertunity NL N.V.


### **Voorstel resultaatverwerking**

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

De winst over 2020 ad € 35.719.004 wordt geheel toegevoegd aan de overige reserves.

Dit voorstel dient nog te worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 2020 van de vennootschap.

Amsterdam, 25 mei 2022



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

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

9 JUNI 2022

## 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.

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

9 JUNI 2022

**Aan: de Algemene Vergadering en het bestuur van  
Propertunity NL N.V.  
Marktplaatsplein 47  
2132 DA HOOFDDORP**

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

### **A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben opdracht gekregen de jaarrekening 2020 van Propertunity NL N.V. te Hoofddorp te controleren.

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

De jaarrekening bestaat uit:

- ▲ de balans per 31 december 2020;
- ▲ de winst- en verliesrekening over 2020;
- ▲ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor onze oordeelonthouding**

In de jaarrekening 2020 zijn onder meer de volgende posten verantwoord:

- ▲ In de winst- en verliesrekening is onder Netto-financieringskosten een bedrag aan "Intrestlasten" van € 1.671.233 verantwoord;
- ▲ In de winst- en verliesrekening is onder Incidentele kosten structuur en financiering een bedrag aan "Finale kwijting lening en rente Marlborough" van € 37.072.758 (bate) verantwoord.

Beide posten zijn niet onderbouwd middels externe bewijsstukken van de financier. De post Intrestlasten is daarom geschat. Daarnaast is de post Finale kwijting lening en rente Marlborough gebaseerd op onder meer de financieringsschulden per 31 december 2019. Vanwege de onzekerheid van diepgaande invloed die vorig jaar bestond omtrent deze openstaande financieringsschulden is door ons over 2019 een verklaring van oordeelonthouding afgegeven.

Wij hebben derhalve geen voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent de getrouwheid van de posten "Intrestlasten" en "Finale kwijting lening en rente Marlborough" en hebben daarom de juistheid van deze posten niet kunnen vaststellen. De bovengenoemde bedragen kwalificeren daardoor als een onzekerheid in onze controle van de getrouwheid van de jaarrekening wat van diepgaande invloed is.

Verder is in de paragraaf "Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen" een budget verantwoord voor nog te maken kosten tot aan liquidatiedatum. Wij hebben ons geen oordeel kunnen vormen omtrent de getrouwheid van dit budget.



## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- ▲ het bestuursverslag;
- ▲ de overige gegevens.

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

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

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

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

## **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening**

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

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.



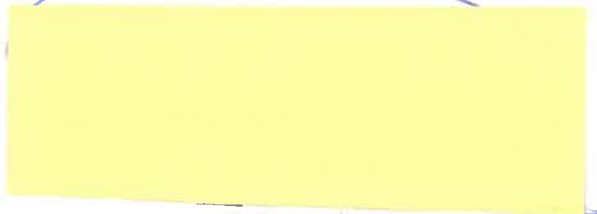
### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

Gouda, 9 juni 2022

Visser & Visser Audit en Assurance B.V.



A. Plug RA

