



Tussentijds bericht per 30 juni 2017  
Propertunity NL N.V.

**Kengetallen onroerendgoedportefeuille**

<b>Resultaten (in euro 's)</b>	<b>01-01-2017 t/m 30-06-2017</b>	<b>01-01-2016 t/m 30-06-2016</b>
Netto-huuropbrengsten	2.659.699	2.873.604
Waardemutaties onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	691.046	(76.000)
Mutatie lease incentives	(193.546)	(714.333)
Netto-financieringskosten	(1.937.989)	(1.444.497)
Algemene kosten	(517.739)	(660.481)
Beleggingsresultaat voor belastingen	701.249	(21.707)
Belastingen	-	-
<b>Beleggingsresultaat</b>	<b>701.249</b>	<b>(21.707)</b>

<b>Balans (in euro 's)</b>	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Onroerendgoedbeleggingen	114.534.697	113.977.500
Eigen vermogen	9.374.505	8.673.256
Langlopende schulden	100.965	110.585

**Samenstelling onroerendgoedportefeuille op basis van huurinkomsten (in %)**

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Kantoorruimte en bedrijfsruimte	85,4%	85,5%
Retail	14,1%	14,1%
Overig (antennes etc.)	0,5%	0,4%

**Per certificaat van aandeel**

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,77	€ 1,64
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 1,77	€ 1,64
Aantal uitgegeven certificaten	5.299.784	5.299.784
Totale intrinsieke waarde ultimo	€9.374.505	€8.673.256

## **Inhoudsopgave**

<b>Profiel Propertunity NL N.V.</b>	<b>4</b>
<b>Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2017</b>	<b>5</b>
<b>Verslag van de directie</b>	<b>7</b>
<b>Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2017</b>	<b>12</b>
<b>Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2017</b>	<b>16</b>

## **Profiel Propertunity NL N.V.**

Propertunity NL N.V. (“Propertunity NL” of “de vennootschap”), opgericht op 27 april 2007, is een ‘closed-end’ onroerendgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en heeft een onbepaalde looptijd. Het fonds is niet beursgenoteerd. De vennootschap belegt duurzaam in goed verhuurde onroerendgoedobjecten. Op dit moment bestaat de onroerendgoedportefeuille 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.

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

Het beheer van Propertunity NL 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@w-fm.nl

[www.w-fm.nl](http://www.w-fm.nl)

## Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2017

### Toepassing Dutch GAAP

De grondslagen voor de waardebepaling 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 Dutch GAAP worden alle opstartkosten en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen. Aankoopkosten van onroerend goed objecten zijn 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 specifiek eenmalige kosten ongeacht het moment van toetreden.

Indien bepaalde resultaten van transacties onder Dutch GAAP 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.

### **Per certificaat van aandeel**

*(in euro 's)*

	<b>30-06-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,77	€ 1,64
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 1,77	€ 1,64
Aantal uitgegeven certificaten	5.299.784	5.299.784
Totale intrinsieke waarde	€ 9.374.505	€ 8.673.256

De koers van Propertunity NL steeg in het eerste halfjaar van 2017 van € 1,64 per certificaat op 1 januari tot € 1,77 per certificaat op 30 juni 2017. De stijging wordt deels veroorzaakt door de marktwaardestijging van de vastgoedbeleggingen (€ 0,09).

## **Verslag van de directie**

### **Inleiding**

De vastgoedmarkt is in de eerste helft van 2017 verder verbeterd. Het beschikbare kantooraanbod is met 11% gedaald (bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten, Dynamis, 1 juli 2017). De verbetering in de markt is ook zichtbaar in regio's waarin Propertunity haar objecten heeft, zoals bijvoorbeeld Delft, Eindhoven en Nieuwegein.

### **Bezettingsgraad**

Per 30 juni 2017 was 81% van de totaal beschikbare 104.582 m<sup>2</sup> verhuurd, vergelijkbaar met het niveau per eind 2016.

Om de kaspositie en beleggingswaarde op peil te houden en te verbeteren is het van essentieel belang dat het beheer gericht is op een hoge bezettingsgraad tezamen met lange huurtermijnen van de onroerendgoedportefeuille. In het licht van de huidige huurdersmarkt vraagt dit om actieve aandacht. De concurrentie op de verhuurmarkt is sterk als gevolg van het overschot aan beschikbare ruimten. Dit is de reden waarom we al jaren in dialoog gaan met onze huurders. Als verhuurder proberen wij mee te denken met de huurders om hen langer te binden aan het pand. Veel huurders weten niet hoe hun bedrijfsvoering er over enkele jaren gaat uitzien. Bij huurders heerst onzekerheid en verhuizen is kostbaar. Als we wijzen op de mogelijkheden die het pand biedt en op de voordelen van het verlengen van het huidige contract, hebben beide partijen daar voordeel van. Dit beleid zorgt ervoor dat veel van onze huurders trouw blijven aan het fonds. Overigens zien we nog steeds druk op de netto huurprijzen en contractduur.

Ook om de aanwezige leegstand in de portefeuille te vullen, is het van belang om accuraat in te spelen op de wensen in de markt. Dit betekent onder andere dat er huurkortingen dienen te worden verstrekt en eventuele aanpassingen aan gebouwen moeten worden gedaan om aan de wensen van de huurders te voldoen. Op deze wijze is elk object in kaart gebracht met een actieplan.

### **Financiering en continuïteit**

In de eerste helft van 2017 zijn de leningen van Propertunity door de HSH Nordbank AG verkocht aan een consortium van Bank of America Merrill Lynch en Davidson Kempner. Daarna zijn besprekingen gestart tussen het bestuur en deze partijen.

De continuïteit van het fonds is zeer onzeker omdat de leningen opeisbaar zijn. Het is op dit moment nog duidelijk onder welke voorwaarden het consortium bereid is de financiering te continueren.

Bij het opstellen van de halfjaarcijfers is uitgegaan van een continuïteitsscenario. Echter moet benadrukt worden dat er geen zekerheid kan worden gegeven.

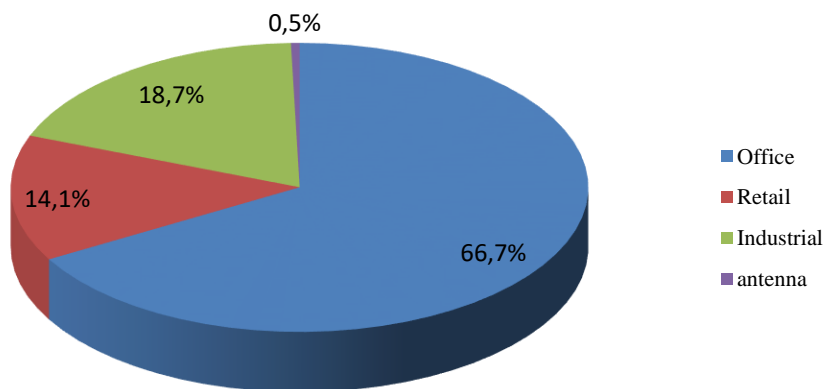
Het bestuur zal zich uiteraard tot het uiterste inspannen om tot een zo goed mogelijk resultaat te komen.

### Onroerendgoedportefeuille in exploitatie

De onroerendgoedportefeuille in exploitatie vertegenwoordigde per 30 juni 2017 een marktwaarde van € 114.475.000 (31 december 2016: € 113.977.500) en was op dat moment als volgt samengesteld:

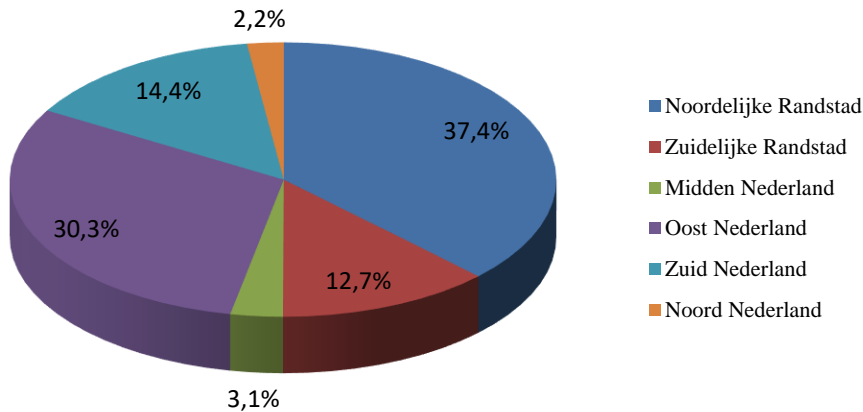
- 66,7 % kantoorruimte;
- 14,1 % retail;
- 18,7 % bedrijfsruimte;
- 0,5 % overig (antennes).

**Type onroerend goed op basis van huurverdeling  
(ultimo Juni 2017)**





**Onderverdeling naar regio op basis van  
huurinkomsten (ultimo juni 2017)**



**Uitgifte van certificaten**

In het afgelopen half jaar zijn geen certificaten van aandelen uitgegeven.

**Resultaten eerste halfjaar 2017**

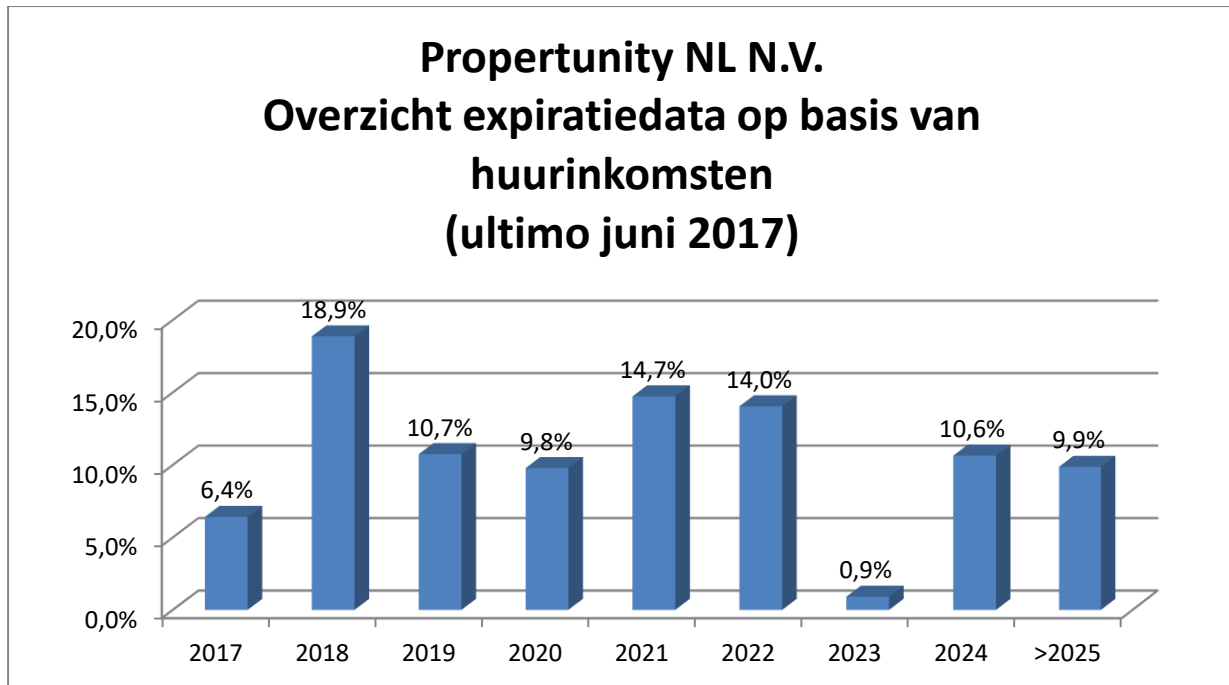
Beleggingsresultaat

Het beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2017 is € 701.249 positief (2016: € 1.398.694 negatief). Het positieve resultaat wordt met name veroorzaakt de positieve herwaardering van de onroerendgoedbeleggingen in exploitatie (€ 497.500).

*Bruto-huuropbrengsten*

De bruto-huuropbrengsten bedroegen in de eerste helft van 2017 € 3.732.865 (2016: € 4.344.821).

In onderstaande grafiek zijn de expiratedata van de huurcontracten in de portefeuille van Propertunity NL weergegeven op basis van de huurinkomsten medio 2017. Hieruit blijkt dat meer dan 64% van de contracten een looptijd heeft vanaf 2020 en langer.



Het management is intensief bezig de op korte termijn aflopende contracten te vernieuwen naar langdurige overeenkomsten.

De exploitatiekosten bedroegen € 1.073.176 (2016 € 1.471.217), hetgeen 29% (2016: 34%) van de bruto- huuropbrengsten is. De lagere kosten houden direct verband met lagere onderhoudskosten in het eerste halfjaar.

#### *Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen*

De (ongerealiseerde) waarde mutatie van de onroerendgoedbeleggingen in het eerste halfjaar bedroeg 2017 € 691.046 positief (eerste halfjaar 2016: € 76.000 negatief). De getaxeerde marktwaardestijging in het eerste halfjaar 2017 (€ 497.500) wordt onder andere veroorzaakt door nieuwe huurovereenkomsten.

#### Lasten

##### *Netto-financieringskosten*

De netto-financieringskosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2017 € 1.938.217 (2016: € 1.444.497). Deze post bestaat uit financiële opbrengsten en kosten.

##### *Algemene kosten*

De algemene kosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2017 € 517.739 (2016 € 660.481).

#### **Rendement**

In het eerste halfjaar van 2017 is een totaalrendement op het eigen vermogen behaald van 8% positief (€ 701.249). Dit rendement bestond uit een positief direct rendement (inkomsten onder

af trek van exploitatiekosten en financieringslasten) van € 10.203 en een indirect rendement (ongerealiseerde waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille) van € 690.046.

### **Solvabiliteit**

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2017 8,2% (eind 2016: 7,6%).

### **Doelstelling en verwachtingen**

Naar het oordeel van het bestuur zijn de huidige vastgoedbeleggingen in portefeuille van goede kwaliteit in een moeizame markt. Er zijn nieuwe langjarige huurcontracten gesloten maar er zijn ook veel uitdagingen.

Gelet op de economische omstandigheden zal de focus voor de komende tijd liggen op een actief huurdersbeleid en kredietbewakingsstelsel om eventuele huurschades en leegstand te beperken. Door het grote aantal verhuurtransacties in de afgelopen periode is een gezonde mix ontstaan tussen lang- en kortlopende contracten. Er 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 hebben wij hiervoor verhuurplannen gemaakt.

Bepalend voor de vastgoedwaarderingen in het komende jaar is het feit of de bruto-aanvangsrendementen zich weten te stabiliseren rond het huidige niveau. De druk in de markt op de huurprijzen lijkt regionaal af te nemen. Pas na een fundamenteel herstel van de economie zal de vastgoedmarkt significant verbeteren.

### **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.

De directie van Propertunity NL N.V. werd in het eerste half jaar van 2017 gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en deze wordt als zodanig aangemerkt als beheerder in de zin van de Wft.

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Hoofddorp, 30 augustus 2017

## Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2017

Verkorte balans (in euro's)	Noot	30-06-2017	31-12-2016
<b>Activa</b>			
Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	1	114.475.000	113.977.500
Inventaris	2	59.697	68.227
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>114.534.697</b>	<b>114.045.727</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	3	<b>0</b>	<b>26.642</b>
Debiteuren en overige vorderingen	4	1.490.371	1.230.468
Actieve belasting latentie		2.048.933	2.048.933
Liquide middelen		173.974	598.629
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>3.713.278</b>	<b>3.878.030</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>118.247.976</b>	<b>117.950.399</b>
<b>Passiva</b>			
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal		5.595.207	5.595.207
Agioreserve		55.668.843	55.668.843
Overige reserves		(52.590.794)	(51.192.100)
Resultaat huidig boekjaar		701.249	(1.398.694)
<b>Totaal eigen vermogen</b>	5	<b>9.374.505</b>	<b>8.673.256</b>
Langlopende leningen			
Obligaties	6	-	-
Waarborgsommen en overige langlopende schulden		101.965	110.585
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>101.965</b>	<b>110.585</b>
Kortlopend deel van langlopende leningen	7	103.704.538	104.347.228
Overige schulden en overlopende passiva	8	5.067.967	4.819.331
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>108.772.506</b>	<b>109.166.558</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>118.247.976</b>	<b>117.950.399</b>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel		€ 1,77	€ 1,64
Intrinsieke waarde volgens fondsadministratie per certificaat van aandeel		€ 1,77	€ 1,64

Verkorte winst-en-verliesrekening (in euro's)	01-01-2017 t/m 30-06-2017	01-01-2016 t/m 30-06-2016
Netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen		
Bruto-huuropbrengsten	3.732.875	4.344.821
Exploitatiekosten	(1.073.176)	(1.471.217)
Netto-huuropbrengsten	2.659.699	2.873.604
Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	691.046	(76.000)
Gerealiseerde verkoopopbrengst	-	-
Mutatie lease incentives	(193.546)	(714.333)
Ontvangen dividend	-	-
<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen</b>	<b>3.157.199</b>	<b>2.083.270</b>
Lasten		
Financiële opbrengsten		-
Financiële kosten	(27.063)	(-34.016)
Hypothecaire financieringskosten	(1.910.920)	(1.425.481)
Algemene kosten	(517.739)	(660.481)
<b>Totaal lasten</b>	<b>(2.455.950)</b>	<b>(2.119.978)</b>
Belastingen	-	-
<b>Beleggingsresultaat</b>	<b>701.249</b>	<b>(36.707)</b>
<b>Resultaat per certificaat van aandeel (x € 1)</b>	<b>0,13</b>	<b>(0,01)</b>

Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2017

**Mutaties in eigen vermogen in euro's**

	<b>Geplaatst kapitaal</b>	<b>Agioreserve</b>	<b>Herwaar- derings- reserve</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Onverdeeld resultaat</b>	<b>Totaal</b>
Stand per 1 januari 2016	5.595.207	56.596.844	-	(52.011.312)	819.212	10.999.950
Verdeling resultaat	-	-	-	819.212	(819.212)	-
Nettoresultaat	-	-	-	-	(36.707)	(36.707)
<b>Stand per 30 juni 2016</b>	<b>5.595.207</b>	<b>56.596.844</b>	<b>-</b>	<b>(51.192.100)</b>	<b>(36.707)</b>	<b>10.963.243</b>
Stand per 1 januari 2017	5.595.207	55.668.844	-	(51.192.100)	(1.398.694)	8.673.256
Verdeling resultaat	-	-	-	(1.398.694)	1.398.694	-
Nettoresultaat	-	-	-	-	701.249	701.249
<b>Stand per 30 juni 2017</b>	<b>5.595.207</b>	<b>55.668.844</b>	<b>-</b>	<b>(52.590.794)</b>	<b>701.249</b>	<b>9.374.505</b>

<b>Verkort kasstroomoverzicht (in euro's)</b>	<b>01-01-2017 t/m 30-06-2017</b>	<b>01-01-2016 t/m 30-06-2016</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	218.034	(708.426)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(642.689)	(679.538)
Netto-kasstroom	<u>(424.654)</u>	<u>(1.387.964)</u>
Liquide middelen per 1 januari	<u>598.629</u>	<u>1.727.843</u>
Liquide middelen per 30 juni	<u>173.974</u>	<u>339.879</u>

## **Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2017**

### **Algemeen**

Propertunity NL is statutair gevestigd te Amsterdam, Paasheuvelweg 1. De vennootschap is op 27 april 2007 opgericht naar Nederlands recht onder de handelsnaam Propertunity NL. 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 onroerendgoedmaatschappen 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.

### **Algemene grondslagen voor de opstelling van het tussentijds 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. Onroerendgoedbeleggingen 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.

#### **Financiering en continuïteit**

In de eerste helft van 2017 zijn de leningen van Propertunity door de HSH Nordbank AG verkocht aan een consortium van Bank of America Merrill Lynch en Davidson Kempner. Daarna zijn besprekingen gestart tussen het bestuur en deze partijen. De continuïteit van het fonds is zeer onzeker omdat de leningen opeisbaar zijn.

Bij het opstellen van de halfjaarcijfers is uitgegaan van een continuïteitsscenario. Echter moet benadrukt worden dat er geen zekerheid kan worden gegeven.

Het bestuur zal zich uiteraard tot het uiterste inspannen om tot een zo goed mogelijk resultaat te komen.



### **Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie**

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

### **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 onroerendgoedbeleggingen.

### **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 onroerendgoedbeleggingen 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 de balans en de winst-en-verliesrekening**

**1. Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie**

<i>(in euro's)</i>	<u>30-06-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Openingsbalans per 1 januari	111.682.344	110.250.287
Waarde mutaties	691.046	1.432.057
Verkoopopbrengsten	-	-
<b>Totaal</b>	<u>112.373.390</u>	<u>111.682.344</u>
Waarde lease incentive	<u>2.101.610</u>	<u>2.295.156</u>
<b>Eindbalans (marktwaaarde)</b>	<u>114.475.000</u>	<u>113.977.500</u>

De beleggingsportefeuille is per 30 juni 2017 extern getaxeerd door een geregistreerde onafhankelijke taxateur op bovenstaande marktwaaarde (€ 114.475.000) een stijging van € 497.500 ten opzichte van eind 2016.

**Materiële vaste activa**

Om een restaurant opnieuw te kunnen verhuren en het oude huurcontract te ontbinden zijn in 2015 inventarissen van de voormalig huurder overgenomen voor € 85.282. Afschrijving vindt lineair plaats over 5 jaar. De afschrijvingen in het eerste half jaar van 2017 bedroegen € 8.528.

**2. Financiële vaste activa**

<i>(in euro's)</i>	<u>30-06-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Upfrontpremie	800.000	800.000
Afschrijving	(800.000)	(773.358)
	<u>0</u>	<u>26.642</u>

**3. Debiteuren en overige vorderingen**

<i>(in euro's)</i>	<u>30-06-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Debiteuren	606.347	388.823
Servicekosten van huurders	1.017.404	751.319
Overige vorderingen	-133.380	90.328
	<u>1.490.371</u>	<u>1.230.470</u>

#### 4. Eigen vermogen

Er zijn 5.595.207 certificaten van aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 1,-.

<i>(in euro's)</i>	<u>30-06-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Intrinsieke waarde ultimo	€9.374.505	€ 8.673.256
Aantal certificaten van aandelen	5.299.784	5.299.784
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	<u>€ 1,77</u>	<u>€ 1,64</u>

#### 5. Obligaties

De obligaties zijn als kortlopende schuld verantwoord per 31 december 2016 en afgelost in het eerste half jaar 2017.

#### 6. Kortlopend deel van langlopende leningen

##### Leningen

Het totaal van de leningen (inclusief de obligatielening) medio 2017 bedraagt € 103.704.539. De volledige schuld wordt als kortlopende schuld verantwoord.

<i>(in euro's)</i>	<u>30-06-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Obligaties	(886)	641.803
Hypothecaire financieringen	103.705.424	103.705.425
<b>Kortlopend deel langlopende leningen</b>	<u>103.704.538</u>	<u>104.347.228</u>

De rentevergoeding voor de leningen bedraagt 3-maands Euribor plus een marge van 2%. Vanaf 1 juli 2016 wordt een default rente van 4,1% berekend over de uitstaande leningen.

Voor de leningen zijn onroerende zaken met een huidige boekwaarde van € 114.475.000 volledig hypothecair verbonden.

#### 7. Overige schulden en overlopende passiva

<i>(in euro's)</i>	<u>30-06-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Crediteuren	196.420	413.746
Belastingen (BTW)	-	-
Te betalen servicekosten leegstand	750.000	540.000
Te betalen rente	3.578	3.578
Vooruit ontvangen huur	2.261.004	1.871.932
Overige schulden en overlopende passiva	1.856.964	1.990.074
<b>Totaal</b>	<u>5.067.967</u>	<u>4.819.331</u>

In de overige schulden is per 30 juni 2017 een bedrag van € 2.729.657 ten behoeve van HSH Nordbank AG verantwoord (eind 2016: 1.387.966).

In de post overlopende passiva is per 30 juni 2017 onder andere de vordering voorschot beheervergoeding derde en vierde kwartaal 2017 van € 583.333 aan verbonden partijen verantwoord, toelichting zie 13.

## 8. Financiële derivaten

Het financiële derivaat voor het afdekken ('hedging') van het renterisico van een lening met een nominale waarde van € 21.172.781 per eind 2016 heeft op 1 juni 2017 zijn einddatum bereikt.

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

### 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.

## 10. Total expense ratio

<i>(in euro's)</i>	<b>30-06-2017</b>	<b>30-06-2016</b>
Exploitatiekosten	1.073.176	1.471.217
Algemene kosten	517.739	660.481
Totale kosten	<u>1.590.915</u>	<u>2.131.698</u>
Gemiddelde intrinsieke waarde	9.023.881	10.981.596
Totale kosten	<hr/>	<hr/>
Gemiddelde intrinsieke waarde	= 17,6%	= 19,4%

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 die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen. Voor de goede orde zij vermeldt dat transactiekosten onderdeel vormen van de kostprijs respectievelijk de verkoopprijs van de beleggingen

Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen van de begin- en eindstand van het afgelopen halfjaar.

## 11. Personeel

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

## 12. 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 30 juni 2016 worden geen directe of indirecte belangen gehouden door de bestuurders in Propertunity NL met uitzondering van de heer G.C. Langelaar, die tezamen met directe familie 5.960 certificaten van aandelen Propertunity NL bezit (er hebben geen mutaties plaatsgevonden).

## 13. 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.

De volgende lasten / opbrengsten zijn in het eerste halfjaar 2017 verwerkt:

		Opbrengst		Kosten	
		01-01-2017	01-01-2016	01-01-2017	01-01-2016
		t/m	t/m	t/m	t/m
		30-06-2017	30-06-2016	30-06-2017	30-06-2016
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	a	-	-	112.500	62.500
Wilgenhaege Property Management B.V.	b	-	-	413.542	414.175
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	c	-	-	165.416	165.670

Stichting administratie kantoor	d	-	-	7.244	5.540
---------------------------------------	---	---	---	-------	-------

a. Marketing- en structureringskosten

In het eerste halfjaar 2017 zijn door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. aan marketingkosten € 50.000 (2016: € 50.000), € 25.000 over 2014 en € 25.000 over 2015 in rekening gebracht. In het belang van het fonds zijn de bedragen van 2014 en 2015 niet eerder in rekening gebracht.

De structureringskosten in het eerste halfjaar 2017 in rekening gebracht zijn € 12.500 (2016: € 12.500).

b. 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 het eerste halfjaar 2017 is een bedrag van € 413.542 (2016: € 414.175) 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.

c. 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 0,3% over de gemiddelde reële waarde van de beleggingen direct in onroerend goed voor het voeren van het management van de vennootschap. In het eerste halfjaar 2017 betrof dit een bedrag van € 165.416 (2016: € 165.670). Deze overeenkomst is afgesloten voor onbepaalde tijd en is opgenomen als bijlage in het prospectus van Propertunity NL.

d. Kosten Stichting Administratiekantoor

De jaarlijkse kosten van de Stichting Administratiekantoor bedragen € 6.400. Daarnaast wordt voor werkzaamheden betreffende mutaties in het Register van Certificaathouders door de Stichting Administratiekantoor een vergoeding in rekening gebracht tegen een overeengekomen uurtarief.



De volgende balansposten zijn uitstaand:

		Vorderingen (schulden)	
		30/06/2017	30/06/2016
Wilgenhaege Property Management B.V.	a	416.667	1.696.691
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	b	166.667	(91.262)

- a. Dit betreft in 2017 een voorschot op de kosten van beheer voor het derde en vierde kwartaal 2017.
- b. Dit betreft in 2017 een voorschot op de kosten van beheer voor het derde en vierde kwartaal 2017.

In het eerste halfjaar van 2017 zijn beheervergoedingen voor het boekjaar uitgekeerd. Deze bedragen zijn uitgekeerd aan de beheerder om onvoorziene omstandigheden in Propertunity NL het hoofd te kunnen bieden. Bovenstaande voorschotten zullen worden verrekend met de beheervergoedingen van het tweede halfjaar.