



Tussentijds bericht per 30 juni 2016
Propertunity NL N.V.

Kengetallen onroerendgoedportefeuille

Resultaten (in euro's)	01-01-2016 t/m 30-06-2016	01-01-2015 t/m 30-06-2015
Netto-huuropbrengsten	2.873.604	3.362.481
Waardemutaties onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	(76.000)	(1.494.926)
Mutatie lease incentives	(714.333)	-
Netto-financieringskosten	(1.444.497)	(1.910.603)
Algemene kosten	(660.481)	(447.271)
Beleggingsresultaat voor belastingen	(21.707)	(490.319)
Belastingen	-	-
Beleggingsresultaat	(21.707)	(490.319)

Balans (in euro's)	30-06-2016	31-12-2015
Onroerendgoedbeleggingen	112.211.500	112.287.500
Eigen vermogen	10.978.243	10.999.950
Langlopende schulden	861.165	968.474

Samenstelling onroerendgoedportefeuille op basis van huurinkomsten (in %)

	30-06-2016	31-12-2015
Kantoorruimte	68,9%	60,3%
Retail	14,2%	16,3%
Bedrijfsruimte	16,5%	22,9%
Overig (antennes etc.)	0,4%	0,4%

Per certificaat van aandeel

	30-06-2016	31-12-2015
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,96	€ 1,97
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 1,99	€ 2,09
Aantal uitgegeven certificaten	5.595.207	5.595.207
Totale intrinsieke waarde	€ 10.978.243	€10.999.950

Inhoudsopgave

Profiel Propertunity NL N.V.	4
Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2016	5
Verslag van de directie	7
Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2016	12
Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2016	16

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.

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 onroerendgoedfondsen, effecten in onroerendgoedc.v.’s en onroerendgoedmaatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde.

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

Het beheer van Propertunity NL 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.
Marktplaatsplein 47
2132 DA Hoofddorp
Telefoon 023-5679900
Fax 023-5679910
info@w-fm.nl

www.w-fm.nl

Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2016

Toepassing Dutch GAAP

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

Prijsbepaling en fondsadministratie

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

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

Het uitgangspunt van de prijsbepaling en de correcties op de intrinsieke waarde is dat een redelijke verdeling wordt bewerkstelligd van 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)

	30-06-2016	31-12-2015
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,96	€ 1,97
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 1,99	€ 2,09
Aantal uitgegeven certificaten	5.595.207	5.595.207
Totale intrinsieke waarde	€ 10.978.243	€ 10.999.950

De koers van Propertunity NL daalde in het eerste halfjaar van 2016 van € 2,09 per certificaat op 1 januari tot € 1,99 per certificaat op 30 juni 2016. Deze afwaardering wordt veroorzaakt door de afschrijving van resterende aankoop-, de oprichtings- en de structureringskosten. De intrinsieke waarde per certificaat is nauwelijks gewijzigd €1,96 ten opzichte van € 1,97.

Verslag van de directie

Inleiding

De landelijke daling van de kantorenleegstand die in 2015 zichtbaar werd, zet versterkt door. De kantorenleegstand bedraagt op dit moment 15,0% van de totale kantorenvorraad. Een half jaar geleden was dit nog 15,8%. (bron: DTZ Zadelhoff). Ook Propertunity NL heeft deze verbetering van de bezettingsgraad in haar kantorenaanbod ondervonden.

Bezettingsgraad

Door sterke inspanningen van ons team tezamen met een zichtbaar herstel van de markt zijn wij erin geslaagd de afgelopen maanden de bezettingsgraad te verbeteren. Eind 2015 was 77% van de beschikbare m2 verhuurd en per 30 juni is reeds 82% verhuurd van het totaal beschikbare oppervlak van 104.582m².

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 enorm 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

Zoals reeds in het jaarverslag 2015 vermeld, vindt er intensief en veelvuldig overleg plaats met de HSH Nordbank AG (hierna: HSH Nordbank) vanwege het feit dat HSH zich dient terug te trekken uit Nederland. In het jaarverslag 2015 werd de verwachting uitgesproken om in juni 2016 meer duidelijkheid te hebben. Er vinden op dit moment gesprekken plaats (in een vergevorderd stadium) met een aantal geïnteresseerde buitenlandse partijen. Echter kan op dit moment nog niet worden vastgesteld of dit daadwerkelijk tot een overeenkomst gaat leiden. Tevens gaat Propertunity een obligatielening uitgeven waarmee een herfinanciering geheel of gedeeltelijk kan worden ingevuld. Het prospectus hiervoor ligt ter goedkeuring bij de AFM. HSH Nordbank heeft aangegeven dat zij graag de herfinanciering in het derde kwartaal van 2016 ziet plaatsvinden. Het bestuur heeft daarbij kunnen bedingen dat de HSH Nordbank met een korting op de uitstaande hypotheekschuld bereid is om afstand te doen van haar

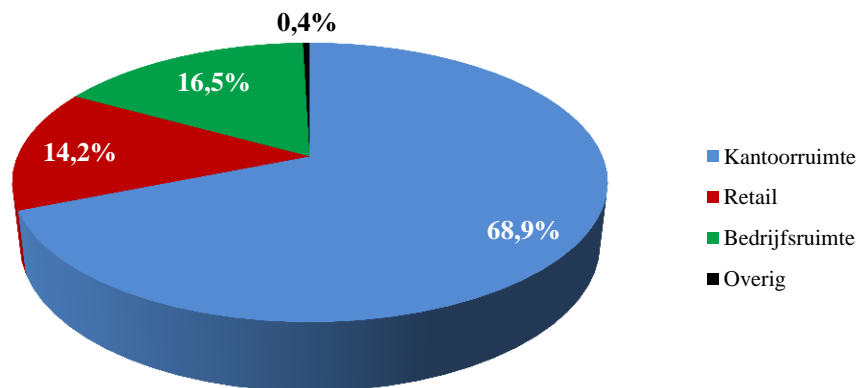
hypotheekportefeuille in Propertunity NL. Deze korting is in het voordeel van de certificaathouders als de herfinanciering slaagt. De korting heeft geen waarde als de herfinanciering niet slaagt. Op basis van bovengenoemde onderhandelingen verwacht het bestuur dat herfinanciering haalbaar is. Een garantie hierop kan uiteraard niet worden gegeven. Het verslag is dan ook opgesteld op basis van continuïteit met benadrukking van deze onzekerheden. Over de periode vanaf 1 juli 2016 tot het moment van herfinanciering wordt een variabele 'default' rente in rekening gebracht van ongeveer 4,1%. Deze rente wordt bijgeschreven op het bij herfinanciering af te lossen bedrag. Indien de herfinanciering om wat voor reden dan ook niet blijkt te lukken, zal het bestuur proberen om een alternatief uit te werken met HSH Nordbank waarbij certificaathouders tegen zo gunstig mogelijke condities uit het fonds kunnen treden. Het is te vroeg om inschattingen te maken over de waarde waartegen uitgetreden kan worden. Het is niet uit te sluiten dat in het meest ongunstige geval, bijvoorbeeld bij verkoop van het vastgoed op korte termijn, het eigen vermogen verloren gaat.

Onroerendgoedportefeuille in exploitatie

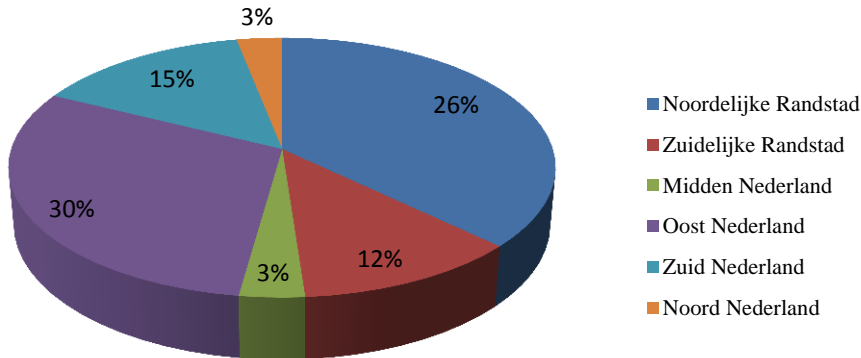
De onroerendgoedportefeuille in exploitatie vertegenwoordigde per 30 juni 2016 een waarde van € 112.211.500 (31 december 2015: € 112.287.500) en was op dat moment als volgt samengesteld:

- 68,9 % kantoorruimte;
- 14,2 % retail;
- 16,5 % bedrijfsruimte;
- 0,4 % overig (antennes).

**Type onroerend goed op basis van huurverdeling
(ultimo Juni 2016)**



**Onderverdeling naar regio op basis van
huurinkomsten (ultimo juni 2016)**



Uitgifte van certificaten

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

Resultaten eerste halfjaar 2016

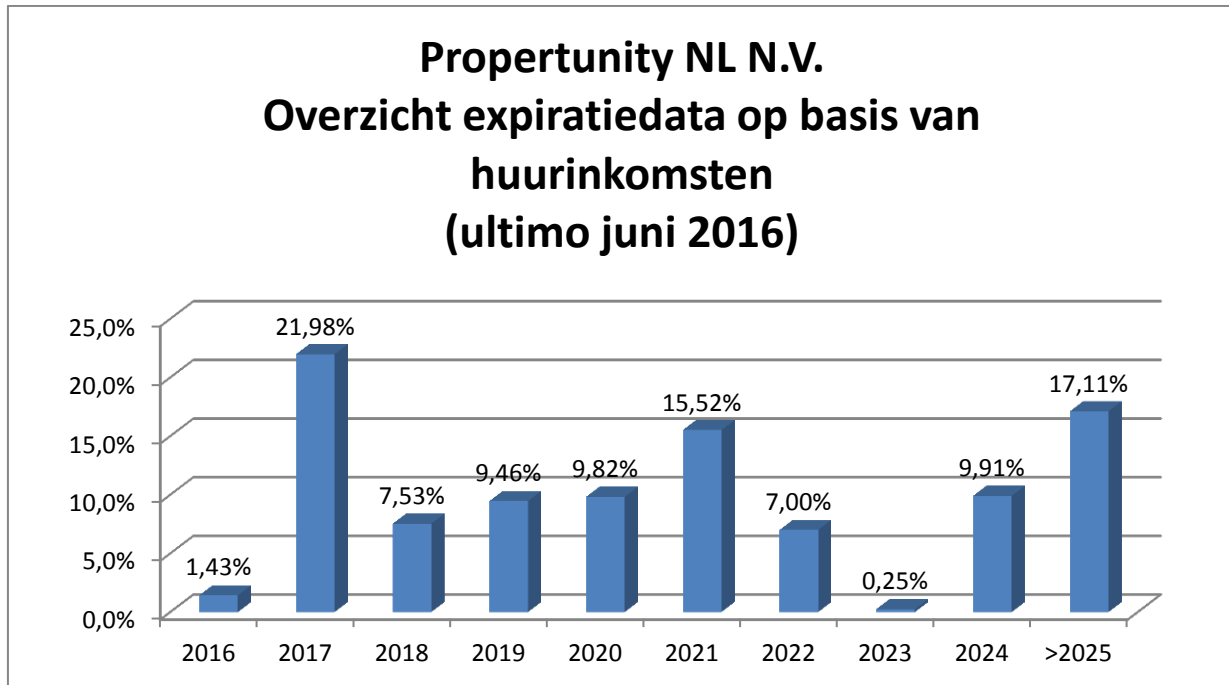
Beleggingsresultaat

Het beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2016 is € 21.707 negatief (2015: € 490.319 negatief). Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt doordat er in de eerste maanden van het jaar relatief veel onderhoudskosten zijn gemaakt. Enerzijds betrof dit vervangingsinvesteringen in installaties en anderzijds investeringen ter verbetering van de uitstraling en verhuurbaarheid van panden. Deze investeringen zijn effectief geweest gezien de groeiende bezettingsgraad van de panden. Naast de onderhoudskosten zijn er extra incidentele adviseurskosten gemaakt ter zake de herfinanciering van het fonds.

Bruto-huuropbrengsten

De bruto-huuropbrengsten bedroegen in de eerste helft van 2016 € 4.344.821 (2015: € 4.487.604).

In onderstaande grafiek zijn de expiratedata van de huurcontracten in de portefeuille van Propertunity NL weergegeven op basis van de huurinkomsten medio 2016. Hieruit blijkt dat meer dan 70% van de contracten een looptijd heeft tot ten minste 2019.



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

De exploitatiekosten bedroegen € 1.471.217 (2014 € 1.125.123), hetgeen 33,8% (2015: 25,1%) van de bruto- huuropbrengsten is. De hogere kosten houden direct verband met het onderhoud.

Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen

De (ongerealiseerde) waarde mutatie van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg € 76.000 negatief (2015: € 1.494.926 negatief). De beperkte waardedaling wordt voornamelijk veroorzaakt door de huidige lagere inflatietarieven die worden gehanteerd voor de toekomst.

Lasten

Netto-financieringskosten

De netto-financieringskosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2016 € 1.444.497 (2015: € 1.910.623). Deze post bestaat uit financiële opbrengsten en kosten.

Algemene kosten

De algemene kosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2016 € 660.481 (2015 € 447.271).

Rendement

In het eerste halfjaar van 2016 is een totaal rendement op het eigen vermogen behaald van 1% negatief. Dit rendement bestond uit een positief direct rendement van 7% en een negatief indirect rendement van 8%. Het directe rendement bestaat uit de huurinkomsten onder aftrek van exploitatiekosten en financieringslasten. Het indirect rendement bestaat uit de onrealiseerde waardevermindering van de vastgoedportefeuille.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2016 9,8% (eind 2015: 9,8%).

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 kredietbewakingssysteem 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. Het komende jaar expireren enkele huurcontracten. De gesprekken over contractverlenging zijn reeds gestart. Daarnaast wordt actief gewerkt om de kortlopende contracten voortijdig te verlengen aangezien dit de waardering van de panden ten goede komt. De panden die deels leeg staan zullen extra aandacht krijgen. In samenwerking met regionale en landelijk opererende makelaars 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. Indien dan ook de druk in de markt op de huurprijzen afneemt, ontstaat er een basis voor herstel. 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 2016 gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en deze wordt als zodanig aangemerkt als beheerder in de zin van de Wft. Het bestuur werd gevormd door de heren G.C. Langelaar en S.J. van Staveren. Laatstgenoemde is per 1 maart 2015 toegetreden als bestuurder.

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Hoofddorp, 30 augustus 2016

Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2016

Verkorte balans (in euro's)	Noot	30-06-2016	31-12-2015
Activa			
Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	1	112.211.500	112.287.500
Inventaris	2	76.754	85.282
Totaal materiële vaste activa		112.288.254	112.372.782
Financiële vaste activa	3	59.978	93.314
Debiteuren en overige vorderingen	4	3.213.690	2.353.764
Actieve belasting latentie		2.048.933	2.048.933
Liquide middelen		339.879	1.727.843
Totaal vlottende activa		5.602.502	6.130.540
Totaal activa		117.950.734	118.596.636
Passiva			
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal		5.595.207	5.595.207
Agioreserve		56.596.843	56.596.843
Overige reserves		(51.192.100)	(52.011.312)
Resultaat huidig boekjaar		(21.707)	819.212
Totaal eigen vermogen	5	10.978.243	10.999.950
Langlopende leningen		-	-
Obligaties	6	799.803	799.803
Waarborgsommen en overige langlopende schulden		61.362	168.671
Totaal langlopende schulden		861.165	968.474
Kortlopend deel van langlopende leningen	7	104.055.049	104.734.587
Overige schulden en overlopende passiva	8	2.056.277	1.893.625
Totaal kortlopende schulden		106.111.326	106.628.212
Totaal passiva		117.950.734	118.596.636
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel		€ 1,96	€ 1,97
Intrinsieke waarde volgens fondsadministratie per certificaat van aandeel		€ 1,99	€ 2,09

Verkorte winst-en-verliesrekening (in euro's)	01-01-2016 t/m 30-06-2016	01-01-2015 t/m 30-06-2015
Netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen		
Bruto-huuropbrengsten	4.344.821	4.487.604
Exploitatiekosten	(1.471.217)	(1.125.123)
Netto-huuropbrengsten	2.873.604	3.362.481
Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	(76.000)	(1.494.926)
Gerealiseerde verkoopopbrengst	-	-
Mutatie lease incentives	(714.333)	-
Ontvangen dividend	-	-
Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen	2.083.271	1.867.555
Lasten		
Financiële opbrengsten	15.000	20
Financiële kosten	(55.486)	(51.122)
Hypothecaire financieringskosten	(1.404.011)	(1.859.501)
Algemene kosten	(660.481)	(447.271)
Totaal lasten	(2.104.978)	(2.357.874)
Belastingen	-	-
Beleggingsresultaat	(21.707)	(490.319)
Resultaat per certificaat van aandeel (x € 1)	(0,01)	(0,09)

Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2016

Mutaties in eigen vermogen in euro's

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2015	5.595.207	56.596.843	-	(48.465.775)	(3.545.538)	10.180.738
Verdeling resultaat	-	-	-	(3.545.538)	3.545.338	-
Nettoresultaat	-	-	-	-	(490.319)	(490.319)
Stand per 30 juni 2015	5.595.207	56.596.843	-	(52.011.311)	(490.319)	9.690.419
Stand per 1 januari 2016	5.595.207	56.596.843	-	(52.011.312)	819.212	10.999.950
Verdeling resultaat	-	-	-	819.212	(819.212)	-
Nettoresultaat	-	-	-	-	(21.707)	(21.707)
Stand per 30 juni 2016	5.595.207	56.596.843	-	(51.192.100)	(21.707)	10.978.243

Verkort kasstroomoverzicht (in euro's)	01-01-2016 t/m 30-06-2016	01-01-2015 t/m 30-06-2015
Kasstroom uit operationele activiteiten	(708.426)	1.511.896
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	270.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(679.538)	(379.756)
Netto-kasstroom	<u>(1.387.964)</u>	<u>1.402.140</u>
Liquide middelen vorige periode	<u>1.727.843</u>	<u>697.964</u>
Liquide middelen per 30 juni	<u>339.879</u>	<u>2.100.104</u>

Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2016

Algemeen

Propertunity NL is statutair gevestigd te Hoofddorp. 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

Zoals reeds in het jaarverslag 2015 vermeldt vindt er intensief en veelvuldig overleg plaats met de HSH Nordbank vanwege het feit dat HSH zich dient terug te trekken uit Nederland. In het jaarverslag 2015 werd de verwachting uitgesproken om in juni 2016 meer duidelijkheid te hebben. Er vinden op dit moment gesprekken plaats (in een vergevorderd stadium) met een aantal geïnteresseerde buitenlandse partijen. Echter kan op dit moment nog niet worden vastgesteld of dit daadwerkelijk tot een overeenkomst gaat leiden. Tevens gaat Propertunity NL een obligatielening uitgeven waarmee een herfinanciering geheel of gedeeltelijk kan worden ingevuld. Het prospectus hiervoor ligt ter goedkeuring bij de AFM. De HSH Nordbank heeft aangegeven dat zij graag de herfinanciering in het derde kwartaal van 2016 ziet plaatsvinden. Het bestuur heeft daarbij kunnen bedingen dat de HSH Nordbank met een korting op de uitstaande hypotheekschuld bereid is om afstand te doen van haar

hypotheekportefeuille in Propertunity NL. Deze korting is in het voordeel van de certificaathouders als de herfinanciering slaagt. De korting heeft geen waarde als de herfinanciering niet slaagt. Op basis van bovengenoemde onderhandelingen verwacht het bestuur dat herfinanciering haalbaar is. Een garantie hierop kan uiteraard niet worden gegeven. Het verslag is dan ook opgesteld op basis van continuïteit met benadrukking van deze onzekerheden. Over de periode vanaf 1 juli 2016 tot het moment van herfinanciering wordt een variabele 'default' rente in rekening gebracht van ongeveer 4,1%. Deze rente wordt bijgeschreven op het bij herfinanciering af te lossen bedrag. Indien de herfinanciering om wat voor reden dan ook niet blijkt te lukken, zal het bestuur proberen om een alternatief uit te werken met HSH Nordbank waarbij certificaathouders tegen zo gunstig mogelijke condities uit het fonds kunnen treden. Het is te vroeg om inschattingen te maken over de waarde waartegen uitgetreden kan worden. Het is niet uit te sluiten dat in het meest ongunstige geval, bijvoorbeeld bij verkoop van het vastgoed op korte termijn, het eigen vermogen verloren gaat.

Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

Beleggingen direct in onroerend goed betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeverhogingen 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 markthuurlaag 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 waardebeoordeling 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 vertegenwoordigt op dit moment.

Op beleggingen direct in onroerend goed wordt niet afgeschreven.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin zij ontstaan.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in onroerend goed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatste

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.

Onroerendgoedbeleggingen in ontwikkeling

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

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

Financiële derivaten

De vennootschap maakt gebruik van financiële derivaten (zoals rentederivaten) voor het afdekken ('hedging') van het renterisico voortkomend uit de diverse activiteiten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen kostprijs en er wordt afgeschreven op basis van de looptijd van de bijbehorende hypotheek.

Het effectieve deel van financiële derivaten dat is toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het 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.

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>	30-06-2016	31-12-2015
Openingsbalans per 1 januari	109.535.954	113.652.722
Waarde mutaties	(76.000)	(3.117.435)
Verkoopopbrengsten	-	(285.000)
Totaal	109.459.954	110.250.287
Lease incentive	2.751.546	2.037.213
Eindbalans	112.211.500	112.287.500

De beleggingsportefeuille is per 30 juni 2016 extern getaxeerd op bovenstaande marktwaarde. De verkoopwaarde van het onroerend goed in verhuurde staat is per 30 juni 2016 getaxeerd op € 92.816.000

2. Materiële vaste activa

Om een restaurant opnieuw te kunnen verhuren en de 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 tot 30 juni 2016 bedroegen € 8.528.

3. Financiële vaste activa

<i>(in euro's)</i>	30-06-2016	31-12-2015
Upfrontpremie	800.000	800.000
Afschrijving	(740.022)	(706.686)
	59.978	93.314

4. Debiteuren en overige vorderingen

<i>(in euro's)</i>	30-06-2016	31-12-2015
Debiteuren	105.867	157.054
Servicekosten van huurders	865.466	706.611
Overige vorderingen	2.242.357	1.490.099
	3.213.690	2.353.764

Onder de overige vorderingen is onder meer de vooruitbetaalde beheer en managementfee aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en Wilgenhaege Property Management B.V. opgenomen.

5. Eigen vermogen

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

<i>(in euro's)</i>	30-06-2016	31-12-2015
Intrinsieke waarde	€ 10.978.243	€ 10.999.950
Aantal certificaten van aandelen	5.595.207	5.595.207
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,96	€ 1,97

Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

Propertunity NL heeft gekozen voor de toepassing van Dutch GAAP bij haar verslaggeving. Onder Dutch GAAP worden alle opstartkosten en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen.

De opstartkosten en aankoopkosten van onroerendgoedobjecten, oprichtings- en structureringskosten worden afgeschreven over een looptijd van tien (10) jaar.

<i>(in euro's)</i>	30-06-2016	31-12-2015
Intrinsieke waarde	€ 10.978.243	€ 10.999.950
Correctie aankoopkosten en opstartkosten en fiscaliteit	€ 159.110	€ 669.476
Gecorrigeerde intrinsieke waarde	€ 11.137.353	€ 11.669.426
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	5.595.207	5.595.207
Waarde per certificaat van aandeel volgens Fondsadministratie	€ 1,99	€ 2,09

6. Obligaties

<i>(in euro's)</i>	30-06-2016	31-12-2015
Obligaties	799.803	799.803

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

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

bedrag van € 504.643 aan obligaties uitgegeven. De omzetting heeft plaatsgevonden op 4 februari 2012.

7. Kortlopend deel van langlopende leningen

Leningen

Het totaal van de leningen medio 2015 bedraagt € 104.055.049. De volledige schuld wordt als kortlopende schuld verantwoord.

<i>(in euro's)</i>	30-06-2016	31-12-2015
Kortlopend deel langlopende leningen	<u>104.055.049</u>	<u>104.734.587</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 € 112.211.500 volledig hypothecair verbonden.

8. Overige schulden en overlopende passiva

<i>(in euro's)</i>	30-06-2016	31-12-2015
Crediteuren	562.917	420.825
Belastingen (BTW)	141.367	97.668
Te betalen servicekosten leegstand	500.842	306.682
Te betalen rente	3.578	3.578
Vooruitontvangen huur	650.074	684.883
Overige schulden en overlopende passiva	197.499	379.989
Totaal	<u>2.056.277</u>	<u>1.893.625</u>

9. Financiële derivaten

Propertunity NL beperkt haar renterisico door het gebruik van financiële rentederivaten.

Voor leningen met een nominale waarde van € 17.508.156 is het renterisico afgedekt door middel van een financieel instrument dat ervoor zorgt dat de mogelijk te betalen rente niet hoger wordt dan een afgesproken percentage ("CAP"). De vennootschap heeft gekozen voor oplopende CAP's; hierdoor zal de rente maximaal 4,60% bedragen tot 1 juni 2017.

Voor een lening met een nominale waarde van € 24.286.156 is het renterisico afgedekt met SWAP contracten, zodat de rente is vastgelegd op tussen gemiddeld 4,31% en 4,62%. Van deze contracten vervalt € 3.000.000 per 30 december 2016 en het restant loopt tot 1 juni 2017. Per 30 juni 2016 is reeds een contract met een nominale waarde van € 10.000.000 vervallen.

De totale actuele waarde van de derivaten per 30 juni 2016 bedraagt € 1.090.525 negatief.

De genoemde rentepercentages zijn exclusief de rentemarge van de financier ter grootte van 2%.

10. 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.

11. Total expense ratio

<i>(in euro's)</i>	30-06-2016	30-06-2015
Exploitatiekosten	1.471.217	1.125.123
Algemene kosten	660.481	447.271
Totale kosten	<u>2.131.698</u>	<u>1.572.394</u>
Gemiddelde intrinsieke waarde	10.981.596	9.935.579
Totale kosten		
<hr/>		
Gemiddelde intrinsieke waarde	= 19,4%	= 15,8%

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

Voor de goede orde zij vermeldt dat transactiekosten onderdeel vormen van de kostprijs respectievelijk de verkoopprijs van de beleggingen.

Indien de belegger wil toetreden via de onderhandse markt zijn de kosten voor de koper 2,5% van de transactiesom teneinde de door de vennootschap gemaakte kosten te kunnen dekken. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

12. Personeel

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

13. 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).

14. 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 2016 verwerkt:

		Opbrengst		Kosten	
		01-01-2016	01-01-2015	01-01-2016	01-01-2015
		t/m	t/m	t/m	t/m
		30-06-2016	30-06-2015	30-06-2016	30-06-2015
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	a	-	-	62.500	125.000
Wilgenhaege Property Management B.V.	b	-	-	414.175	422.130
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	c	-	-	165.670	168.852
Stichting administratie kantoor	d	-	-	5.540	6.260

a. Marketing- en structureringskosten

Voor een bedrag van € 125.000 (2015: € 125.000) zijn in het eerste halfjaar 2016 door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Deze kosten zijn als volgt te verdelen: marketingkosten € 50.000 (2015: € 100.000) en structureringskosten € 12.500 (2015: € 25.000).

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 2015 is een bedrag van € 414.175 (2015: € 422.130) 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 2015 betrof dit een bedrag van € 165.670 (2014: € 168.852). De vergoedingen die de vennootschap aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. verschuldigd is in verband met de verwerving van beleggingen in onroerend goed, de vervreemding van beleggingen in onroerend goed, de winstdeling bij vervreemding van beleggingen in onroerend goed, het beheer en het management zijn gebaseerd op de overeenkomst van beheer. Deze overeenkomst is afgesloten voor onbepaalde tijd en is opgenomen als bijlage in het prospectus van Propertunity NL.

d. Kosten Stichting Administratiekantoor

De jaarlijkse kosten van de Stichting Administratiekantoor bedragen € 6.500. 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	
		30/06/2016	30/06/2015
Wilgenhaege Property Management B.V.	a	1.696.691	1.189.092
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	b	(91.262)	363.054
Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V.	c	-	60.380

- a. Dit betreft een voorschot op de kosten van beheer
- b. Dit betreft een post nog te betalen op de kosten van management, in 2015 betrof dit tevens kosten voor AIFMD, de fusie en gewijzigde regelgeving
- c. Dit betreft kosten in verband met het closed-end gaan

In zowel 2014 als 2015 zijn gedurende het jaar voorschotten betaald aan verbonden partijen. Deze voorschotten zijn vervolgens door deze verbonden partijen gebruikt om verplichtingen die door deze verbonden partijen zijn aangegaan ten behoeve van Propertunity NL te voldoen. Deze voorschotten zijn vervolgens verrekend met de vergoedingen waar de verbonden partijen overeenkomstig de prospectus recht op hebben. In 2014 zijn de betaalde voorschotten hoger geweest dan de vergoedingen waar de verbonden partijen recht op hebben derhalve is de onder a genoemde positie ontstaan.

Overige transacties

Kosten in verband met de verwerving van beleggingen in onroerend goed

Voor het aanbrengen van onroerend goed ontvangt Wilgenhaege Fondsen Management B.V. een acquisitievergoeding van 2% over de aankoopprijs van het onroerend goed. Dit bedrag wordt door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. in rekening gebracht. Bij deze acquisitievergoeding zijn de makelaarskosten, kosten van due diligence, taxatiekosten en dergelijke inbegrepen. Indien deze kosten hoger zijn dan 2% van de aankoopprijs van het onroerend goed-object, komt het meerdere boven 2,0% voor rekening van de vennootschap. In het eerste halfjaar 2016 is een bedrag van € 0 (2015: € 0) aan acquisitievergoedingen in rekening gebracht.

Kosten in verband met de vervreemding van beleggingen in onroerend goed

De verkoopvergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 1% over de verkoopprijs van het onroerend goed. In het eerste halfjaar 2016 is een bedrag van € 0 (2015: € 0) aan verkoopvergoeding in rekening gebracht.

Winstdeling verkoopresultaat bij vervreemding van beleggingen in onroerend goed

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij verkoop van onroerend goed een aandeel in de verkoopwinst van 25%. De verkoopwinst wordt als volgt gedefinieerd: het positieve verschil tussen de verkoopprijs van de belegging direct in onroerend goed en de initiële aankoopprijs (inclusief aankoopkosten), verkoopkosten en additioneel geactiveerde investeringen. In het eerste halfjaar 2016 zijn geen panden verkocht en is derhalve geen verkoopresultaat gerealiseerd.