



Tussentijds bericht per 30 juni 2015  
Propertunity NL N.V.

**Kengetallen onroerend goed-portefeuille**

<b>Resultaten</b> ( <i>in euro's</i> )	<b>01-01-2015 t/m 30-06-2015</b>	<b>01-01-2014 t/m 30-06-2014</b>
Netto-huuropbrengsten	3.362.481	3.216.222
Waardemutaties onroerend goed-beleggingen in exploitatie	(1.764.926)	(86.000)
Gerealiseerde verkoopopbrengst	270.000	-
Netto-financieringskosten	(1.910.603)	(2.128.329)
Algemene kosten	(447.271)	(661.819)
Beleggingsresultaat voor belastingen	(490.319)	340.074
Belastingen	-	-
<b>Beleggingsresultaat</b>	<b>(490.319)</b>	<b>340.074</b>
<b>Balans</b> ( <i>in euro's</i> )	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Onroerend goed-beleggingen	113.004.074	114.769.000
Eigen vermogen	9.690.419	10.180.738
Langlopende schulden	924.839	909.307

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

	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Kantoorruimte	60,6%	58,0%
Retail	15,6%	14,3%
Bedrijfsruimte	23,4%	27,3%
Overig (antennes etc.)	0,4%	0,4%

**Per certificaat van aandeel**

	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€1,73	€1,82
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€1,97	€ 2,17
Aantal uitgegeven certificaten	5.595.207	5.595.207
Totale intrinsieke waarde	€9.690.419	€10.180.738

## **Inhoudsopgave**

<b>Profiel Propertunity NL N.V.</b>	<b>4</b>
<b>Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2015</b>	<b>5</b>
<b>Verslag van de directie</b>	<b>7</b>
<b>Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2015</b>	<b>13</b>
<b>Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2015</b>	<b>17</b>
<b>Toelichting bij specifieke posten in de balans en de winst-en-verliesrekening</b>	<b>18</b>

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

Propertunity NL N.V. (“Propertunity NL” of “de vennootschap”), opgericht op 27 april 2007, is een ‘closed-end’ onroerend goed-beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en heeft een onbepaalde looptijd. Het fonds is niet beursgenoteerd. De vennootschap belegt duurzaam in goed verhuurde onroerend goed-objecten. Op dit moment bestaat de onroerend goed-portefeuille uit diverse kantoren, winkels en semi-industriële objecten.

### **Beleggingsbeleid**

#### *Onroerend goed*

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

#### *Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen*

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

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

Het beheer van Propertunity NL N.V. wordt uitgevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

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

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.  
Marktplein 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 2015

### 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 onroerend goed-objecten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van deze objecten. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in onroerend goed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

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

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

Indien bepaalde resultaten van transacties onder 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>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 1,73	€ 1,82
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 1,97	€ 2,17
Aantal uitgegeven certificaten	5.595.207	5.595.207
Totale intrinsieke waarde	€ 9.690.419	€ 10.180.738

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

De koers van Propertunity NL daalde in het eerste halfjaar van 2015 van € 2,17 per certificaat op 1 januari tot € 1,97 per certificaat op 30 juni 2015. Deze afwaardering wordt veroorzaakt door een beperkte afwaardering van het onroerend goed. De waarde van de portefeuille is over het algemeen toegenomen. Slechts een aantal panden hebben een negatieve waarde-mutatie laten zien. Dit werd veroorzaakt door onder meer nog te verwijderen asbest wat een kapitaal intensieve gebeurtenis is en ontstane leegstand in een specifiek pand.

## **Verslag van de directie**

### **Inleiding**

De Nederlandse economie heeft het eerste kwartaal van 2015 een groei vertoond van 2,4%. De verhuur van kantoorgebouwen liet een verbetering zien. Ten opzichte van 2014 is er 14,6% meer vloeroppervlakte verhuurd. De markt lijkt aan het begin te staan van een opwaartse beweging als het economisch herstel doorzet.

### **Bezettingsgraad**

Door een proactieve houding hebben wij veel activiteit en beweging gezien in en rondom Propertunity NL. Ondanks de vaak negatieve berichtgeving over de vastgoedmarkt zijn wij erin geslaagd om veel huurders te behouden of nieuwe huurders aan te trekken. Gedurende het eerste halfjaar van 2015 is er 13.878m<sup>2</sup> vloeroppervlakte opnieuw verhuurd. Dit staat gelijk aan 13,2% van het totale vloeroppervlakte in de portefeuille.

Ondanks deze inspanningen is de gemiddelde bezettingsgraad van de onroerend goed-portefeuille op 30 juni 2015 afgenomen tot 80% (31 december 2014 87%).

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 onroerend goed-portefeuille. 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. Dat is de reden waarom we al jaren in dialoog gaan met onze huurders. Ook 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, dan levert dat voor beide partijen goede resultaten op. 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.

Veel huurders weten niet hoe hun bedrijfsvoering er over enkele jaren gaat uitzien. Als verhuurder proberen wij mee te denken met de huurders om hen langer te binden aan het pand. 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.

### **Verhandelbaarheid van certificaten**

Met ingang van november 2012 is Propertunity omgezet van een open-end beleggingsinstelling in een closed-end beleggingsinstelling. Beleggers die deelnemingsrechten willen kopen of verkopen kunnen dat alleen doen indien een andere belegger die rechten wil verkopen of kopen. De prijs is afhankelijk van vraag en aanbod. Dat kan betekenen dat het niet altijd mogelijk is om deelnemingsrechten te verkopen. Via de onafhankelijke website [www.participatieaanbod.nl](http://www.participatieaanbod.nl) is het mogelijk om certificaten te kopen of te verkopen wanneer kopers of verkopers zich melden bij de beheerder.

### Financiering

Als gevolg van de afwaardering van de portefeuille met € 1,4 miljoen is de LTV (loan to value: verhouding uitstaande hypotheke tegen de marktwaarde van de objecten) opgelopen van 92,2% per 31 december 2014 tot 93,2% per 30 juni 2015.

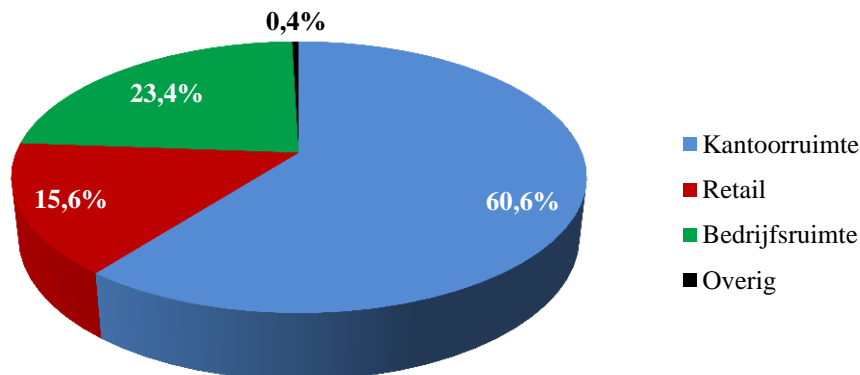
In samenspraak met de bank is in 2013 een strategisch plan opgesteld waarin de bestaande externe financieringen zijn gebaseerd op de kortetermijnrente en gedeeltelijk afgedekt met rentederivaten met gespreide looptijden. De leningen met rentecaps garanderen in de huidige markt een lagere rente omdat de korte rente (3-maands Euribor) zich op een laag niveau bevindt en het risico van oplopende rente is afgedekt op het niveau van 4,6% exclusief bankmarge. De leningen gedekt door middel van een swap garanderen een gelijkblijvende rente van 4,58% (exclusief renteopslag) gedurende de looptijd. Een van deze contracten met een nominale waarde van €11 miljoen is per 30 juni 2015 afgelopen. Vanwege de huidige lage rentetarieven ontstaat er hierdoor een rentevoordeel van ongeveer €120.000 over 2015.

### Onroerend goed-portefeuille in exploitatie

De onroerend goed-portefeuille in exploitatie vertegenwoordigde per 30 juni 2015 een waarde van € 113.004.074 (31 december 2014: € 114.769.000) en was op dat moment als volgt samengesteld:

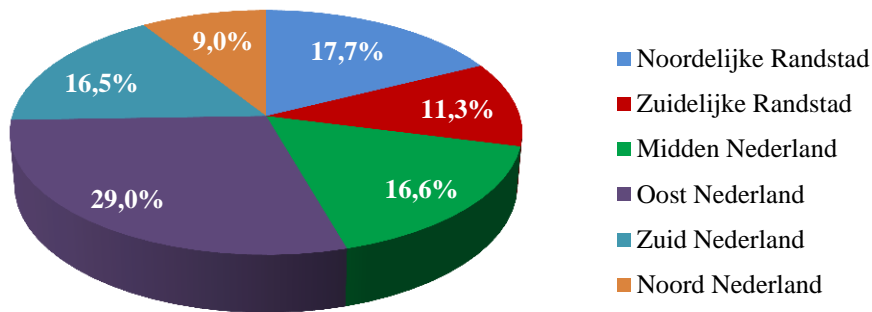
- 60,6 % kantoorruimte;
- 15,6 % retail;
- 23,4 % bedrijfsruimte;
- 0,4 % overig (antennes).

**Type onroerend goed op basis van huurverdeling  
(ultimo juni 2015)**

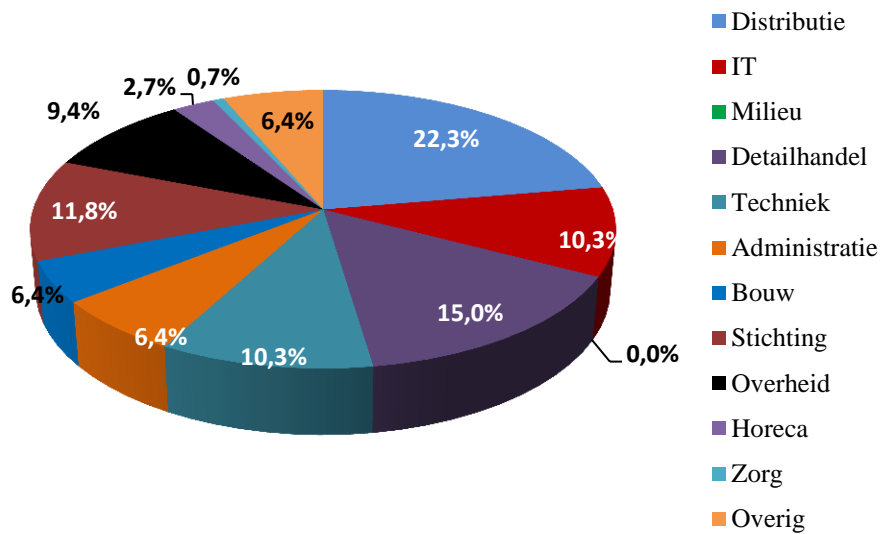




### Onderverdeling naar regio op basis van huurinkomsten (ultimo juni 2015)



### Onderverdeling naar type huurders op basis van huurinkomsten (ultimo juni 2015)



### **Uitgifte van certificaten**

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

### **Resultaten eerste halfjaar 2015**

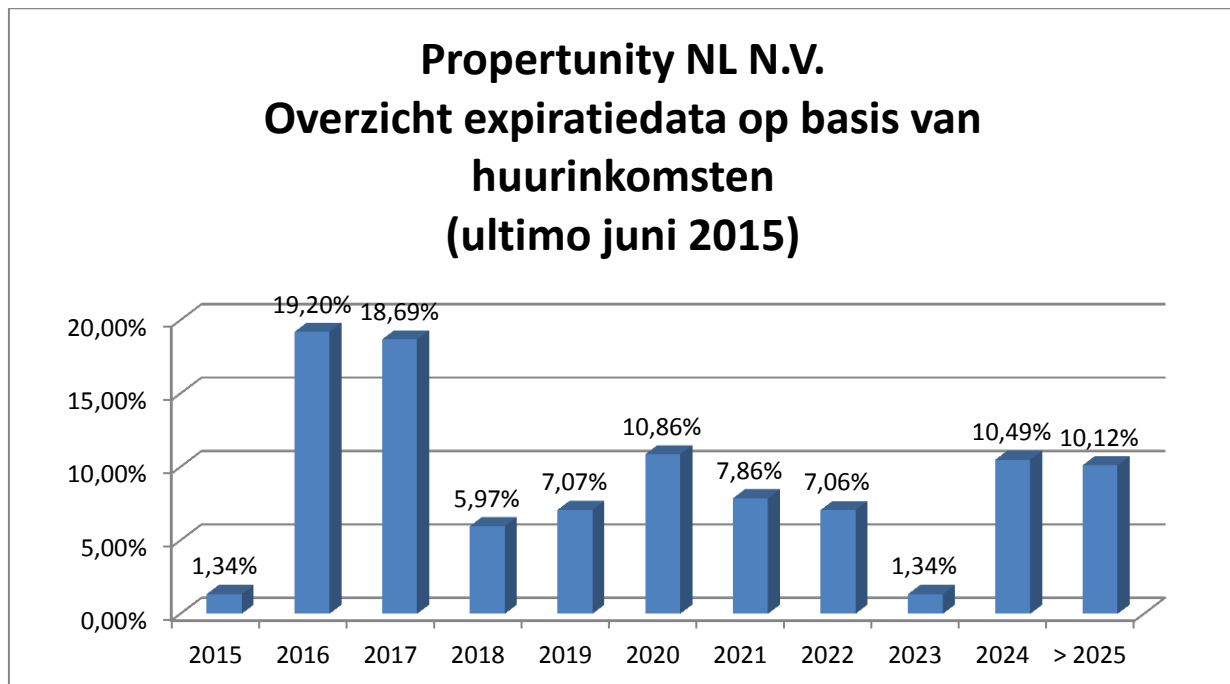
#### Beleggingsresultaat

Het beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2015 is € 490.319 negatief (2014: € 340.074 positief). Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de afwaardering op een aantal objecten. De oorzaak van deze afname is voornamelijk toe te rekenen aan twee van de zevenentwintig panden. De oorzaak ligt in nog te verwijderen asbest op een van de locaties en bij het andere pand ligt de oorzaak in het feit dat het leeg pand is komen te staan door faillissement van een huurder.

#### *Bruto-huuropbrengsten*

De bruto-huuropbrengsten bedroegen in de eerste helft van 2015 € 4.487.604 (2014: € 4.541.084). Deze afname komt door een iets lagere bezettingsgraad vanwege aflopende contracten.

In onderstaande grafiek zijn de expiratedata van de huurcontracten in de portefeuille van Propertunity NL weergegeven op basis van de huurinkomsten medio 2015. Hieruit blijkt dat meer dan 60% van de contracten een looptijd heeft van 3 jaar of langer.



Het management is intensief bezig de op korte termijn aflopende contracten te vernieuwen naar langdurige overeenkomsten. Gedurende het eerste halfjaar van 2015 is er 13.878m<sup>2</sup> vloeroppervlakte opnieuw verhuurd. Dit staat gelijk aan 13,2% van het totale vloeroppervlakte in de portefeuille.

De exploitatiekosten bedroegen € 1.125.123 (2014 € 1.324.862), hetgeen 25,1% van de bruto-huuropbrengsten is.

#### *Waardemutatie onroerend goed-beleggingen*

De (ongerealiseerde) waarde mutatie van de onroerend goed-beleggingen bedroeg € 1.494.926 negatief (2014: € 86.000 negatief). De waardedaling is het gevolg van een iets toegenomen leegstand van panden en kortere looptijden van huurcontracten.

#### Lasten

##### *Netto-financieringskosten*

De netto-financieringskosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2015 € 1.859.501 (2014: € 2.095.475). Deze post bestaat uit financiële opbrengsten en kosten.

##### *Algemene kosten*

De algemene kosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2015 € 447.271 (2014 € 661.819).

#### **Rendement**

In het eerste halfjaar van 2015 is een totaal rendement op het eigen vermogen behaald van 5,1% negatief. Dit rendement bestond uit een positief direct rendement van 10,3% en een negatief indirect rendement van 15,4%. 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 onroerend goed-beleggingen bedroeg op 30 juni 2015 8,6% (ultimo 2014: 11,8%).

#### **Going concern**

Op kwartaalbasis vindt overleg plaats met de HSH Nordbank AG over de ontwikkelingen in de portefeuille. In 2013 is met de bank overeenstemming bereikt over het verlengen van aflopende financieringen tot 1 januari 2016. Het bestuur streeft ernaar om in de komende maanden tot overeenstemming te komen voor verlenging van financiering ná 1 januari 2016. HSH Nordbank AG dient, onder druk van haar eigen toezichthouders, haar lening portefeuille in Nederland af te bouwen. Het bestuur onderzoekt daarom tevens de mogelijkheden tot herfinanciering van de hypotheekportefeuille bij andere marktpartijen en informeert het bestuur van de STAK hierover.

Op het moment van het verschijnen van dit halfjaarbericht is er nog geen toezegging van de HSH Nordbank AG dat zij de financieringen ná 1 januari 2016 zal verlengen en tegen welke voorwaarden dit zou kunnen zijn. Evenmin is er op dit moment een financier gevonden die de hypotheekportefeuille van HSH Nordbank AG zou willen overnemen. Duidelijkheid

hieromtrent verwachten wij in de komende maanden te verkrijgen. Het halfjaarbericht is op basis van continuïteit opgesteld.

### **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 hufurcontracten 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 2015 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, 28 augustus 2015

## Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2015

Verkorte balans (in euro's)	Noot	30-06-2015	31-12-2014
<b>Activa</b>			
Onroerend goed-beleggingen in exploitatie	1	113.004.074	114.769.000
Inventaris		-	-
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>113.004.074</b>	<b>114.769.000</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	2	<b>126.650</b>	<b>159.986</b>
Debiteuren en overige vorderingen	3	2.963.188	3.584.736
Liquide middelen		2.100.104	697.964
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>5.063.292</b>	<b>4.282.700</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>118.194.016</b>	<b>119.211.686</b>
<b>Passiva</b>			
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal		5.595.207	5.595.207
Agioreserve		56.596.843	56.596.844
Overige reserves		(52.011.312)	(48.465.775)
Resultaat huidig boekjaar		(490.319)	(3.545.538)
<b>Totaal eigen vermogen</b>	4	<b>9.690.419</b>	<b>10.180.738</b>
Langlopende leningen		-	-
Obligaties	5	799.803	799.803
Waarborgsommen en overige langlopende schulden		125.036	109.504
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>924.839</b>	<b>909.307</b>
Kortlopend deel van langlopende leningen	6	105.369.087	105.797.713
Overige schulden en overlopende passiva	7	2.209.671	2.323.928
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>107.578.758</b>	<b>108.121.641</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>118.194.016</b>	<b>119.211.686</b>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel		€ 1,73	€ 1,82
Intrinsieke waarde volgens fondsadministratie per certificaat van aandeel		€ 1,97	€ 2,17

Verkorte winst-en-verliesrekening (in euro's)	01-01-2015 t/m 30-06-2015	01-01-2014 t/m 30-06-2014
Netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen		
Bruto-huuropbrengsten	4.487.604	4.541.084
Exploitatiekosten	(1.125.123)	(1.324.862)
Netto-huuropbrengsten	3.362.481	3.216.222
Waardemutatie onroerend goed-beleggingen in exploitatie	(1.494.926)	(86.000)
Gerealiseerde verkoopopbrengst	-	-
Ongerealiseerde waardeverandering effecten	-	-
Ontvangen dividend	-	-
<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen</b>	<b>1.867.555</b>	<b>3.130.222</b>
Lasten		
Financiële opbrengsten	20	-
Financiële kosten	(51.122)	(32.854)
Hypothecaire financieringskosten	(1.859.501)	(2.095.475)
Algemene kosten	(447.271)	(661.819)
<b>Totaal lasten</b>	<b>(2.357.874)</b>	<b>(2.790.148)</b>
Belastingen	-	-
<b>Beleggingsresultaat</b>	<b>(490.319)</b>	<b>340.074</b>
<b>Resultaat per certificaat van aandeel (x € 1)</b>	<b>(0,09)</b>	<b>0,06</b>

Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2015

Mutaties in eigen vermogen in euro's

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2014	2.502.760	27.236.200	-	(22.951.424)	(647.712)	6.139.824
Verdeling resultaat	-	-	-	(2.529.043)	2.529.043	-
Fusie Wilgenhaege Stedekroon	4.153.420	29.360.643	-	(24.044.640)	(1.881.331)	7.588.092
Intrekking van certificaten	(1.059.332)	-	-	1.059.332	-	-
Fusiekosten	(1.641)	-	-	-	-	(1.641)
Nettoresultaat	-	-	-	-	340.074	340.074
<b>Stand per 30 juni 2014</b>	<b>5.595.207</b>	<b>56.596.843</b>	<b>-</b>	<b>(48.465.775)</b>	<b>340.074</b>	<b>14.066.349</b>
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)
<b>Stand per 30 juni 2015</b>	<b>5.595.207</b>	<b>56.596.843</b>	<b>-</b>	<b>(52.011.313)</b>	<b>(490.319)</b>	<b>9.690.419</b>

<b>Verkort kasstroomoverzicht (in euro's)</b>	<b>01-01-2015 t/m 30-06-2015</b>	<b>01-01-2014 t/m 30-06-2014</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.511.896	708.233
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	270.000	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(379.756)	(580.033)
Netto-kasstroom	<u>1.402.140</u>	<u>128.200</u>
Liquide middelen vorige periode	<u>697.964</u>	<u>2.236.856</u>
Liquide middelen per 30 juni	<u>2.100.104</u>	<u>2.365.056</u>



## **Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2015**

### **Algemeen**

Propertunity NL N.V. is statutair gevestigd te Hoofddorp. De vennootschap is op 27 april 2007 opgericht naar Nederlands recht onder de handelsnaam Propertunity NL N.V. De vennootschap is een niet beursgenoteerde naamloze vennootschap. De statutaire directie van de vennootschap wordt gevormd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De doelstelling van de vennootschap is enerzijds het aankopen, exploiteren en verkopen van onroerend goed en anderzijds het houden van belangen in niet-speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen zoals, maar niet beperkt tot, effecten in beursfondsen die beleggen in onroerend goed, effecten in onroerend goed-c.v.'s en onroerend goed-maatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde. Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft een vergunning als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht 2008.

### **Algemene grondslagen voor de opstelling van het tussentijds financieel verslag**

#### **Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving**

Het tussentijds financieel verslag is opgesteld in overeenstemming met Dutch GAAP.

Dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling worden gehanteerd als in de jaarrekening van 2014.

#### **Vergelijkende cijfers**

De vergelijkende cijfers 2014 zijn waar nodig aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2014 mogelijk te maken.

#### **Huurcontracten**

Propertunity NL verhuurt haar onroerend goed-beleggingen in de vorm van niet-opzegbare huurcontracten.

Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare huurcontracten is als volgt:

<i>(in euro 's)</i>	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Minder dan één jaar	6.984.172	7.999.108
Tussen één en vijf jaar	19.372.928	18.812.584
Meer dan vijf jaar	11.178.033	9.061.162
Totaal	<u>37.535.133</u>	<u>35.872.854</u>

Het merendeel van de huurcontracten wordt voor een periode van vijf jaar afgesloten, waarbij de huurder een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de CPI-index.

## Toelichting bij specifieke posten in de balans en de winst-en-verliesrekening

### 1. Onroerend goed-beleggingen in exploitatie

<i>(in euro's)</i>	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Openingsbalans per 1 januari	113.478.302	118.058.722
Waarde mutaties	(1.494.926)	(4.580.420)
Verkoopopbrengsten	(270.000)	-
<b>Totaal</b>	<b>111.713.376</b>	<b>113.478.302</b>
Lease incentive	1.290.698	1.290.698
<b>Eindbalans</b>	<b>113.004.074</b>	<b>114.769.000</b>

De beleggingsportefeuille is per 30 juni 2015 extern getaxeed.

### 2. Financiële vaste activa

<i>(in euro's)</i>	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Upfrontpremie	800.000	800.000
Afschrijving	(673.350)	(640.014)
	<u>126.650</u>	<u>159.986</u>

### 3. Debiteuren en overige vorderingen

<i>(in euro's)</i>	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Debiteuren	312.532	544.168
Servicekosten van huurders	724.142	595.706
Overige vorderingen	1.926.514	2.444.862
	<u>2.963.188</u>	<u>3.584.736</u>

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

#### 4. Eigen vermogen

Na de fusie tussen Wilgenhaege Stedekroon N.V. en Propertunity NL N.V. op 30 mei 2014 zijn er 5.595.207 certificaten van aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 1,-.

<i>(in euro 's)</i>	<u>30-06-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Intrinsieke waarde	€ 9.690.419	€ 10.180.738
Aantal certificaten van aandelen	<u>5.595.207</u>	<u>5.595.207</u>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	<u>€ 1,73</u>	<u>€ 1,82</u>

#### Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

Propertunity NL N.V. 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 onroerend goed-objecten, oprichtings- en structureringskosten worden afgeschreven over een looptijd van tien (10) jaar.

<i>(in euro 's)</i>	<u>30-06-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Intrinsieke waarde	€ 9.690.419	€ 10.180.738
Correctie aankoopkosten en opstartkosten en fiscaliteit	€ 1.311.379	€ 1.953.282
Gecorrigeerde intrinsieke waarde	<u>€ 11.001.798</u>	<u>€12.134.020</u>
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	<u>5.595.207</u>	<u>5.595.207</u>
Waarde per certificaat van aandeel volgens Fondsadministratie	<u>€ 1,97</u>	<u>€ 2,17</u>

#### 5. Obligaties

<i>(in euro 's)</i>	<u>30-06-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
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.

## 6. Kortlopend deel van langlopende leningen

### Leningen

Het totaal van de leningen medio 2015 bedraagt € 105.369.087. De volledige schuld wordt als kortlopende schuld verantwoord.

<i>(in euro's)</i>	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<b>Kortlopend deel langlopende leningen</b>	105.369.087	105.803.713
<b>Geactiveerde financieringskosten</b>		
Openingsbalans	(6.000)	(39.504)
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	6.000	33.504
Eindbalans	-	(6.000)
Totaal eindbalans	<u>105.369.087</u>	<u>105.797.713</u>

De rentevergoeding voor de leningen bedraagt 3-maands Euribor plus een marge van 2%.

Voor de leningen zijn onroerende zaken met een huidige boekwaarde van € 113.004.074 volledig hypothecair verbonden.

## 7. Overige schulden en overlopende passiva

<i>(in euro's)</i>	<b>30-06-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Crediteuren	499.809	408.679
Belastingen (BTW)	157.084	461.036
Te betalen servicekosten leegstand	812.160	459.009
Te betalen rente	14.311	30.755
Vooruitontvangen huur	715.972	551.261
Overige schulden en overlopende passiva	10.335	354.141
<b>Totaal</b>	<u>2.209.671</u>	<u>2.264.881</u>

## 8. Financiële derivaten

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

Voor leningen met een nominale waarde van € 17.961.656 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 € 46.802.156 is het renterisico afgedekt met SWAP contracten, zodat de rente is vastgelegd op tussen gemiddeld 4,31% en 4,62%. Van de contracten is € 12.062.500 per 30 juni 2015 vervallen. Van de overige contracten vervalt €10.000.000 per 30 juni 2016, € 3.000.000 per 30 december 2016 en het restant loopt tot 1 juni 2017.

De totale actuele waarde van de derivaten per 30 juni 2015 bedroeg € 2.574.125 negatief.

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

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

### Latente belastingen

Op dit moment is de vennootschap voornemens om in overleg te gaan met de belastingdienst over de fiscale verrekening van fiscaal gerealiseerde verliezen (ca. € 7 miljoen) en fiscaal ongerealiseerde verliezen (ca. € 44 miljoen). Gelet op de onzekerheid van realisatie van de fiscaal compensabele verliezen is geen actieve belastinglatentie opgenomen.

## 10. Total expense ratio

<i>(in euro 's)</i>	<b>30-06-2015</b>	<b>30-06-2014</b>
Exploitatiekosten	1.125.123	1.324.862
Algemene kosten	447.271	661.819
Totale kosten	<u>1.572.394</u>	<u>1.986.681</u>
Gemiddelde intrinsieke waarde	9.935.579	12.419.678
Totale kosten	<hr/>	<hr/>
Gemiddelde intrinsieke waarde	= 15,8%	= 16,0%

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.

### 11. Dividend

Gegeven de liquiditeitssituatie en LTV-ratio van het fonds is besloten in augustus 2015 geen interim-dividenduitkering te doen.

### 12. Personeel

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

### 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 2015 worden geen directe of indirecte belangen gehouden door de bestuurders in Propertunity NL N.V. met uitzondering van de heer G.C. Langelaar, die tezamen met directe familie 241 certificaten van aandelen Propertunity NL bezit (ultimo december 2014 idem).

### 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 2015 verwerkt:

		<b>Opbrengst</b>		<b>Kosten</b>	
		<b>01-01-2015</b>		<b>01-01-2015</b>	
		<b>t/m</b>		<b>t/m</b>	
		<b>30-06-2015</b>	<b>2014</b>	<b>30-06-2015</b>	<b>30-6-2014</b>
Wilgenhaege	a	-	-	125.000	125.000
Fondsen					

Management B.V.

Wilgenhaege Property Management B.V.	b	-	-	437.103	455.366
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	c	-	-	135.516	132.033
Stichting administratie kantoor	d	-	-	-	663

a. Marketing- en structureringskosten

Voor een bedrag van € 125.000 (2014: € 125.000) zijn in het eerste halfjaar 2015 door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Deze kosten zijn als volgt te verdelen: marketingkosten € 100.000 (2014: € 100.000) en structureringskosten € 25.000 (2014: € 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 € 422.130 (2014: € 437.103) 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 € 168.852 (2014: € 135.516). De vergoedingen die de vennootschap aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. verschuldigd is in verband met de verwerving van beleggingen in onroerend goed, de vervreemding van beleggingen in onroerend goed, de winstdeling bij vervreemding van beleggingen in onroerend goed, het beheer en het management zijn gebaseerd op de overeenkomst van beheer. Deze overeenkomst is afgesloten voor onbepaalde tijd en is opgenomen als bijlage in het prospectus van Propertunity NL N.V.

d. Kosten Stichting Administratiekantoor

De jaarlijkse kosten van de Stichting Administratiekantoor bedragen € 3.500. 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
		30/06/2015
Wilgenhaege Property Management B.V.	a	1.189.092
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	b	175.890
Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V.	c	60.380
Wilgenhaege Fondsen Management B.V.	d	187.164

- a. Dit betreft een voorschot op de kosten van beheer
- b. Dit betreft een voorschot op de kosten van management
- c. Dit betreft een voorschot op kosten in verband met closed-end gaan
- d. Dit betreft een voorschot op de kosten voor AIFMD, de fusie en gewijzigde regelgeving



## **Overige transacties**

### Kosten in verband met de verwerving van beleggingen in onroerend goed

Voor het aanbrenge 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 2015 is een bedrag van € 0 (2014: € 0) aan acquisitievergoedingen in rekening gebracht.

### Kosten in verband met de vervreemding van beleggingen in onroerend goed

De verkoopvergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 1% over de verkoopprijs van het onroerend goed. In het eerste halfjaar 2015 is een bedrag van € 0 (2014: € 0) aan verkoopvergoeding in rekening gebracht.

### Winstdeling verkoopresultaat bij vervreemding van beleggingen in onroerend goed

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij verkoop van onroerend goed een aandeel in de verkoopwinst van 25%. De verkoopwinst wordt als volgt gedefinieerd: het positieve verschil tussen de verkoopprijs van de belegging direct in onroerend goed en de initiële aankoopprijs (inclusief aankoopkosten), verkoopkosten en additioneel geactiveerde investeringen. In het eerste halfjaar 2015 zijn geen panden verkocht en is derhalve geen verkoopresultaat gerealiseerd.