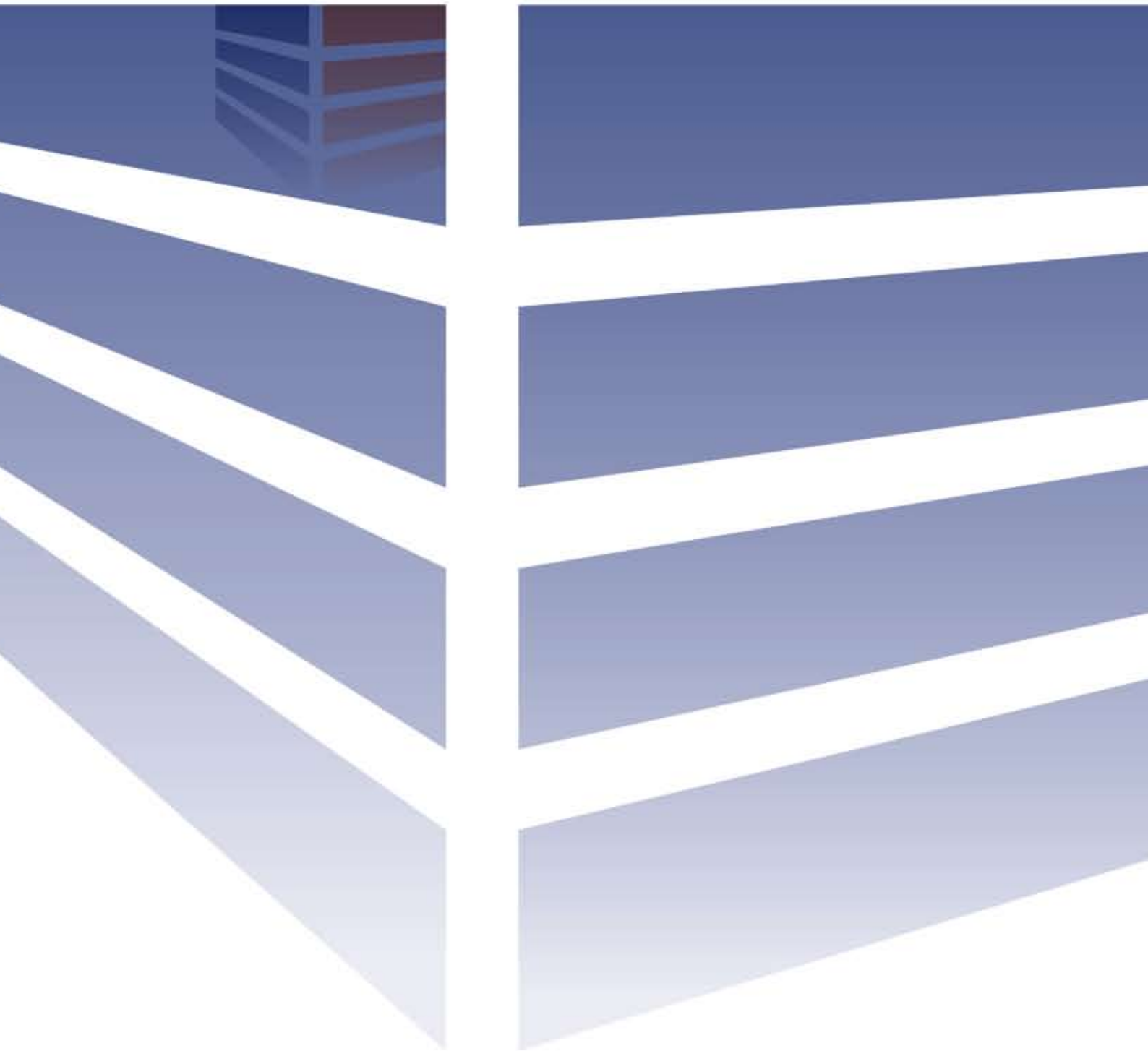
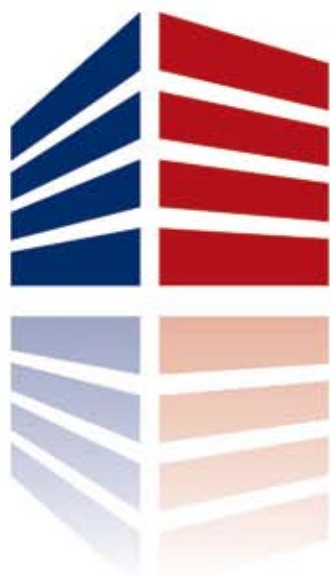




Jaarverslag 2007 PROPERTUNITY NL N.V.

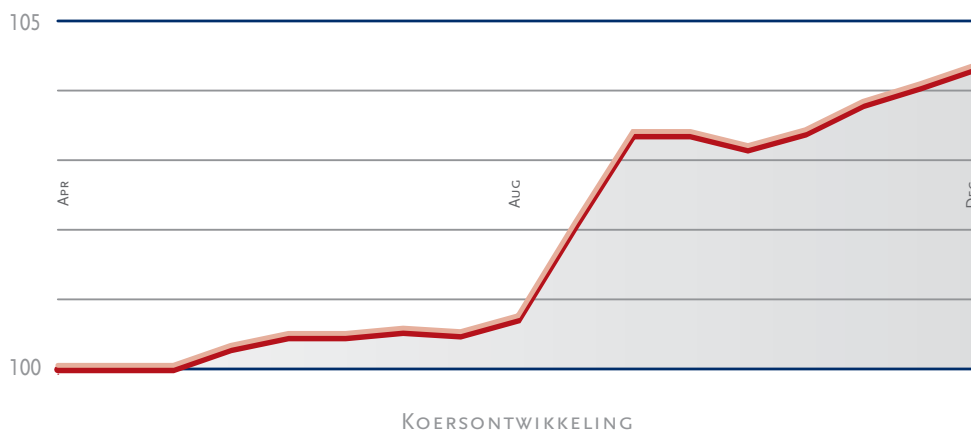




Jaarverslag 2007 PROPENSITY NL N.V.



PROPERTUNITY NL HEEFT IN 2007
OVER 7 MAANDEN EEN RENDEMENT BEHAALD VAN +4,1%.
OP JAARBASIS IS DIT RUIJM +7%



INHOUDSOPGAVE

JAARVERSLAG 2007

Kengetallen onroerendgoedportefeuille	6
Profiel Propertunity NL N.V.	8
Jaarverslag 2007	12
Verslag van de directie	18
Beleggingsportefeuille	22



JAARREKENING 2007

Winst-en-verliesrekening	24
Mutaties in het eigen vermogen	25
Balans	26
Kasstroomoverzicht	28
Toelichting op de jaarrekening	30
Toelichting bij specifieke posten van de balans en de winst-en-verliesrekening	36
Overige gegevens	48
Accountantsverklaring	50

KENGETALLEN

ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE

PROPERTUNITY NL HEEFT IN 2007 VOOR HAAR CERTIFICAATHOUDERS EEN RENDEMENT BEHAALD VAN +4,1%. OP JAARBASIS IS DIT RUIM +7%.

<i>KENGETALLEN ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE</i>		27-04-2007-
		31-12-2007
RESULTATEN (IN EURO'S)	Netto-huuropbrengsten	2.242.449
	Waardemutaties onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	(4.698.268)
	Netto-financieringskosten	(1.690.662)
	Distributievergoeding	(50.661)
	Performance fee	(74.668)
	Algemene kosten	(164.471)
	Beleggingsresultaat voor belastingen	(4.436.281)
	Belastingen	565.626
	Beleggingsresultaat	(3.870.655)
		31-12-2007
BALANS (IN EURO'S)	Onroerendgoedbeleggingen	77.404.443
	Eigen vermogen	22.089.769
	Langlopende schulden	60.340.147



31-12-2007

SAMENSTELLING ONROEREND- GOEDPORTEFEUILLE OP BASIS HUURINKOMSTEN (IN %)	Kantoorruimte	58,8%
	Winkelruimte	24,1%
	Bedrijfsruimte	17,0%
	Overige (antennes etc.)	0,1%
PER AANDEEL (IN EURO'S)	Intrinsieke waarde per aandeel	84,66
	Waarde per aandeel fondsadministratie	104,10
	Aantal uitgegeven certificaten	260.929
	Totale intrinsieke waarde	22.089.769

PROFIEL PROPENSITY NL N.V.

PROPENSITY NL N.V. ("PROPENSITY NL"), OPGERICHT OP 27 APRIL 2007, IS EEN 'OPEN-END' ONROERENDGOEDBELEGGINGSMATSCHAPPIJ MET VERANDERLIJK KAPITAAL EN HEEFT EEN ONBEPAADE LOOPTIJD. HET FONDS IS NIET BEURSGENOTEERD. DE MATSCHAPPIJ BELEGT DUURZAAM IN GOED VERHUURDE ONROERENDGOEDOBJECTEN. OP DIT MOMENT BESTAAT DE ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE UIT DIVERSE KANTOREN, WINKELS EN SEMI-INDUSTRIËLE OBJECTEN.

BELEGGINGSBELEID

ONROEREND GOED

Propensity 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).

Propensity NL streeft naar een groei van de totale onroerendgoedportefeuille van € 200.000.000 tot € 300.000.000 waarvan maximaal 85% met vreemd vermogen wordt gefinancierd.

De onroerendgoedobjecten die in aanmerking komen om voor Propensity NL geselecteerd te worden, moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Locaties in stedelijke omgeving, voorkeur centrumlocaties;
- Kwalitatief hoogwaardig onroerend goed;
- Solvabele en betrouwbare huurders;
- Objecten met een waarde van minimaal € 2.500.000 kosten koper;
- Stijgingspotentieel op termijn van marktwaarde van de objecten op grond van rendement en huurprijstijging;
- Mogelijkheden voor alternatieve aanwendbaarheid en extra waardecreatie door actief management.

Op grond van een mix van bovenstaande criteria bepaalt het Bestuur welk onroerend goed op welk moment wordt aangetrokken en wat de samenstelling van de onroerendgoedportefeuille op enig moment is.



Uitgangspunt is dat Propertunity NL in Nederland gelegen onroerend goed aankoopt. Eventueel zal ook buiten Nederland, maar binnen de Eurozone, gelegen onroerend goed worden aangetrokken. In beginsel zal het op enig moment door Propertunity NL gehouden onroerend goed niet meer dan 30% van het totaal buiten Nederland zijn gelegen. Het in dit hoofdstuk geformuleerde beleggingsbeleid geldt voor zowel Nederlands als buitenlands onroerend goed.

Het Bestuur bepaalt welk onroerend goed op welk moment wordt aangetrokken en wat de samenstelling van de onroerendgoedportefeuille op enig moment is. Bij het selecteren van het te verwerven onroerend goed zal het Bestuur de kwaliteit van het onroerend goed en de potentiële waardeverhoging van het onroerend goed dan wel het beoogde rendement van Propertunity NL in aanmerking nemen.

Bij commercieel onroerend goed richt Propertunity NL zich op solvabele huurders en huurcontracten die zijn aangegaan voor een langere termijn.

Propertunity NL trekt alleen nieuw te ontwikkelen onroerend goed aan indien hierbij geen noemenswaardig additioneel risico wordt gelopen.

AAN ONROEREND GOED GERELATEERDE BELEGGINGEN

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

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

Ter bevordering van de liquiditeit van Propertunity NL draagt het Bestuur er zorg voor dat een nader door het Bestuur te bepalen percentage van de waarde van de totale beleggingsportefeuille bestaat uit liquide middelen, direct opvraagbare bankkredieten dan wel aan onroerend goed gerelateerde beleggingen. Het door het Bestuur bepaalde percentage bedraagt minimaal 10% en dient als waarborg voor de inkoopverplichting als

PROFIEL PROPENSITY NL N.V.

bedoeld in artikel 5 van de Administratievoorwaarden. Op dit moment is er een direct opvraagbaar bankkrediet van € 2.000.000 naast de liquide middelen.

Propertunity NL N.V. is een initiatief van Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. Het beheer van Propertunity NL N.V. wordt uitgevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Voorts heeft Wilgenhaege Fondsen Management B.V. een vergunning als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht 2007.

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

WILGENHAEGE FONDSEN MANAGEMENT B.V.

Polarisavenue 97

2132 JH Hoofddorp

Telefoon 023-5679900

Fax 023-5679910

Info@wilgenhaege.nl

www.propertunitynl.nl

JAARVERSLAG 2007

PROPERTUNITY NL IS OPGERICHT OP 27 APRIL 2007. DE EERSTE PLAATSING VAN CERTIFICATEN VOND PLAATS OP 31 MEI 2007, DERHALVE BETREFFEN DE OPERATIONELE ACTIVITEITEN DE PERIODE VAN 1 JUNI TOT EN MET 31 DECEMBER 2007.

TOEPASSING DUTCH GAAP

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

PRIJSBEPALING EN FONDSADMINISTRATIE

Onder Dutch GAAP worden alle opstart- en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen. Aankoopkosten van onroerendgoedobjecten 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.

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-, oprichtings- en structureringskosten (van de eerste emissie) over een looptijd van tien (10) jaar progressief worden afgeschreven. Daarnaast wordt er 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.

De Handelsprijs wordt berekend door de intrinsieke waarde onder de waarderinggrondslagen van Propertunity NL, per maandeinde van de voorgaande kalendermaand, te corrigeren voor de aankoopkosten van onroerendgoedobjecten, oprichtings- en structureringskosten (van de Eerste Uitgifte). De aankoopkosten van onroerendgoedobjecten, oprichtings- en structureringskosten worden afgeschreven over een looptijd van tien (10) jaar.



Voorts behoudt het Bestuur zich het recht voor om, 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, 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.

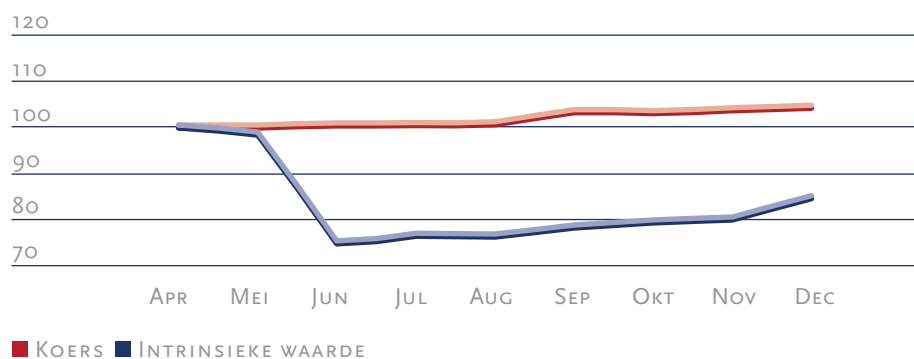
Indien het Bestuur overgaat tot het aanpassen van de Handelsprijs dan dient zij daarvoor een voorstel ter goedkeuring aan de Stichting Administratiekantoor voor te leggen.

31 december 2007	(BEDRAGEN IN EURO'S)
Intrinsieke waarde per aandeel	84,66
Waarde per aandeel volgens fondsadministratie*	104,10
Aantal uitgegeven certificaten	260.929
Totale intrinsieke waarde (IFRS)	22.089.769

*Op basis van aangepaste fondsadministratie.

KOERSVERLOOP

Het koersverloop op basis van de waarde per aandeel volgens de fondsadministratie over het boekjaar 2007 is als volgt:



Conform de doelstelling van Propertunity NL kent het koersverloop een redelijk stabiel karakter. De daling van de intrinsieke waarde in de maand juni werd veroorzaakt door aankoop van nieuw onroerend goed en de daarop betrekking hebbende aankoopkosten.

JAARVERSLAG 2007

RESULTATEN 2007

BELEGGINGSRESULTAAT

Het beleggingsresultaat over het jaar 2007 is € 3.870.655 negatief. Dit verlies is voornamelijk toe te rekenen aan de waardemutatie van de onroerendgoedbeleggingen. De totale waardemutatie bedraagt € 4.698.268 en is toe te rekenen aan de initieel geactiveerde aankoopkosten. Na de bepaling van de reële waarde exclusief de aankoopkosten is de waardemutatie als herwaardering ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. De totale huuropbrengsten hebben een positieve invloed op het beleggingsresultaat. Rekening is gehouden met een positieve belastinglatentie.

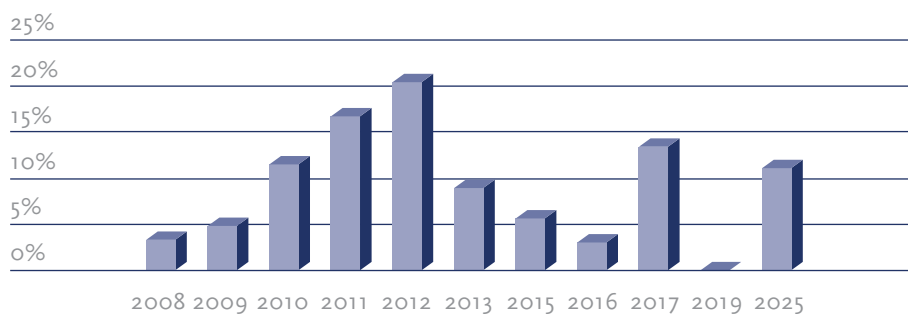
14

BRUTO-HUROPBRENGSTEN

De bruto-huuropbrengsten bedroegen in 2007 € 2.548.400.

EXPIRATIEDATA

Overzicht expiratedata van de huurcontracten als percentage van de huurinkomsten van de objecten die in 2007 in de portefeuille zaten:



■ OVERZICHT EXPIRATIEDATA HUURDERS OP BASIS HUURINKOMSTEN (ULTIMO 2007)

De exploitatiekosten bedroegen in 2007 € 305.951 en dit is 12% van de bruto-huuropbrengsten.

WAARDEMUTATIES ONROERENDGOED- BELEGGINGEN

De (ongerealiseerde) waardemutatie van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg in 2007 € 4.698.268 negatief. Deze negatieve waardemutatie is toe te rekenen aan de aankoopkosten die gemaakt zijn om het onroerend goed aan te schaffen. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen bij de eerstvolgende waardering van de panden na aankoop.

LASTEN

NETTO-FINANCIERINGSKOSTEN

De netto-financieringskosten bedroegen in 2007 € 1.690.662. Deze post bestaat uit financiële opbrengsten en kosten.

ALGEMENE KOSTEN

De algemene kosten bedroegen in 2007 € 164.471.

FINANCIËLE LASTEN

De totale financiële lasten bedroegen voor 2007 € 1.690.662. Hiervan is de rente op hypothecaire financieringen in totaal € 1.634.509.

OPRICHTINGS- EN STRUCTURERINGSKOSTEN

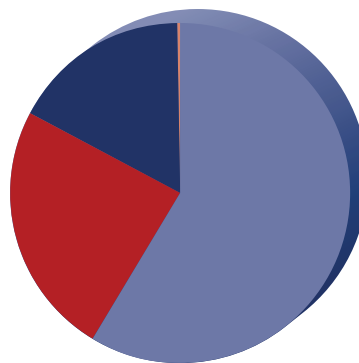
De oprichtings- en structureringskosten bedragen € 300.000.

ONROERENDGOED- PORTEFEUILLE

De onroerendgoedportefeuille van dit gespecialiseerde beleggingsfonds vertegenwoordigde per 31 december 2007 een waarde van € 77.404.443 en was op dat moment als volgt samengesteld:

- 58,8% kantoren;
- 24,1% winkelruimten;
- 17,0% bedrijfsruimten;
- 0,1% overige.

ONDERVERDELING NAAR TYPE ONROEREND GOED OP BASIS HUURINKOMSTEN (ULTIMO 2007)



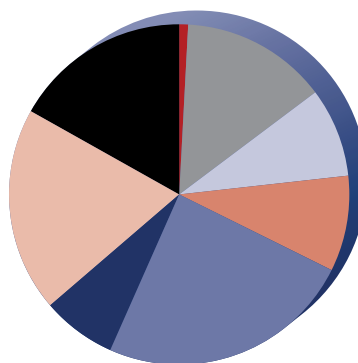
■ KANTOOR ■ BEDRIJF ■ WINKEL ■ OVERIG

JAARVERSLAG 2007

INVESTERINGEN

In 2007 hebben de navolgende investeringen plaatsgevonden:

<i>PLAATS</i>	<i>ADRES</i>	<i>MAAND VAN AANKOOP</i>
Amersfoort	Amsterdamseweg	juni
Amersfoort	Basisweg	juni
Arnhem	Ijselburcht	juni
Purmerend	Wielingenstraat	juni
Zwolle	Diezerpoort	juni
Amsterdam	Paasheuvelweg	juni
Velp	Amsterdamsestraatweg	augustus
Venlo	Hudsonweg	september
Eindhoven	Marconilaan	november

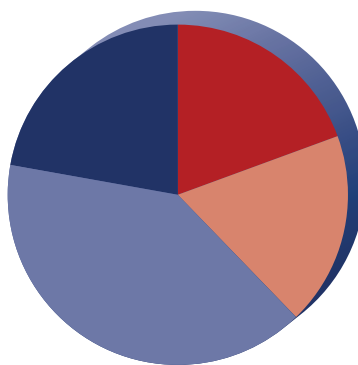


ONDERVERDELING
NAAR TYPE HUURDERS OP
BASIS HUURINKOMSTEN
(ULTIMO 2007)



De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de onroerendgoedportefeuille in 2007 bedroeg 99,9%.

ONDERVERDELING
NAAR REGIO OP BASIS
HUURINKOMSTEN
(ULTIMO 2007)



■ NOORDELIJKE RANDSTAD ■ NOORDELIJKE RANDSTAD ■ MIDDEN NEDERLAND
■ NOORD NEDERLAND ■ ZUID NEDERLAND ■ OOST NEDERLAND

SOLVABILITEIT EN
FINANCIERING MET
VREEMD VERMOGEN

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2007 28,5%. Het totaal aantal geplaatste certificaten bedroeg per 31 december 2007 260.929 stuks. Aan lang vreemd vermogen is in totaal € 61.075.000 aangetrokken waarvan gedurende het boekjaar € 191.998 is afgelost.

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

HET JAAR 2007 IS HET JAAR VAN DE OPRICHTING VAN PROPENSITY NL GEWEEST. DE AANLEIDING VOOR DE OPRICHTING IS HET CREËREN VAN EEN NIEUW ONROERENDGOEDPRODUCT WAARBIJ WAARDECREATIE DE BELANGRIJKSTE DOELSTELLING IS. GEREALISEERD RENDEMENT IN DE EERSTE ZEVEN MAANDEN IS 4,1%.

Het fonds is per 1 juni voortvarend van start gegaan met de aankoop van de Falconportefeuille en het kantoorpand Oficio in Amsterdam. In de loop van het jaar volgden fraaie objecten in Velp, Venlo en Eindhoven.

Ondanks de aankopen in de tweede helft van 2007 is er vertraging in de toevloed van nieuwe financiële middelen opgetreden. In deze periode is er een crisis ontstaan in de financiële markten. Het gevolg is sterk wisselende rentetarieven en oplopende rentemarges bij hogere leverage.

Desondanks kunnen we terugkijken op een succesvolle start met een prima rendement op de aankopen in het fonds.

De directie van Propensity NL wordt gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en deze wordt als zodanig aangemerkt als beheerder in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

RENDEMENT

Vanaf juni 2007 werd er een totaal rendement gerealiseerd van 4,1%. Omgerekend op jaarbasis betekent dit een rendement van 7%.

EIGEN VERMOGEN

In het eerste jaar is een eigen vermogen aangetrokken van ruim € 26.200.000 (260.929 certificaten van aandelen).

LIQUIDITEIT

Om aan de AFM-richtlijnen te voldoen, heeft Propensity een liquiditeitspositie van € 3.800.000. Daarboven is er een direct opvraagbaar bankkrediet van € 2.000.000 beschikbaar.



GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In de maanden januari en februari 2008 is er sprake geweest van een relatief hoge inkoop van certificaten van aandelen. Als gevolg van de algemene beleggings situatie en de crisis op de kredietmarkt zijn er meer dan normaal uittrekders en minder dan normaal toetreders. De aandelen zullen na een termijn van 2 maanden ingetrokken worden.

Voor Propertunity NL omvat dit een bedrag van € 2.300.000 dat in mindering gebracht wordt op het eigen vermogen.

Er treedt door de liquiditeitspositie geen tekort op.

De liquiditeitssituatie en de prognose voor de komende maanden hebben het Bestuur toch doen besluiten Molensteijn/Veldzigt in De Meern te kopen van Wilgenhaege Stedekroon N.V. tegen gelijke voorwaarden. De aankoop prijs is vastgesteld nadat Savills als onafhankelijke taxateur van Propertunity NL een taxatierapport heeft uitgebracht, en is gelijk aan de prijs die Stedekroon in november 2007 betaald heeft.

Dit pand past in het profiel van beide fondsen en beïnvloedt de beleggingsresultaten van Propertunity NL in positieve zin.

Wilgenhaege Stedekroon N.V. is een gelieerde partij, die ook beheerd wordt door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Het besluit tot aankoop is afgestemd met de aandeelhouders en een formeel besluit daartoe is getekend.

DOELSTELLINGEN EN VERWACHTINGEN

Ondanks het huidige wisselende rentebeeld handhaven wij ons rentebeleid waarbij wij uitgaan van een langzaam oplopende rente in de komende tijd. De bestaande externe financieringen zijn daarom gebaseerd op de kortetermijnrente en afgedekt met rentederivaten met gespreide looptijden.

SLOT

De aangekochte panden leggen een goed fundament voor de opbouw van Propertunity NL. Enerzijds zijn daar de lange huurcontracten met zekerheid en aan de andere kant zijn de objecten goed gediversifieerd naar regio en bouwtype. In combinatie met de gekozen financieringsstructuur zijn de risico's in Propertunity NL goed beheersbaar.

De directie van Propertunity NL N.V. werd in 2007 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 F.M.A. Kee, J. Kuiper, G.C. Langelaar, R.G.A. Steenvoorden en R.L.Voskamp.

De heer Kuiper is per 1 januari 2008 teruggetreden als bestuurder doch hij blijft als adviseur verbonden aan de vennootschap.

Hoofddorp, 7 april 2008

BELEGGINGSPORTEFEUILLE

AMERSFOORT, AMERSFOORTSEWEG 51



Kantoorgebouw.
Ca. 4.700 m². Tot 2011 verhuurd aan ACTO.
Tot 2017 verhuurd aan Wolter & Dros.

AMERSFOORT, BASICWEG 20



Distributiepand.
Ca. 3.000 m² (bouwjaar 2007).
Tot 14-10-2015 verhuurd aan ORMCO BV.

22

ARNHEM, IJSSELBURCHT 4



Kantoorgebouw.
Ca. 2.100 m².
Multi tenant.

AMSTERDAM ZUID - OOST, PAASHEUVELWEG 1



Kantoorgebouw op zichtlocatie langs A9.
Ca. 4.350 m².
Multi tenant.

DE MEERN, MOLENSTEIJN 2/VELDZIGT 3



Markant kantoor-/bedrijfsgebouw nabij A2 en A12 in Utrecht-De Meern*.

* Na balansdatum gekocht in 2008.

EINDHOVEN, MARCONILAAN 14-16



Kantoorgebouw.
Ca. 3.650 m².
Multi tenant.

PURMEREND, WIELINGENSTRAAT 79-95



Kantoorgebouw.
Ca. 1.800 m².
Multi tenant.

VENLO, HUDSONWEG 7



Bedrijfsgebouw.
Ca. 9.000 m².
Tot 2025 verhuurd aan Peanuts Beheer B.V.

VELP, ARNHEMSESTRAATWEG 19



Kantoorvilla.
Ca. 2.000 m².
Tot 2017 verhuurd aan Stichting Spectrum.

ZWOLLE, DIEZERPOORT



Winkelcentrum met kantoren.
Ca. 12.300 m².
Multi tenant waaronder: Ahold, Lidl, SNS en Wibra.

JAARREKENING 2007

24

JAARREKENING 2007 PROPERTY NL NV

WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

		Noot	27-04-2007- 31-12-2007
NETTO-OPBRENGSTEN UIT ONROERENDGOED- BELEGGINGEN	Bruto-huuropbrengsten	4	2.548.400
	Exploitatiekosten	4	(305.951)
	Netto-huuropbrengsten		2.242.449
	Waardemutatie onroerend- goedbeleggingen in exploitatie	5	(4.698.268)
	Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen		(2.455.819)
	<hr/>		
LASTEN	Financiële opbrengsten	6	10.371
	Financiële kosten	6	(66.524)
	Performance fee		(74.668)
	Hypothecaire financieringskosten	6	(1.634.509)
	Distributievergoeding		(50.661)
	Algemene kosten	7	(164.471)
	Totaal lasten		(1.980.462)
	Belastingen		565.626
Beleggingsresultaat		(3.870.655)	
<hr/>			
RESULTAAT PER AANDEEL	Per aandeel (x € 1)		(14,83)

*Aangezien dit het eerste boekjaar van de vennootschap is, zijn er geen vergelijkende cijfers opgenomen.

MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (IN EURO'S)

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 27 april 2007	230.000*	-	-	-	-	230.000
Uitgifte van certificaten	2.379.290	23.625.277	-	-	-	26.004.567
Opstart- en emmissiekosten	-	(12.393)	-	(261.750)	-	(274.143)
Herwaarderingsreserve	-	-	769.911	(769.911)	-	-
Nettoresultaat	-	-	-	-	(3.870.655)	(3.870.655)
Stand per 31 december 2007	2.609.290	23.612.884	769.911	(1.031.1661)	(3.870.655)	22.089.769

*Het agio op de uitgegeven certificaten bij oprichting zijn gedurende het jaar volgestort bij plaatsing van de certificaten.

JAARREKENING 2007

BALANS (IN EURO'S)

		Noot	31-12-2007
ACTIVA	Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	9	77.330.000
	Onroerendgoedbelegging in ontwikkeling		74.443
	Totaal materiële vaste activa		77.404.331
	Financiële vaste activa	10	753.331
	Debiteuren en overige vorderingen	11	1.478.477
	Actieve belastinglatentie		603.876
	Liquide middelen	12	3.826.450
	Totaal vlottende activa		5.908.803
	Totaal activa		84.066.577

		Noot	31-12-2007
PASSIVA	Gestort en opgevraagd kapitaal	14	2.609.290
	Agioreserve		23.612.884
	Herwaarderingsreserve		769.911
	Overige reserves		(1.031.661)
	Resultaat huidige boekjaar		(3.870.655)
	Totaal eigen vermogen		22.089.769
	Langlopende rentedragende leningen o/g	15	60.312.380
	Waarborgsommen en overige langlopende schulden	16	27.767
	Totaal langlopende schulden		60.340.147
	Kortlopend deel rentedragende leningen		438.750
	Accrual performance fee		74.668
	Overige schulden en overlopende passiva	18	1.123.243
	Totaal kortlopende schulden		1.636.661
	Totaal passiva		84.066.577
	Intrinsieke waarde per aandeel	3	€ 84,66
	Aangepaste intrinsieke waarde per aandeel volgens fondsadministratie	3	€ 104,10

FINANCIËEL VERSLAG 2007

KASSTROOMOVERZICHT (IN EURO'S)

27-04-2007 -
31-12-2007

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	Beleggingsresultaat voor financieringskosten	(3.870.655)
	Aanpassingen voor:	
	Waardemutaties onroerendgoedbeleggingen	4.698.268
	Netto-financieringskosten	1.690.662
	<hr/>	
	Kasstroom uit operationele resultaten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen	2.518.275
	Mutatie vlottende activa	(2.082.353)
	Mutatie kortlopende schulden	1.636.661
	<hr/>	
		(445.692)
Betaalde interest	(1.690.662)	
<hr/>		
Kasstroom uit operationele activiteiten	381.921	
<hr/>		
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	Aankoop van onroerendgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	(82.028.268)
	Onroerend goed in ontwikkeling	(74.443)
	<hr/>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(82.102.711)	

27-04-2007 -
31-12-2007

KASSTROOM UIT
FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Emissies	26.222.174
Mutatie herwaarderingsreserve	769.911
Mutaties financiële vaste activa	(753.331)
Mutaties overige reserves	(1.031.661)
Opgenomen rentedragende schulden	60.312.380
Waarborgsommen huurders	27.767
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	85.547.240
Netto-toename liquide middelen	3.826.450
Liquide middelen per 27 april 2007	
Liquide middelen per 31 december 2007	3.826.450

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

1. ALGEMEEN

Propertunity NL N.V. ('de Vennootschap') 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 goedmaatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde.

Propertunity NL N.V. heeft een vergunning als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht 2007.

2. ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

GEHANTEERDE GRONDSLAGEN BIJ DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW en de Wet op het financieel toezicht.

De financiële overzichten worden gepresenteerd in Euro's. Onroerendgoedbeleggingen zijn gewaardeerd op reële waarde. Financiële derivaten worden gewaardeerd op historische kostprijs en worden over de looptijd afgeschreven. 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.



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 op 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 onroerendgoedobject in aanmerking genomen. De waarderingsmethodologie is gebaseerd op de “netto contante waarde-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.

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.

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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 van belang.

ONROERENDGOEDBELEGGINGEN IN ONTWIKKELING

Onroerendgoedbeleggingen in ontwikkeling betreffen vastgoed in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging in exploitatie. Onroerendgoedbeleggingen in ontwikkeling worden gewaardeerd op kostprijs, verminderd met eventuele cumulatieve bijzondere waardeverminderv verliezen tot het moment waarop de bouw of ontwikkeling is voltooid. Op het moment van overgang naar vastgoedbelegging in exploitatie wordt het verschil tussen de reële waarde op dat moment en de boekwaarde verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Financieringskosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of bouw van de vastgoedbelegging, worden geactiveerd als deel van de kostprijs van de vastgoedbelegging. Activering van financieringskosten vangt aan op het moment dat de voorbereidingen voor de bouw of renovatie zijn aangevangen, de uitgaven zijn gedaan en de financieringskosten worden gemaakt. Activering van financieringskosten wordt beëindigd op het moment dat de bouw of ontwikkeling is voltooid en de onroerendgoedbeleggingen in ontwikkeling worden verantwoord als een onroerendgoedbelegging in exploitatie.

FINANCIËLE DERIVATEN

De Vennootschap kan gebruikmaken 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.

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE

Actieve belastinglatenties worden opgenomen voor bedragen van in toekomstige perioden terug te vorderen winstbelastingen met betrekking tot verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan en voorwaartse compensatie van niet-gecompenseerde fiscale verliezen of ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden. Actieve belastinglatenties worden alleen opgenomen indien het waarschijnlijk is dat de tijdelijke verschillen in de nabije toekomst zullen worden afgewikkeld en er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend. Bij deze berekeningen uitgegaan van een korting van 50% op het geldende tarief.

DEBITEUREN EN OVERIGE ACTIVA

Debiteuren en overige activa worden gewaardeerd op nominale waarde onder een eventuele aftrek van een voorziening voor (mogelijke) oninbaarheid.

LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen omvatten deposito's, daggelden en banktegoeden.

HYPOTHECAIRE EN OVERIGE RENTEDRAGENDE LENINGEN

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen 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 wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd op 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 overlopende activa in verband met huurincentives. Deze overlopende posten worden gecorrigeerd voor de reële waarde van de betreffende beleggingen direct in onroerend goed.

EXPLOITATIEKOSTEN

Exploitatiekosten betreffen de direct met de exploitatie van het onroerend goed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerskosten, verzekeringen, reserveringen voor oninbare huurvorderingen en onroerendzaakbelastingen. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van operationele huurovereenkomsten worden verantwoord in de periode waarin ze 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. Onder de netto-financieringskosten zijn tevens opgenomen de winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten. Deze winsten of verliezen worden onmiddellijk verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

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.

PERFORMANCE FEE

De beheerder heeft conform het prospectus recht op een winstuitkering van 25% na verkoop van een pand. Deze uitkering is voor de panden met een taxatiewaarde hoger dan de aankoopprijs plus aankoopkosten berekend. Gegeven de horizon van 10 jaar is de fee daarna op basis van 7% contant gemaakt en als voorziening opgenomen.

VENNOOTSCHAPBELASTING

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. Rekening is gehouden met een actieve belastinglatentie, gegeven de winstmogelijkheden op termijn. Bij deze berekeningen uitgegaan van een korting van 50% op het geldende tarief.

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 operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

TOELICHTING BIJ SPECIFIEKE POSTEN VAN DE BALANS EN DE WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

	Kantoor- ruimte	Bedrijfs- ruimte	Winkel- ruimte	Overige	Totaal
Netto-huuropbrengsten	1.319.052	379.979	540.759	2.659	2.242.449
Waardemutaties	(2.763.611)	(796.114)	(1.132.971)	(5.572)	(4.698.268)
Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen	(1.444.559)	(416.135)	(592.212)	(2.913)	(2.455.819)
Netto-financieringskosten					(1.690.662)
Algemene kosten					(164.471)
Distributievergoeding					(50.661)
Performance fee					(74.668)
Beleggingsresultaat voor belastingen					(4.436.281)
Belastingen					565.626
Beleggingsresultaat toekomend aan beleggers					(3.870.655)
Onroerendgoedbeleggingen	45.532.631	13.116.591	18.666.576	88.645	77.404.443

4. NETTO- HUUROPBRENGSTEN

	Bruto- huuropbrengsten	Exploitatie- kosten	Netto- huuropbrengsten
Kantoorruimte	1.499.018	179.966	1.319.052
Winkels	431.822	51.843	379.979
Bedrijfsruimte	614.538	73.779	540.759
Overige	3.022	363	2.659
Totaal	2.548.400	305.951	2.242.449



OPERATIONELE LEASECONTRACTEN

Propertunity NL verhuurt haar onroerendgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzegbare operationele leasecontracten.

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

	Ultimo 2007
Minder dan één jaar	4.929.309
Tussen één en vijf jaar	14.178.174
Meer dan vijf jaar	5.568.071
Totaal	24.675.554

37

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.

5. WAARDEMUTATIE ONROERENDGOED- BELEGGINGEN

	2007		
	Positief	Negatief	Totaal
Onroerendgoedbeleggingen	882.419	(5.580.687)	(4.698.268)

6. NETTO- FINANCIERINGSKOSTEN

	27-04-2007 - 31-12-2007
Ontvangen interest	10.371
Betaalde interest	(1.634.509)
Overige financiële kosten	(66.524)
Netto-financieringskosten	(1.690.662)

TOELICHTING BIJ SPECIFIEKE POSTEN VAN DE BALANS EN DE WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

7. ALGEMENE KOSTEN

27-04-2007 -

31-12-2007

Advieskosten	(30.257)
Managementvergoeding	(114.299)
Vergoeding Stichting AK Propertunity NL	(4.845)
Overige algemene kosten	(15.070)
	(164.471)

8. DIVIDEND

Het dividendbeleid is erop gericht om het operationele resultaat uit te keren.

De operationele kasstroom is in 2007 € 381.921. In februari 2008 is € 965.437,30 uitgekeerd. Omdat de uitkering hoger is dan de kasstroom wordt er geen slotdividend meer uitgekeerd.

9. ONROERENDGOED- BELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

31-12-2007

Stand per 27 april	-
Investerings	82.028.268
Waardemutaties	(4.698.268)
Stand per 31 december	77.330.000

Alle objecten zijn in de verslagperiode aangekocht. De onroerendgoedbeleggingsportefeuille is per 31 december 2007 geherwaardeerd op basis van de waardering van het onroerend goed door een geregistreerde onafhankelijke taxateur. De waardering van de onroerendgoedbeleggingen is vastgesteld op basis van recente verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

10. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2007

Upfront-premie	800.000
Afschrijving upfront-premie	(46.669)
Stand per 31 december	753.331

De upfront-premie wordt afgeschreven over de looptijd (10 jaar) van de lening waar deze betrekking op heeft.

11. DEBITEUREN EN OVERIGE VORDERINGEN		31-12-2007
	Debiteuren	912
	Belastingen	1.467.992
	Overige vorderingen	9.573
		1.478.477

12. LIQUIDE MIDDELEN De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

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

Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooral zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties.

De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen.

Doordat het huurdersbestand uit een groot aantal verschillende partijen bestaat, is er geen sprake van een concentratie van kredietrisico.

14. EIGEN VERMOGEN Op 12 juni 2007 heeft er een statutenwijziging plaatsgevonden waarbij de nominale waarde van de certificaten gewijzigd is van € 100 naar € 10. Er zijn per 31 december 2007 in totaal 260.929 certificaten van aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 10.

INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

		31-12-2007
	Intrinsieke waarde	22.089.769
	Aantal aandelen	260.929
	Intrinsieke waarde per aandeel	84,66

TOELICHTING BIJ SPECIFIEKE POSTEN VAN DE BALANS EN DE WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

Propertunity NL heeft gekozen voor de toepassing van Dutch GAAP bij haar verslaggeving. Onder Dutch GAAP worden alle opstart- en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen rekening houdend met het belastingtarief.

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

40

15. LANGLOPENDE RENTEDRAGENDE LENINGEN O/G

	31-12-2007
Intrinsieke waarde	22.089.769
Correctie aankoop- en opstartkosten en fiscaliteit	5.074.122
Aantal aandelen	260.929
Waarde per aandeel volgens fondsadministratie	104,10

LENINGEN

	31-12-2007
Stand per 27 april	-
Toevoegingen	61.075.000
Aflossingen	(191.998)
Stand per 31 december	60.883.002

GEACTIVEERDE FINANCIERINGSKOSTEN

Stand per 27 april	-
Geactiveerde financieringskosten	(140.000)
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	8.128
Stand per 31 december	(131.872)
Stand per 31 december	60.751.130

Gedurende de periode zijn er 3 hypothecaire leningen afgesloten. De rentevergoeding voor deze leningen bedraagt de 3-maands EURIBOR plus een marge van 0,80% tot 0,95%. De leningen hebben een looptijd van 5, 6 en 10 jaar.

Het kortlopende deel van de lening bedraagt € 438.750.

16. WAARBORGSOMMEN EN OVERIGE LANGLOPENDE SCHULDEN

De van huurders ontvangen waarborgsommen bedragen per 31 december 2007 € 27.767.

17. FINANCIËLE DERIVATEN

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

Voor leningen met een nominale waarde van € 22.618.313 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 € 22.618.313 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente gemaximeerd is op 4,58% (einddatum 1 juni 2017).

Voor een lening met een nominale waarde van € 5.475.000 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente gemaximeerd is op 4,36% (einddatum 28 juni 2013).

Voor een lening met een nominale waarde van € 10.000.000 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente gemaximeerd is op 4,54% (einddatum 28 juni 2013).

Voor toekomstige leningen met een nominale waarde van € 10.000.000 is nog een SWAP afgesloten tot eind juni 2013 met een ingangsdatum 30 juni 2008 en een rentepercentage van 4,54%.

De genoemde rentepercentages zijn exclusief de rentemarge van 0,80% tot 0,95%.

TOELICHTING BIJ SPECIFIEKE POSTEN VAN DE BALANS EN DE WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

18. OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA		31-12-2007
	Crediteuren	(752.538)
	Servicekosten	(45.188)
	Overige schulden en overlopende passiva	(325.517)
		(1.123.243)

19. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Per 31 december 2007 zijn er geen niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

20. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In de maanden januari en februari 2008 is er sprake geweest van een relatief hoge inkoop van certificaten van aandelen. Als gevolg van de algemene beleggingssituatie en de crisis op de kredietmarkt zijn er meer dan normaal uittreeders en minder dan normaal toetreders. De aandelen zullen na een termijn van 2 maanden ingetrokken worden.

Voor Propertunity NL omvat dit een bedrag van € 2.300.000 dat in mindering gebracht wordt op het eigen vermogen.

Er treedt door de ruime liquiditeitspositie geen tekort op.

De liquiditeitssituatie en de prognose voor de komende maanden hebben het Bestuur toch doen besluiten Molensteijn/Veldzigt in De Meern te kopen van Wilgenhaege Stedekroon N.V. tegen gelijke voorwaarden. De aankoopprijs is vastgesteld nadat Savills als onafhankelijke taxateur van Propertunity NL een taxatierapport heeft uitgebracht, en is gelijk aan de prijs die Stedekroon in november 2007 betaald heeft.

Dit pand past in het profiel van beide fondsen en beïnvloedt de beleggingsresultaten van Propertunity NL in positieve zin.

Wilgenhaege Stedekroon N.V. is een gelieerde partij, die ook beheerd wordt door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Het besluit tot aankoop is afgestemd met de aandeelhouders en een formeel besluit daartoe is getekend.

21. 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 5.48 lid 3 van de Wet op het financieel toezicht 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 31 december 2007 worden geen directe of indirecte belangen gehouden door de bestuurders in Propertunity NL.

22. VERBONDEN PARTIJEN

De gehele structuur van het beleggingsfonds en de verbonden partijen is weergegeven in het prospectus, in het hoofdstuk juridische aspecten.

OPRICHTINGS- EN STRUCTURERINGSKOSTEN

Voor een bedrag van € 300.000 (exclusief btw) zijn door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Deze kosten zijn als volgt te verdelen: marketingkosten € 100.000 en structureringskosten € 200.000.

KOSTEN IN VERBAND MET UITGIFTE, INKOOP EN VERKOOP VAN CERTIFICATEN

Bij uitgifte, inkoop of verkoop van certificaten wordt een opslag van 2,5% ten laste gebracht van de certificaathouder. Dit bedrag komt ten goede aan de vermogensbeheerder, te weten Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. In 2007 is voor een totaalbedrag van € 735.589 aan vergoedingen in rekening gebracht door Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. aan certificaathouders voor deelname in Propertunity NL.

TOELICHTING BIJ SPECIFIEKE POSTEN VAN DE BALANS EN DE WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

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 2,0% 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 inbegrepen. Indien de makelaarskosten hoger zijn dan 2,0% van de aankoopprijs van het onroerendgoedobject, komt het meerdere van 2,0% voor rekening van de Vennootschap. In 2007 is voor een bedrag van € 1.524.734 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.

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.

KOSTEN VAN BEHEER

Op basis van de Overeenkomst van Beheer wordt jaarlijks een vergoeding betaald aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. van 0,45% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed.

In 2007 is er voor een bedrag van € 171.448 aan beheervergoedingen in rekening gebracht.

Deze vergoeding is ter dekking van de door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. gemaakte kosten voor het commerciële en technische beheer van het onroerend goed. In geval van uitbesteding door het Bestuur van het onroerendgoedbeheer betaalt Wilgenhaege Fondsen Management B.V. dit gedeelte van de vergoeding door aan de externe onroerendgoedbeheerder.

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 0,30% over de gemiddelde reële waarde van de beleggingen direct in onroerend goed voor het voeren van het management van de Vennootschap. In 2007 is er voor een bedrag van € 114.299 aan managementvergoeding in rekening gebracht.

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.

DISTRIBUTIEVERGOEDING

De Vennootschap maakt gedurende haar looptijd gebruik van de diensten van instellingen en tussenpersonen voor het plaatsen van certificaten. Deze instellingen en tussenpersonen ontvangen een distributievergoeding tot maximaal 0,075% per kwartaal uitgaande van de intrinsieke waarde per het einde van het betreffende kwartaal, gedeeld door het aantal alsdan uitstaande certificaten, te vermenigvuldigen met het aantal door toedoen van de betreffende instelling en/of tussenpersoon geplaatste certificaten. Op dit moment heeft de Vennootschap bij het plaatsen van certificaten alleen gebruik gemaakt van de diensten van Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. De distributievergoeding aan Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. per 31 december 2007 bedraagt € 50.661.

KOSTEN STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR

De jaarlijkse kosten van de Stichting Administratiekantoor bedragen € 3.000. Daarnaast wordt voor werkzaamheden betreffende mutaties in het Register van Certificaathouders door de Stichting Administratiekantoor een vergoeding in rekening gebracht, tegen een uurtarief van € 120.

TOELICHTING BIJ SPECIFIEKE POSTEN VAN DE BALANS EN DE WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

23. TOTAL EXPENSE RATIO

	31-12-2007	Expense ratio
Niet-doorberekende servicekosten	-	
Exploitatiekosten	305.951	
Distributievergoedingen	50.661	
Algemene kosten	164.470	
Performance fee	74.668	
Oprichtings- en emissiekosten	300.000	
Totale kosten	895.750	
Gemiddelde intrinsieke waarde	17.696.279	

$$\frac{\text{Totale kosten}}{\text{Gemiddelde intrinsieke waarde}} = 5,1\%$$

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 opstart- en emissiekosten. De kosten van beleggingstransacties en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten, evenals de kosten verband houdend 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 stand per 1 januari, 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december van het lopend jaar.

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

Indien de belegger wil toe- of uittreden via de onderhandse markt zijn de kosten, zowel voor de koper als de verkopende aandeelhouder, 2,5% van de transactiesom ten einde de door de Vennootschap gemaakte kosten te kunnen dekken. Deze kosten komen voor rekening van de koper en/of de verkopende aandeelhouder.

24. PERSONEEL

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

25. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Hoofddorp, 7 april 2008

OVERIGE GEGEVENS

ACCOUNTANTSVERKLARING Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

STATUTAIRE WINSTVERDELING

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



WINSTBESTEMMING

Het negatieve resultaat ten bedrage van € 3.870.655 over het boekjaar 2007 zal ten laste worden gebracht van de overige reserves.

DIVIDENDUITKERING

In het boekjaar 2007 hebben er geen dividenduitkeringen plaatsgevonden. In de maand februari 2008 heeft er een dividenduitkering plaatsgevonden van € 230.108 als cash dividend. Deze dividenduitkering komt ten laste van de overige reserves. Er zijn in februari 2008 7.324 certificaten als stockdividend uitgekeerd. Deze zijn ten laste gekomen van het agio.

ACCOUNTANTSVERKLARING

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2007 van Propensity NL N.V. te Hoofddorp bestaande uit de balans per 31 december 2007 en de winst-en-verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het Financieel toezicht 2007, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van



vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

OORDEEL

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Propertunity NL N.V. per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de Wet op het Financieel toezicht 2007.

VERKLARING BETREFFENDE
ANDERE WETTELIJKE
VOORSCHRIFTEN EN/OF
VOORSCHRIFTEN VAN
REGELGEVENDE INSTANTIES

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 7 april 2008

Deloitte Accountants B.V.

Drs. H.A. van Reeuwijk RA



PROPERTUNITY NL NV

Polarisavenue 97, 2132 JH Hoofddorp

Postbus 209, 2130 AE Hoofddorp

T 023 567 99 00, F 023 567 99 11

info@wilgenhaege.nl

www.propertunitynl.nl

