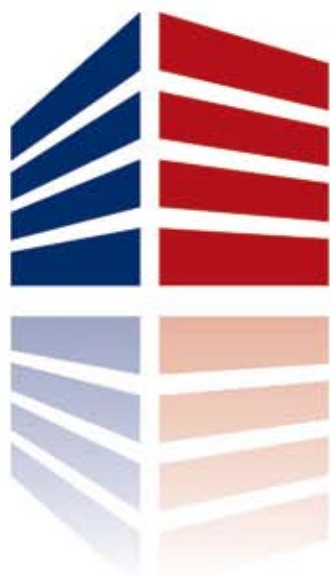


*Jaarverslag* 2008 **PROPERTY NL N.V.**







*Jaarverslag* 2008 PROPENSITY NL N.V.

# INHOUDSOPGAVE

## JAARVERSLAG 2008

Kengetallen onroerend goedportefeuille	4
Profiel Propertunity NL N.V.	6
Verslag van de directie	12



## JAARREKENING 2008

Winst-en-verliesrekening	22
Balans	24
Mutaties in het eigen vermogen	26
Kasstroomoverzicht	27
Toelichting op de jaarrekening	29
Toelichting bij specifieke posten in balans en winst-en-verliesrekening	34
Overige gegevens	46
Accountantsverklaring	48

# KENGETALLEN

## ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE

<i>KENGETALLEN ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE</i>		<b>31-12-2008</b>	<b>31-12-2007</b>
<b>NETTO-OPBRENGSTEN UIT</b>	Bruto-huuropbrengsten	5.639.172	2.548.400
<b>ONROERENDGOED-</b>	Exploitatiekosten	(538.323)	(305.951)
<b>BELEGGINGEN (IN EURO'S)</b>	Netto-huuropbrengsten	5.100.849	2.242.449
	Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	(10.825.494)	(4.698.268)
	Waardemutatie effecten	(3.544.546)	-
	Ontvangen dividend	203.010	-
	<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen</b>	<b>(9.066.180)</b>	<b>(2.455.819)</b>
<b>LASTEN (IN EURO'S)</b>	Financiële opbrengsten	82.104	10.371
	Financiële kosten	(101.660)	(66.524)
	Performance fee	74.668	(74.668)
	Hypothecaire financieringskosten	(3.628.179)	(1.634.509)
	Distributievergoeding	(72.702)	(50.661)
	Algemene kosten	(520.074)	(164.470)
	<b>Totaal lasten</b>	<b>(4.165.843)</b>	<b>(1.980.461)</b>
	Belastingen	1.686.715	565.626
	<b>Beleggingsresultaat</b>	<b>(11.545.308)</b>	<b>(3.870.655)</b>



		31-12-2008	31-12-2007
BALANS (IN EURO'S)	Onroerend goedbeleggingen	74.899.234	77.404.443
	Eigen vermogen	13.620.908	22.089.769
	Langlopende schulden	65.986.564	60.340.147
		31-12-2008	31-12-2007
SAMENSTELLING ONROEREND- GOEDPORTEFEUILLE OP BASIS HUURINKOMSTEN (IN %)	Kantoorruimte	53,2%	58,8%
	Retail	21,8%	24,1%
	Bedrijfsruimte	24,8%	17,0%
	Overig (antennes etc.)	0,2%	0,1%
PER AANDEEL	Intrinsieke waarde per aandeel	€ 44,68	€ 84,66
	Waarde per aandeel fondsadministratie	€ 61,22	€ 104,10
	Aantal uitgegeven certificaten	304.828	260.929
	Totale intrinsieke waarde	€ 13.620.908	€ 22.089.769

# PROFIEL PROPENSITY NL N.V.

PROPENSITY NL N.V. ("PROPENSITY NL"), OPGERICHT OP 27 APRIL 2007, IS EEN 'OPEN-END' ONROEREND GOEDBELEGGINGSMAATSCHAPPIJ MET VERANDERLIJK KAPITAAL EN HEEFT EEN ONBEPAALED LOPTIJD. HET FONDS IS NIET BEURSGENOTEERD. DE MAATSCHAPPIJ BELEGT DUURZAAM IN GOED VERHUURDE ONROEREND GOEDOBJECTEN. OP DIT MOMENT BESTAAT DE ONROEREND GOEDPORTEFEUILLE 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 onroerend goedportefeuille van € 200.000.000,- tot € 300.000.000,- waarvan maximaal 85% met vreemd vermogen wordt gefinancierd.

De onroerend goed objecten die in aanmerking komen om voor Propensity NL geselecteerd te worden moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Locaties in stedelijke omgeving, bijvoorkeur centrumlocaties;
- Kwalitatief hoogwaardig onroerend goed;
- Solvabele en betrouwbare huurders;
- Objecten met een waarde van in principe minimaal 2,5 miljoen euro kosten koper;
- Stijgingspotentieel op termijn van marktwaarde van de objecten op grond van rendement en huurprijsstijging;
- 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 onroerend goedportefeuille 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 totaal zal in beginsel van het op enig moment door de Venootschap gehouden onroerend goed niet meer dan 30% buiten Nederland zijn gelegen. Het in dit hoofdstuk geformuleerde beleggingsbeleid geldt voor zowel Nederlands als buitenlands onroerend goed.

De directie bepaalt welk onroerend goed op welk moment wordt aangetrokken en wat de samenstelling van de onroerend goedportefeuille 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 waardeinstijging van het onroerend goed c.q. 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.

# PROFIEL PROPENSITY NL N.V.

## *AAN ONROEREND GOED GERELATEERDE BELEGGINGEN*

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

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

Ter bevordering van de liquiditeit van Propensity 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 bedoeld in artikel 5 van de Administratievoorwaarden. Op dit moment is er een direct opvraagbaar bankkrediet van € 2.000.000,-, naast de liquide middelen.

Propensity NL N.V. is een initiatief van Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. Het beheer van Propensity 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.*

Polarisavenue 97  
2132 JH Hoofddorp  
Telefoon 023-5679900  
Fax 023-5679910  
Info@wilgenhaege.nl  
www.propensitynl.nl

## PRIJSBEPALING EN KOERSONTWIKKELING 2008

### *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 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 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-, de 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.

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

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.

# PROFIEL PROPENSITY NL N.V.

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.

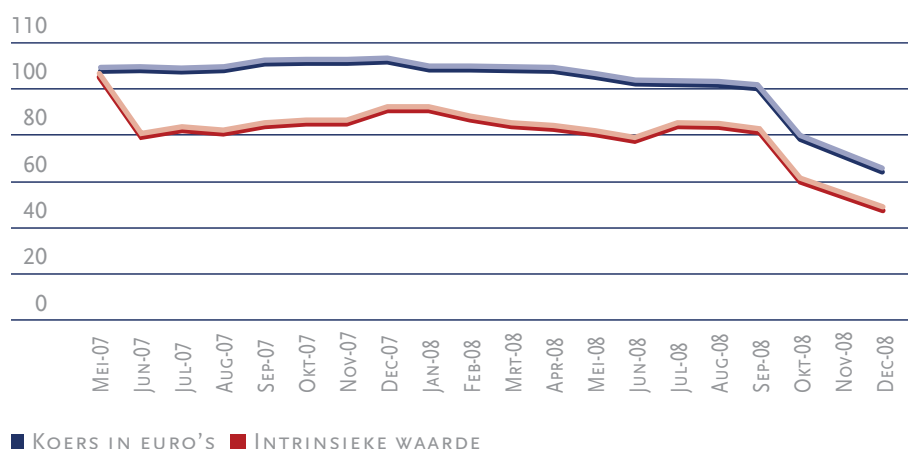
10

## KOERSVERLOOP

	31-12-2008	31-12-2007
Intrinsieke waarde per aandeel	€ 44,68	€ 84,66
Waarde per aandeel volgens fondsadministratie*	€ 61,22	€ 104,10
Aantal uitgegeven certificaten	304.828	260.929
Totale intrinsieke waarde (Dutch GAAP)	€ 13.620.908	€ 22.089.769

\*Op basis van aangepaste fondsadministratie.

Het koersverloop op basis van de waarde per aandeel volgens de fondsadministratie over het boekjaar 2008 is als volgt:



Als gevolg van de negatieve waardemutaties en de daling van de effecten kende de koers van Propensity NL een sterk dalende tendens.



# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

PROPERTUNITY NL IS OPGERICHT OP 27 APRIL 2007. DE EERSTE PLAATSING VAN CERTIFICATEN VOND PLAATS OP 31 MEI 2007. DIT VERSLAG HEEFT BETREKKING OP HET KALENDERJAAR 2008.

Vanaf de oprichting op 27 april 2007 boekte van Propertunity NL NV in 2007 een koerswinst van 4,1% het geen op jaarbasis ruim 7% betekende. De start voor Propertunity NL in 2008 kende een stabiele ontwikkeling en in februari 2008 is een dividend uitgekeerd van € 3,70. Tevens is in februari het pand in De Meern toegevoegd aan de portefeuille. In de eerste maanden van 2008 werd de marktwaarde van de objecten in portefeuille door de taxateurs op peil gehouden.

Na de aankoop van het pand in De Meern besloot het Bestuur om dit jaar geen aankopen meer te plannen of verplichtingen aan te gaan gezien de onrust op de financiële markten. De groeiambities werden 'on hold' gezet.

In de 2e helft van het jaar kreeg de kredietcrisis vat op de vastgoedmarkt en daalde de koers tot € 93,26 op 30 september tot € 61,22 op 31 december. In de laatste maanden van het jaar ging de vastgoedmarkt in Nederland feitelijk op slot. Er vonden geen vastgoedtransacties plaats vanwege de terughoudend bij de banken om financieringen op vastgoed te verstrekken. De vraag naar vastgoed zakte in en dit had tot gevolg dat ook de panden in de portefeuille van Propertunity NL moesten worden afgewaardeerd.

De invloed van de kredietcrisis op de reële economie werd zichtbaar en dit versterkte het negatieve beeld. De paniek op de financiële markten en de zorgen over de toekomst resulteerde in een groeiend aantal uittreeders. De verzoeken tot uittreding zijn gehonoreerd tot en met de maand augustus. De drastische verslechtingen op de financiële markten sinds september leidde tot een groeiend aantal verzoeken tot uittreding.

Het groeiend aantal verzoeken tot uittreding, de sterk verslechterende marktomstandigheden en de dalingen van het beursgenoteerde vastgoed noopte het bestuur in oktober om, in het belang van alle certificaathouders, de in- en verkoop van certificaten te stoppen. Dit was nodig om de liquiditeitspositie van het fonds te versterken en om in tumultueuze tijden de gelegenheid te krijgen om de marktwaarde van de objecten zo zorgvuldig mogelijk vast te stellen. Tegelijkertijd werd besloten om de situatie op maandbasis opnieuw te beoordelen.



Omdat als gevolg van het grote aantal uittreeders de algehele liquiditeit van het fonds onder druk kwam te staan is er gestreefd naar een oplossing door in beursgenoteerd vastgoed te investeren. Beursgenoteerd vastgoed had medio 2008 een relatieve hoge intrinsieke waarde ten opzichte van de geldende beurskoers. Het Bestuur besloot daarom in juli om voor Euro 6,1 miljoen beursgenoteerd vastgoed aan het fonds toe te voegen. Tegen de verwachting in daalde de koers van het beursgenoteerde vastgoed in de laatste vijf maanden van het jaar met maar liefst 58%.

In februari 2009 was de onduidelijkheid omtrent de waardebepaling van de panden door externe taxateurs weggewerkt en kon objectief (door een derde taxateur) de marktwaarde per 31 december 2008 worden vastgesteld. Het bestuur besloot derhalve op dat moment om uitgifte van Certificaten weer toe te staan, gezien de lange perspectieven van het fonds en de verbetering van de liquiditeitspositie die dit tot gevolg heeft.

#### *LIQUIDITEIT*

De liquiditeitspositie in het fonds was nog niet voldoende om op dat moment ook over te gaan tot structurele inkoop van certificaten. Bovendien was de Ltv ratio (loan to value: verhouding uitstaande hypotheek tegen de huidige marktwaarde van de objecten) door de recente afwaarderingen en mogelijke toekomstige afwaarderingen door de gevolgen van de kredietcrisis, boven de door de bank gestelde grens is gekomen, hetgeen de noodzaak voor het verbeteren van de liquiditeitspositie versterkt, daar de bank op basis van de leningovereenkomst om additionele zekerheden kan vragen.

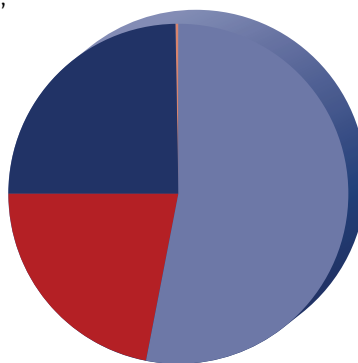
Er is een direct opvraagbaar bankkrediet van € 3 miljoen beschikbaar tot 30 juni 2009 hetgeen kwalificeert aan de vereisten voor de wettelijke 10 % liquiditeitseis. Gezien de huidige ontwikkeling van de LTV is verlenging van het bankkrediet in de huidige vorm niet aannemelijk. Middels het beursgenoteerde vastgoed kan in dat geval dan aan de wettelijke liquiditeitseis worden voldaan.

# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

## ONROEREND GOED PORTEFEUILLE

De onroerend goed portefeuille van dit gespecialiseerde beleggingsfonds vertegenwoordigde per 31 december 2008 een waarde van € 74.899.234 en was op dat moment als volgt samengesteld:

- 53,2 % kantorenruimte;
- 21,8 % detailhandel;
- 24,8% bedrijfsruimten
- 0,2% overig (antennes);



## ONDERVERDELING NAAR TYPE ONROEREND GOED OP BASIS HUURINKOMSTEN (ULTIMO 2008)

■ KANTOOR ■ BEDRIJF ■ WINKEL ■ OVERIG

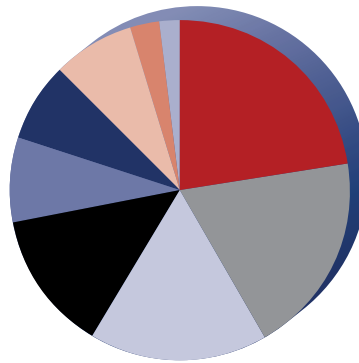
## INVESTERINGEN

In 2008 hebben de navolgende investeringen plaatsgevonden:

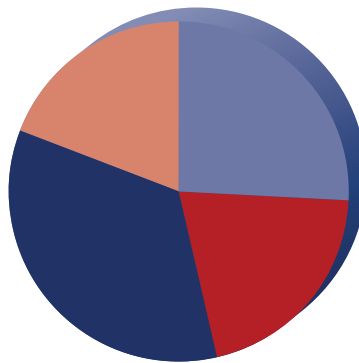
PLAATS	ADRES	MAAND VAN AANKOOP
De Meern	Veldzicht 3/ Molensteyn 2	februari

De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de onroerend goedportefeuille in 2008 bedroeg 99%.

ONDERVERDELING  
NAAR TYPE HUURDERS OP  
BASIS HUURINKOMSTEN  
(ULTIMO 2008)



ONDERVERDELING  
NAAR REGIO OP  
BASIS HUURINKOMSTEN  
(ULTIMO 2008)



EIGEN VERMOGEN

In het jaar 2008 zijn 81.818 certificaten uitgegeven. Er is een stockdividend uitgegeven van 7.324 certificaten en er zijn ingekocht en ingetrokken 45.243 certificaten. Per saldo zijn er 43.899 certificaten meer uitgegeven voor een bedrag van € 3,3 miljoen. De daling van het eigen vermogen heeft een remmende werking op de groei van het fonds.

# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

## RESULTATEN 2008

### BELEGGINGSRESULTAAT

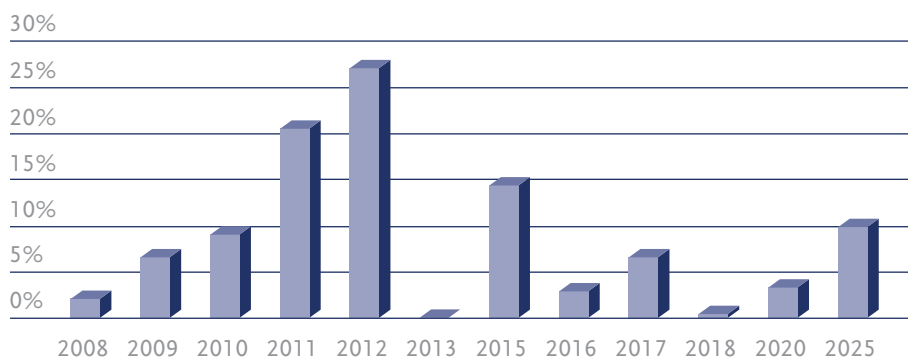
Het beleggingsresultaat over het jaar 2008 is € 11.545.308 negatief (2007: € 3.870.655 negatief). Dit verlies is voornamelijk toe te rekenen aan de waardemutatie de onroerend beleggingen (€ 10.825.494 negatief) en de daling van de koers van de effecten (€ 3.544.546 negatief). Van de totale waardemutatie is € 615.802 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.

### BRUTO HUROPBRENGSTEN

De bruto huuropbrengsten bedroegen in 2008 € 5.639.172 (2007: € 2.548.400).

### EXPIRATIEDATA

Overzicht expiratedata van de huurcontracten als percentage van de huurinkomsten van de objecten die in 2008 in de portefeuille zaten:



■ OVERZICHT EXPIRATIEDATA OP BASIS VAN HUURINKOMSTEN (ULTIMO 2008)

De exploitatiekosten bedroegen in 2008 € 538.323 (2007: € 305.951) en dit is 9,5% van de bruto huuropbrengsten. In 2007 was dit 12 % doch dit betrof een gebroken boekjaar.

### WAARDEMUTATIES ONROEREND GOED BELEGGINGEN

De (ongerealiseerde) waardemutatie onroerend goedbeleggingen bedroeg in 2008 € 10.825.494 (2007: € 4.698.268 negatief). Deze negatieve waardemutatie is vrijwel geheel toe te rekenen aan de afwaarderingen van de panden.

## *LASTEN*

### *NETTO FINANCIERINGSKOSTEN*

De netto financieringskosten bedroegen in 2008 € 3.647.736 (2007: € 1.690.662).

Deze post bestaat uit financiële opbrengsten en kosten.

### *ALGEMENE KOSTEN*

De algemene kosten bedroegen in 2008 € 520.074 (2007: € 164.470).

### *FINANCIËLE LASTEN*

De totale financiële lasten bedroegen voor 2008 € 3.647.736 (2007: € 1.690.662).

Hiervan is de rente op hypothecaire financieringen in totaal € 3.628.179

(2007: € 1.634.509).

## RENDEMENT

In het jaar 2008 is er ondanks de crisis een positief direct rendement behaald van ruim 7%. De handelsdagprijs (koers) daalde echter van € 104,10 naar € 61,22. De koersdaling wordt met name veroorzaakt door een afwaardering van de panden (€ 35,51 per certificaat) en daling van de waarde van het beursgenoteerde vastgoed in portefeuille (€ 11,63 per certificaat).

## SOLVABILITEIT EN FINANCIERING MET VREEMD VERMOGEN

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerend goedbeleggingen bedroeg op 31 december 2008 18,2% (2007: 28,5%). Het totaal aantal geplaatste certificaten bedroeg per 31 december 2008 304.828 stuks. Aan vreemd vermogen is in totaal € 65.958.797 (2007: € 60.312.380) aangetrokken.

## RENTEBELEID

De bestaande externe financieringen zijn gebaseerd op de kortetermijnrente en afgedekt met rentederivaten met gespreide looptijden. Voor de bestaande leningen zal sprake zijn van een sterke daling van de rentelasten en dit is positief. 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 niveau van 4,6% exclusief bankmarge. De leningen gedekt middels een Swap garanderen een gelijkblijvende rente gedurende de looptijd.

# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

## MARKTSITUATIE

Waar de Nederlandse vastgoedmarkt zich in 2007 nog redelijk heeft kunnen onttrekken aan de malaise van de kredietcrisis, is de situatie in 2008 omgeslagen. De drastische afname in het aantal transacties heeft geleid tot forse afwaarderingen van de objecten. Er hangt een zweem van onzekerheid boven de markt en het sentiment is negatief.

## DOELSTELLING EN VERWACHTINGEN

Naar het oordeel van het Bestuur vormt de bestaande portfolio nog steeds een goed fundament voor de toekomst van Propertunity NL. Er is een goede mix tussen lang- en kortlopende huurcontracten. Er wordt actief gewerkt om de kortlopende contracten voortijdig te verlengen aangezien dit de waardering van de panden ten goede komt. De leegstand is beperkt, doch zou als gevolg van de huidige economische situatie kunnen toenemen.

Het lag in de planning om in het voorjaar van 2009 binnen het fonds een bedrijfsobject in Haarlem te ontwikkelen. Maar gezien het belang van het versterken van de liquiditeitspositie zal het project verkocht worden aan een derde.

De komende tijd zal in het teken staan van consolidatie en beheersing van de gevolgen van de huidige marktomstandigheden. Eveneens zal actief worden gewerkt aan een verbetering van de liquide middelen.

## SLOT

Wilgenhaege Fondsen Management beschikt als beheerder in de zin van de Wft over een beschrijving van de administratieve organisatie en een systeem van interne controle (AO/IC) - als bedoeld in de artikelen 3:17, tweede lid, onderdeel c, en 4:14, eerste lid van de Wft - die voldoet aan de vereisten van de Wft. De AO/IC functioneert effectief en overeenkomstig deze beschrijving.

De directie van Propertunity NL N.V. werd in 2008 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, G.C.Langelaar, R.G.A. Steenvoorden en R.L.Voskamp. Gedurende enige maanden in het jaar 2008 is ook de heer S.Witjes betrokken geweest bij de directie als bestuurslid. De heer F.M.A. Kee zal per 1 april 2009 terugtreden als bestuurder van Wilgenhaege Fondsen Management BV.

Hoofddorp, 30 maart 2009



# BELEGGINGSPORTEFEUILLE

AMERSFOORT, AMSTERDAMSEWEG 51



Kantoorgebouw.  
Ca. 4.700 m<sup>2</sup>. Tot 2011 verhuurd aan ACTO.  
Tot 2017 verhuurd aan Wolter & Dros.

AMERSFOORT, BASICWEG 20



Bedrijfsgebouw met kantoor- en bedrijfsruimte.  
Ca. 3.000 m<sup>2</sup> (bouwjaar 2004).  
Tot 14-10-2015 verhuurd aan ORMCO BV.

ARNHEM, IJSSELBURCHT 4



Kantoorgebouw.  
Ca. 2.130 m<sup>2</sup>.  
Multi tenant.

AMSTERDAM ZUIDOOST, PAASHEUVELWEG 1



Kantoorgebouw op zichtlocatie langs A9.  
Ca. 4.350 m<sup>2</sup> (bouwjaar 2004).  
Multi tenant.

DE MEERN, MOLENSTEIJN 2/VELDZIGT 3



Markant kantoor-/bedrijfsgebouw nabij A2 en A12 in Utrecht-De Meern. Ca. 9.140 m<sup>2</sup>.

EINDHOVEN, MARCONILAAN 6-16



Kantoorgebouw.  
Ca. 3.650 m<sup>2</sup>.  
Multi tenant.

PURMEREND, WIELINGENSTRAAT 79-95



Kantoorgebouw.  
Ca. 2.070 m<sup>2</sup>.  
Multi tenant.

VENLO, HUDSONWEG 7



Bedrijfsgebouw.  
Ca. 9.060 m<sup>2</sup>.  
Tot 2025 verhuurd aan Peanuts Beheer B.V.

VELP, ARNHEMSESTRAATWEG 19



Kantoorvilla.  
Ca. 2.000 m<sup>2</sup>.  
Tot 2017 verhuurd aan Stichting Spectrum.

ZWOLLE, DIEZERPOORT



Winkelcentrum met kantoren.  
Ca. 12.300 m<sup>2</sup>.  
Multi tenant waaronder: Ahold, Lidl, SNS en Wibra.

# JAARREKENING 2008

## WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

22

		Noot	01-01-2008 - 31-12-2008	27-04-2007 - 31-12-2007
NETTO-OPBRENGSTEN UIT ONROERENDGOED- BELEGGINGEN	Bruto-huuropbrengsten	3	5.639.172	2.548.400
	Exploitatiekosten	3	(538.323)	(305.951)
	Netto-huuropbrengsten		5.100.849	2.242.449
	Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	5	(10.825.494)	(4.698.268)
	Waardemutatie effecten		(3.544.546)	-
	Ontvangen dividend		203.010	-
	<b>Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen</b>			<b>(9.066.180)</b>
LASTEN	Financiële opbrengsten	6	82.104	10.371
	Financiële kosten	6	(101.660)	(66.524)
	Performance fee		74.668	(74.668)
	Hypothecaire financieringskosten	6	(3.628.179)	(1.634.509)
	Distributievergoeding		(72.702)	(50.661)
	Algemene kosten	7	(520.074)	(164.470)
	<b>Totaal lasten</b>		<b>(4.165.843)</b>	<b>(1.980.461)</b>
	Belastingen		1.686.715	565.626
	<b>Beleggingsresultaat</b>		<b>(11.545.308)</b>	<b>(3.870.655)</b>
RESULTAAT PER CERTIFICAAT	<b>Van aandeel:</b>		<b>(€ 37,87)</b>	<b>(€ 14,83)</b>



# JAARREKENING 2008

## BALANS (IN EURO'S)

		Noot	31-12-2008	31-12-2007
ACTIVA	Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	9	74.580.000	77.330.000
	Onroerendgoedbeleggingen in ontwikkeling		319.234	74.443
	<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>74.899.234</b>	<b>77.404.443</b>
	<b>Financiële vaste activa</b>	<b>10</b>	<b>673.327</b>	<b>753.331</b>
	Debiteuren en overige vorderingen	11	401.981	1.478.477
	Effecten		2.785.290	-
	Actieve belastinglatentie		2.290.591	603.876
	Liquide middelen		-	3.826.450
	<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>5.477.862</b>	<b>5.908.803</b>
	<b>Totaal activa</b>		<b>81.050.423</b>	<b>84.066.577</b>

		Noot	31-12-2008	31-12-2007
PASSIVA				
	Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal		3.048.280	2.609.290
	Agioreserve		28.510.174	23.612.884
	Herwaarderingsreserve		-	769.911
	Overige reserves		(6.392.238)	(1.031.661)
	Resultaat huidige boekjaar		(11.545.308)	(3.870.655)
	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>14</b>	<b>13.620.908</b>	<b>22.089.769</b>
	Langlopende rentedragende leningen o/g	15	65.958.797	60.312.380
	Waarborgsommen en overige langlopende schulden	16	27.767	27.767
	<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>65.986.564</b>	<b>60.340.147</b>
	Kortlopend deel rentedragende leningen		563.750	438.750
	Rekening-courant banken		43.508	-
	Accrual performance		-	74.668
	Overige schulden en overlopende passiva	18	835.693	1.123.243
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>1.442.951</b>	<b>1.636.661</b>
	<b>Totaal passiva</b>		<b>81.050.423</b>	<b>84.066.577</b>
	Intrinsieke waarde per aandeel	14	€ 44,68	€ 84,66
	Aangepaste intrinsieke waarde per aandeel volgens fondsadministratie	14	€ 61,22	€ 104,10

# JAARREKENING 2008

## MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (IN EURO'S)

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Herwaarderings reserve	Overige reserve	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 emissiekosten	-	(12.393)	-	(261.750)	-	(274.143)
Herwaarderingsreserve	-	-	769.911	(769.911)	-	-
Netto-resultaat	-	-	-	-	(3.870.655)	(3.870.655)
<b>Stand per 31 december 2007</b>	<b>2.609.290</b>	<b>23.612.884</b>	<b>769.911</b>	<b>(1.031.661)</b>	<b>(3.870.655)</b>	<b>22.089.769</b>

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Herwaarderings reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2008	2.609.290	23.612.884	769.911	(4.902.316)	-	22.089.769
Uitgifte van certificaten	365.750	4.985.907	-	(2.029.725)	-	3.321.932
Opstart- en emissiekosten	-	(15.377)	-	-	-	(15.377)
Stockdividend	73.240	(73.240)	-	-	-	-
Uitgekeerd interim-dividend	-	-	-	(230.108)	-	(230.108)
Herwaardering	-	-	(769.911)	769.911	-	-
Netto-resultaat	-	-	-	-	(11.545.308)	(11.545.308)
<b>Stand per 31 december 2008</b>	<b>3.048.280</b>	<b>28.510.174</b>	<b>-</b>	<b>(6.392.238)</b>	<b>(11.545.308)</b>	<b>13.620.908</b>

## KASSTROOMOVERZICHT (IN EURO'S)

		01-01-2008 - 31-12-2008	27-04-2007 - 31-12-2007
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	Kasstroom uit operationele resultaten voor verandering in werkkapitaal en voorzieningen	2.927.921	2.518.276
	Mutatie vlottende activa	(3.189.749)	(2.082.353)
	Mutatie kortlopende schulden	(442.977)	1.636.661
		(3.632.727)	(445.692)
	Betaalde interest	(3.647.736)	(1.690.662)
	<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>(4.352.541)</b>	<b>381.921</b>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	Aankoop van onroerendgoedbeleggingen en investeringen in bestaande objecten	(8.075.494)	(82.028.268)
	Ontwikkelingsproject Haarlem	(244.791)	(74.443)
	<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(8.320.285)</b>	<b>(82.102.711)</b>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	Emissies	3.306.556	26.222.174
	Betaalde dividenden	(230.108)	-
	Mutatie financiële vaste activa	80.004	(753.331)
	Opstartkosten	-	(261.750)
	Opgenomen rentedragende leningen	5.646.416	60.312.380
	Waarborgsommen huurders		27.767
	<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>8.802.868</b>	<b>85.547.240</b>
	Netto-toe-/afname liquide middelen	(3.869.958)	3.826.450

# TOELICHTING OP DE JAARREKENING

## 1. ALGEMEEN

Propensity NL N.V. is statutair gevestigd te Hoofddorp. De Vennoetschap is op 27 april 2007 opgericht naar Nederlands recht onder de handelsnaam Propensity NL N.V. De Vennoetschap is een niet beursgenoteerde naamloze vennoetschap. De statutaire directie van de Vennoetschap wordt gevormd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De doelstelling van de Vennoetschap 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.

## 2. ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET FINANCIEEL VERSLAG

### *GEHANTEERDE GRONDSLAGEN BIJ DE OPSTELLING VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING*

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De financiële overzichten worden gepresenteerd in Euro's. Onroerend goedbeleggingen zijn gewaardeerd op reële waarde. Financiële derivaten worden gewaardeerd tegen 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 ze 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.

### *ONROEREND GOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE*

Beleggingen direct in onroerend goed betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeverhogingen te realiseren. Beleggingen direct in onroerend goed worden gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives. De reële waarde is de geschatte waarde van de



beleggingen direct in onroerend goed, bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bij de bepaling van de reële waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, resterende looptijd huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten. Ieder onroerend goedobject in de beleggingsportefeuille van de Vennootschap wordt periodiek getaxeerd door een onafhankelijke externe deskundige. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type onroerend goedobject 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 verslagleggingdoeleinden 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 ze ontstaan.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in onroerend goed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke onroerend goedobjecten 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.

# TOELICHTING OP DE JAARREKENING

## *FINANCIËLE DERIVATEN*

De Vennootschap kan gebruik maken 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.

## *DEBITEUREN EN OVERIGE ACTIVA*

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

## *LIQUIDE MIDDELEN*

Liquide middelen omvat deposito's, daggelden en bank tegoeden.

## *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.

## *OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA*

Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### *BRUTO HUUROPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN DIRECT IN ONROEREND GOED*

Bruto huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd voor aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Deze worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben. De hieruit voortkomende balansposten worden verantwoord onder de overlopende activa in verband met huurincentives. Deze overlopende posten worden gecorrigeerd voor de reële waarde van de betreffende beleggingen direct in onroerend goed.

### *NIET DOORBEREKENDE SERVICEKOSTEN*

Servicekosten hebben betrekking op kosten voor energie, huismeesters, tuinonderhoud en dergelijke, welke op grond van de huurovereenkomst doorberekend kunnen worden aan de huurder. Het niet doorberekende deel van de servicekosten heeft voornamelijk betrekking op niet verhuurde onroerend goedbeleggingen.

### *EXPLOITATIEKOSTEN*

Exploitatiekosten betreffen de direct met de exploitatie van het onroerend goed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerskosten, verzekeringen, reserveringen voor oninbare huurvorderingen en onroerend zaak belastingen. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze 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 onroerend goedbeleggingen 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.

# TOELICHTING OP DE JAARREKENING

## *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 de prospectus recht op een winstuitkering na verkoop van een pand.

Deze uitkering is voor de panden met een taxatiewaarde hoger dan de aankoopprijs plus aankoopkosten berekend. Gegeven de 10 jaar horizon 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 winst-berekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is. Bij deze berekening is 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 IN BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

## 3. NETTO HUUROPBRENGSTEN (IN EURO'S)

	Bruto- huuropbrengsten	Exploitatie- kosten	Netto- huuropbrengsten
Kantoorruimte	3.005.675	286.926	2.718.749
Winkels	1.226.337	117.068	1.109.270
Bedrijfsruimte	1.397.459	133.403	1.264.056
Overig	9.700	926	8.774
<b>Totaal</b>	<b>5.639.172</b>	<b>538.323</b>	<b>5.100.849</b>

## 4. OPERATIONELE LEASECONTRACTEN

### OPERATIONELE LEASECONTRACTEN

Propertunity NL verhuurt haar onroerend goedbeleggingen in de vorm van niet opzegbare operationele leasecontracten.

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

	2008	2007
Minder dan één jaar	5.728.549	4.929.309
Tussen één en vijf jaar	17.859.765	14.178.174
Meer dan vijf jaar	8.819.730	5.568.071
<b>Totaal</b>	<b>32.408.044</b>	<b>24.675.554</b>

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

### ONROEREND

#### GOEDBELEGGINGEN

			2008	2007
	Positief	Negatief	Totaal	Totaal
Onroerendgoedbeleggingen	0	(10.825.494)	(10.825.494)	(4.698.268)

## 6. NETTO

### FINANCIERINGSKOSTEN

	01-01-2008 - 31-12-2008	27-04-2007 - 31-12-2007
Ontvangen interest	82.104	10.371
Betaalde interest	(3.628.179)	(1.634.509)
Overige financiële kosten	(101.660)	(66.524)
<b>Netto-financieringskosten</b>	<b>(3.647.736)</b>	<b>(1.690.662)</b>

## 7. ALGEMENE KOSTEN

	01-01-2008 - 31-12-2008	27-04-2007 - 31-12-2007
Advieskosten	(113.941)	(30.257)
Marketingkosten		
Managementvergoeding	(245.640)	(114.299)
Vergoeding Stichting AK Propertunity NL	(15.700)	(4.845)
Overige algemene kosten	(144.793)	(15.069)
	<b>(520.074)</b>	<b>(164.470)</b>

De totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte honoraria voor werkzaamheden van de externe accountant en de accountantsorganisatie bedragen € 35.000. Dit bedrag is onder te verdelen naar € 20.000 voor de controle van de jaarrekening en € 15.000 voor overige controle opdrachten.

## 8. DIVIDEND

Het dividendbeleid is erop gericht om het operationele resultaat uit te keren. De operationele kasstroom is in 2008 € 4.352.541 negatief (2007: € 381.921). In januari 2008 is uitgekeerd € 992.536 (Stock + Cash). Omdat de uitkering hoger is dan de kasstroom is er daarnaast geen slotdividend meer uitgekeerd.

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

9. ONROEREND GOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE		31-12-2008	31-12-2007
	Stand per 1 januari	77.330.000	-
	Investerings	8.075.494	82.028.268
	Waardemutaties	(10.825.494)	(4.698.268)
	<b>Stand per 31 december</b>	<b>74.580.000</b>	<b>77.330.000</b>

De onroerend goedbeleggingsportefeuille is per 31 december 2008 geherwaardeerd op basis van de waardering van het onroerend goed door een tweetal geregistreerde onafhankelijke taxateurs.

10. DEBITEUREN EN OVERIGE VORDERINGEN		31-12-2008	31-12-2007
	Debiteuren	114.423	912
	Belastingen	19.958	1.467.992
	Servicekosten van huurders	205.760	-
	Overige vorderingen	61.840	9.573
		<b>401.981</b>	<b>1.478.477</b>

11. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		31-12-2008	31-12-2007
	Upfrontpremie	800.000	800.000
	Afschrijving Upfrontpremie	(126.673)	(46.669)
		<b>673.327</b>	<b>753.331</b>

12. LIQUIDE MIDDELEN De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming. Aan het einde van het boekjaar waren er geen liquide middelen beschikbaar.

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.

#### 14. EIGEN VERMOGEN

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

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

Er zijn in totaal 304.828 certificaten van aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 10.

##### *INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL*

	31-12-2008	31-12-2007
Intrinsieke waarde	13.620.908	22.089.769
Aantal aandelen	304.828	260.929
<b>Intrinsieke waarde per aandeel</b>	<b>44,68</b>	<b>84,66</b>

##### *AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL*

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

	31-12-2008	31-12-2007
Intrinsieke waarde	13.620.908	22.089.769
Correctie aankoopkosten en opstartkosten en fiscaliteit	5.041.627	5.074.122
Aantal aandelen	304.828	260.929
<b>Waarde per aandeel volgens fondsadministratie</b>	<b>61,22</b>	<b>104,10</b>

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

## 15. LANGLOPENDE RENTEDRAGENDE LENINGEN O/G

### LENINGEN

	31-12-2007	31-12-2007
Stand per 1 januari	60.444.252	-
Toevoegingen	6.125.000	60.636.250
Aflossingen	(483.351)	(191.998)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>66.085.901</b>	<b>60.444.252</b>

### GEACTIVEERDE FINANCIERINGSKOSTEN

Stand per 1 januari	(131.872)	-
Geactiveerde financieringskosten	(15.000)	(140.000)
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	19.768	8.128
Stand per 31 december	(127.104)	(131.872)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>65.958.797</b>	<b>60.312.380</b>

Gedurende de periode is er 1 nieuwe hypothecaire lening afgesloten. De rentevergoeding hiervoor bedraagt de 3-maands EURIBOR plus een marge van 1,0%. De lening heeft een looptijd tot 28 juni 2013.

In 2008 zijn er voor alle aangekochte panden leningen afgesloten.

De rente vergoeding voor de leningen bedraagt 3-maands Euribor plus en marge van 0,80% tot 0,95%. De leningen hebben een looptijd tussen de 3 en 8 jaar.

In onderstaande tabel worden de contractuele looptijden van de financiële verplichtingen weergegeven.

	31-12-2007	31-12-2007
2- 5 jaar	21.502.690	15.342.938
> 5 jaar	45.066.562	45.293.312
<b>Totaal</b>	<b>66.569.252</b>	<b>60.636.250</b>

Als onderdeel van de geldleningovereenkomst met de HSH Nordbank is er een maximaal LTV ratio (loan to verhouding uitstaande hypotheek tegen de huidige marktwaarde van de objecten) afgesproken van maximaal (gemiddeld voor de portefeuille) 80,46%. Als gevolg van de huidige afwaarderingen is de LTV ratio ultimo 2008 89,2% en voldoet Propertunity NL dus niet aan de genoemde eis. Dit kan leiden tot onder andere benodigde vervroegde aflossingen van hypotheek en/of het stellen van aanvullende zekerheden ten behoeve van de bank. De bank heeft deze toetsing in principe bepaald op 30 juni 2009. De verdere waardeontwikkeling van de panden heeft hier direct betrekking op.

Voor de langlopende leningen zijnde onroerende zaken volledig hypothecair verbonden met een huidige boekwaarde van € 74.580.000.

#### 16. WAARBORGSMOMMEN EN OVERIGE LANGLOPENDE SCHULDEN

De van huurders ontvangen waarborgsommen bedragen per 31 december 2008 € 27.767 (2007: € 27.767).

#### 17. FINANCIËLE DERIVATEN

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

Voor leningen met een nominale waarde van € 22.504.938 is het renterisico afgedekt door middel van financieel instrument dat er voor 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 € 22.504.938 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 € 5.365.500 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 28 september 2012 met een ingangsdatum 30 juni 2008 met een rentepercentage van 4,54%.

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

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

18. OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA		31-12-2008	31-12-2007
Crediteuren		(542.180)	(752.538)
Servicekosten		(36.000)	(45.188)
Overige schulden en overlopende passiva		(257.513)	(325.517)
		<b>(835.693)</b>	<b>(1.123.243)</b>

## 19. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Per 31.12.2008 zijn er geen rechten of verplichtingen die niet in de balans zijn opgenomen.

## 20. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In februari 2009 is het besluit genomen om uitgifte van Certificaten weer toe te staan aangezien:

1. De verkoop van Certificaten leidt tot verbetering liquiditeitspositie;
2. De onduidelijkheid omtrent de waardebeoordeling van de panden is weggewerkt door de benoeming van een derde onafhankelijke taxateur voor objectieve marktwaarde inschatting per 31 december 2008.

Door dat Propertunity nog in onvoldoende mate beschikt over liquiditeit om over te gaan tot structurele inkoop van Certificaten, is besloten om nog niet over te gaan tot inkoop van Certificaten. Bovendien is de ltv ratio (loan to value: verhouding uitstaande hypotheek tegen de huidige marktwaarde van de objecten) door de recente afwaarderingen en mogelijke toekomstige afwaarderingen door de gevolgen van de kredietcrisis, boven de door de bank gestelde grens is gekomen, hetgeen de noodzaak voor het verbeteren van de liquiditeitspositie versterkt, daar de bank op basis van de leningovereenkomst om additionele zekerheden kan vragen.

## 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 het Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

### *BELANGEN VAN BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN*

Overeenkomstig artikel 5.48, lid 3 van de Wet op het financieel toezicht (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 31 december 2008 worden geen directe of indirecte belangen gehouden door de bestuurders in Propertunity NL N.V.

## 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 € 125.000 (2007: € 300.000) zijn door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Deze kosten zijn als volgt te verdelen: marketingkosten € 100.000 (2007: € 100.000) en structureringskosten € 25.000 (2007: € 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. In 2008 is voor een totaalbedrag van € 434.676 (2007: € 735.589) aan vergoedingen aan rekening gebracht door Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. aan certificaathouders in Propertunity NL.

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

## *KOSTEN IN VERBAND MET DE VERWERFING VAN BELEGGINGEN IN ONROEREND GOED*

Voor het aanbrengen van onroerend goed ontvangt Wilgenhaege Fondsen Management B.V. een acquisitievergoeding van 1,5% 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 1,5% van de aankoopprijs van het onroerend goedobject, komt het meerdere van 2,0% voor rekening van de Vennootschap. In 2008 is een bedrag van € 153.000 (2007: € 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 van 0,45% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed. In de periode januari tot en met september is dit in rekening gebracht door Wilgenhaege Fondsen Management Bv, die dat vergoedde aan Wilgenhaege Property Management BV. In 2008 is een bedrag van € 368.536,48 (2007: € 171.448) in rekening gebracht. Vanaf oktober 2008 is deze vergoeding in rekening gebracht door Wilgenhaege Property Management BV.

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 BV.

#### *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 2008 betrof dit een bedrag van € 245.639,95 (2007: € 114.299).

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.

#### *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 onderneming 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 2008 bedraagt € 72.702,30 (2007 € 50.661).

#### *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 uurtarief van € 120.

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

## 23. TOTAL EXPENSE RATIO

	31-12-2008	31-12-2007
Exploitatiekosten	538.323	305.951
Distributievergoedingen	72.702	50.661
Algemene kosten	520.074	164.470
Performance fee	(74.668)	74.668
Oprichtings- en emissie kosten	125.000	300.000
<b>Totale kosten</b>	<b>1.181.431</b>	<b>895.750</b>
<b>Gemiddelde intrinsieke waarde</b>	<b>19.475.734</b>	<b>17.696.279</b>
Totale kosten	6,1%	= 5,1%
Gemiddelde intrinsieke waarde		

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 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 maand van het lopend jaar, inclusief de beginstand per 01.01.2008.

Voor de goede orde zij vermeldt 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 N.V. 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, 30 maart 2009

De directie

# 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 blijktens 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 vervalst 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 € 11.545.308 over het boekjaar 2008 zal ten laste worden gebracht van de overige reserves.

#### DIVIDENDUITKERING

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 2008 van Propensity NL N.V. te Hoofddorp bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst-en-verliesrekening over 2008 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, alsmede voor het opstellen van verslag van de directie, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de wet op het financieel toezicht. 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 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de wet op het financieel toezicht.

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

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

Amsterdam, 30 maart 2009

Deloitte Accountants B.V.  
Drs. P. Kuijpers RA











*PROPERTUNITY NL N.V.*  
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

