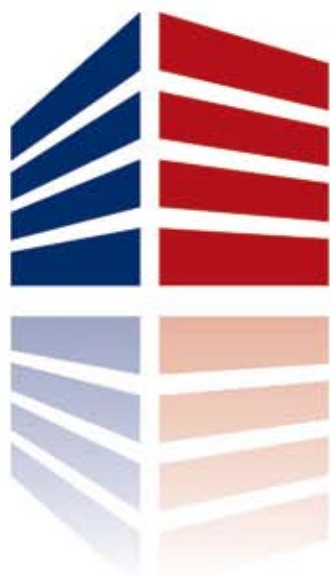


Jaarrapport 2009 PROPERTUNITY NL N.V.





Jaarrapport 2009 PROPENSITY NL N.V.

INHOUDSOPGAVE

JAARRAPPORT 2009

Kengetallen onroerendgoedportefeuille	4
Profiel	6
Verslag van de directie	12
Jaarrekening 2009	22
Overige gegevens	48
Accountantsverklaring	50
Bijlage 1: Eindejaarsverklaring Diephuis & Partners	52



JAARREKENING 2009

Jaarrekening 2009	22
Winst-en-verliesrekening (in euro's)	22
Balans (in euro's)	24
Kasstroomoverzicht	27
Toelichting op de jaarrekening	28

KENGETALLEN ONROEREND- GOEDPORTEFEUILLE

KENGETALLEN ONROERENDGOEDPORTEFEUILLE

			31-12-2009	31-12-2008	31-12-2007
NETTO-OPBRENGSTEN UIT ONROERENDGOED BELEGGINGEN	Bruto-huuropbrengsten	3	5.716.539	5.639.171	2.548.400
	Exploitatiekosten	3	(753.465)	(538.323)	(305.951)
	Netto-huuropbrengsten		4.963.074	5.100.848	2.242.449
	Gerealiseerde verkoopopbrengst		79.986	-	-
	Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	5	2.989.965	(10.825.494)	(4.698.268)
	Gerealiseerde waardemutatie effecten		526.787	-	-
	Ongerealiseerde waardemutatie effecten		874.115	(3.544.544)	-
	Ontvangen dividend		441.012	203.010	-
	Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen		9.874.939	(9.066.180)	(2.455.819)
LASTEN	Financiële opbrengsten	6	35.098	82.104	10.371
	Financiële kosten	6	(219.700)	(101.660)	(66.524)
	Performance fee		-	74.668	(74.668)
	Hypothecaire financieringskosten	6	(3.059.117)	(3.628.179)	(1.634.509)
	Distributievergoeding		(65.158)	(72.702)	(50.661)
	Algemene kosten	7	(472.404)	(520.074)	(164.470)
	Totaal lasten		(3.781.281)	(4.165.843)	(1.980.461)
	Belastingen		(776.941)	1.686.715	565.626
Beleggingsresultaat		5.316.717	(11.545.308)	(3.870.655)	



		31-12-2009	31-12-2008	31-12-2007
BALANS (IN EURO'S)	Onroerendgoedbeleggingen	77.674.932	74.899.234	77.404.443
	Eigen vermogen	18.962.283	13.620.908	22.089.769
	Langlopende schulden	62.263.847	65.986.564	60.340.147
		31-12-2009	31-12-2008	31-12-2007
SAMENSTELLING ONROEREND- GOEDPORTEFEUILLE OP BASIS	Kantoorruimte	55,8%	53,2%	58,8%
	Retail	18,9%	21,8%	24,1%
HUURINKOMSTEN (IN%)	Bedrijfsruimte	25,1%	24,8%	17,0%
	Overig (antennes etc.)	0,2%	0,2%	0,1%
PER AANDEEL	Intrinsieke waarde per aandeel	€ 62,11	€ 44,68	€ 84,66
	Waarde per aandeel fondsadministratie	€ 76,23	€ 61,22	€ 104,10
	Aantal uitgegeven certificaten	305.306	304.828	260.929
	Totale intrinsieke waarde	€ 18.962.283	€ 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' ONROERENDGOEDBELEGGINGSMAATSCHAPPIJ MET VERANDERLIJK KAPITAAL EN HEEFT EEN ONBEPAADE LOOPTIJD. HET FONDS IS NIET BEURSGENOTEERD. DE MAATSCHAPPIJ 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, 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 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 totaal zal in beginsel van het op enig moment door de vennootschap 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.

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 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 onroerendgoedfondsen, effecten in onroerendgoed-c.v.'s en onroerendgoedmaatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde.

De huidige beleggingen van Propensity NL betreffen zowel direct als indirect 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.

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@propensitynl.nl
www.propensitynl.nl

PRIJSBEPALING EN KOERSONTWIKKELING 2009

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 jaarrapportgeving van beleggingsinstellingen.

PRIJSBEPALING EN FONDSADMINISTRATIE

Onder Dutch GAAP worden alle opstartkosten en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen. Aankoopkosten van onroerendgoedobjecten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van 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 waarderingsgrondslagen 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

PROFIEL PROPENSITY NL N.V.

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.

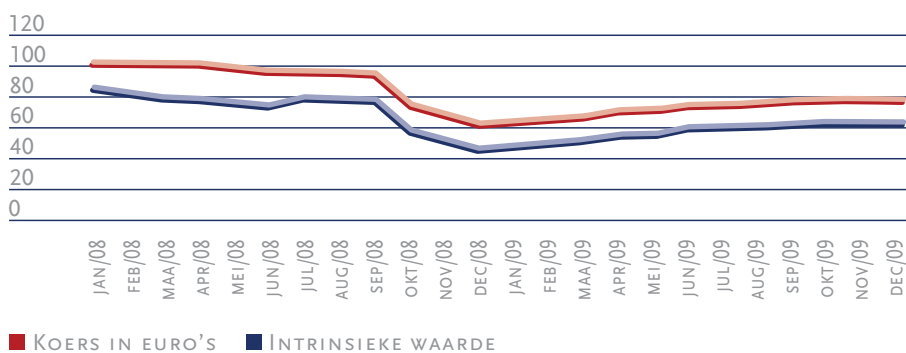
Indien het bestuur overgaat tot het aanpassen van de handelsprijs, dient zij daarvoor een voorstel ter goedkeuring aan de Stichting Administratiekantoor voor te leggen.

	31-12-2009	31-12-2008
Intrinsieke waarde per aandeel	€ 62,11	€ 44,68
Waarde per aandeel volgens fondsadministratie*	€ 76,23	€ 61,22
Aantal uitgegeven certificaten	305.306	304.828
Totale intrinsieke waarde (Dutch GAAP)	€ 18.962.283	€ 13.620.908

*Op basis van aangepaste fondsadministratie.

KOERSVERLOOP

Het koersverloop op basis van de waarde per aandeel volgens de fondsadministratie over het boekjaar 2009 is als volgt:



INLEIDING

Na een jarenlange stijging van investeringen in vastgoed, daalde het investeringsvolume in Nederlands vastgoed vanaf de tweede helft van 2008. Met de afname van vermogen kwam ook de handel in vastgoed tot stilstand. Met de enorme daling van de vraag kende ook de waarde van onroerend goed een daling. In 2009 zette deze daling door als gevolg van de afgenomen beschikbare hoeveelheid kapitaal, maar de situatie op de vastgoedmarkt is aanmerkelijk rustiger geworden dan het vorige boekjaar.

Deze landelijke trend was ook bij Propertunity NL deels zichtbaar. Na een sterke afwaardering van de panden ultimo 2008 zijn de beleggingspanden in dit boekjaar weer licht gestegen met 3,71%. Ondanks deze stijging blijft het klimaat voor onroerend goed beleggingen zeer competitief. Er is sprake van een echte huurdersmarkt en de huurders zijn veeleisender geworden, vooral in termen van prijs en kwaliteit. Huurders hebben de keuze voor hun huisvesting gelet op de grote leegstand in Nederland. Gevolg is dat er ook veel op prijs wordt geconcentreerd om nieuwe huurders binnen te halen en dit leidt tot lagere huuropbrengsten. Wij richten ons daarom, nog immer, op het instandhouden van de hoge bezettingsgraad van onze vastgoedportefeuille.

HANDEL IN CERTIFICATEN

In oktober 2008 heeft het Bestuur van Propertunity NL N.V. op grond van het van toepassing zijn van omstandigheden zoals genoemd in Artikel 5 lid 2a en 2d van de Administratievoorwaarden besloten om niet tot in- en verkoop van certificaten over te gaan en de situatie op maandbasis opnieuw te beoordelen.

In februari 2009 is het besluit genomen om verkoop van certificaten weer toe te staan aangezien de bestaande aankoopverplichtingen zijn afgebouwd en tevens was er meer duidelijk over de waarderingen waardoor de koers van intreding een meer realistisch beeld gaf. Tevens leidt de verkoop van certificaten tot verbetering van de liquiditeitspositie. In het eerste halfjaar van 2009 is slechts een beperkt aantal certificaten verkocht.



Het bestuur heeft eind oktober 2009 vastgesteld, dat de omstandigheden in de markt en in het fonds in positieve zin zijn veranderd. Op grond hiervan is een bestuursbesluit genomen dat handel weer beperkt mogelijk is. Beperkt houdt in dat beleggers kunnen uittreden voor zover er ook in die maand intreders zijn. Dit wordt het “match-to-match” principe genoemd.

Indien er meer verzoeken tot inkoop dan verkoop/uitgifte van certificaten zijn, worden de verzoeken van inkoop gehonoreerd tot maximaal het aantal uit te geven certificaten. Inkoop geschiedt in dat geval naar datum van uitgifte van de in te kopen certificaten. Hierbij hebben eerder uitgegeven certificaten voorrang. Bij gelijke datum wordt er door loting uitgemaakt welke certificaten worden ingekocht.

Dit “match-to-match” principe is ingegaan per eind november 2009.

In combinatie met de huidige LTV ratio (loan to value: verhouding uitstaande hypotheek tegen de huidige marktwaarde van de objecten) is er onvoldoende liquiditeit om over te gaan tot structurele inkoop van certificaten.

Als onderdeel van de geldleningovereenkomst met de HSH Nordbank is er een maximale LTV ratio (gemiddeld voor de portefeuille) afgesproken van 80,46%. In relatie tot de huidige waarde van de panden is de LTV ratio ultimo 2009 82,7% en daarmee voldoet Propertunity NL niet aan de genoemde eis. De afgelopen maanden is als gevolg van de getroffen maatregelen, zoals extra aflossingen op de hypotheek ter grootte van € 2.208.000 en de waardestijging van de panden, de LTV ratio gedaald. De komende kwartalen zal een extra aflossing van circa € 400.000 plaatsvinden.

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

LIQUIDITEIT

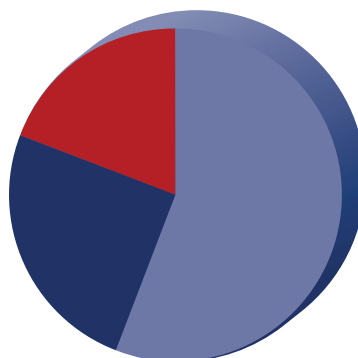
Propertunity NL voldoet aan de wettelijke liquiditeitseis van 10% van het eigen vermogen. Derhalve kan een deel van de huidige beschikbare liquide middelen gebruikt worden voor vervroegde aflossing aan de financier.

ONROERENDGOED- PORTEFEUILLE

De onroerendgoedportefeuille van dit gespecialiseerde beleggingsfonds vertegenwoordigde per 31 december 2009 een waarde van € 77.350.000 en was op dat moment als volgt samengesteld:

- 55,8% kantorenruimte;
- 18,9% retail;
- 25,1% bedrijfsruimten;
- 0,2% overig (antennes).

ONDERVERDELING NAAR TYPE ONROEREND GOED OP BASIS HUURINKOMSTEN (ULTIMO 2009)



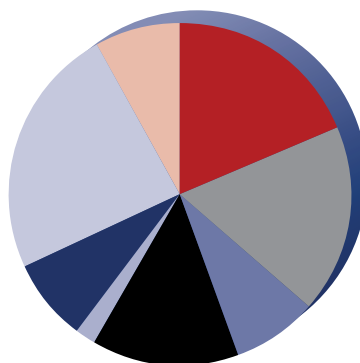
■ KANTOREN ■ BEDRIJFSRUIMTE ■ RETAIL ■ OVERIG

INVESTERINGEN

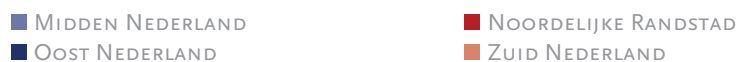
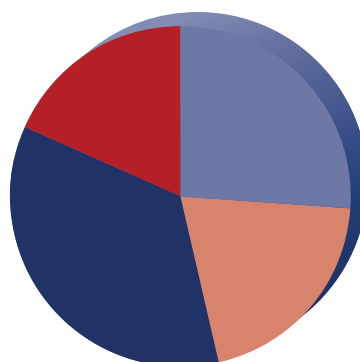
In 2009 hebben geen investeringen plaatsgevonden. De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de onroerendgoedportefeuille in 2009 bedroeg 95,6%. Desalniettemin staat de bezettingsgraad onder druk, aangezien er voor het komende jaar leegstand dreigt in een aantal objecten. Dit is het gevolg van de wens van de vertrekkende huurders om het aantal benodigde vierkante meters in te krimpen, waardoor zij niet meer in het huidige pand willen blijven zitten. Onze focus is er op gericht om op een zo kort mogelijke periode

deze lege ruimtes weer op te vullen. In de huidige verhuurmarkt is dit niet eenvoudig, omdat deze zich kenmerkt door een gebrek aan partijen die kantoorruimte zoeken. Er is meer sprake van een vervangingsmarkt. Voordeel van de huidige onzekere tijd voor huurders is wel dat een groot aantal hun huurcontract vernieuwen tegen marktconforme condities.

ONDERVERDELING NAAR TYPE HUURDERS OP BASIS VAN HUURINKOMSTEN (ULTIMO 2009)



ONDERVERDELING NAAR REGIO OP BASIS VAN HUURINKOMSTEN (ULTIMO 2009)



VERSLAG VAN DE DIRECTIE

EIGEN VERMOGEN

RESULTATEN 2009

BELEGGINGSRESULTAAT

Het beleggingsresultaat over het jaar 2009 is € 5.316.717 (2008: € 11.545.308 negatief). Deze winst is voornamelijk toe te rekenen aan de waardemutatie van de onroerendgoedbeleggingen (€ 2.989.965), de stijging van de koers van de effecten (€ 1.400.902) en daarnaast is ook € 441.012 aan dividend ontvangen op de effecten.

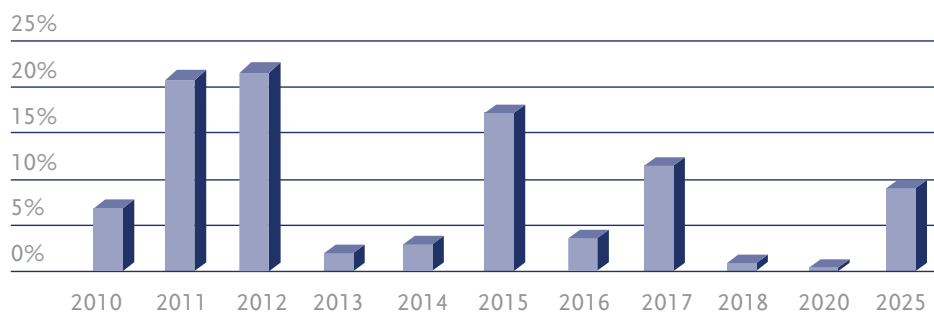
De huren hebben eveneens een positief effect op het beleggingsresultaat en deze bedragen na aftrek van alle kosten € 1.261.779.

BRUTO

HUROPBRENGSTEN

De bruto huuropbrengsten bedroegen in 2009 € 5.716.539 (2008: € 5.639.171).

Overzicht expiratedata van de huurcontracten als percentage van de huurinkomsten van de objecten die in 2009 in de portefeuille zaten:



WAARDEMUTATIES ONROERENDGOED- BELEGGINGEN

De exploitatiekosten bedroegen in 2009 € 753.465 (2008: € 538.323) en dit is 13,2% van de bruto huuropbrengsten. In 2008 was dit 9,5%. De belangrijkste reden voor deze stijging is een voorziening van € 120.868 voor dubieuze huurders.

De (ongerealiseerde) waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie bedroeg in 2009 € 2.989.965 (2008: € 10.825.494 negatief). Deze positieve waardemutatie is geheel toe te rekenen aan de opwaarderingen van de panden.

LASTEN

NETTO FINANCIERINGSKOSTEN

De netto financieringskosten bedroegen in 2009 € 3.243.719 (2008: € 3.647.735). Deze post bestaat uit financiële opbrengsten en kosten.

ALGEMENE KOSTEN

De algemene kosten bedroegen in 2009 € 472.404 (2008: € 520.074).

FINANCIËLE LASTEN

De totale financiële lasten bedroegen voor 2009 € 3.243.719 (2008: € 3.647.735). Hiervan is de rente op hypothecaire financieringen in totaal € 3.059.117 (2008: € 3.628.179).

RENDEMENT

In het jaar 2009 is er een koersstijging gerealiseerd van ruim 24,5%. De handelsdagprijs (koers) steeg van € 61,22 naar € 76,23. De koersstijging wordt met name veroorzaakt door de waardering van de panden (€ 9,79 per certificaat) en stijging van de waarde van het beursgenoteerde vastgoed in portefeuille (€ 4,59 per certificaat).

SOLVABILITEIT EN FINANCIERING MET VREEMD VERMOGEN

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg op 31 december 2009 24,5% (ultimo 2008: 18,2%).

RENTEBELEID

De rente ontwikkelde zich in het jaar 2009 met scherpe dalingen van de korte rente en wisselingen in de lange rente. Dit leverde een voordeel op van ongeveer € 500.000 voor de geldleningen (circa 30% van alle leningen) die afgedekt zijn met een CAP als rentederivaat.

De bestaande externe financieringen zijn gebaseerd op de kortetermijnrente en afgedekt met rentederivaten met gespreide looptijden. Voor een deel van de bestaande leningen is en zal sprake zijn van een sterke daling van de rentelasten.

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 een niveau van 4,6% exclusief bankmarge.

De leningen gedekt door middel van een swap garanderen een gelijkblijvende rente gedurende de looptijd.

VERSLAG VAN DE DIRECTIE

DOELSTELLINGEN 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 B.V. 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 2009 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.

De heer F.M.A. Kee is per 1 april 2009 teruggetreden als bestuurder van Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Hoofddorp, 25 maart 2010

BELEGGINGSPORTEFEUILLE

AMERSFOORT, AMSTERDAMSEWEG 51



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

AMERSFOORT, BASICWEG 20



Bedrijfsgebouw met kantoor- en bedrijfsruimte.
Ca. 3.000 m² (bouwjaar 2004).
Tot 14-10-2015 verhuurd aan ORMCO BV.

20

ARNHEM, IJSSELBURCHT 4



Kantoorgebouw.
Ca. 2.130 m².
Multi tenant.

AMSTERDAM ZUIDOOST, PAASHEUVELWEG 1



Kantoorgebouw op zichtlocatie langs A9.
Ca. 4.350 m² (bouwjaar 2004).
Multi tenant.

DE MEERN, MOLENSTEIJN 2/VELDZIGT 3



Markant kantoor-/bedrijfsgebouw nabij A2 en A12 in Utrecht-De Meern. Ca. 9.140 m².

EINDHOVEN, MARCONILAAN 6-16



Kantoorgebouw.
Ca. 3.650 m².
Multi tenant.

PURMEREND, WIELINGENSTRAAT 79-95



Kantoorgebouw.
Ca. 2.070 m².
Multi tenant.

VENLO, HUDSONWEG 7



Bedrijfsgebouw.
Ca. 9.060 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 2009

WINST-EN-VERLIESREKENING (IN EURO'S)

22

		Noot	01-01-2009/ 31-12-2009	01-01-2008/ 31-12-2008
NETTO-OPBRENGSTEN UIT ONROERENDGOED- BELEGGINGEN	Bruto-huuropbrengsten	3	5.716.539	5.639.171
	Exploitatiekosten	3	(753.465)	(538.323)
	Netto-huuropbrengsten		4.963.074	5.100.848
	Gerealiseerde verkoopopbrengst		79.986	-
	Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	5	2.989.965	(10.825.494)
	Gerealiseerde waardemutatie effecten		526.787	-
	Ongerealiseerde waardemutatie effecten		874.115	(3.544.544)
	Ontvangen dividend		441.012	203.010
Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen			9.874.939	(9.066.180)
LASTEN	Financiële opbrengsten	6	35.098	82.104
	Financiële kosten	6	(219.700)	(101.660)
	Performance fee		-	74.668
	Hypothecaire financieringskosten	6	(3.059.117)	(3.628.179)
	Distributievergoeding		(65.158)	(72.702)
	Algemene kosten	7	(472.404)	(520.074)
	Totaal lasten		(3.781.281)	(4.165.843)
	Belastingen	8	(776.941)	1.686.715
Beleggingsresultaat		5.316.717	(11.545.308)	
RESULTAAT PER CERTIFICAAT	Resultaat per certificaat van aandeel:		€ 17,41	(€ 37,87)



JAARREKENING 2009

BALANS (IN EURO'S)

		Noot	31-12-2009	31-12-2008
ACTIVA				
	Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	9	77.350.000	74.580.000
	Onroerendgoedbeleggingen in ontwikkeling		324.932	319.234
	Totaal materiële vaste activa		77.674.932	74.899.234
	Financiële vaste activa	10	493.356	673.327
	Debiteuren en overige vorderingen	11	500.838	401.981
	Effecten	12	2.130.564	2.785.290
	Actieve belastinglatentie	13	1.513.650	2.290.591
	Liquide middelen	14	882.019	-
	Totaal vlottende activa		5.027.071	5.477.862
	Totaal activa		83.195.359	81.050.423

	Noot	31-12-2009	31-12-2008
PASSIVA			
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal		3.071.390	3.048.280
Agioreserve		28.511.722	28.510.174
Herwaarderingsreserve		-	-
Overige reserves		(17.937.546)	(6.392.238)
Resultaat huidige boekjaar		5.316.717	(11.545.308)
Totaal eigen vermogen	16	18.962.283	13.620.908
Langlopende rentedragende leningen o/g	17	62.236.080	65.958.797
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	18	27.767	27.767
Totaal langlopende schulden		62.263.847	65.986.564
Kortlopend deel rentedragende leningen		1.458.750	563.750
Rekening-courant banken		-	43.508
Overige schulden en overlopende passiva	20	510.479	835.693
Totaal kortlopende schulden		1.969.229	1.442.951
Totaal passiva		83.195.359	81.050.423
Intrinsieke waarde per aandeel	16	€ 62,11	€ 44,68
Aangepaste intrinsieke waarde per aandeel volgens fondsadministratie	16	€ 76,23	€ 61,22

JAARREKENING 2009

MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (IN EURO'S)

	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)
Stand per 31 december 2008	3.048.280	28.510.174	-	(6.392.238)	(11.545.308)	13.620.908
	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Herwaarderings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2009	3.048.280	28.510.174	-	(17.937.546)	-	13.620.908
Uitgifte en inkoop van certificaten	23.110	6.961	-	-	-	30.071
Opstart- en emissiekosten	-	(5.413)	-	-	-	(5.413)
Netto-resultaat 2009	-	-	-	-	5.316.717	5.316.717
Stand per 31 december 2009	3.071.390	28.511.722	-	(17.937.546)	5.316.717	18.962.283

KASTROOMOVERZICHT (IN EURO'S)

	01-01-2009 - 31-12-2009	01-01-2008 - 31-12-2008
BELEGGINGSRESULTAAT	5.316.717	(11.545.308)
Aanpassing voor mutatie latente belastingen	776.941	(1.686.715)
Ongerealiseerde waardemutaties vastgoedbeleggingen	(2.989.965)	10.825.494
Ongerealiseerde waardemutaties effecten	(874.115)	3.544.544
Gerealiseerde waardemutaties effecten	(526.787)	0
Afschrijvingen	179.971	80.004
Gecorrigeerde aankoopkosten	219.965	0
Investerings/aankoop vastgoedbeleggingen	(5.698)	(8.320.285)
Investerings effecten	0	(6.329.834)
Verkoop effecten	2.055.628	0
Financieringskosten	3.243.719	3.647.735
Mutatie vlottende activa	(98.857)	1.076.496
Mutatie kortlopende schulden	(476.690)	(362.219)
Kosten direct ten laste van het eigen vermogen gebracht	(5.414)	(15.377)
Betaalde interest	(3.072.059)	(3.647.735)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	3.743.356	(12.733.200)
Emissies	30.071	3.321.933
Dividenduitkeringen	0	(230.108)
Mutatie rentedragende leningen	(2.847.901)	5.771.417
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(2.817.830)	8.863.242
Mutatie geldmiddelen	925.526	(3.869.958)

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

1. ALGEMEEN

Propertunity NL N.V. is statutair gevestigd te Hoofddorp. De vennootschap is op 27 april 2007 opgericht naar Nederlands recht onder de handelsnaam Propertunity NL N.V. De vennootschap is een niet beursgenoteerde naamloze vennootschap. De statutaire directie van de vennootschap wordt gevormd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De doelstelling van de vennootschap is enerzijds het aankopen, exploiteren en verkopen van onroerend goed en anderzijds het houden van belangen in niet speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen zoals, maar niet beperkt tot, effecten in beursfondsen die beleggen in onroerend goed, effecten in onroerendgoed-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. Onroerendgoedbeleggingen 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.

ONROERENDGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

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



goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bij de bepaling van de reële waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, resterende looptijd huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten. Ieder onroerendgoedobject in de beleggingsportefeuille van de vennootschap wordt periodiek getaxeed 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 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 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.

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 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.

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 onroerendgoedbeleggingen.

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 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.

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)

34

3. NETTO HUUROPBRENGSTEN (IN EURO'S)	Bruto huuropbrengsten		Exploitatiekosten		Netto huuropbrengsten	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kantoorruimte	3.189.829	3.005.675	420.433	286.926	2.769.396	2.718.749
Winkels	1.080.426	1.226.337	142.405	117.068	938.021	1.109.270
Bedrijfsruimte	1.434.851	1.397.459	189.120	133.403	1.245.731	1.264.056
Overige	11.433	9.700	1.507	926	9.926	8.774
Totaal	5.716.539	5.639.172	753.465	538.323	4.963.074	5.100.849

4. OPERATIONELE LEASECONTRACTEN

Propertunity NL verhuurt haar onroerendgoedbeleggingen in de vorm van niet opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet opzegbare operationele leasecontracten is als volgt:

	2009	2008
Minder dan één jaar	5.414.300	5.728.549
Tussen één en vijf jaar	13.107.882	17.859.765
Meer dan vijf jaar	8.873.434	8.819.730
Totaal	27.395.616	32.408.044

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

	2009		2008	
	Positief	Negatief	Totaal	Totaal
Onroerendgoedbeleggingen	3.057.965	(68.000)	2.989.965	(10.825.494)



6. NETTO

FINANCIERINGSKOSTEN

	01-01-2009 - 31-12-2009	01-01-2008 - 31-12-2008
Interest baten	35.098	82.104
Interest lasten	(3.059.117)	(3.628.179)
Overige financiële kosten	(219.700)	(101.660)
Netto financieringskosten	(3.243.719)	(3.647.735)

De verhoging in de post Overige financiële kosten wordt veroorzaakt door een extra afschrijving op de up-front premie rentederivaat. Dit is het gevolg van de verkoop van een rente cap ter grootte van ruim € 100.000.

7. ALGEMENE KOSTEN

	01-01-2009 - 31-12-2009	01-01-2008 - 31-12-2008
Advieskosten	(86.579)	(113.941)
Marketingkosten	(100.000)	(100.000)
Managementvergoeding	(228.733)	(245.640)
Vergoeding Stichting AK Propertunity NL	(6.750)	(15.700)
Overige algemene kosten	(50.342)	(44.793)
Totaal	(472.404)	(520.074)

ACCOUNTANTS- EN ADVIESKOSTEN

In de winst-en-verliesrekening zijn de volgende accountants- en advieskosten inzake werkzaamheden door Deloitte verantwoord.

2009	Deloitte Accountants B.V.	Overig Deloitte netwerk	Totaal Deloitte netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	20.000	-	20.000
Advieskosten op fiscaal terrein	-	11.242	11.242
Andere (niet)-controlediensten	10.000	-	10.000
Totaal	30.000	11.242	41.242

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

2008	Deloitte Accountants B.V.	Overig Deloitte netwerk	Totaal Deloitte netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	20.000	-	20.000
Advieskosten op fiscaal terrein	-	17.693	17.693
Andere (niet)-controlediensten	10.000	-	10.000
Totaal	30.000	17.693	47.693

OVERIG

DIVIDEND

Het dividendbeleid is erop gericht om de operationele kasstroom uit te keren mits de liquiditeit dit toestaat. De operationele kasstroom is in 2009 € 4.229.347 (2008: € 4.352.541 negatief).

8. BELASTINGEN

De post belastingen is als volgt samengesteld:

	2009
Dotatie latente belasting verplichtingen	-
Mutatie latente belasting vorderingen	(776.941)
	(776.941)
Aansluiting effectief belasting tarief:	
Netto beleggingsresultaat	6.093.658
Belastingdruk 2009	25,50% (1.553.883)
Effect door afwijkende waardering latente belastingen	776.941
Overige verschillen	-
	(776.941)
Effectief tarief	(12,75%)

9. ONROEREND- GOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	31-12-2009	31-12-2008
Stand per 1 januari	74.580.000	77.330.000
Investerings		8.075.494
Correctie aankoopkosten	(219.965)	
Waardemutaties	2.989.965	(10.825.494)
Stand per 31 december	77.350.000	74.580.000

De onroerendgoedbeleggingsportefeuille is per 31 december 2009 geherwaardeerd door geregistreerde onafhankelijke taxateurs. In de bijlage is een eindejaarsverklaring van de externe taxateur opgenomen waarin de waarderingmethodiek wordt toegelicht.

10. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2009	31-12-2008
Upfrontpremie	800.000	800.000
Afschrijving Upfrontpremie	(306.644)	(126.673)
Totaal	493.356	673.327

11. DEBITEUREN EN OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2009	31-12-2008
Debiteuren	309.597	114.423
Belastingen	-	19.958
Servicekosten van huurders	5.601	205.760
Overige vorderingen	185.640	61.840
Totaal	500.838	401.981

12. EFFECTEN

De gehele effectenportefeuille bestaat uit beursgenoteerd vastgoed. Deze effecten vertegenwoordigden aan het einde van het boekjaar een waarde van € 2.130.564. (2008: € 2.785.290)

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

13. ACTIVA BELASTINGLATENTIE

Per einde boekjaar is er, op basis van het contant gemaakte belastingtarief, een totale actieve belastinglatentie van € 1.513.650 (2008: € 2.290.591) op de balans vertegenwoordigd.

	2009
Stand per 1 januari	2.290.591
Dotaties	-
Ontrekkingen	(776.941)
Stand per 31 december	1.513.650

38

14. LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming. Aan het einde van het boekjaar was er € 882.019 aan liquide middelen beschikbaar.

15. KREDIETRISICO

RENTERISICO

Propertunity NL N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met langlopende hypothecaire leningen. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Propertunity NL N.V. beperkt haar renterisico door het gebruik van financiële rentederivaten (noot 19).

VALUTARISICO

Propertunity NL N.V. loopt geen valutarisico daar zij geen transacties verricht in vreemde valuta's.

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 vooraf 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

16. EIGEN VERMOGEN

vorderingen. Doordat het huurdersbestand uit een groot aantal verschillende partijen bestaat, is er sprake van een beperkte concentratie van kredietrisico. Het maximale kredietrisico van de Vennootschap betreft de nominale waarde van de financiële activa.

LIQUIDITEITSRISICO

Het liquiditeitsrisico voor Propertunity NL N.V. betreft het voldoende aanhouden van liquide middelen, het nieuw aantrekken van vreemd en eigen vermogen voor het aankopen van nieuwe investeringsobjecten, het aflossen van de bestaande leningen en het faciliteren van uittreding van certificaathouders.

Voor een overzicht van de looptijden van de hypothecaire leningen wordt verwezen naar noot 17. De financiële vaste activa hebben een looptijd van 10 jaar. De overlopende activa, debiteuren, overlopende passiva en crediteuren zijn kortlopend.

In totaal zijn 305.306 certificaten uitgegeven, waarvan dit jaar 1.833 stuks zijn ingekocht maar nog niet ingetrokken.

INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

	31-12-2009	31-12-2008
Intrinsieke waarde	18.962.283	13.620.908
Aantal aandelen	305.306	304.828
Intrinsieke waarde per aandeel	62,11	44,68

AANGEPASTE INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

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

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

De fondsadministratie vormt de basis voor het berekenen van de handelprijs voor toekomstige inkoop en uitgifte van aandelen/certificaten.

	31-12-2009	31-12-2008
Intrinsieke waarde	18.962.283	13.620.908
Correctie aankoopkosten en opstartkosten en fiscaliteit	4.312.232	5.041.627
Gecorrigeerde intrinsieke waarde	23.274.515	18.662.535
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	305.306	304.828
Waarde per aandeel volgens fondsadministratie	76,23	61,22

40

17. LANGLOPENDE RENTEDRAGENDE LENINGEN O/G

LENINGEN

	31-12-2009	31-12-2008
Stand per 1 januari	66.085.901	60.444.252
Toevoegingen	-	6.125.000
Reclassificatie kortlopende deel hypotheek	(895.000)	-
Aflossingen	(2.847.900)	(483.351)
Stand per 31 december	62.343.001	66.085.901

GEACTIVEERDE FINANCIERINGSKOSTEN

Stand per 1 januari	(127.104)	(131.872)
Geactiveerde financieringskosten	-	(15.000)
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	20.183	19.768
Stand per 31 december	(106.921)	(127.104)

Stand per 31 december	62.236.080	65.958.797
------------------------------	-------------------	-------------------

De rente vergoeding voor de leningen bedraagt 3-maands Euribor plus een 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.

	31-12-2009	31-12-2008
2 - 5 jaar	21.096.565	21.502.690
> 5 jaar	44.123.812	45.066.562
Totaal	65.220.377	66.569.252

Het kortlopende deel van de leningen bedraagt € 1.458.750.

Als onderdeel van de geldleningsovereenkomst met de HSH Nordbank is er een maximaal LTV ratio (gemiddeld voor de portefeuille) afgesproken van 80,46%. In relatie tot de huidige waarde van de panden is de LTV ratio ultimo 2009 82,7% en daarmee voldoet Propertunity NL niet aan de genoemde eis. De afgelopen maanden is als gevolg van de getroffen maatregelen zoals extra aflossingen op de hypotheekleningen ter grootte van € 2.208.000 en de waardevermindering van de panden, de LTV ratio gedaald. De komende kwartalen zal een extra aflossing van circa € 400.000 plaats vinden. De bank zal per 30 juni 2010 de dan bestaande situatie opnieuw beoordelen. Voor de langlopende leningen zijn de onroerende zaken volledig hypothecair verbonden met een huidige boekwaarde van € 77.350.000.

18. WAARBORGSOMMEN EN OVERIGE LANGLOPENDE SCHULDEN

De van huurders ontvangen waarborgsommen bedragen per 31 december 2009 € 27.767 (2008: € 27.767).

19. FINANCIËLE DERIVATEN

Propertunity NL N.V. beperkt haar renterisico door gebruikmaking van financiële rentederivaten. Voor leningen met een nominale waarde van € 18.613.563 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. Actuele waarde per 31 december 2009 van € 366.050 positief.

Voor een lening met een nominale waarde van € 22.391.563 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente vastgelegd is op 4,58% (einddatum 1 juni 2017). Actuele waarde per 31 december 2009 van € 2.255.174 negatief.

Voor een lening met een nominale waarde van € 5.256.000 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente vastgelegd is op 4,36% (einddatum 28 september 2012). Actuele waarde per 31 december 2009 van € 385.531 negatief.

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

Voor een lening met een nominale waarde van € 10.000.000 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente vastgelegd is op 4,54% (einddatum 28 juni 2013). Actuele waarde per 31 december 2009 van € 785.006 negatief.

Voor een lening met een nominale waarde van € 10.000.000 is nog een SWAP afgesloten tot 30 juni 2013 met een rentepercentage vastgelegd is op 4,54%. Actuele waarde per 31 december 2009 van € 694.497 negatief.

De totale actuele waarde van alle derivaten per 31 december 2009 bedroeg € 3.754.158 negatief.

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

42

20. OVERIGE SCHULDEN		31-12-2009	31-12-2008
EN OVERLOPENDE PASSIVA			
	Crediteuren	(184.801)	(542.180)
	Servicekosten	-	(36.000)
	Belastingen	(200.859)	-
	Overige schulden en overlopende passiva	(124.819)	(257.513)
		(510.479)	(835.693)

21. NIET IN DE BALANS
OPGENOMEN RECHTEN EN
VERPLICHTINGEN

Per 31 december 2009 zijn er geen rechten of verplichtingen die niet in de balans zijn opgenomen.

22. GEBEURTENISSEN NA
BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere toelichting behoeven.

23. 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 (Wft).

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 2009 worden geen directe of indirecte belangen gehouden door de bestuurders in Propertunity NL N.V. met uitzondering van de heer G.C. Langelaar, die tezamen met directe familie 225 certificaten van aandelen Propertunity NL bezit.

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 (2008: € 125.000) zijn door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Deze kosten zijn als volgt te verdelen: marketingkosten € 100.000 (2008: € 100.000) en structureringskosten € 25.000 (2008: € 25.000).

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 2009 is voor een totaalbedrag van € 7.821 (2008: € 434.676) aan vergoedingen aan rekening gebracht door Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. aan certificaathouders in Propertunity NL.

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 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 onroerendgoedobject, komt het meerdere van 2,0% voor rekening van de vennootschap. In 2009 is een bedrag van € 0 (2008: € 153.000) aan acquisitievergoedingen in rekening gebracht.

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

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 2009 is een bedrag van € 343.099 (2008: € 368.536) in rekening gebracht. Vanaf oktober 2008 is deze vergoeding in rekening gebracht door Wilgenhaege Property Management B.V. Deze vergoeding is ter dekking van de gemaakte kosten voor het administratieve, commerciële en technische beheer van het onroerend goed. Deze diensten worden verzorgd door Wilgenhaege Property Management B.V.

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 2009 betrof dit een bedrag van € 228.733 (2008: € 245.640). 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 2009 bedraagt € 65.158 (2008 € 72.702).

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.

25. TOTAL EXPENSE RATIO

	31-12-2009	31-12-2008
Exploitatiekosten	753.465	538.323
Distributievergoedingen	65.158	72.702
Algemene kosten	472.404	520.074
Performance fee	-	(74.668)
Oprichtings- en emissie kosten	5.413	15.377
Totale kosten	1.296.440	1.071.808
Gemiddelde intrinsieke waarde	17.074.345	19.227.123
Totale kosten	7,59%	5,57%
Gemiddelde intrinsieke waarde		

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

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, 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 31 december 2008, 31 maart 2009, 30 juni 2009, 30 september 2009 en 31 december 2009, waarbij de standen van december elk voor 50% in de berekening worden betrokken.

De stijging ten opzichte van het vorige boekjaar wordt vooral veroorzaakt door de exploitatiekosten. Daar onder valt de voorziening oninbare huren. 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.

26. PERSONEEL

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

27. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Hoofddorp, 25 maart 2010

Namens Wilgenhaege Fondsen Management B.V.:

G.C. Langelaar
R.G.A. Steenvoorden
R.L. Voskamp

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 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.



RESULTAATBESTEMMING

Het resultaat ten bedrage van € 5.316.717 over het boekjaar 2009 zal ten gunste worden gebracht van de overige reserves.

DIVIDENDUITKERING

Er hebben in 2009 geen dividenduitkeringen plaatsgevonden.

GEBEURTENISSEN
NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere toelichting behoeven.

ACCOUNTANTSVERKLARING

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening 2009 van Propensity NL N.V. te Hoofddorp bestaande uit de winst-en-verliesrekening over 2009 en de balans per 31 december 2009 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 het jaarverslag, beide 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.

OORDEEL

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het resultaat over 2009 en van het vermogen van Propertunity NL N.V. per 31 december 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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 jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 25 maart 2010

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: Drs. J. Holland RA

BIJLAGE 1:

EINDEJAARSVERKLARING DIEPHUIS & PARTNERS

(DEZE BIJLAGE IS GEEN ONDERDEEL VAN DE JAARREKENING)

BIJLAGE 1:
EINDEJAARSVERKLARING
DIEPHUIS & PARTNERS

52

Vastgoedadviseurs
en Taxateurs



Postbus 2161
2240 CD Wassenaar
T +31 70 514 66 08
E mail@diehuispartners.nl
I www.diehuispartners.nl

Propertunity NL N.V.
T.a.v. de heer drs ing. R.L. Voskamp MRE
Postbus 209
2130 AE HOOFFDOORP

Betreft Toelichting c.q. verklaring bureautaxatie 2009
Referentie JDI/NFR/09105
Datum 2 februari 2010

Geachte heer Voskamp,

In verband met jaarverslag- en balansdoeleinden heeft Diephuis Partners in opdracht van Propertunity NL N.V. gedurende 2009 de gebouwen, die deel uitmaken van de Propertunity NL portefeuille, getaxeerd op basis van een zogenaamde bureautaxatie. De portefeuille maakt onderdeel uit van het niet beursgenoteerde Wilgenhaege Stedekroon N.V. fonds dat is gevestigd in Hoofddorp.

In 2008 heeft Diephuis Partners een second opinion uitgevoerd van bovengenoemde portefeuille. Dit naar aanleiding van verschil van inzicht tussen opdrachtgever en de taxateurs, die in 2008 de opdracht tot taxatie uitvoerden van de Wilgenhaege Stedekroon en Propertunity NL panden.

Ons is destijds in opdracht van het management van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. verzocht als onafhankelijke derde partij een oordeel te geven over de wijze van benadering en de waardebeoordeling van de portefeuille door beide taxateurs. Gelet op de korte spanne tijds en de vertrouwelijkheid van de opdracht, zijn alle gebouwen in 2008 door ons uitsluitend extern geïnspecteerd.

Bij het opstellen van een bureautaxatie wordt overeenkomstig de afspraken met opdrachtgever uitsluitend gekeken naar de essentie van de lopende huurovereenkomsten en is een algemeen oordeel gegeven aan de hand van de lopende huurcontracten en -inkomsten en vastgoedgerelateerde kosten.

Er is rekening gehouden met de actuele marktsituatie, vergelijkbare beleggings- en verhuurtransacties die hebben plaatsgevonden en aanbod van min of meer vergelijkbare objecten op locatie en/of in de plaats of stad waar een object is gelegen.

De rapportage per ultimo 2009 omvat een rekenmodel per gebouw en een totaaloverzicht van de waarden, alsmede een beeld van de marktsituatie.

Er is géén onderzoek gedaan naar de bestemming van de panden, milieuspecten, kadastrale uittreksels en wat dies meer zij.

Voor het onderscheidend vermogen

Diese Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Hoofddorp.
Inzake gewoont doet wij u gratis een exemplaar toekomen.

Indere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het debetverhaal geval onder onze
aansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

ING Bank 66.80.43.474
KvK Den Haag 33 28 91 84
BTW nummer 8058.08.875.b.01



De vastgoedportefeuille bestaat uit de navolgende objecten, te weten:

- Amersfoort, Amsterdamseweg 51;
- Amersfoort, Basicweg 20;
- Amsterdam, Paasheuvelweg 1;
- Arnhem, IJsselburcht 4;
- De Meern, Molensteijn 2/ Veldzigt 3;
- Eindhoven, Marconilaan 6-16 (even);
- Purmerend, Wielingenstraat 79-95;
- Velp, Arnhemsestraatweg 19;
- Venlo, Hudsonweg 7;
- Zwolle, Burgemeester Drijbergersingel (Diezerpoort).

De beleggingswaarde van de vastgoedportefeuille is getaxeerd aan de hand van de maandelijks te ontvangen actuele stand van zaken (verhuursituatie) van de portefeuille.

Bij de bureautaxatie worden ondermeer de volgende waardebepalende factoren meegenomen, zoals: het netto (aanvangs)rendement, de disconteringsvoet, de reële markthuur, de actuele huuropbrengst en de huurtermijn alsmede trends en waarnemingen. Indien er sprake is van leegstand schatten wij de leegstandperiode in en indien dat relevant is, de eventuele tegemoetkomingen van de verhuurder naar de huurder in de vorm van bijvoorbeeld een huurvrije periode en eventuele afspraken met betrekking tot de kosten van inrichting, enzovoort.

Rekening houdend met alle in de bureautaxatie genoemde uitgangspunten en de aan ons beschikbaar gestelde informatie is voor de vastgoedportefeuille van Propertunity NL N.V. de navolgende totale waarde getaxeerd per ultimo 2009:

de totale **onderhandse verkoopwaarde, kosten koper**

€ 77.350.000,- ZEVEN EN ZEVENTIG MILJOEN DRIE HONDERD VUFTIG DUZEND EURO

De door Diephuis Partners uitgevoerde bureautaxatie ligt ten kantore van Propertunity NL N.V. in Hoofddorp voor inzage.

De **onderhandse verkoopwaarde, kosten koper**, is de prijs in contanten die zou zijn besteed bij onderhandse verkoop van vastgoed, bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor het vastgoed meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, zonder enig belang bij het vastgoed, op de datum van de waardebepaling.

BIJLAGE 1:

EINDEJAARSVERKLARING DIEPHUIS & PARTNERS

(DEZE BIJLAGE IS GEEN ONDERDEEL VAN DE JAARREKENING)

54







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@propertunitynl.nl

www.propertunitynl.nl

