

Tussentijds bericht per 30 juni 2011
Propertunity NL N.V.

Kengetallen van de onroerend goed-portefeuille <i>(in euro's)</i>	01-01-2011 t/m 30-06-2011	01-01-2010 t/m 30-06-2010
Netto-huuropbrengsten	2.264.912	2.429.151
Waardemutaties onroerend goed-beleggingen in exploitatie	(1.505.000)	(66.000)
Gerealiseerde waardeverandering effecten	-	(132.103)
Ongerealiseerde waardeverandering effecten	-	(118.042)
Ontvangen dividend	-	190.070
Netto-financieringskosten	(1.456.706)	(1.447.973)
Distributievergoeding	(40.218)	(34.180)
Algemene kosten	(241.185)	(254.578)
Beleggingsresultaat voor belastingen	(978.197)	566.345
Belastingen	124.720	(72.209)
<i>Beleggingsresultaat</i>	<u>(853.477)</u>	<u>494.136</u>

Balans (in euro's)	30-06-2011	31-12-2010
Onroerend goed-beleggingen	75.692.518	77.197.518
Eigen vermogen	18.736.620	19.590.097
Langlopende schulden	61.122.875	61.347.281

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

	30-06-2011	31-12-2010
Kantoorruimte	51,6%	54,4 %
Retail	20,6%	19,4 %
Bedrijfsruimte	27,6%	26,0 %
Overig (antennes etc.)	0,2%	0,2 %

Per certificaat van aandeel

	30-06-2011	31-12-2010
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 61,37	€ 64,17
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 72,71	€ 76,44
Aantal uitgegeven certificaten	305.306	305.306
Totale intrinsieke waarde	<u>€ 18.736.620</u>	<u>€ 19.590.097</u>

Inhoudsopgave

Profiel Propertunity NL N.V.	4
Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2011	6
Verslag van de directie	8
Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2011	14
Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2011	18
Toelichting bij specifieke posten in de balans en de winst- en verliesrekening	19

Profiel Propertunity NL N.V.

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

Beleggingsbeleid

Onroerend goed

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

Propertunity NL streeft naar een groei van de totale onroerend goed-portefeuille tot een niveau van € 200 tot € 300 miljoen waarvan maximaal 85% met vreemd vermogen wordt gefinancierd. Als gevolg van de financiële crisis is de realisatie van dit streven vertraagd ten opzichte van eerdere berichtgeving en wordt nu getracht deze omvang te realiseren in de periode 2013 tot 2015.

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

- Locaties in stedelijke omgeving, bij voorkeur centrumlocaties;
- Kwalitatief hoogwaardig onroerend goed;
- Solvabele en betrouwbare huurders;
- Objecten met een waarde van in principe minimaal € 2,5 miljoen 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 goed-portefeuille 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 geformuleerde beleggingsbeleid geldt voor zowel Nederlands als buitenlands onroerend goed.

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 het commercieel onroerend goed richt Propertunity NL zich op solvabele huurders en huurcontracten die zijn aangegaan voor een langere termijn. Propertunity NL trekt alleen nieuw te ontwikkelen onroerend goed aan indien hierbij geen noemenswaardig additioneel risico wordt gelopen.

Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen

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

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

Ter bevordering van de liquiditeit van Propertunity NL draagt het bestuur er zorg voor dat een nader door het bestuur te bepalen percentage van de waarde van de totale beleggingsportefeuille bestaat uit liquide middelen, direct opvraagbare bankkredieten dan wel aan onroerend goed gerelateerde beleggingen. Het door het bestuur bepaalde percentage bedraagt minimaal 10% en dient als waarborg voor de inkoopverplichting als bedoeld in artikel 5 van de Administratievoorwaarden.

Propertunity NL N.V. is een initiatief van Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. Het beheer van Propertunity NL N.V. wordt uitgevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

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@w-fm.nl

www.w-fm.nl

Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2011

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 verkrijgingprijs van deze objecten. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in onroerend goed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

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

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

Indien bepaalde resultaten van transacties onder Dutch GAAP op een zodanige manier moeten worden verwerkt dat er geen sprake is van een redelijke verdeling onder de certificaathouders van deze resultaten, ongeacht het moment van toetreden, behoudt het bestuur zich het recht voor om de handelsprijs te corrigeren zodat er wel een redelijke verdeling ontstaat. Hierbij is het uitgangspunt dat een belegger een beleggingshorizon heeft van tien (10) jaar.

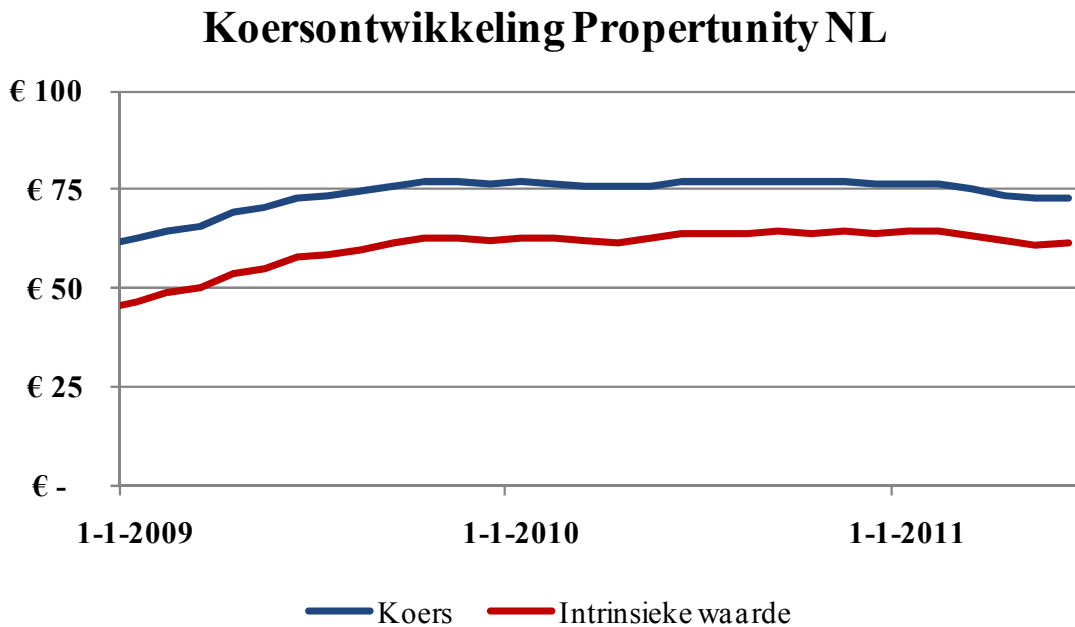
Indien het bestuur overgaat tot het aanpassen van de handelsprijs, dient zij daarvoor een voorstel ter goedkeuring aan de Stichting Administratiekantoor voor te leggen.

Per certificaat van aandeel

(in euro's)

	30-06-2011	31-12-2010
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 61,37	€ 64,17
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 72,71	€ 76,44
Aantal uitgegeven certificaten	305.306	305.306
Totale intrinsieke waarde	€ 18.736.620	€ 19.590.097

Het koersverloop op basis van de waarde per certificaat van aandeel volgens de fondsadministratie vanaf eind 2008 is als volgt:



De koers van Propertunity NL daalde in het eerste halfjaar van 2011 met 4,8% van € 76,44 op 1 januari tot € 72,71 op 30 juni 2011.

Verslag van de directie

Inleiding

Na een jarenlange stijging van investeringen in onroerend goed, daalde het investeringsvolume in Nederlands onroerend goed vanaf het jaar 2009. Met de afname van bankfinancieringen kwam ook de handel in onroerend goed tot stilstand. Deze enorme daling van de vraag leidde tot een daling van de waarde van onroerend goed.

In de afgelopen periode zette deze daling door als gevolg van de afgenomen beschikbare hoeveelheid kapitaal, maar de situatie op de onroerend goed-markt is aanmerkelijk rustiger geworden dan in dezelfde periode vorig jaar.

Deze landelijke trend was ook bij Propertunity NL zichtbaar. Na afwaarderingen van de panden ultimo 2009 respectievelijk 2010 zijn de beleggingspanden ook in dit eerste half jaar in waarde gedaald. In totaal werd de onroerend goed-portefeuille circa 1,9% minder waard.

De daling in het rendement lijkt tot stilstand te zijn gekomen, daarentegen blijft de markthuurlagen dalen. Als gevolg van de huidige situatie op de markt zijn huurders, vooral in termen van prijs en kwaliteit veeleisender geworden; er is sprake van een huurdersmarkt. Gelet op de grote leegstand in Nederland hebben huurders op dit moment veel keuze voor hun huisvesting. Er wordt dan ook veel op prijs geconcurrerd om nieuwe huurders binnen te halen en dit leidt tot lagere huuropbrengsten. Daarnaast moeten er continue investeringen gepleegd worden om de panden aantrekkelijk te houden voor de huurders.

Om de waarde op peil te houden en te verbeteren blijven wij ons richten op het verbeteren van de bezettingsgraad van onze onroerend goed-portefeuille.

Handel in certificaten

Op dit moment is de handel in certificaten beperkt en vindt handel plaats volgens het zogenaamde match-to-match principe. Dit houdt in dat beleggers kunnen uittreden voor zover er die maand ook intreders zijn. 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. Zie voor een toelichting artikel 5 van de Administratievoorwaarden in het Prospectus.

Gegeven de beperkte handel in certificaten en de huidige LTV ratio (loan to value: verhouding uitstaande hypotheken tegen de huidige marktwaarde van de objecten), alsmede de overeengekomen reguliere aflossingen is er onvoldoende liquiditeit om over te gaan tot structurele inkoop van certificaten.

Open-end status

Het bestuur van Wilgenhaege Fondsen Management voert sinds enige tijd overleg met de toezichthouder over de toekomstige structuur van Propertunity NL N.V. Kort samengevat stelt de toezichthouder zich feitelijk op het standpunt dat niet-beursgenoteerde onroerend goed-fondsen in principe closed-end zouden moeten zijn, tenzij het fonds doorlopend certificaten van aandelen van beleggers kan inkopen. Dit betekent dat het fonds naast de verplichte 10% liquiditeitseis aanvullende liquiditeiten moet aanhouden en/of (meer liquide) beursgenoteerde onroerend goed-beleggingen om voornoemde inkoop van certificaten, ook onder sterk veranderde marktomstandigheden te faciliteren.

Het bestuur onderzoekt momenteel in meer detail de gevolgen van de genoemde opties, maar is van mening dat het aanhouden van zoveel liquiditeiten ongewenste gevolgen heeft voor de rendementsontwikkeling van het eigen vermogen. Op dit moment onderzoekt het bestuur eveneens alternatieven, waaronder structurering van het fonds als closed-end fonds waarbij de huidige fondsbepalingen zoveel mogelijk zullen worden gehandhaafd. Het bestuur van Propertunity NL N.V. zal beleggers in 2011 aanvullend informeren.

Liquiditeit

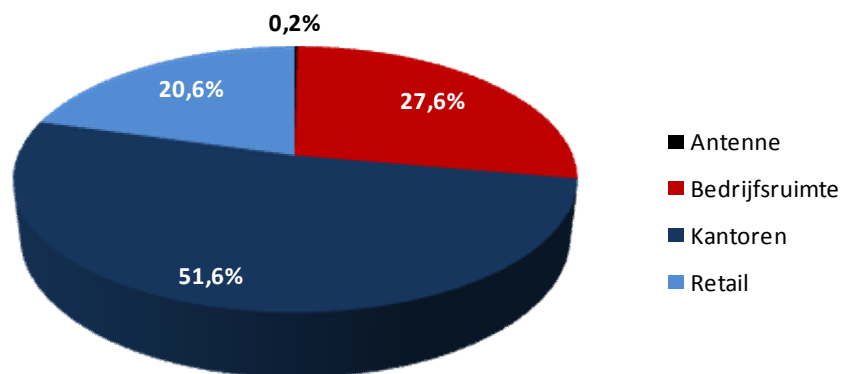
Propertunity NL voldoet aan de wettelijke liquiditeitseis van 10% van het eigen vermogen.

Onroerend goed-portefeuille

De onroerend goed-portefeuille van Propertunity NL vertegenwoordigde per 30 juni 2011 een waarde van € 75.363.826 (2010: € 76.868.826) en was op dat moment als volgt samengesteld:

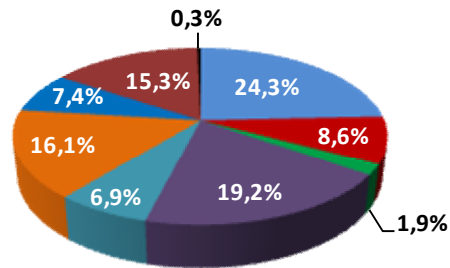
- 27,6 % bedrijfsruimten;
- 51,6 % kantorenruimte;
- 20,6 % retail;
- 0,2 % overig (antennes).

Onderverdeling naar type onroerend goed op basis van huurinkomsten (medio 2011)



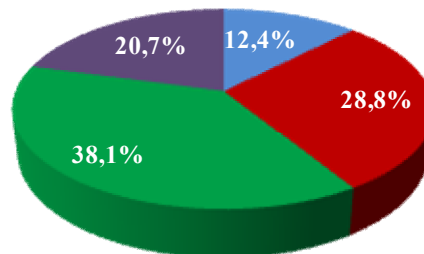
De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de portefeuille bedroeg medio 2011 87,2%. In het afgelopen halfjaar zijn er in de panden Paasheuvelweg 1 in Amsterdam en Marconilaan in Eindhoven nieuwe huurders gekomen.

Onderverdeling naar type huurders op basis van huurinkomsten (medio 2011)



■ Distributie ■ IT ■ Milieu ■ Detailhandel ■ Techniek
■ Administratie ■ Bouw ■ Stichting ■ Overig

Onderverdeling naar regio op basis van huurinkomsten (medio 2011)



■ Noordelijke Randstad ■ Midden Nederland
■ Oost Nederland ■ Zuid Nederland

Uitgifte van certificaten

Dit jaar zijn geen certificaten van aandelen uitgegeven.

Resultaten eerste halfjaar 2011

Beleggingsresultaat

Het beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2011 is € 853.477 negatief (2010: € 494.136 positief).

Dit resultaat is voornamelijk toe te rekenen aan de waardemutatie van de onroerend goedbeleggingen van € 1.505.000 negatief.

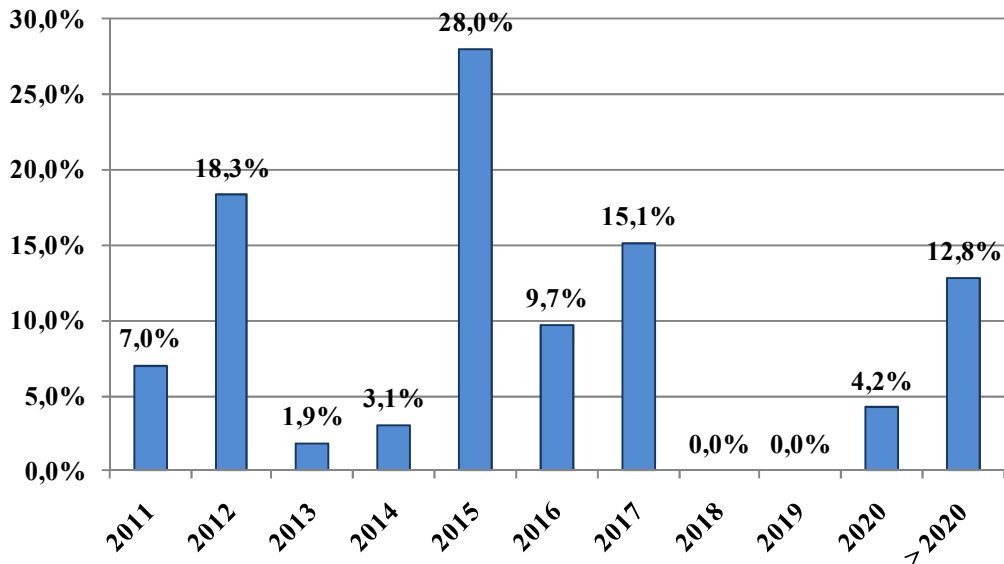
Na de bepaling van de reële waarde van het onroerend goed exclusief de aankoopkosten is de waardemutatie als herwaardering ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. De totale huuropbrengsten hebben een positieve invloed op het beleggingsresultaat. Rekening is gehouden met een positieve belastinglatentie.

Bruto-huuropbrengsten

De bruto-huuropbrengsten bedroegen in de eerste helft van 2011 € 2.670.656 (2010: € 2.711.113).

Hieronder volgt een overzicht van de expiratedata van de huurcontracten als percentage van de huurinkomsten van de objecten:

Expiratedata op basis van huurinkomsten (medio 2011)



In de panden Amsterdamseweg in Amersfoort, Paasheuvelweg in Amsterdam en Diezerpoort in Zwolle zijn de huurcontracten met zittende huurders verlengd.

De exploitatiekosten bedroegen € 405.744 (2010: € 281.962), hetgeen 15,2% van de bruto-huuropbrengsten is. In dezelfde periode van 2010 was dit 10,4%. Deze stijging is vooral het gevolg van een aantal investeringen om de kwaliteit in de panden te verhogen. Wij zijn van mening dat dit de huurderstevredenheid ten goede komt.

Waardemutatie onroerend goed-beleggingen

De (ongerealiseerde) waardemutatie van de onroerend goed-beleggingen bedroeg € 1.505.000 negatief (2010: € 66.000 negatief). Deze daling wordt vooral veroorzaakt door kortere huurcontracten en de incentives die worden gegeven aan huurders.

Lasten

Netto-financieringskosten

De netto-financieringskosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2011 € 1.456.705 (2010: € 1.447.973). Deze post bestaat uit financiële opbrengsten en kosten.

Algemene kosten

De algemene kosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2011 € 241.185 (2010: € 254.578).

Rendement

In het eerste halfjaar van 2011 is een negatief direct rendement behaald van 4,9%. De handelsdagprijs (koers) daalde van € 76,44 naar € 72,71.

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerend goed-beleggingen bedroeg op 30 juni 2010 24,8% (eind 2010: 25,3%).

Rentebeleid

De bestaande externe financieringen zijn gebaseerd op de kortetermijnrente en afgedekt met rentederivaten met gespreide looptijden. De leningen met rentecaps garanderen in de huidige markt een lagere rente omdat de korte rente (3-maands Euribor) zich op een laag niveau bevindt en het risico van oplopende rente is afgedekt op het niveau van 4,6% exclusief bankmarge. De leningen gedekt door middel van een swap garanderen een gelijkblijvende rente gedurende de looptijd.

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 en leegstand te verhuren 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 is dit project uitgesteld. Getracht zal worden het project te verkopen 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 en door extra verkoopinspanningen zal worden getracht nieuw vermogen naar het fonds toe te laten stromen. Gelet op de economische omstandigheden zal de focus de komende tijd liggen op een actief huurdersbeleid en kredietbewakings-systeem om de huurschades en leegstand te beperken.

De verwachting is dat de waarde van het onroerend goed rond het huidige niveau zal stabiliseren op grond van de zichtbare stabilisatie van de bruto-aanvangsrendementen. Daar tegenover staat echter dat er druk in de markt op de huurprijzen en de kredietwaardigheid van de huurders ligt. Pas na een fundamenteel herstel van de economie zal herstel van de onroerend goed-markt wezenlijk vorm krijgen.

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 2011 gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. en deze wordt als zodanig aangemerkt als beheerder in de zin van de Wft. Het bestuur werd gevormd door de heren G.C. Langelaar, W.A.J. Steinfort en R.L. Voskamp.

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Hoofddorp, 12 augustus 2011

Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2011

Verkorte balans (in euro's)	Noot	30-06-2011	31-12-2010
Activa			
Onroerend goed-beleggingen in exploitatie	1	75.363.826	76.868.826
Onroerend goed-beleggingen in ontwikkeling		328.692	328.692
Totaal materiële vaste activa		75.692.518	77.197.518
Financiële vaste activa	2	393.338	426.684
Debiteuren en overige vorderingen	3	378.221	215.470
Actieve belastinglatentie		1.546.195	1.421.475
Liquide middelen		3.022.830	3.186.486
Totaal vlottende activa		4.947.246	4.823.431
Totaal activa		81.033.102	82.447.633
Passiva			
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal		3.071.390	3.071.390
Agioreserve		28.510.794	28.510.794
Herwaarderingsreserve		226.885	226.885
Overige reserves		(12.218.972)	(12.847.714)
Resultaat huidig boekjaar		(853.477)	628.742
Totaal eigen vermogen	4	18.736.620	19.590.097
Langlopende leningen	5	61.047.731	61.319.514
Waarborgsommen en overige langlopende schulden		75.144	27.767
Totaal langlopende schulden		61.122.875	61.347.281
Kortlopend deel van langlopende leningen		563.750	563.750
Overige schulden en overlopende passiva	6	609.857	946.505
Totaal kortlopende schulden		1.173.607	1.510.255
Totaal passiva		81.033.102	82.447.633
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel		€ 61,37	€ 64,17
Intrinsieke waarde volgens fondsadministratie per certificaat van aandeel		€ 72,71	€ 76,44

Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2011

Verkorte winst- en verliesrekening (in euro's)	01-01-2011 t/m 30-06-2011	01-01-2010 t/m 30-06-2010
Netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen		
Bruto-huuropbrengsten	2.670.656	2.711.113
Exploitatiekosten	(405.744)	(281.962)
Netto-huuropbrengsten	2.264.912	2.429.151
Waardemutatie onroerend goed-beleggingen in exploitatie	(1.505.000)	(66.000)
Gerealiseerde waardeverandering effecten	-	(132.103)
Ongerealiseerde waardeverandering effecten	-	(118.042)
Ontvangen dividend	-	190.070
Totaal netto-opbrengsten uit onroerend goed-beleggingen	759.912	2.303.076
 Lasten		
Financiële opbrengsten	12.184	9.911
Financiële kosten	(32.702)	(35.538)
Hypothecaire financieringskosten	(1.436.188)	(1.422.346)
Distributievergoeding	(40.218)	(34.180)
Algemene kosten	(241.185)	(254.578)
Totaal lasten	(1.738.109)	(1.736.731)
Belastingen	124.720	(72.209)
Beleggingsresultaat	(853.477)	494.136
 Resultaat per certificaat van aandeel (x € 1)	 (2,80)	 1,62

Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2011

Mutaties in eigen vermogen in euro's

	Geplaatst kapitaal	Agioreserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2010	3.071.390	28.511.722	-	(17.937.546)	5.316.717	18.962.283
Verdeling resultaat	-	-	-	5.316.717	(5.316.717)	-
Uitgifte van certificaten	-	-	-	-	-	-
Kosten emissie certificaten	-	(928)	-	-	-	(928)
Netto-resultaat	-	-	-	-	494.136	494.136
Stand per 30 juni 2010	3.071.390	28.510.794	-	(12.620.829)	494.136	19.455.491
Stand per 1 januari 2011	3.071.390	28.510.794	226.885	(12.847.714)	628.742	19.590.097
Verdeling resultaat	-	-	-	628.742	(628.742)	-
Uitgifte van certificaten	-	-	-	-	-	-
Kosten emissie certificaten	-	-	-	-	-	-
Netto-resultaat	-	-	-	-	(853.477)	(853.477)
Stand per 30 juni 2011	3.071.390	28.510.794	226.885	(12.218.972)	(853.477)	18.736.620

Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2011

Verkort kasstroomoverzicht (in euro's)	01-01-2011 t/m 30-06-2011	01-01-2010 t/m 30-06-2010
Kasstroom uit operationele activiteiten	118.219	2.092.923
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	(3.085)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(281.875)	(999.375)
Netto-kasstroom	<u>(163.656)</u>	<u>1.090.463</u>
Liquide middelen vorige periode	<u>3.186.486</u>	<u>882.019</u>
Liquide middelen per 30 juni	<u>3.022.830</u>	<u>1.972.482</u>

Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2011

Algemeen

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

Het financieel halfjaarverslag is niet gecontroleerd door de externe accountant.

Algemene grondslagen voor de opstelling van het tussentijds financieel verslag

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving

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

Dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling worden gehanteerd als in de jaarrekening van 2010.

Huurcontracten

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

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

<i>(in euro's)</i>	<u>30-06-2011</u>	<u>30-06-2010</u>
Minder dan één jaar	4.794.490	5.085.438
Tussen één en vijf jaar	13.282.207	12.573.847
Meer dan vijf jaar	6.589.581	8.690.791
Totaal	<u>24.666.278</u>	<u>26.350.076</u>

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

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

1. Onroerend goed-beleggingen in exploitatie

(in euro's)

	<u>30-06-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Openingsbalans per 1 januari	76.868.826	77.350.000
Waardemutaties	(1.505.000)	(481.174)
Correctie aankoopkosten	<u>-</u>	<u>-</u>
Eindbalans	<u><u>75.363.826</u></u>	<u><u>76.868.826</u></u>

De beleggingsportefeuille is per 30 juni 2011 gewaardeerd op basis van de waardering van het onroerend goed door een geregistreerde onafhankelijke taxateur. De waardering van de onroerend goed-beleggingen is vastgesteld op basis van recente verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

2. Financiële vaste activa

(in euro's)

	<u>30-06-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Upfrontpremie	800.000	800.000
Afschrijving	(406.662)	(373.316)
Eindbalans	<u><u>393.338</u></u>	<u><u>426.684</u></u>

3. Debiteuren en overige vorderingen

(in euro's)

	<u>30-06-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Debiteuren	132.987	93.423
Dividend belasting	92.917	92.917
Servicekosten van huurders	(56.724)	(70.183)
Overige vorderingen	209.041	99.313
	<u><u>378.221</u></u>	<u><u>215.470</u></u>

4. Eigen vermogen

Er zijn in totaal 305.306 certificaten van aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 10. Gedurende het eerste halfjaar 2011 zijn geen certificaten van aandelen uitgegeven.

(in euro's)

	<u>30-06-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Intrinsieke waarde	18.736.620	19.590.097
Aantal certificaten van aandelen	305.306	305.306
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	<u><u>61,37</u></u>	<u><u>64,17</u></u>

Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

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

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

	<u>30-06-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Intrinsieke waarde	€ 18.736.620	€ 19.590.097
Correctie aankoopkosten en opstartkosten en fiscaliteit	€ 3.462.838	€ 3.745.970
Gecorrigeerde intrinsieke waarde	<u>€ 22.199.458</u>	<u>€ 23.336.067</u>
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	<u>305.306</u>	<u>305.306</u>
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	<u>€ 72,71</u>	<u>€ 76,44</u>

5. Langlopende leningen

Leningen

Het totaal van de leningen medio 2011 bedraagt € 61.688.126. Het kortlopende deel bedraagt € 563.750.

<i>(in euro's)</i>	<u>30-06-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Langlopende leningen	61.124.376	61.406.251

Geactiveerde financieringskosten

Openingsbalans	(86.737)	(106.921)
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	<u>10.092</u>	<u>20.184</u>
Eindbalans	<u>(76.645)</u>	<u>(86.737)</u>
Totaal eindbalans	<u>61.047.731</u>	<u>61.319.514</u>

Als onderdeel van de geldleningovereenkomst met de HSH Nordbank is een maximale LTV ratio (gemiddeld voor de portefeuille) van 80,46% overeengekomen. In relatie tot de huidige waarde van de panden is de LTV ratio medio 2011 81,33% en daarmee voldoet Propertunity NL niet aan de genoemde eis.

6. Overige schulden en overlopende passiva

(in euro's)

	<u>30-06-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Crediteuren	96.166	84.827
Belastingen (BTW)	-	148.226
Te betalen servicekosten leegstand	-	133.500
Te betalen rente	172.042	175.078
Vooruitontvangen huur	280.479	336.111
Overige schulden en overlopende passiva	61.170	68.763
Totaal	<u>609.857</u>	<u>946.505</u>

7. Financiële derivaten

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

Voor leningen met een nominale waarde van € 18.443.500 is het renterisico afgedekt door middel van een financieel instrument dat ervoor zorgt dat de mogelijk te betalen rente niet hoger wordt dan een afgesproken percentage ("CAP"). De vennootschap heeft gekozen voor oplopende CAP's; hierdoor zal de rente maximaal 4,60% bedragen tot 1 juni 2017.

Voor een lening met een nominale waarde van € 22.221.500 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente is vastgelegd op 4,58% (einddatum 1 juni 2017).

Voor een lening met een nominale waarde van € 5.091.750 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente is vastgelegd 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 is vastgelegd op 4,54% (einddatum 28 juni 2013).

Voor een lening met een nominale waarde van € 10.000.000 is nog een SWAP afgesloten tot 28 september 2012 met een rentepercentage van 4,54%.

De totale actuele waarde van de derivaten per 30 juni 2011 bedroeg € 3.012.748 negatief.

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

8. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Er zijn geen niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

9. Total expense ratio

<i>(in euro 's)</i>	30-06-2010	30-06-2010
Exploitatiekosten	405.744	281.962
Distributievergoedingen	40.218	34.180
Algemene kosten	241.185	254.578
Totale kosten	<u>687.147</u>	<u>570.720</u>
Gemiddelde intrinsieke waarde	19.163.358	19.135.845
Totale kosten	<u>= 3,6%</u>	<u>= 3,0%</u>
<hr/>		
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 die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen. Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen van de stand per ultimo van elke maand van het afgelopen halfjaar.

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

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

10. Dividend

Gegeven de liquiditeitsituatie van het fonds is besloten in augustus 2011 geen interim-dividenduitkering te doen.

11. 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.

12. 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 30 juni 2011 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.

13. 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 € 60.417 (exclusief btw) zijn door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Deze kosten zijn als volgt te verdelen: marketingkosten € 50.000 en structureringskosten € 10.417.

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 het eerste halfjaar van 2011 is voor een totaal bedrag van € 3.855 aan vergoedingen in rekening gebracht door Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. aan certificaathouders voor deelname 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 onroerend goed-object, komt het meerdere boven 2,0% voor rekening van de vennootschap. In de eerste helft van 2011 is een bedrag van € 0 (2010: € 0) aan acquisitievergoedingen in rekening gebracht.

Kosten in verband met de vervreemding van beleggingen in onroerend goed

De verkoopvergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 1% over de verkoopprijs van het onroerend goed. In de eerste helft van 2011 is een bedrag van € 0 (2010: € 0) aan verkoopvergoeding in rekening gebracht.

Winstdeling verkoopresultaat bij vervreemding van beleggingen in onroerend goed

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij verkoop van onroerend goed een aandeel in de verkoopwinst van 25%. De verkoopwinst wordt als volgt gedefinieerd: het positieve verschil tussen de verkoopprijs van de belegging direct in onroerend goed en de initiële aankoopprijs (inclusief aankoopkosten), verkoopkosten en additioneel geactiveerde investeringen. In de eerste helft van 2011 zijn geen panden verkocht en is derhalve geen verkoopresultaat gerealiseerd.

Kosten van beheer

Op basis van de Overeenkomst van Beheer wordt jaarlijks een vergoeding betaald aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. van 0,45% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed. In de eerste helft van 2011 betreft dit een bedrag van € 170.723 (2010: € 171.677).

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 de eerste periode van 2011 is € 113.789 (2010: € 114.451) in rekening gebracht.

De vergoedingen die de vennootschap aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. verschuldigd is in verband met de verwerving van beleggingen in onroerend goed, de vervreemding van beleggingen in onroerend goed, de winstdeling bij vervreemding van beleggingen in onroerend goed, het beheer en het management zijn gebaseerd op de overeenkomst van beheer. Deze overeenkomst is afgesloten voor onbepaalde tijd en is opgenomen als bijlage in het prospectus van Propertunity NL 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 over de handelsprijs van de door hen 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 30 juni 2011 bedraagt € 40.218 (2010: € 34.180).

Kosten Stichting Administratiekantoor

De kosten van de Stichting Administratiekantoor bedragen € 3.350 (2010: € 4.750).