

**Tussentijds bericht per 30 juni 2010**  
**Propertunity NL N.V.**

---

<b>Kengetallen van de portefeuille</b>	<b>01-01-2010 t/m 30-06-2010</b>	<b>01-01-2009 t/m 30-06-2009</b>
Netto-opbrengsten	2.429.151	2.557.107
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	(66.000)	2.602.965
Gerealiseerde waardeverandering effecten	(132.103)	501.357
Ongerealiseerde waardeverandering effecten	(118.042)	626.211
Ontvangen dividend	190.070	333.561
Netto financieringskosten	(1.447.973)	(1.742.144)
Distributievergoeding	(34.180)	(28.055)
Algemene kosten	(254.578)	(227.308)
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	566.345	4.623.694
<i>Belastingen</i>	(72.209)	(589.521)
<i>Beleggingsresultaat</i>	494.136	4.034.173

<b>Balans (in euro's)</b>	<b>30-06-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
Vastgoedbeleggingen	77.612.018	77.674.932
Eigen vermogen	19.455.491	18.962.283
Langlopende schulden	61.232.065	62.263.847

**Samenstelling onroerendgoedportefeuille op basis van huurinkomsten (in %)**

	<b>30-06-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
Kantoorruimte	52,9 %	55,8%
Retail	20,0 %	18,9%
Bedrijfsruimte	26,9 %	25,1%
Overig (antennes etc.)	0,2 %	0,2%

**Per certificaat van aandeel**

	<b>30-06-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 63,72	€ 62,11
Waarde per certificaat van aandeel fondsadministratie	€ 76,92	€ 76,23
Aantal uitgegeven certificaten	305.306	305.306
Totale intrinsieke waarde	€ 19.455.491	€ 18.962.283

## **Inhoudsopgave**

<b>Kengetallen van de portefeuille</b>	<b>2</b>
<b>Profiel Propertunity NL N.V.</b>	<b>4</b>
<b>Prijsbepaling en Koersontwikkeling eerste halfjaar 2010</b>	<b>6</b>
<b>Verslag van de directie</b>	<b>8</b>
<b>Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2010</b>	<b>14</b>
<b>Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2010</b>	<b>18</b>
<b>Toelichting bij specifieke posten in de balans en de winst- en verliesrekening</b>	<b>19</b>

---

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

Propertunity NL N.V. ("Propertunity NL" of "de vennootschap"), opgericht op 27 april 2007, is een 'open-end' onroerendgoedbeleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal en heeft een onbepaalde 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**

#### *Vastgoed*

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 omvang van de totale onroerendgoedportefeuille van € 200.000.000 tot € 300.000.000 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 meldingen en wordt er nu getracht deze omvang te realiseren in de periode 2013 tot 2015.

De onroerendgoedobjecten die in aanmerking komen om voor 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 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.

## Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2010

Bij het selecteren van het te verwerven onroerend goed zal het bestuur de kwaliteit van het onroerend goed en de potentiële waardestijging van het onroerend goed dan wel het beoogde rendement van Propertunity NL in aanmerking nemen.

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

### *Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen*

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

De huidige beleggingen van Propertunity NL betreffen direct en indirect 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@propertunity.nl](mailto:Info@propertunity.nl)

[www.propertunitynl.nl](http://www.propertunitynl.nl)

## **Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2010**

### 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 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 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 echter dat een redelijke verdeling wordt bewerkstelligd van specifieke eenmalige kosten ongeacht het moment van toetreden.

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

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

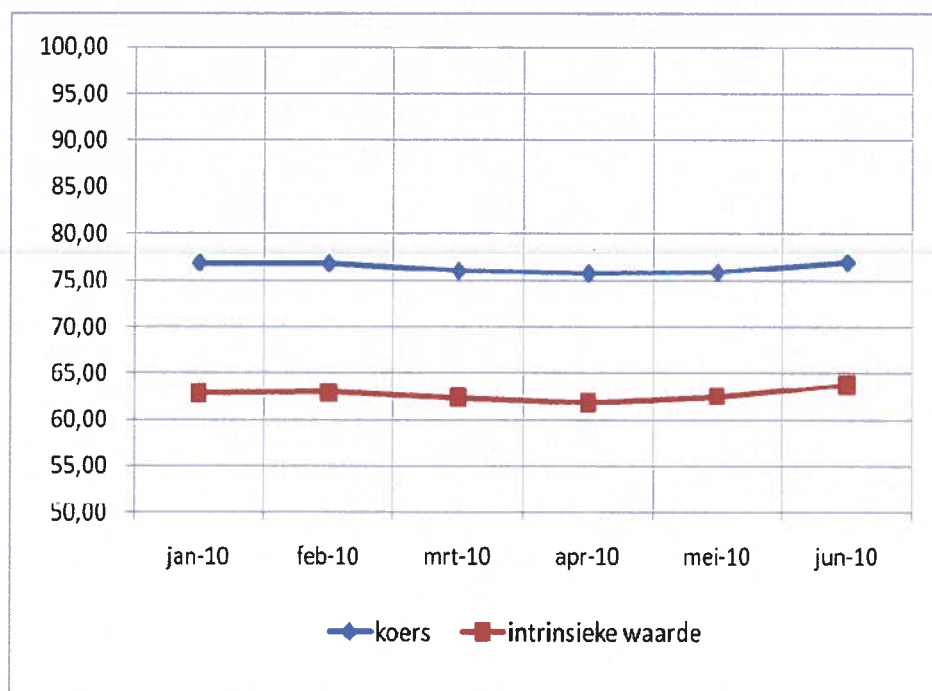
Indien het bestuur overgaat tot het aanpassen van de handelsprijs dan dient het daarvoor een voorstel ter goedkeuring aan de Stichting Administratiekantoor voor te leggen.

## Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2010

### Per certificaat van aandeel

	30-06-2010	31-12-2009
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	€ 63,72	€ 62,11
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	€ 76,92	€ 76,23
Aantal uitgegeven certificaten	305.306	305.306
Totale intrinsieke waarde	€ 19.455.491	€ 18.962.283

Het koersverloop op basis van de waarde per certificaat van aandeel volgens de fondsadministratie over het eerste halfjaar van 2010 is als volgt:



Als gevolg van de positieve waardemutaties en de stijging van de effecten kende de koers van Propertunity NL een licht stijgende tendens.

## Verslag van de directie

### Inleiding

Na een jarenlange stijging van investeringen in vastgoed, daalde het investeringsvolume in Nederlands vastgoed in de afgelopen twee jaar. Met de afname van bankfinancieringen kwam ook de handel in vastgoed tot stilstand. Deze enorme daling van de vraag leidde tot een afwaardering 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 vastgoedmarkt is aanmerkelijk rustiger geworden dan in dezelfde periode vorig jaar.

De daling in het rendement lijkt tot stilstand te zijn gekomen, daarentegen daalt nu de markthuur. Als gevolg van de huidige situatie op de markt is sprake van een huurdersmarkt, omdat huurders veeleisender zijn geworden, vooral in termen van prijs en kwaliteit. Huurders hebben op dit moment veel keuze voor hun huisvesting gelet op de grote leegstand in Nederland. Gevolg is dat er ook veel op prijs wordt geconcurrereerd om nieuwe huurders binnen te halen en dit leidt tot lagere huuropbrengsten.

In tegenstelling tot de landelijke trend is de waarde van de onroerendgoedportefeuille van Propertunity NL in het eerste halfjaar nagenoeg onveranderd gebleven. De belangrijkste redenen hiervoor zijn het hoge kwaliteitsniveau van de beleggingspanden en de verlenging van een aantal huurcontracten.

Om de waarde op peil te houden en te verbeteren blijven wij ons richten op het verbeteren van de bezettingsgraad van onze vastgoedportefeuille.

### Handel in certificaten

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 het besluit genomen om de handel in certificaten weer beperkt mogelijk te maken. 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*.

### Loan to value

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 eind juni 2010 81,20% en daarmee voldoet Propertunity NL niet aan de genoemde eis. De afgelopen maanden is als gevolg van extra aflossingen op de hypotheek ter grootte van € 760.000 de LTV ratio gedaald. In de komende periode vindt een extra aflossing plaats van circa € 400.000 per kwartaal die er toe moeten leiden dat Propertunity NL weer voldoet aan de gestelde eisen van de financier.

### Liquiditeit

Propertunity NL voldoet ruimschoots 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.

### Onroerendgoedportefeuille

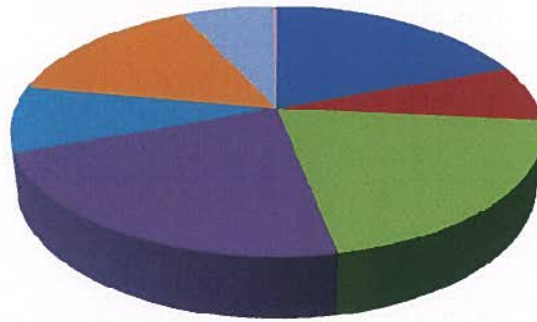
De onroerendgoedportefeuille van dit beleggingsfonds vertegenwoordigde per 30 juni 2010 een waarde van € 77.284.000 (2009: € 77.350.000) en was op dat moment als volgt samengesteld:

52,9 % kantorenruimte;  
20,0 % detailhandel;  
26,9 % bedrijfsruimten;  
0,2 % overig (antennes) .



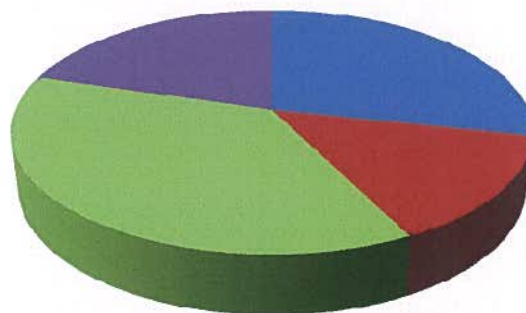
De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de medio 2010 bedroeg 95,79%.

### Onderverdeling naar regio op basis van huurinkomsten



- |                 |             |                |               |
|-----------------|-------------|----------------|---------------|
| ■ Administratie | ■ Bouw      | ■ Detailhandel | ■ Distributie |
| ■ IT            | ■ Stichting | ■ Techniek     | ■ Overig      |

### Onderverdeling naar regio op basis van huurinkomsten



- |                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ■ Midden Nederland | ■ Noordelijke Randstad |
| ■ Oost Nederland   | ■ Zuid Nederland       |

### **Uitgifte van certificaten**

Dit jaar zijn geen certificaten van aandelen uitgegeven.

### **Resultaten eerste halfjaar 2010**

#### Beleggingsresultaat

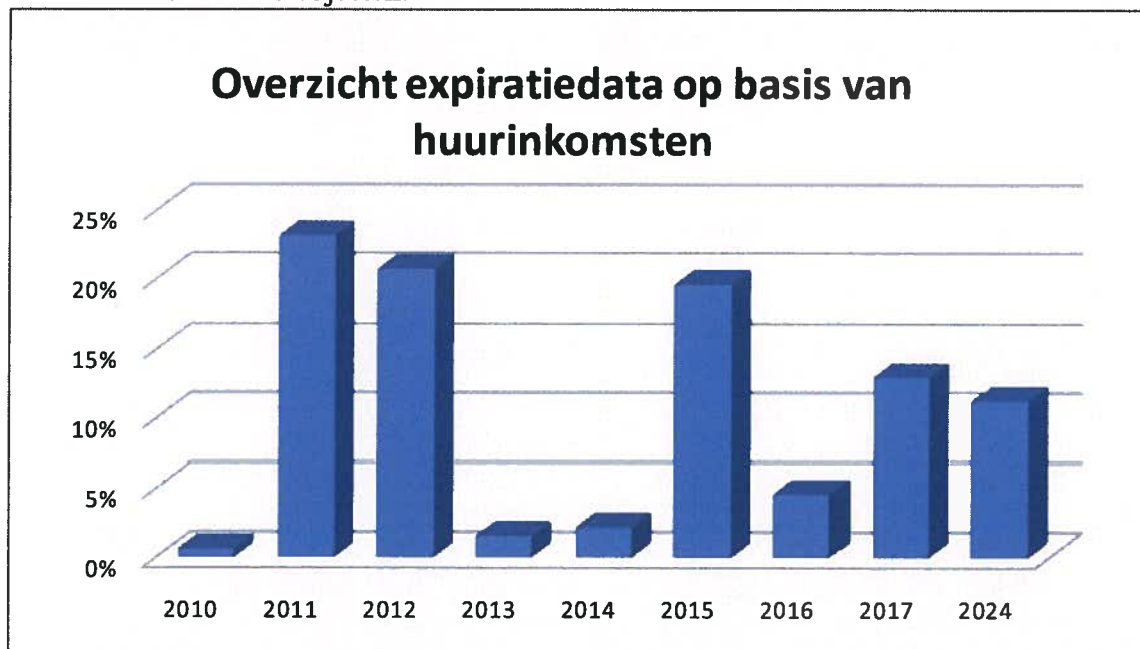
Het beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2010 is € 494.136 positief (2009: € 4.034.173 positief).

Dit resultaat is voornamelijk toe te rekenen aan de waardemutatie van de onroerendgoedbeleggingen van € 66.000 negatief, de daling van de koers van de effecten van €118.042 en het gerealiseerde verlies na verkoop van de effecten ad € 132.103. Daarnaast is aan dividend € 190.070 uit indirecte (beursgenoteerde) vastgoedbeleggingen ontvangen. 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 2010 € 2.711.113 (2009: € 2.891.371).

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



## Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2010

De exploitatiekosten bedroegen € 281.962 (2009: € 334.264), hetgeen 10,4% van de bruto-huuropbrengsten is. In dezelfde periode van 2009 was dit 11,6%.

### **Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen**

De (ongerealiseerde) waardemutatie van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg € 66.000 negatief (2009: € 2.602.965 positief).

### Lasten

#### *Netto financieringskosten*

De netto financieringskosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2010 € 1.447.973 (2009: € 1.742.144).

Deze post bestaat uit financiële opbrengsten en kosten.

#### *Algemene kosten*

De algemene kosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2010 € 254.578 (2009: € 227.308).

### **Rendement**

In het eerste halfjaar van 2010 is een positief direct rendement behaald van 0,9%. De handelsdagprijs (koers) steeg van € 76,23 naar € 76,92.

### **Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen**

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2010 25,1% (eind 2009: 24,5%).

### **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. Tevens zal getracht worden om 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 het corrigeren van de LTV ratio. Gelet op de economische omstandigheden zal de focus in de komende tijd liggen op een actief huurdersbeleid en kredietbewakings-systeem om de huurschades en leegstand te beperken.

### **Slot**

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. beschikt als beheerder in de zin van de Wft over een beschrijving van de administratieve organisatie en het 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 2010 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 R.G.A. Steenvoorden is per 1 juli 2010 teruggetreden als bestuurslid. Per die datum zal de heer W.A.J. Steinfort tot het bestuur toetreden.

Hoofddorp, 25 augustus 2010

G.C. Langelaar

W.A.J. Steinfort

R.L. Voskamp

## Tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2010

Verkorte balans (in euro's)	Noot	30-06-2010	31-12-2009
<b>Activa</b>			
Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	1	77.284.000	77.350.000
Onroerendgoedbeleggingen in ontwikkeling		328.018	324.932
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>77.612.018</b>	<b>77.674.932</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	2	<b>460.020</b>	<b>493.356</b>
Debiteuren en overige vorderingen	3	835.323	500.838
Effecten		483.635	2.130.564
Actieve belastinglatentie		1.441.441	1.513.650
Liquide middelen		1.972.482	882.019
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>4.732.881</b>	<b>5.027.071</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>82.804.919</b>	<b>83.195.359</b>
<b>Passiva</b>			
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal		3.071.390	3.071.390
Agioreserve		28.510.794	28.511.722
Herwaarderingsreserve		-	-
Overige reserves		(12.620.829)	(17.937.546)
Resultaat huidige boekjaar		494.136	5.316.717
<b>Totaal eigen vermogen</b>	4	<b>19.455.491</b>	<b>18.962.283</b>
Langlopende leningen o/g	5	61.204.297	62.236.080
Waarborgsommen en overige langlopende schulden		27.767	27.767
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>61.232.064</b>	<b>62.263.847</b>
Kortlopend deel rentedragende leningen		1.458.750	1.458.750
Overige schulden en overlopende passiva	6	658.614	510.479
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>2.117.364</b>	<b>1.969.229</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>82.804.919</b>	<b>83.195.359</b>
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel		€ 63,72	€ 62,11
Intrinsieke waarde volgens fondsadministratie per certificaat van aandeel		€ 76,92	€ 76,23

Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2010

Verkorte winst- en verliesrekening (in euro's)	01-01-2010 t/m 30-06-2010	01-01-2009 t/m 30-06-2009
<b>Netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen</b>		
Bruto-huuropbrengsten	2.711.113	2.891.371
Exploitatiekosten	(281.962)	(334.264)
Netto huuropbrengsten	2.429.151	2.557.107
Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	(66.000)	2.602.965
Gerealiseerde waardeverandering effecten	(132.103)	501.357
Ongerealiseerde waardeverandering effecten	(118.042)	626.211
Ontvangen dividend	190.070	333.561
<b>Totaal netto opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen</b>	<b>2.303.076</b>	<b>6.621.201</b>
<b>Lasten</b>		
Financiële opbrengsten	9.911	(3.782)
Financiële kosten	(35.538)	(18.735)
Hypothecaire financieringskosten	(1.422.346)	(1.719.627)
Distributievergoeding	(34.180)	(28.055)
Algemene kosten	(254.578)	(227.308)
<b>Totaal lasten</b>	<b>(1.736.731)</b>	<b>(1.997.507)</b>
Belastingen	(72.209)	(589.521)
<b>Beleggingsresultaat</b>	<b>494.136</b>	<b>4.034.173</b>
<b>Resultaat per certificaat van aandeel (x € 1)</b>	<b>1,62</b>	<b>13,21</b>

Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2010

**Mutaties in eigen  
vermogen in euro's**

	<b>Geplaatst kapitaal</b>	<b>Agioreserve</b>	<b>Herwaar- derings- reserve</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Onverdeeld resultaat</b>	<b>Totaal</b>
Stand per 1 januari 2009	3.048.280	28.510.174	-	(6.392.238)	(11.545.308)	13.620.908
Verdeling resultaat	-	-	-	(11.545.308)	11.545.308	-
Uitgifte van certificaten	4.780	25.291	-	-	-	30.071
Kosten emissie certificaten	-	(1.413)	-	-	-	(1.413)
Netto resultaat eerste periode 2009	-	-	-	-	4.034.173	4.034.173
<b>Stand per 30 juni 2009</b>	<b>3.053.060</b>	<b>28.534.052</b>	<b>-</b>	<b>(17.937.546)</b>	<b>4.034.173</b>	<b>17.683.739</b>
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 eerste periode 2010	-	-	-	-	494.136	494.136
<b>Stand per 30 juni 2010</b>	<b>3.071.390</b>	<b>28.510.794</b>	<b>-</b>	<b>(12.620.829)</b>	<b>494.136</b>	<b>19.455.491</b>

Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2010

<b>Verkort kasstroomoverzicht (in euro's)</b>	<b>01-01-2010 t/m 30-06-2010</b>	<b>01-01-2009 t/m 30-06-2009</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.092.923	2.387.358
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(3.085)	216.465
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(999.375)	(233.578)
Netto kasstroom	<u>1.090.463</u>	<u>2.370.245</u>
Liquide middelen vorige periode	<u>882.019</u>	<u>(43.508)</u>
Liquide middelen per 30 juni	<u>1.972.482</u>	<u>2.326.737</u>

## Toelichting op het tussentijds financieel verslag eerste halfjaar 2010

### 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 goedmaatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerend goed als onderliggende waarde. Propertunity NL N.V. heeft een vergunning als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht 2008.

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

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

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

Dezelfde grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling worden gehanteerd als in de jaarrekening van 2009.

#### Huurcontracten

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

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

	<u>30-06-2010</u>	<u>30-06-2009</u>
Minder dan één jaar	5.085.438	5.752.711
Tussen één en vijf jaar	12.573.847	15.040.091
Meer dan vijf jaar	8.690.791	8.727.927
Totaal	<u>26.350.076</u>	<u>29.520.729</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. Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

	<u>30-06-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Openingsbalans per 1 januari	77.350.000	74.580.000
Waardemutaties	(66.000)	2.989.965
Correctie aankoopkosten	-	(219.965)
<b>Eindbalans</b>	<u>77.284.000</u>	<u>77.350.000</u>

De beleggingsportefeuille is per 30 juni 2010 gewaardeerd op basis van de waardering van het onroerend goed door een geregistreerde onafhankelijke taxateur. De waardering van de onroerendgoedbeleggingen is vastgesteld op basis van recente verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

### 2. Financiële vaste activa

	<u>30-06-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Upfrontpremie	800.000	800.000
Afschrijving	(339.980)	(306.644)
<b>Eindbalans</b>	<u>460.020</u>	<u>493.356</u>

### 3. Debiteuren en overige vorderingen

	<u>30-06-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Debiteuren	243.563	309.597
Servicekosten van huurders	-	5.601
Overige vorderingen	591.760	185.640
	<u>835.323</u>	<u>500.838</u>

### 4. Eigen vermogen

Er zijn in totaal 305.306 certificaten van aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 10. Gedurende het eerste halfjaar 2010 zijn geen certificaten van aandelen uitgegeven.

	<u>30-06-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Intrinsieke waarde	19.455.491	18.962.283
Aantal certificaten van aandelen	305.306	305.306
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	<u>63,72</u>	<u>62,11</u>

Aangepaste intrinsieke waarde per certificaat van aandeel

## Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2010

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>30-06-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Intrinsieke waarde	€ 19.455.491	€ 18.962.283
Correctie aankoopkosten en opstartkosten en fiscaliteit	€ 4.029.101	€ 4.312.232
Aantal aandelen	305.306	305.306
Waarde per certificaat van aandeel volgens fondsadministratie	<u>€ 76,92</u>	<u>€ 76,23</u>

### 5. Langlopende leningen o/g

#### Leningen

	<u>30-06-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Openingsbalans per 1 januari	63.801.751	66.649.651
Aflossingen	<u>(1.041.875)</u>	<u>(2.847.900)</u>
Eindbalans	<u>62.759.876</u>	<u>63.801.751</u>
Reclassificatie kortlopende deel hypotheek	(1.458.750)	(1.458.750)

#### Geactiveerde financieringskosten

Openingsbalans	(106.921)	(127.104)
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	10.092	20.183
Eindbalans	<u>(96.829)</u>	<u>(106.921)</u>
Totaal eindbalans	<u>61.204.297</u>	<u>62.236.080</u>

Het kortlopende deel van de lening bedraagt € 1.458.750.

Als onderdeel van de geldleningsovereenkomst 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 medio 2010 81,20% en daarmee voldoet Propertunity NL niet aan de genoemde eis. Met de HSH Nord bank is overeengekomen dat er extra aflossingen per kwartaal plaats zullen vinden om zo te kunnen voldoen aan de gestelde LTV eis.

## 6. Overige schulden en overlopende passiva

	<u>30-06-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Crediteuren	529.684	184.801
Servicekosten	(102.697)	-
Belastingen	161.275	200.859
Overige schulden en overlopende passiva	70.351	124.819
	<u>658.613</u>	<u>510.479</u>

## 7. Financiële derivaten

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

Voor leningen met een nominale waarde van € 18.698.594 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 € 22.475.593 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente gemaximeerd is op 4,58% (einddatum 1 juni 2017).

Voor een lening met een nominale waarde van € 5.338.125 is het renterisico afgedekt met een SWAP, zodat de rente gemaximeerd is op 4,36% (einddatum 28 september 2012).

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

Voor een lening met een nominale waarde van € 10.000.000 is nog een SWAP afgesloten tot 30 juni 2013 met een rentepercentage van 4,54%.

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

	<u>30-06-2010</u>	<u>30-06-2009</u>
Exploitatiekosten	281.962	334.264
Distributievergoedingen	34.180	28.055
Algemene kosten	<u>254.578</u>	<u>227.308</u>
Totale kosten	<u>570.720</u>	<u>589.627</u>
Gemiddelde intrinsieke waarde	19.135.845	15.903.099
Totale kosten	<u>= 3,0%</u>	<u>= 3,7%</u>
Gemiddelde intrinsieke waarde		

De totale 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 uitreden 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 uitreden 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 2010 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 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.

## **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 € 63.500 (exclusief btw) zijn door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. kosten en vergoedingen in rekening gebracht. Deze kosten zijn als volgt te verdelen: marketingkosten € 51.000 en structureringskosten € 12.500.

### 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.

### 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.

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

De verkoopvergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 1% over de verkoopprijs van het onroerend goed.

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

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij verkoop van onroerend goed een aandeel in de verkoopwinst van 25%. De verkoopwinst wordt als volgt gedefinieerd: het positieve verschil tussen de verkoopprijs van de belegging direct in onroerend goed en de initiële aankoopprijs (inclusief aankoopkosten), verkoopkosten en additioneel geactiveerde investeringen.

### Kosten van beheer

Op basis van de Overeenkomst van Beheer wordt jaarlijks een vergoeding betaald aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. van 0,45% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed. Dit betreft een bedrag van € 171.677.

## Propertunity NL N.V. Tussentijds bericht 2010

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

### Kosten van management

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ontvangt op basis van de Overeenkomst van Beheer jaarlijks een vergoeding, te betalen door de vennootschap, van 0,30% over de gemiddelde reële waarde van de beleggingen direct in onroerend goed voor het voeren van het management van de vennootschap. In de eerste periode van 2010 is € 114.451 in rekening gebracht.

De vergoedingen die de vennootschap 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 desbetreffende kwartaal, gedeeld door het aantal alsdan uitstaande certificaten, te vermenigvuldigen met het aantal door toedoen van de desbetreffende 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 30 juni 2010 bedraagt € 34.180.

### Kosten Stichting Administratiekantoor

De kosten van de Stichting Administratiekantoor bedragen € 4.750.

Aan de directie van  
Propertunity NL N.V.  
Hoofddorp

Datum  
25 augustus 2010

Kenmerk  
3100252695/OP9992/pd

## Beoordelingsverklaring

### Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht opgenomen verkorte tussentijdse financiële informatie over de periode 1 januari 2010 tot en met 30 juni 2010, van Propertunity NL N.V. te Hoofddorp bestaande uit de verkorte balans en de verkorte winst-en-verliesrekening met de toelichting beoordeeld. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijn voor de jaarverslaggeving 394 'Tussentijdse Berichten'. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

### Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 2410, "Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de accountant van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met Controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen accountantsverklaring af.

2

25 augustus 2010

3100252695/OP9992/pd

## **Conclusie**

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de verkorte tussentijdse financiële informatie over de periode 1 januari 2010 tot en met 30 juni 2010 niet, in alle van materieel belang zijnde aspecten, is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijn voor de jaarverslaggeving 394 voor Tussentijdse berichten.

Deloitte Accountants B.V.

---

was getekend: drs. J. Holland RA