

Tussentijdsbericht per 30 juni 2009
Propertunity NL N.V.

Propertunity NL NV Tussentijdsverslag 2009

Kengetallen van de portefeuille (in euro's)	01-01-2009 t/m 30-06-2009	01-01-2008 t/m 30-06-2008
Netto-opbrengsten	2.557.107	2.531.983
Waardemutaties vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.602.965	(2.033.022)
Gerealiseerde waardeverandering effecten	501.357	-
Ongerealiseerde waardeverandering effecten	626.211	-
Ontvangen dividend	333.561	-
Nettofinancieringskosten	(1.742.144)	(1.779.436)
Distributievergoeding	(28.055)	(36.360)
Performance fee	-	15.695
Algemene kosten	(227.308)	(211.911)
<i>Beleggingsresultaat voor belastingen</i>	4.623.694	(1.513.051)
<i>Belastingen</i>	(589.521)	192.914
<i>Beleggingsresultaat</i>	4.034.173	(1.320.137)

Balans (in euro's)	30-06-2009	31-12-2008
Vastgoedbeleggingen	77.285.734	74.899.234
Eigen vermogen	17.683.739	13.620.908
Langlopende schulden	65.577.693	65.986.564

Samenstelling onroerendgoedportefeuille op basis van huurinkomsten (in %)	30-06-2009	31-12-2008
Kantoorruimte	53,37%	53,20%
Retail	21,65%	21,80%
Bedrijfsmatig	24,81%	24,80%
Overige (antennes etc.)	0,17%	0,20%

Per certificaat van aandeel	30-06-2009	31-12-2008
Intrinsieke waarde per certificaat	€ 57,92	€ 44,68
Waarde per certificaat volgens fondsadministratie	€ 72,97	€ 61,22
Aantal uitgegeven certificaten	305.306	304.828
Totale intrinsieke waarde	€ 17.683.739	€ 13.620.908

Inhoudsopgave

Kengetallen van de portefeuille	2
Profiel Propertunity NL N.V.	4
Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2009	6
Verslag van de directie	8
Tussentijds financieel verslag	14
Toelichting op het tussentijds financieel verslag	18
Toelichting op de specifieke posten in de balans en de winst- en verliesrekening	19
Overige gegevens	26

Profiel Propertunity NL N.V.

Propertunity NL N.V. ("Propertunity NL"), 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

Onroerendgoed

Propertunity NL heeft als doel een beleggingsportefeuille samen te stellen en te exploiteren van zowel commercieel onroerendgoed (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 onroerendgoedportefeuille van €200.000.000 tot € 300.000.000 waarvan maximaal 85% met vreemd vermogen wordt gefinancierd.

De onroerendgoed objecten 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 onroerendgoed;
- 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 onroerendgoed op welk moment wordt aangetrokken en wat de samenstelling van de onroerendgoedportefeuille op enig moment is.

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

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

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

Aan onroerendgoed gerelateerde beleggingen

Naast beleggingen in direct onroerendgoed bestaat de mogelijkheid dat Propertunity NL niet speculatieve doch wel aan onroerendgoed 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 onroerendgoed als onderliggende waarde.

De huidige beleggingen van Propertunity NL betreffen direct en indirect gehouden onroerendgoed.

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

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

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.

Polarisavenue 97

2132 JH Hoofddorp

Telefoon 023-5679900

Fax 023-5679910

Info@wilgenhaege.nl

www.propertunitynl.nl

Prijsbepaling en koersontwikkeling eerste halfjaar 2009

Toepassing Dutch GAAP

De grondslagen voor de waardebepaling van Propertunity NL ten behoeve van de financiële verslaglegging zijn gebaseerd op wetgeving, modellen en richtlijnen voor de jaarverslaglegging van beleggingsinstellingen.

Prijsbepaling en fondsadministratie

Onder Dutch GAAP worden alle opstartkosten en emissiekosten rechtstreeks in mindering gebracht op het eigen vermogen. Aankoopkosten van onroerendgoed objecten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de beleggingen direct in onroerendgoed. De aankoopkosten zijn een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in onroerendgoed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

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

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

De handelsprijs wordt berekend door de intrinsieke waarde onder de waarderinggrondslagen van Propertunity NL, per maandeinde van de voorgaande kalendermaand, te corrigeren voor de aankoopkosten van onroerendgoed objecten, oprichtings- en structureringskosten (van de eerste uitgifte). De aankoopkosten van onroerendgoed objecten, 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.

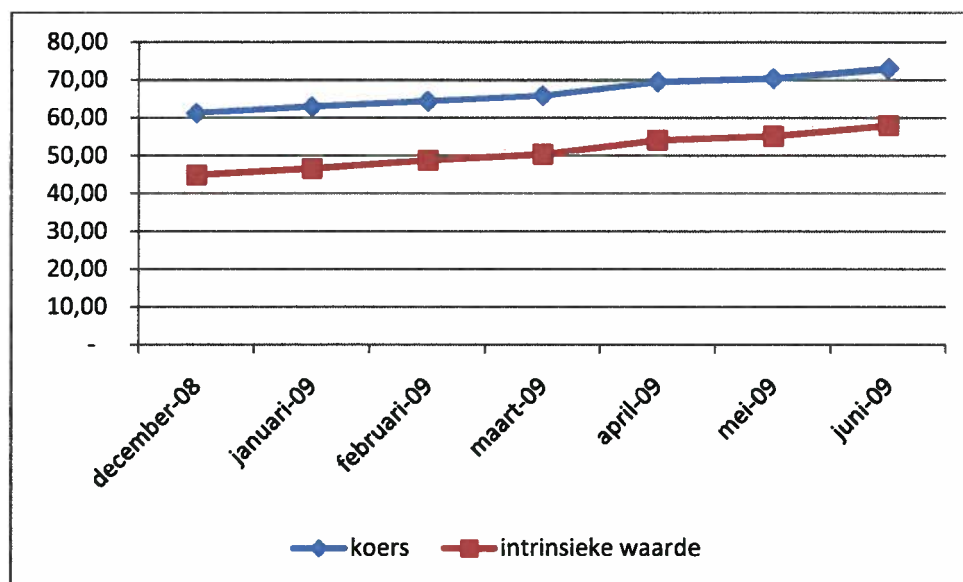
Indien het Bestuur overgaat tot het aanpassen van de handelsprijs dan dient het daarvoor een voorstel ter goedkeuring aan de Stichting Administratiekantoor voor te leggen.

Propertunity NL NV Tussentijdsverslag 2009

Per aandeel

	30-06-2009	31-12-2008
Intrinsieke waarde per aandeel	€ 57,92	€ 44,68
Waarde per aandeel volgens fondsadministratie	€ 72,97	€ 61,22
Aantal uitgegeven certificaten	305.306	304.828
Totale intrinsieke waarde	€ 17.683.739	€ 13.620.908

Het koersverloop op basis van de waarde per aandeel volgens de fondsadministratie over het eerste halfjaar van 2009 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

Propertunity NL is opgericht op 27 april 2007. De eerste plaatsing van certificaten was op 31 mei 2007. Dit verslag heeft betrekking op het eerste halfjaar van 2009.

Na een sterke afwaardering van de panden ultimo 2008 zijn deze in de eerste maanden van 2009 weer licht gestegen. De oorzaak hiervan is dat de situatie op de vastgoedmarkt aanmerkelijk rustiger is geworden dan in de tweede helft van vorig jaar. In totaal is de waarde van de panden in deze periode met 3,5% gestegen.

De rente ontwikkelde zich in de eerste helft van 2009 met scherpe dalingen van de korte rente en wisselingen in de lange rente. Dit leverde een voordeel op van ongeveer € 310.000 voor de geldleningen (circa 30% van het alle leningen) die afgedekt zijn met een CAP als rentederivaat.

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 intredingskoers 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.

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 maximaal LTV ratio (gemiddeld voor de portefeuille) afgesproken van 80,46%. In relatie tot de huidige waarde van de panden is de LTV ratio medio 2009 86,3% en daarmee voldoet Propertunity NL niet aan de genoemde eis. Extra aflossingen op de hypotheek is één van de maatregelen die in dat kader zullen worden getroffen. Op dit moment is het Bestuur in overleg met de financier omtrent de omvang van de vervroegde aflossingen en zijn verdere eisen.

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 versterkte aflossing aan de financier.

Onroerendgoedportefeuille

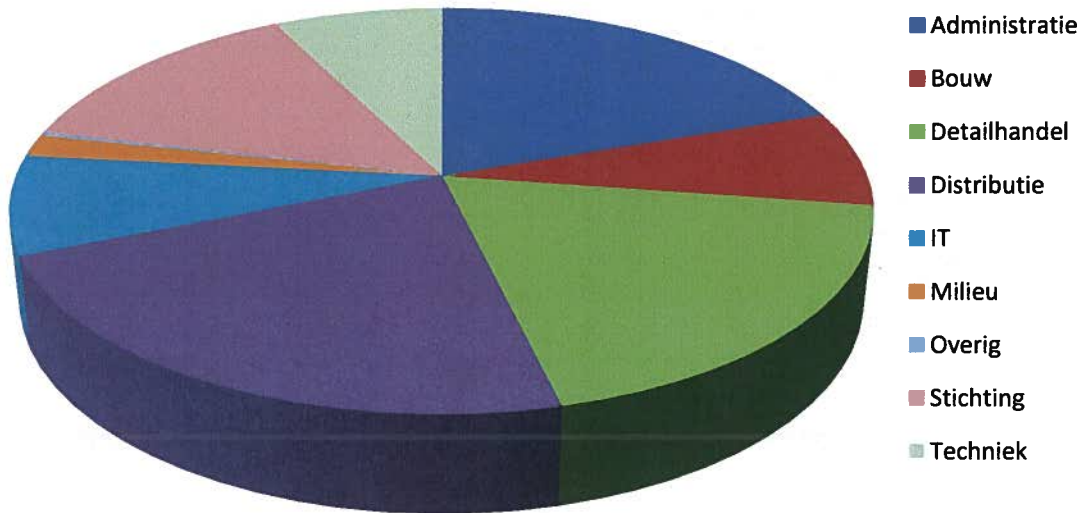
De onroerendgoedportefeuille van dit gespecialiseerde beleggingsfonds vertegenwoordigde per 30 juni 2009 een waarde van € 76.963.000 (30 juni 2008: € 83.543.135) en was op dat moment als volgt samengesteld:

53,37 % kantoorruimte
21,65 % retail
24,81% bedrijfsmatig
0,17% overige (antennes)

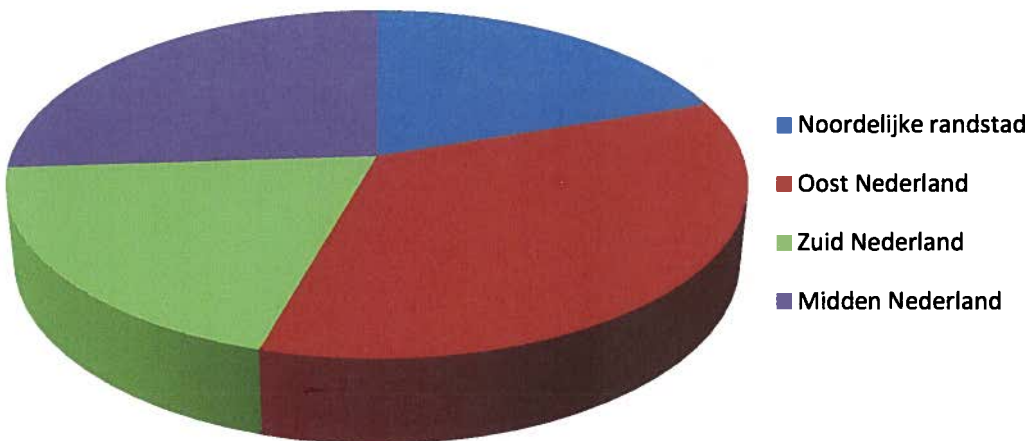


De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de onroerendgoedportefeuille medio 2009 bedroeg 95,79%.

Onderverdeling naar type huurder op basis van huurinkomsten



Onderverdeling naar regio op basis van huurinkomsten



Uitgifte van certificaten

In totaal zijn 305.306 certificaten uitgegeven, waarvan dit jaar 478 stuks.

Resultaten eerste halfjaar 2009

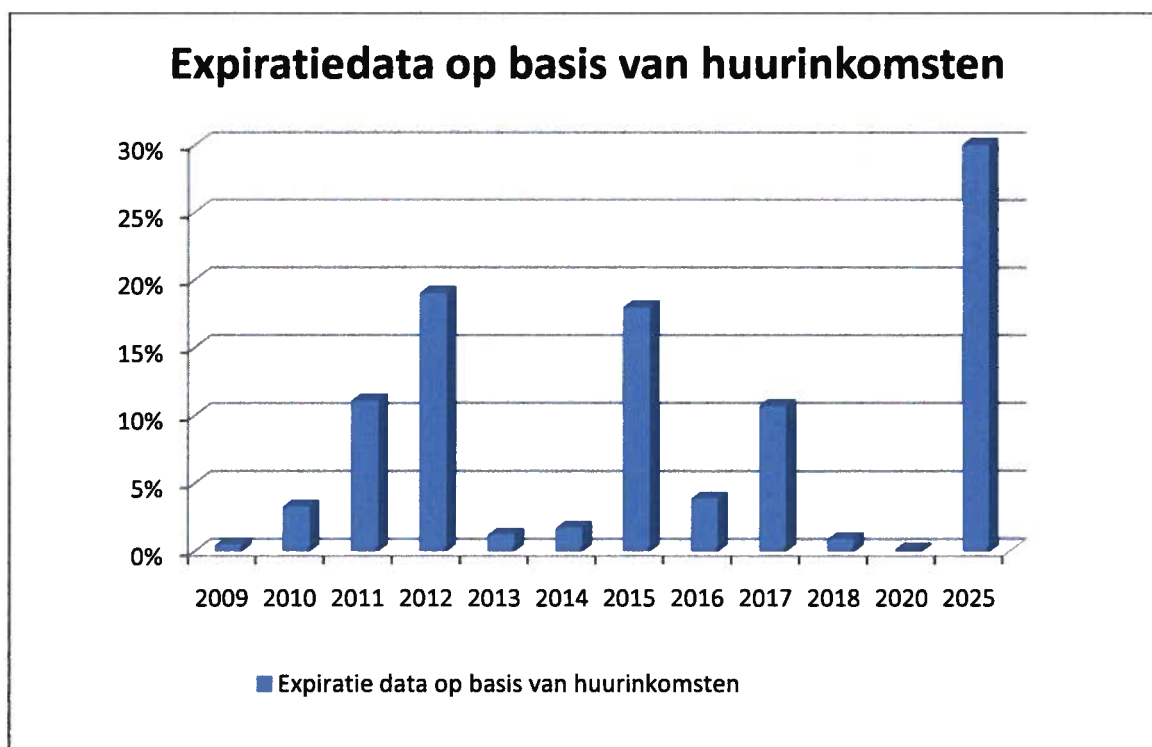
Beleggingsresultaat

Het beleggingsresultaat over het eerste halfjaar 2009 is € 4.034.173 (2008: € 1.320.137 negatief). Dit beleggingsresultaat is voornamelijk toe te rekenen aan de waardemutatie van de onroerendgoed beleggingen van € 2.602.965, de stijging van de koers van de effecten van € 626.211 en de gerealiseerde winst na verkoop van de effecten van € 501.357. Daarnaast is er aan dividend € 333.561 uit indirect (beursgenoteerde) vastgoedbeleggingen ontvangen. Na de bepaling van de reële waarde exclusief de aankoopkosten is de waardemutatie als herwaardering ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. De totale huuropbrengsten hebben een positieve invloed op het beleggingsresultaat. Rekening is gehouden met een positieve belastinglatentie.

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten bedroegen in de eerste helft van 2009 € 2.891.371 (2008: € 2.780.481).

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



De exploitatiekosten bedroegen € 334.264 (2008: € 248.498) , hetgeen 11,6% van de brutohuuropbrengsten is. In dezelfde periode van 2008 was dit 9%.

Waardemutaties onroerendgoedbeleggingen

De (ongerealiseerde) waardemutatie van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg € 2.602.965 (2008: €2.033.022 negatief).

Lasten

Netto financieringskosten

De netto financieringskosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2009 € 1.742.144 (2008: € 1.779.436).

Deze post bestaat uit financiële opbrengsten en kosten.

Algemene kosten

De algemene kosten bedroegen in het eerste halfjaar van 2009 €227.308 (2008: € 211.911).

Rendement

In het eerste halfjaar van 2009 is er een positief direct rendement behaald van ruim 19%. De handelsdagprijs (koers) steeg van € 61,22 naar € 72,97. De koersstijging wordt met name veroorzaakt door een waardering van de panden (€ 8,53 per certificaat) en stijging van de waarde van het beursgenoteerde vastgoed in portefeuille (€ 4,79 per certificaat).

Solvabiliteit en financiering met vreemd vermogen

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van de onroerendgoedbeleggingen bedroeg op 30 juni 2009 23,0 % (eind 2008: 18,2%).

Rentebeleid

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 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 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 kredietbewakingsysteem 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 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 het eerste halfjaar van 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, 24 augustus 2009

Tussentijds financieel verslag

	Verkorte balans (in euro's)	Noot	30-6-2009	31-12-2008
Activa				
Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie		1	76.963.000	74.580.000
Onroerendgoedbeleggingen in ontwikkeling			322.734	319.234
Totaal materiële vaste activa			77.285.734	74.899.234
Financiële vaste activa		2	526.692	673.327
Debiteuren en overige vorderingen		3	511.223	401.981
Effecten			2.159.079	2.785.290
Actieve belastinglatentie			1.701.070	2.290.591
Liquide middelen			2.326.737	-
Totaal vlottende activa			6.698.109	5.477.862
Totaal activa			84.510.535	81.050.423
Passiva				
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal			3.053.060	3.048.280
Agioreserve			28.534.052	28.280.066
Herwaarderingsreserve			-	-
Overige reserves			(17.937.546)	(6.162.130)
Resultaat huidige boekjaar			4.034.173	(11.545.308)
Totaal eigen vermogen		4	17.683.739	13.620.908
Langlopende rentedragende leningen o/g		5	65.549.926	65.958.797
Waarborgsommen en overige langlopende schulden			27.767	27.767
Totaal langlopende schulden			65.577.693	65.986.564
Kortlopend deel rentedragende leningen			563.750	563.750
Rekening-courant banken			-	43.508
Accrual performance			-	-
Overige schulden en overlopende passiva		6	685.353	835.693
Totaal kortlopende schulden			1.249.103	1.442.951
Totaal passiva			84.510.535	81.050.423
Intrinsieke waarde per aandeel			€ 57,92	€ 44,68
Intrinsieke waarde volgens fondsadministratie per aandeel			€ 72,97	€ 61,22

Propertunity NL NV Tussentijdsverslag 2009

Verkorte winst- en verliesrekening (in Euro's)	01-01-2009 t/m 30-06-2009	01-01-2008 t/m 30-06-2008
Netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen		
Brutohuuropbrengsten	2.891.371	2.780.481
Exploitatiekosten	(334.264)	(248.498)
Netto-huuropbrengsten	2.557.107	2.531.983
Waardemutatie onroerendgoedbeleggingen in exploitatie	2.602.965	(2.033.022)
Gerealiseerde waardeverandering effecten	501.357	-
Ongerealiseerde waardeverandering effecten	626.211	-
Ontvangen dividend	333.561	-
Totaal netto-opbrengsten uit onroerendgoedbeleggingen	6.621.201	498.961
Lasten		
Financiële opbrengsten	(3.782)	55.032
Financiële kosten	(18.735)	(56.251)
Performance fee	-	15.695
Hypothecaire financieringskosten	(1.719.627)	(1.778.217)
Distributievergoeding	(28.055)	(36.360)
Algemene kosten	(227.308)	(211.911)
Totaal lasten	(1.997.507)	(2.012.012)
Belastingen	(589.521)	192.914
Beleggingsresultaat	4.034.173	(1.320.137)
Resultaat per certificaat van aandeel (x € 1)	13,21	(5,16)

Mutaties in eigen vermogen in Euro's

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2008	2.609.290	23.612.884	769.911	(1.031.661)	(3.870.655)	22.089.769
Verdeling resultaat	-	-	-	(3.870.655)	3.870.655	-
Inkoop en intrekking certificaten	(124.850)	-	-	(1.128.644)	-	(1.253.494)
Inkoop certificaten	-	-	-	(2.405.335)	-	(2.405.335)
Dividendbelasting op inkoop certificaten	-	-	-	(11.098)	-	(11.098)
Kosten emissie certificaten	-	(9.407)	-	-	-	(9.407)
Uitgifte stockdividend	73.240	(73.240)	-	-	-	-
Tussentijds uitgekeerd dividend	-	(230.108)	-	-	-	(230.108)
Herwaarderingsreserve	-	-	(104.700)	104.700	-	-
Nettoresultaat eerste periode 2008	-	-	-	-	(1.320.137)	(1.320.137)
Stand per 30 juni 2008	2.557.680	23.300.129	665.211	(8.342.693)	(1.320.137)	16.860.190
Stand per 01.01.2009	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)
Nettoresultaat eerste periode 2009	-	-	-	-	4.034.173	4.034.173
Stand per 30.06.2009	3.053.060	28.534.052	-	(17.937.546)	4.034.173	17.683.739

Propertunity NL NV Tussentijdsverslag 2009

Verkort kasstroomoverzicht (in euro's)	01-01-2009 t/m 30-06-2009	01-01-2008 t/m 30-06-2008
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.387.358	2.164.987
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	216.465	(8.171.714)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(233.578)	1.911.673
Nettokasstroom	<u>2.370.245</u>	<u>(4.095.055)</u>
Liquide middelen vorige periode	<u>(43.508)</u>	<u>3.826.450</u>
Liquide middelen per 30 juni	<u>2.326.737</u>	<u>(268.605)</u>

Toelichting op het tussentijds financieel verslag

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 onroerendgoed en anderzijds het houden van belangen in niet-speculatieve aan onroerendgoed gerelateerde beleggingen zoals, maar niet beperkt tot, effecten in beursfondsen die beleggen in onroerendgoed, effecten in onroerendgoed-c.v.'s en onroerendgoedmaatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en notes) met onroerendgoed als onderliggende waarde. Propertunity NL N.V. heeft een vergunning als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

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 2008.

Operationele leasecontracten

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

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

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
Minder dan één jaar	5.752.711	5.765.610
Tussen één en vijf jaar	15.040.091	16.244.588
Meer dan vijf jaar	8.727.927	11.103.195
Totaal	<u>29.520.729</u>	<u>33.113.393</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 op de specifieke posten in de balans en de winst- en verliesrekening (in euro's)

1. Onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Openingsbalans	74.580.000	77.330.000
Investerings	-	8.075.494
Waardemutaties	2.602.965	(10.825.494)
Correctie aankoopkosten	(219.965)	-
Eindbalans	<u>76.963.000</u>	<u>74.580.000</u>

De vastgoedbeleggingsportefeuille is per 30 juni 2009 geherwaardeerd op basis van de waardering van het vastgoed door een geregistreerde onafhankelijke taxateur. De waardering van de vastgoedbeleggingen is vastgesteld op basis van recente verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

2. Financiële Vaste Activa

	30-06-2009	31-12-2008
Upfrontpremie	800.000	800.000
Afschrijving	(273.308)	(126.673)
Eindbalans	526.692	673.327

3. Debiteuren en overige vorderingen

	30-06-2009	31-12-2008
Debiteuren	264.499	114.423
Belastingen	8.389	19.958
Servicekosten van huurders	-	205.760
Overige vorderingen	238.335	61.840
	511.223	401.981

4. Eigen vermogen

Er zijn in totaal 305.306 aandelen uitgegeven met een nominale waarde van € 10. Gedurende het eerste halfjaar 2009 zijn er 478 stuks certificaten uitgegeven.

	30-06-2009	31-12-2008
Intrinsieke waarde	€ 17.683.739	€ 13.620.908
Aantal aandelen	305.306	304.828
Intrinsieke waarde per aandeel	€ 57,92	€ 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.

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

	30-06-2009	31-12-2008
Intrinsieke waarde	€ 17.683.739	€ 13.620.908
Correctie aankoopkosten en opstartkosten en fiscaliteit	€ 4.595.364	€ 5.041.627
Aantal aandelen	305.306	304.828
Waarde per aandeel volgens fondsadministratie	€ 72,97	€ 61,22

5. Langlopende rentedragende leningen o/g

	30-06-2009	31-12-2008
Openingsbalans	66.085.901	60.444.252
Toevoegingen	-	6.125.000
Aflossingen	(418.963)	(483.351)
Eindbalans	65.666.938	66.085.901

Geactiveerde financieringskosten:

Openingsbalans	(127.104)	(131.872)
Geactiveerde financieringskosten	-	(15.000)
Afschrijvingen geactiveerde financieringskosten	10.092	19.768
Eindbalans	(117.012)	(127.104)
Totaal eindbalans	65.549.926	65.958.797

Het kortlopende deel van de lening bedraagt € 563.750.

Als onderdeel van de geldleningovereenkomst 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 medio 2009 86,3% en daarmee voldoet Propertunity NL niet aan de genoemde eis. Extra aflossingen op de hypotheek is één van de maatregelen die in dat kader zullen worden getroffen. Op dit moment is het Bestuur in overleg met de financier omtrent de omvang van de vervroegde aflossingen en hun verdere eisen.

6. Overige schulden en overlopende passiva

	30-06-2009	31-12-2008
Crediteuren	(933.685)	(542.180)
Servicekosten	242.464	(36.000)
Overige schulden en overlopende passiva	5.868	(257.513)
	(685.353)	(835.693)

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

	30-06-2009	30-06-2008
Niet-doorberekende servicekosten	-	-
Exploitatiekosten	334.264	248.498
Distributievergoedingen	28.055	36.360
Algemene kosten	227.308	211.911
Performance fee	-	(15.695)
Oprichtings- en emissiekosten	-	-
Totale kosten	<u>589.627</u>	<u>481.074</u>
Gemiddelde intrinsieke waarde	15.903.099	19.300.578
	<u>Totale kosten</u>	
	=3,7%	=2,5%
<u>Gemiddelde intrinsieke waarde</u>		

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 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 ten einde 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 2009 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. Transacties met direct belanghebbenden

Belangen van bestuurders en commissarissen

Overeenkomstig artikel 45, lid 3 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen (Btb) 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.

Er hebben geen transacties met bestuurders plaatsgevonden.

Per 30 juni 2009 worden geen directe of indirecte belangen gehouden door de bestuurders in Propertunity NL N.V.

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 € 62.500 (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 € 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. Dit bedrag van € 752 komt ten goede aan Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V.

Kosten in verband met de verwerving van beleggingen in onroerendgoed

Voor het aanbrengen van onroerendgoed ontvangt Wilgenhaege Fondsen Management B.V. een acquisitievergoeding van 1,5% over de aankoopprijs van het onroerendgoed. 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 onroerendgoed

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

Winstdeling verkoopresultaat bij vervreemding van beleggingen in onroerendgoed

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij verkoop van onroerendgoed een aandeel in de verkoopwinst van 25%. De verkoopwinst wordt als volgt gedefinieerd: het positieve verschil tussen de verkoopprijs van de belegging direct in onroerendgoed 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 onroerendgoed. Dit betreft een bedrag van € 166.704.

Deze vergoeding is ter dekking van de door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. gemaakte kosten voor het commerciële en technische beheer van het onroerendgoed. 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 Property 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 onroerendgoed voor het voeren van het management van de vennootschap. In de eerste periode 2009 is € 111.136 in rekening gebracht.

De vergoedingen die de vennootschap verschuldigd is in verband met de verwerving van beleggingen in onroerendgoed, de vervreemding van beleggingen in onroerendgoed, de winstdeling bij vervreemding van beleggingen in onroerendgoed, 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 gebruikgemaakt van de diensten van Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. De distributievergoeding aan Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. per 30 juni 2009 bedraagt € 28.055.

Kosten Stichting Administratiekantoor

De kosten van de Stichting Administratiekantoor bedragen € 3.068.

Overige gegevens

Statutaire winstverdeling

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

Winstverdeling

Zoals aangegeven in het prospectus is de directie voornemens minimaal de operationele kasstroom die voortvloeit uit het exploitatieresultaat zoveel mogelijk in de vorm van dividend ten goede te laten komen aan de certificaathouders, mits de liquiditeitssituatie van het fonds dat toestaat. Indien dividend uitgekeerd wordt zal daarbij de keuze worden gegeven tussen kasgeld of stockdividend. Er zal geen interim dividend uitgekeerd worden vanwege de bestaande liquiditeitssituatie en de huidige LTV ratio.

Grote beleggers

Er zijn geen grote beleggers in de zin van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

Aan de directie van Propertunity NL N.V.
Hoofddorp

Datum
24 augustus 2009

Behandeld door
drs. J. Holland RA

Ons kenmerk
3100252695/OP9994/pr

Beoordelingsverklaring

Opdracht

Wij hebben de in dit tussentijds bericht opgenomen verkorte tussentijdse financiële informatie van Propertunity NL N.V. te Hoofddorp bestaande uit de verkorte balans per 30 juni 2009, verkorte winst-en-verliesrekening, mutatieoverzicht eigen vermogen, verkort kasstroomoverzicht over de periode 1 januari 2009 tot en met 30 juni 2009 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

24 augustus 2009

3100252695/OP9994/pr

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 2009 tot en met 30 juni 2009 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