PROSPECTUS

# PROPERTUNITY NL N.V.

Oorspronkelijk uitgegeven op 28 maart 2007

Laatstelijk geactualiseerd per 23 maart 2016

*De waarde van uw belegging kan zowel stijgen als dalen en voor beleggers bestaat de mogelijkheid dat zij minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd.*

*In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.*

**INHOUDSOPGAVE**


| | | *pagina* |
|---|---|---|
| Belangrijke mededelingen | | 3 |
| Definities | | 5 |
| Hoofdstuk 1 | Samenvatting | 8 |
| Hoofdstuk 2 | Risico-analyse | 10 |
| Hoofdstuk 3 | Doelstelling en beleggingsbeleid | 14 |
| Hoofdstuk 4 | Onroerend goedmarkt | 17 |
| Hoofdstuk 5 | Financiële gegevens en verslaglegging | 20 |
| Hoofdstuk 6 | Kosten | 26 |
| Hoofdstuk 7 | Fiscale aspecten | 30 |
| Hoofdstuk 8 | Juridische aspecten | 34 |
| Hoofdstuk 9 | Verklaring van de Beheerder | 41 |

Exclusief Bijlagen

**BELANGRIJKE MEDEDELINGEN**

Mogelijke kopers van certificaten van aandelen in Propertunity NL N.V. wordt nadrukkelijk geadviseerd dit Prospectus zorgvuldig te lezen, kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en daarnaast onafhankelijk advies in te winnen teneinde zich een afgewogen oordeel te vormen omtrent de aan de koop van de certificaten verbonden risico's.

Propertunity NL N.V. is oorspronkelijk opgezet als *open-end* beleggingsinstelling, maar is na het uitbreken van de vastgoedcrisis op verzoek van de AFM, per 3 november 2011, omgezet in een *closed-end* beleggingsinstelling. Sedert die datum vindt dan ook geen verplichte inkoop en uitgifte van certificaten door Propertunity NL N.V. meer plaats. Waar in dit Prospectus wordt gesproken van (eventuele) inkoop en/of uitgifte van certificaten van en door Propertunity NL N.V. dient de lezer zich te realiseren dat hiermee *niet* bedoeld wordt een doorlopend verplichte inkoop en uitgifte als geldend voor een *open-end* beleggingsinstelling. Vanwege het *closed-end* karakter van Propertunity NL N.V. zal een inkoop en/of uitgifte van certificaten slechts in hoogst uitzonderlijke gevallen plaatsvinden.

Het Bestuur van Propertunity NL N.V., verklaart dat het Prospectus onder haar verantwoordelijkheid is opgesteld en dat, voor zover haar redelijkerwijs bekend, de gegevens opgenomen in dit Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan door vermelding de strekking van dit Prospectus zal wijzigen.

Niemand is gemachtigd om in verband met dit Prospectus informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in dit Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door Propertunity NL N.V.

Dit Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van een certificaat of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van certificaat aan een persoon in enig land waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet is geoorloofd.

De verstrekking en verspreiding van dit Prospectus kan, in bepaalde rechtsgebieden, onderworpen zijn aan juridische beperkingen. Propertunity NL N.V. verzoekt een ieder die in het bezit komt van dit Prospectus kennis te nemen van en zich te houden aan voornoemde beperkingen. Propertunity NL N.V. aanvaardt geen enkele juridische aansprakelijkheid voor welke schending dan ook van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of het een potentiële koper van certificaten van aandelen in Propertunity NL N.V. betreft of niet.

Verwachtingen, prognoses, veronderstellingen, aannames en woorden van gelijke strekking, mogen in geen geval worden uitgelegd als een toezegging dan wel een garantie van Propertunity NL N.V. waarop door een (potentiële) certificaathouder mag worden vertrouwd c.q. worden afgegaan. Voor alle in dit Prospectus genoemde (geprognosticeerde) rendementen geldt het volgende:

*"De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten en/of geprognosticeerde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst."*

Uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd ten aanzien van geschillen met betrekking tot dit Prospectus. Dit Prospectus verschijnt alleen in de Nederlandse taal.

Bij het opstellen van dit Prospectus heeft Propertunity NL N.V. gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen, die naar haar mening van voldoende kwaliteit zijn. Dit sluit

echter niet uit dat, ondanks het feit dat Propertunity NL N.V. – voorzover mogelijk – de nodige zorg heeft betracht zich van de juistheid en volledigheid van de geraadpleegde bronnen te vergewissen, één of meer informatiebronnen onjuist en/of onvolledig kunnen zijn en er informatiebronnen aanwezig kunnen zijn met een afwijkende opinie. Verwachtingen, prognoses, veronderstellingen, aannames en conclusies, onderdeel uitmakende van deze bronnen mogen in geen geval worden uitgelegd als een toezegging dan wel een garantie van Propertunity NL N.V. waarop door een (potentiële) Certificaathouder mag worden vertrouwd c.q. worden afgegaan.

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. zal, in haar hoedanigheid van beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, de gegevens in dit Prospectus die van wezenlijk belang zijn actualiseren zodra daartoe aanleiding bestaat. Informatie verschaft in dit Prospectus en de daarvan onderdeel uitmakende documenten zal telkens worden gewijzigd, aangepast en/of vervangen door informatie verschaft in later uitgegeven documenten, indien en voor zover in zulke latere documenten expliciet wordt bepaald dat deze dienen ter wijziging, aanpassing en/of vervanging van eerder verschafte informatie. Propertunity NL N.V. zal zulke latere documenten onverwijld ter beschikking stellen aan de Certificaathouders.

## DEFINITIES

Begrippen in dit Prospectus, die zijn opgenomen in de navolgende lijst van definities, beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa):

**Aandeel**
Een aandeel op naam in het kapitaal van de Vennootschap met een nominale waarde van EUR 1.

**Aandeelhouder**
De houder van één of meer Aandelen.

**Aankoopkosten**
Aankoopkosten zijn de kosten die eenmalig worden gemaakt in verband met de aankoop van onroerend goedbeleggingen, zoals, maar niet beperkt tot de verschuldigde belastingen (overdrachtsbelasting en/of BTW), leges en kosten van externe adviseurs, acquisitievergoeding Bestuur (zoals nader omschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus) en notariskosten.

**Administratievoorwaarden**
De voorwaarden die -mede- van toepassing zijn op de onderlinge verhouding tussen de houders van Certificaten en de Stichting Administratiekantoor.

**AFM**
De Stichting Autoriteit Financiële Markten, gevestigd aan de Vijzelgracht 50, 1017 HS Amsterdam.

**AVA**
De algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap.

**Beheerder**
De beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, Wilgenhaege Fondsen Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47.

**Bewaarder**
De Bewaarder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, SGG Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1101 BA Amsterdam, Hoogoorddreef 15.

**Bestuur**
De statutaire directie van de Vennootschap die wordt gevormd door de Beheerder.

**BGfo**
Het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft van 12 oktober 2006, houdende regels met betrekking tot het gedragstoezicht op financiële ondernemingen, als van tijd tot tijd aangepast.

**Bijlage**
Een bijlage bij het Prospectus, die daarvan integraal deel uitmaakt.

**Certificaat**
Het op enig moment door de Stichting Administratiekantoor uit gegeven niet royeerbare

certificaat van een Aandeel, luidende op naam, dat recht geeft op de financiële rechten verbonden aan een Aandeel.

**Certificaathouder**
De houder van één of meer Certificaten.

**Eerste Uitgifte**
De datum waarop voor de eerste maal Certificaten zijn uitgegeven (en geplaatst) zoals nader beschreven in het Prospectus.

**Exploitatieresultaat**
Het resultaat dat behaald wordt met de exploitatie van het onroerend goed, berekend door de ontvangen huurinkomsten, opbrengsten uit belangen in aan onroerend goed gerelateerde beleggingen en rentebaten te verminderen met de totale exploitatiekosten, zoals, maar niet beperkt tot beheervergoedingen (waaronder begrepen de gemaakte beheerskosten), bestuur- en advieskosten, juridische kosten, belastingen, verzekeringen, rentekosten en onderhoudskosten.

**Koers**
De prijs van een Certificaat zoals deze tweemaal per jaar wordt vastgesteld door het Bestuur (zie hoofdstuk 5 van het Prospectus).

**Prospectus**
Dit Prospectus, inclusief de Bijlagen.

**Intrinsieke Waarde**
Het verschil tussen de activa en de passiva van de Vennootschap, zoals deze conform de waarderingsgrondslagen van hoofdstuk 5 zijn bepaald.

**Overeenkomst van beheer**
De tussen de Vennootschap en de Beheerder te sluiten overeenkomst waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder worden vastgelegd.

**Register van Certificaathouders**
Het register van Certificaathouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 van de Administratievoorwaarden.

**Rendement**
Het door een Certificaathouder behaald rendement, berekend op basis van de gemiddeld enkelvoudige rendementsmethode (zoals nader beschreven in hoofdstuk 5 van het Prospectus).

**Stichting Administratiekantoor**
Stichting Administratiekantoor Propertunity NL , een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Hoofddorp en kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47.

**Stichtingsbestuur**
Het bestuur van de Stichting Administratiekantoor, dat wordt gevormd door de heer R.V. van Beemen (voorzitter) en dhr. M.K. Schoenmakers.

**Uitgifte**
De uitgifte (en plaatsing) van nieuwe Certificaten zoals nader beschreven in het Prospectus.

**Uitgifteprijs**
De Koers van een nieuw uit te geven Certificaat, te vermeerderen met 2,5% uitgiftevergoeding. Zie hoofdstuk 6 van dit Prospectus.

**Vennootschap**
Propertunity NL N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 DA Hoofddorp, Marktplein 47.

**Vermogensbeheerder**
Een instelling waarvan de Vennootschap onder andere gedurende haar looptijd diensten gebruikt voor het plaatsen van Certificaten bij investeerders. De Vermogensbeheerder zal in eerste instantie Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. zijn.

**Werkdag**
Iedere maandag tot en met vrijdag waarop de banken in Nederland zijn geopend voor reguliere activiteiten.

**Wet inkomstenbelasting**
De Wet inkomstenbelasting 2001 zoals van tijd tot tijd aangepast.

**Wet op de vennootschapsbelasting**
De Wet op de vennootschapsbelasting 1969 zoals van tijd tot tijd aangepast.

**Wft**
Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals van tijd tot tijd aangepast.

## 1. SAMENVATTING

**Algemeen**
Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van enkele belangrijke kenmerken van de Vennootschap. De onderstaande gegevens staan niet op zichzelf en dienen in samenhang te worden gelezen met hetgeen verder in dit Prospectus is bepaald.

**Propertunity NL N.V.**
De Vennootschap is een niet beursgenoteerde naamloze vennootschap naar Nederlands recht. De statutaire directie van de Vennootschap wordt gevormd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De Vennootschap is opgericht op 11 april 2007.

**Juridische fusie**
Per 31 mei 2014 heeft een juridische fusie plaatsgevonden tussen de Vennootschap (als verkrijgende vennootschap) en Wilgenhaege Stedekroon N.V. (als verdwijnende vennootschap). Op hetzelfde moment heeft tevens een juridische fusie plaatsgevonden tussen Stichting Administratiekantoor Propertunity NL (als verkrijgende stichting) en Stichting Administratiekantoor Wilgenhaege Stedekroon (als verdwijnende stichting). Beide fusies zijn met terugwerkende kracht per 1 januari 2014 geeffectueerd. Mede door de fusie is de Vennootschap in staat geweest begin juni 2014 een belangrijk deel van de vastgoedportefeuille succesvol te herfinancieren. Tevens verbetert de fusie de toekomstige herfinancieringsmogelijkheden, leidt het tot een betere risicoprofiel van de portefeuille en tot kostenbesparingen.

***Closed-end* beleggingsinstelling**
Propertunity NL N.V. is oorspronkelijk opgezet als *open-end* beleggingsinstelling, maar is op verzoek van de AFM, omgezet in een *closed-end* beleggingsinstelling. Sedert 3 november 2011 vindt dan ook geen doorlopend verplichte inkoop en uitgifte van certificaten door Propertunity NL N.V. meer plaats.

**Kapitaal**
Het geplaatst kapitaal van de Vennootschap bedraagt met ingang van de fusie EUR 5.595.207

**Doelstelling**
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, participaties in onroerend goed-c.v.'s en onroerend goedmaatschappen en vastrentende waarden (zoals obligaties en *notes*) met onroerend goed als onderliggende waarde.

**Rendement**
De Vennootschap beoogt door het realiseren van haar doelstelling opbrengsten te genereren teneinde deze te doen toekomen aan de Certificaathouders. Als gevolg van de vanaf medio 2007 opgetreden vastgoed- en financiële crisis, en daarmee verband houdende negatieve marktomstandigheden, kunnen geen rendementsverwachtingen worden geuit.

Niets in het Prospectus mag worden geïnterpreteerd als een garantie voor rendement, voor meer informatie over het rendement wordt verwezen naar hoofdstuk 2 ('Risico').

**Beleggingsbeleid**
Tijdens de looptijd van de Vennootschap zal zij zowel onroerend goed aankopen, exploiteren en verkopen als belangen verwerven in aan onroerend goed gerelateerde beleggingen. Het onroerend goed wordt gefaseerd aangekocht en verkocht. Als gevolg hiervan weet een (potentiële) Certificaathouder op voorhand niet exact welk onroerend goed en welke belangen in

aan onroerend goed gerelateerde beleggingen door de Vennootschap (zullen) worden gehouden.

Bij het selecteren van aan te kopen onroerend goed zal de Vennootschap zich richten op commercieel onroerend goed (kantoren, winkels en bedrijfspanden) en woningen. Bij commercieel onroerend goed richt de Vennootschap zich op onroerend goed dat (grotendeels) wordt gehuurd door solvabele bedrijven dan wel (semi)-overheidsinstellingen waarbij sprake is van langlopende huurcontracten.

**Certificering van de Aandelen**
Met medewerking van de Vennootschap geeft de Stichting Administratiekantoor voor elk Aandeel een Certificaat uit. Certificaathouders hebben recht op dividend en het recht om de AVA bij te wonen en daar het woord te voeren. Er wordt slechts één soort Certificaat uitgegeven welke recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Vennootschap. De Stichting Administratiekantoor oefent het stemrecht verbonden aan de Aandelen uit; Certificaathouders zijn niet gerechtigd om enig stemrecht verbonden aan de Aandelen uit te oefenen. De Certificaten zijn niet royeerbaar, dat wil zeggen dat ze niet vrij omwisselbaar zijn in onderliggende aandelen.

**Inkoop**
Sedert 3 november 2011 is er geen sprake meer van een doorlopende verplichting tot inkoop en uitgifte van Certificaten door Propertunity NL N.V. Oorzaak hiervan is de omzetting van een *open-end* beleggingsinstelling naar een *closed-end* beleggingsinstelling.

**Overdracht**
Certificaten kunnen vrijelijk worden overgedragen, zoals neergelegd in artikel 3 van de Administratievoorwaarden. Voor de levering van een Certificaat is vereist een daartoe bestemde authentieke of onderhandse akte en mededeling daarvan aan het administratiekantoor door de vervreemder of verkrijger, overeenkomstig artikel 4 van de Administratievoorwaarden.

**Risico's**
Aan beleggen zijn altijd risico's verbonden. Ten aanzien van het beleggen in onroerend goed en aan onroerend goed gerelateerde beleggingen is dit niet anders. Het beleggen in onroerend goed brengt onder meer financiële risico's, debiteurenrisico's, fiscale risico's, verkooprisico's, een leegstandrisico, een marktrisico en het risico van onverzekerde schade met zich mee. In hoofdstuk 2 van het Prospectus wordt een uitgebreidere uiteenzetting van deze risico's gegeven. Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen brengen risico's met zich mee die deels hebben te maken met de aard van de diverse beleggingen in het algemeen, de beleggingsinstrumenten, en deels met onroerend goed in het bijzonder.

**AFM**
De AFM heeft op 27 februari 2007 ingevolge artikel 2:65 van de Wft een vergunning verleend aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. (voorheen genaamd: Wilgenhaege Vastgoedfondsen Management B.V.) in haar hoedanigheid van beheerder van de Vennootschap. Op grond van deze vergunning is de Beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in onroerend goed en het doen van niet speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen.

In het kader van de vergunningaanvraag van de Beheerder is de heer G.C. Langelaar op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. De heren R.V. van Beemen en M.K Schoenakers zijn getoetst op betrouwbaarheid in hun hoedanigheid van bestuurders van de Stichting

Administratiekantoor (de enig aandeelhouder van de Vennootschap). Voor het overige dienen geen personen te worden getoetst, aangezien Mercurius B.V. (voorheen genaamd: Wilgenhaege Beheer B.V.) de enig aandeelhouder is van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Enig aandeelhouder en bestuurder van Mercurius B.V. is de heer G.C. Langelaar.

Het Prospectus is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen uit de Wft.

## 2. RISICO-ANALYSE

**Algemeen**
Beleggen in onroerend goed kan in het algemeen een interessante beleggingscategorie zijn waarmee de belegger goede rendementen kan behalen. Beleggers dienen echter te beseffen en te aanvaarden dat beleggen in onroerend goed niet zonder risico's is. Bij het nemen van een investeringsbeslissing dient een belegger alle risico's evenals zijn persoonlijke financiële situatie en doelstellingen in overweging te nemen.

In dit hoofdstuk worden de meest voorkomende risico's ten aanzien van het beleggen in onroerend goed, ten aanzien van het houden van belangen in onroerend goed gerelateerde beleggingen, alsmede de fiscale risico's kort beschreven, in volgorde van de belangrijkheid ervan in overeenstemming met artikel 8.4 van Bijlage I van het BGfo.

Algemene risico's:

- nadelige veranderingen in nationale of internationale economische omstandigheden;
- nadelige veranderingen in marktomstandigheden;
- de nadelige gevolgen van eventuele ongunstige ontwikkelingen in de toepasselijke financiële/fiscale/juridische wet- en regelgeving;
- het ontstaan van onverzekerbare verliezen, kosten en/of schade, bijvoorbeeld als gevolg van terrorisme, milieu- of natuurrampen;
- de nadelige gevolgen van het in gebreke blijven van de Vennootschap of een wederpartij;
- het risico van verlies van in bewaring gegeven activa als gevolg van insolvabiliteit, nalatigheid of frauduleuze handelingen van de Beheerder;
- de nadelige gevolgen van de financiering met vreemd vermogen;
- overmacht; en
- andere factoren die buiten de invloed van de Beheerder liggen.

Productspecifieke risico's:

- de nadelige gevolgen van marktrisico's; • de nadelige gevolgen van leegstandrisico;
- de nadelige gevolgen van waardeontwikkeling van vastgoed;
- de nadelige gevolgen van financierings- en renterisico;
- de nadelige gevolgen van inflatie;
- de nadelige veranderingen in de financiële conditie en/of status van huurders;
- risico van onverzekerde schade;
- de nadelige gevolgen van politieke risico's;
- risico's verbonden aan onroerend goed gerelateerde beleggingen;
- rendementsrisico;
- vermogensrisico's;
- risico van beperkte verhandelbaarheid;
- bijstortrisico;

- risico's in verband met de kredietcrisis;
- de nadelige gevolgen van de relatief beperkte spreiding (zowel geografisch beperkt als in soort belegging) binnen de portefeuille;
- de nadelige gevolgen van pandspecifieke (onderhouds-)aspecten;
- de risico's van derivaten;
- de nadelige gevolgen van fiscale risico's;
- de nadelige gevolgen van eventuele bodemverontreiniging en/of asbest;
- de nadelige gevolgen van het ontstaan van claims ten aanzien van het onroerend goed;
- de nadelige gevolgen van de illiquiditeit van onroerend goed,
- mogelijke wijzigingen in toezichtregelgeving of -beleid;

Op een aantal productspecifieke risico's zal in navolgende paragrafen nader worden ingegaan.

**Risico's verbonden aan beleggingen direct in onroerend goed**

**De nadelige gevolgen van marktrisico's**
Marktrisico is een van de belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het marktrisico ziet op het algemene economische klimaat waarin de onroerend goedmarkt zich bevindt. Het economische klimaat is zowel van invloed op de vraag en het aanbod van het onroerend goed als op de verhuurmarkt. Uitgangspunt is dat de Vennootschap in Nederland gelegen onroerend goed aankoopt. Eventueel zal ook buiten Nederland, maar binnen Europa, gelegen onroerend goed worden aangetrokken.

**De nadelige gevolgen van leegstandrisico's**
Leegstand kan ontstaan als een huurcontract niet wordt verlengd of tussentijds wordt beëindigd en voor de leegkomende ruimte niet direct een andere huurder wordt gevonden. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijkerwijs additionele kosten voor de Vennootschap. Deze additionele kosten kunnen ontstaan doordat de verhuurder het onroerend goed op bepaalde aspecten dient aan te passen of een huurvrije periode dient te verstrekken aan een nieuwe huurder, bijvoorbeeld wanneer het onroerend goed moeilijk verhuurbaar is. Het leegstandsrisico kan worden beperkt door langlopende huurcontracten met solvabele huurders af te sluiten. Eveneens is van belang dat de Vennootschap een goede relatie opbouwt en onderhoudt met de huurders en tijdig signaleert of er eventuele veranderingen plaatsvinden.

**De nadelige gevolgen van waardeontwikkelingen van vastgoed**
De waarde bij de verkoop van het onroerend goed is enerzijds afhankelijk van externe macro-economische factoren en de situatie op de Nederlandse onroerend goedmarkt en anderzijds van de lopende huurcontracten en de mogelijkheid om deze huurcontracten wederom voor een langere periode te verlengen. Het is daarmee mogelijk dat aangekocht onroerend goed verkocht wordt tegen een lagere prijs dan de aankoopprijs.

**De nadelige gevolgen van financierings- en renterisico**
Het rendement op beleggingen in onroerend goed kan negatief beïnvloed worden door algemene en meer specifieke marktontwikkelingen. Het financierings- en renterisico houdt in dat in geval van vreemd vermogen financiering (leningen) de directe resultaten van de Vennootschap onderhevig zullen zijn aan rentefluctuaties. Bij een hogere rente zullen de financieringslasten toenemen aangezien het onroerend goed gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd. Het directe beleggingsresultaat zal bij een stijgende marktrente een neergaande lijn laten zien. Bovendien kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente zal aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten.

Daarnaast bestaat het risico dat dalende vastgoedprijzen of gevolgen van leegstand of lagere huur opbrengsten leiden tot het schenden van de voorwaarden die verbonden zijn aan de afgesloten financiering, zoals de loan to value ratio of interest cover ratio. Indien aan een dergelijke voorwaarde niet meer wordt voldaan bestaat het risico dat de lening (deels) terugbetaald dient te worden of dat er een hogere rente vergoeding dient te worden betaald. Het gevolg kan zijn dat de Vennootschap daarmee wordt beperkt in het uitkeren van rendementen of in het uitvoeren van haar beleggingsbeleid. In het ergste geval zou de bank haar hypothecaire zekerheidsrecht kunnen uitoefenen en tot executie verkoop over kunnen gaan, de opbrengst van een dergelijke “geforceerde” verkoop kunnen lager uitvallen dan de boekwaarde. Dit alles kan een nadelig effect hebben op het vermogen van de Vennootschap en het rendement voor de Certificaathouder.

**De nadelige gevolgen van inflatie**
De ontwikkeling van de huurinkomsten is onder meer afhankelijk van de inflatie. Door indexatie van de huurprijzen wordt een stijgende inflatie (gedeeltelijk) gecompenseerd. Ondanks voornoemde indexatie van de huurprijzen, kan stijgende inflatie evenwel een negatief effect hebben op de (eind)waarde van het onroerend goed.

**De nadelige veranderingen in de financiële conditie en/of status van huurders**
De inkomsten van de Vennootschap zullen (deels) bestaan uit de huuropbrengsten van het onroerend goed. Hoewel in beginsel onderzoek zal worden gedaan naar de kredietwaardigheid van een huurder kan op voorhand niet worden uitgesloten dat een huurder in staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet noch dat huurovereenkomsten tussentijds worden beëindigd.

**Risico van onverzekerde schade**
De Vennootschap zal ten behoeve van het onroerend goed een opstalverzekering met uitgebreide dekking afsluiten. Sommige schades zijn echter niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en natuurrampen. Dergelijke onverzekerde schade komt aldus voor rekening en risico van de Vennootschap. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering.

**De nadelige gevolgen van politieke risico’s**
De beleggingen zijn onderworpen aan en worden beïnvloed door wet- en regelgeving. Wijzigingen of aanscherpingen van regelgeving op het gebied van huur en huurbescherming, milieu en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften kunnen directe invloed hebben op de verhuur en verkoopmogelijkheden van het onroerend goed en daarmee op het rendement van de Vennootschap.

Geen zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving, niet zal leiden tot extra kosten of geen andere nadelige gevolgen zal hebben voor het beheer van het onroerend goed.

**Risico’s verbonden aan onroerend goed gerelateerde beleggingen**
Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen brengen risico’s met zich mee die deels hebben te maken met de aard van de diverse beleggingen in het algemeen, de beleggingsinstrumenten, en deels met onroerend goed in het bijzonder.

**Rendementsrisico**
De investeringskeuzes van de beheerder vormen een risico voor beleggers, omdat deze keuzes anders uit kunnen pakken of achteraf gebaseerd blijken te zijn op foute assumpties. De Beheerder van de Vennootschap heeft de bevoegdheid investeringen en des- investeringen te

doen op basis van de overeenkomst van Beheer, dit alles binnen de in het Prospectus beschreven beleggingsbeleid. Bij het aangaan van transacties gaat de Beheerder uit van de kennis van de markt en de verwachting op langere termijn, hierbij laat de Beheerder zich indien noodzakelijk adviseren door externe adviseurs. Het is mogelijk dat achteraf kan blijken dat de assumpties voor het aangaan van een transacties achteraf anders kunnen uitpakken dan wel dat in het proces bepaalde zaken niet opgemerkt zijn. Het gevolg hiervan kan zijn dat het verwachte rendement niet zal worden gerealiseerd en in een extreem geval de Certificaathouders hun inleg geheel kunnen kwijt raken.

**Vermogensrisico**
De in deze paragraaf vermelde risico's kunnen individueel of gezamenlijke een (nadelig) effect hebben op het vermogen van de Vennootschap. Zoals bijvoorbeeld de waarde van de beleggingen, maar ook nadelige gevolgen uit de exploitatie.

Daarnaast lopen Certificaathouder een erosie risico van de liquide middelen van de Vennootschap. Dit risico kan ontstaan door het verplicht uitkeren van het fiscale resultaat dan wel anderszins. Door de erosie van het vermogen van de Vennootschap als gevolg van deze uitkeringen, kan een Vennootschap onvoldoende liquide middelen overhouden voor nieuwe beleggingen.

**Bijstortrisico**
Het bijstortrisico houdt in dat een Certificaathouders additionele geldsommen – boven zijn initiële inleg – moet betalen om verliezen van de Vennootschap te dekken. Binnen de juridische structuur bestaat er geen bijstort verplichting van Certificaathouders boven hun initiële inleg en kunnen Certificaathouders maximaal hun initiële inleg kwijtraken. Wel zou het mogelijk kunnen zijn dat bij zeer extreme gevallen er additioneel liquiditeiten nodig zijn om de Vennootschap te kunnen voortzetten of om er voor te zorgen dat bijvoorbeeld een executie verkoop van een bank kan worden voorkomen. Indien dit verzoek zich voor zou doen zal dit altijd op vrijwillige basis gebeuren.

**Risico's in verband met de kredietcrisis**
In verband met de kredietcrisis is de Vennootschap geconfronteerd met nieuwe risico's. Hierbij kan gedacht worden aan het risico dat de Vennootschap geen (her)financiering kan krijgen, het risico van liquiditeitstekorten veroorzaakt door het plotseling incourant worden van de beleggingen, niet kunnen verhandelen van de Certificaten of het risico dat de beheerder failliet gaat.

**De nadelige gevolgen van de relatief beperkte spreiding (zowel geografisch beperkt als in soort belegging) binnen de portefeuille**
De onroerend goed portefeuille is met zorg samengesteld doch is er sprake van een relatief beperkte spreiding zowel binnen Nederland als in beleggingscategorieën. Er wordt belegd in kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels.

**De nadelige gevolgen van pandspecifieke (onderhouds-) aspecten**
Bij vastgoed is de staat van onderhoud van groot belang en op verschillende momenten vindt er een inspectie plaats. Zo vindt er bij de aankoop van de beleggingspanden een grondige aankoopinspectie plaats en worden de panden tijdens het bezit regulier onderworpen aan onderhoudsinspecties. Hoewel de inschattingen tijdens deze inspecties zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen tijdens de beleggingshorizon optreden die het rendement kunnen beïnvloeden.

Daarnaast kunnen er nadelige gevolgen optreden als gevolg van claims, eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging en/of asbest die niet geconstateerd zijn bij aankoop. Door goed onderzoek bij aankoop wordt dit risico zo gering mogelijk gehouden.

**De risico's van derivaten**
In de Vennootschap kunnen rentederivaten worden toegepast om de risico's van veranderingen in de rente (met name rentestijgingen) te beperken. De waarde van de rentederivaten kan in waarde fluctueren.

## 3. DOELSTELLING EN BELEGGINGSBELEID

### Doelstelling

De doelstelling van de Vennootschap is het aankopen, exploiteren en verkopen van onroerend goed en het doen van niet speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen teneinde opbrengsten te genereren en deze te doen toekomen aan de Certificaathouders. Speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen zullen in dit verband beleggingen zijn 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.

### Beleggingsbeleid

*Onroerend goed*

Type onroerend goed
De Vennootschap is voornemens zowel commercieel onroerend goed (kantoren, winkels en bedrijfspanden) als woningen aan te kopen, te exploiteren en te verkopen.

Het Bestuur bepaalt welk onroerend goed op welk moment wordt aangetrokken en wat de samenstelling van de onroerend goedportefeuille op enig moment is. Bij het selecteren van het te verwerven onroerend goed zal het Bestuur de kwaliteit van het onroerend goed en de potentiële waardestijging van het onroerend goed c.q. het beoogde rendement van de Vennootschap in aanmerking nemen.

De Vennootschap trekt alleen nieuw te ontwikkelen onroerend goed aan indien hierbij geen noemenswaardig additioneel risico door de Vennootschap wordt gelopen.

Huurders
Bij commercieel onroerend goed richt de Vennootschap zich op solvabele huurders en huurcontracten die zijn aangegaan voor een lange termijn.

Ligging onroerend goed
Uitgangspunt is dat de Vennootschap 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.

Omvang onroerend goedportefeuille
Per 1 januari 2015 bedraagt de waarde van de totale onroerend goed portefeuille van de

Vennootschap circa € 114.769.000 waarvan 9 % met eigen vermogen is gefinancierd en 91 % met vreemd vermogen is gefinancierd. Vanwege de vastgoed- en financiële crisis kunnen geen uitspraken worden gedaan over de omvang van de onroerend goed portefeuille in de toekomst.

*Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen*

Type beleggingen
Naast onroerend goed zal de Vennootschap niet speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen doen 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.

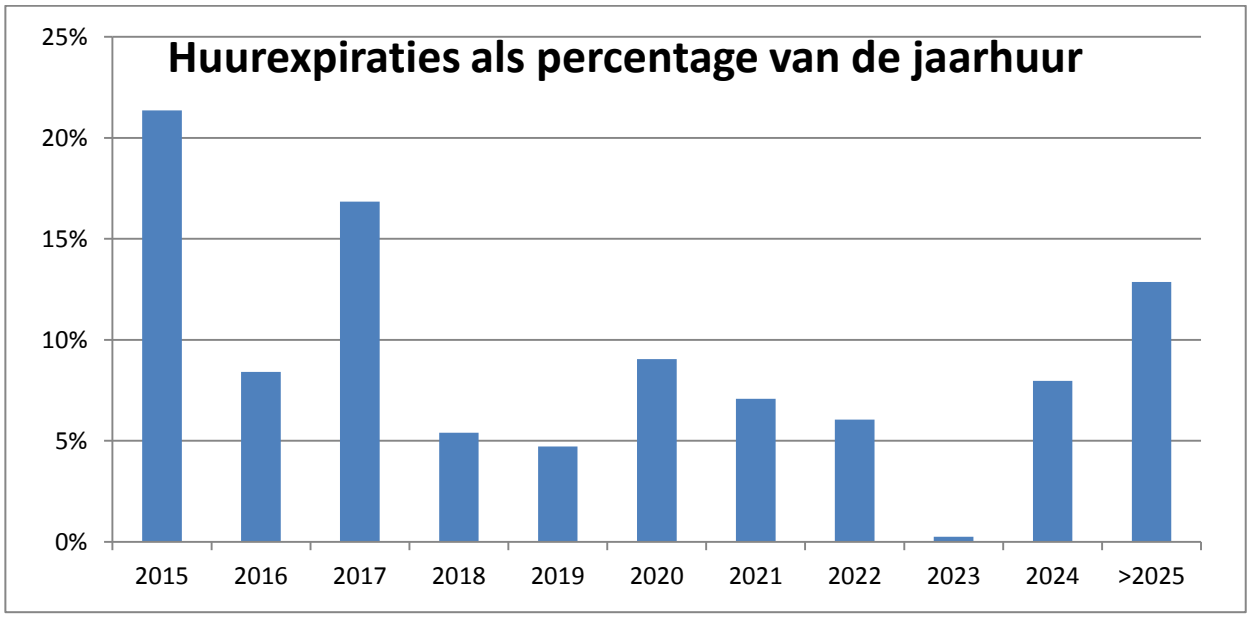
Financiering
Aan onroerend goed gerelateerde beleggingen worden met maximaal 20 % vreemd vermogen gefinancierd.

Selectie, aankoop en verkoop
Het Bestuur is verantwoordelijk voor de selectie van aan onroerend goed gerelateerde beleggingen en het aan- en verkoopmoment hiervan waarbij het beoogde rendement van de Vennootschap meewegen in de verschillende beslissingen.

Kernpunten van Propertunity NL op 1 januari 2015
De onroerend goed-portefeuille van Propertunity NL vertegenwoordigde per 1 januari 2015 een waarde van € 114.769.000. Op basis van huurinkomsten bestond de portefeuille per 1 januari 2015 voor 86% uit kantoor- en bedrijfsruimten en voor 14% uit retail.

De gemiddelde financiële bezettingsgraad van de onroerendgoedportefeuille op 1 januari 2015 bedroeg 87 %.

In onderstaand overzicht zijn expiratiedata van de huurcontracten verwerkt als percentage van de huurinkomsten:



*Gelieerde ondernemingen*

In beginsel zal het Bestuur (de Beheerder) geen onroerend goed selecteren dat afkomstig is van de Beheerder danwel van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich echter een geval voordoen waarbij het Bestuur (de Beheerder) van oordeel is dat verwerving door de Vennootschap van onroerend goed afkomstig van de Beheerder of van aan de Vennootschap en/of de Beheerder gelieerde partijen in het belang is van de Vennootschap en de Certificaathouders, dan zal de betreffende transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie zal altijd een onafhankelijke waardebepaling ten grondslag liggen. Het Bestuur (de Beheerder) zal er verder voor zorg dragen dat zal worden voldaan aan de terzake van toepassing zijnde wet- en regelgeving, conform artikel 5.5 en 5.6 van Bijlage I van het BGfo.

Voor de toekomst houdt het Bestuur (de Beheerder) de mogelijkheid open om ook indirect in onroerend goed te beleggen via deelname-structuren met een aan de Vennootschap gelieerde onderneming. Bij een dergelijke deelname zullen aan de objecten dezelfde eisen worden gesteld als bij het direct houden van onroerend goed. Ook voor deze situatie geldt dat rechten en verplichtingen tussen de Vennootschap en de betreffende gelieerde onderneming te allen tijde zullen worden vastgesteld op basis van marktconforme condities.

*Aanpassing beleggingsbeleid*

Gedurende de looptijd van de Vennootschap kunnen marktomstandigheden dan wel inzichten omtrent de markt veranderen. Het Bestuur houdt expliciet de mogelijkheid open om het beleggingsbeleid aan te passen vanwege deze veranderingen. Dit met het oog op de rendementsdoelstelling van de Vennootschap.

Voorzover de aanpassing van het beleggingsbeleid een wijziging van de voorwaarden vergt, wordt deze wijziging gemeld aan de AFM. Voor een nadere beschrijving van de procedure bij (een voorstel tot) wijziging van de voorwaarden, wordt verwezen naar Hoofdstuk 8 van het Prospectus.

<u>Conflicterende belangen Beheerder</u>
Er kunnen zich conflicterende belangen voordoen bij de toewijzing van bepaalde objecten aan beleggingsinstellingen waarvoor de Beheerder het beheer verzorgt. Deze eventuele conflicterende belangen zouden zich voor kunnen doen indien zich een object aandient dat naar haar eigenschappen zou kunnen worden opgenomen in meerdere beleggingsinstellingen. Er dient dan door de Beheerder een afweging te worden gemaakt in welke beleggingsinstelling het betreffende object wordt opgenomen. De Beheerder kent een regeling met betrekking tot het zich eventueel voordoen van dergelijke conflicterende belangen.

## 4. ONROEREND GOEDMARKT

### Inleiding

De onroerend goedmarkt heeft haar eigen karakteristieken en risico's. Toch gaat aan deze markt de huidige economische situatie ook niet voorbij. In dit hoofdstuk gaan we in op de vastgoedmarkt in Nederland specifiek voor commercieel onroerend goed: kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels.

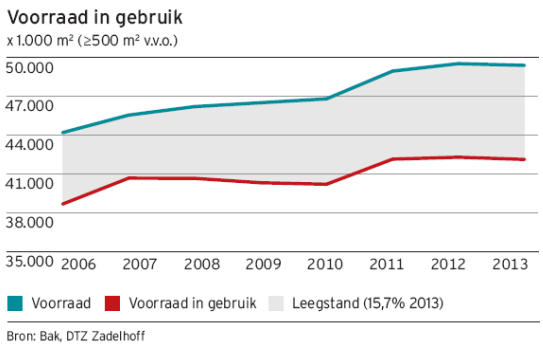
### Vastgoed in Nederland

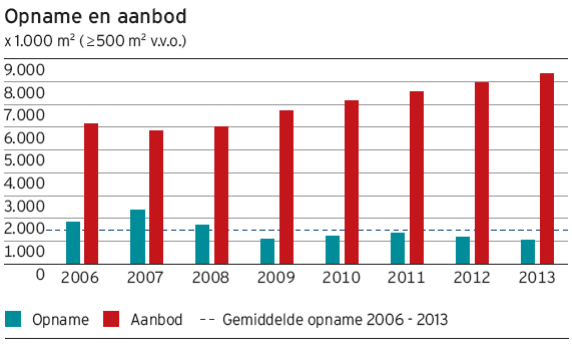
#### *Kantorenmarkt*

De kantorenvoorraad steeg de afgelopen 20 jaar met ruim 70% tot 49 miljoen vierkante meter. De meest recente economische ontwikkelingen zorgen voor een overaanbod aan kantoorruimte op de toch al ruime Nederlandse kantorenmarkt. Negatief aspect hierbij is dat het aantal werkzame personen de komende jaren afneemt. Er komen minder jonge mensen bij op de arbeidsmarkt, dan dat er aan de bovenkant van de markt met pensioen gaan. Verwacht kan worden dat het aanbod en de leegstand op de kantorenmarkt de komende jaren zal toenemen. Daarbij moet de zogenaamde verborgen leegstand als gevolg van de crisis ook nog worden opgeteld. Deze verborgen leegstand betreft de kantoorruimte die bedrijven niet meer gebruiken door reorganisaties, terwijl de huurcontracten nog doorlopen. Als de economie weer aantrekt, kan deze verborgen leegstand een dempende uitwerking hebben op het opnamevolume.

De eerste tekenen van economisch herstel, zoals werd geprognosticeerd door het Centraal Planbureau, kunnen een positief effect hebben op de gebruikersmarkten in 2014. In de afgelopen jaren bleven veel vastgoedgebruikers door de onzekerheid zitten in hun gebouwen en het grote aantal contractverlengingen is dan ook kenmerkend voor het afgelopen jaar. Daarnaast zorgt de versnelde efficiencyslag ervoor dat ruimtegebruik verandert.

Dit heeft het gevolg dat de opnames van beide segmenten verder teruglopen. Ook de leegstand van kantoor- en bedrijfsruimte is toegenomen en de verruiming van de markt zorgt ervoor dat nieuwbouwprojecten stagneren, waardoor een grote groei van de voorraad is uitgebleven.



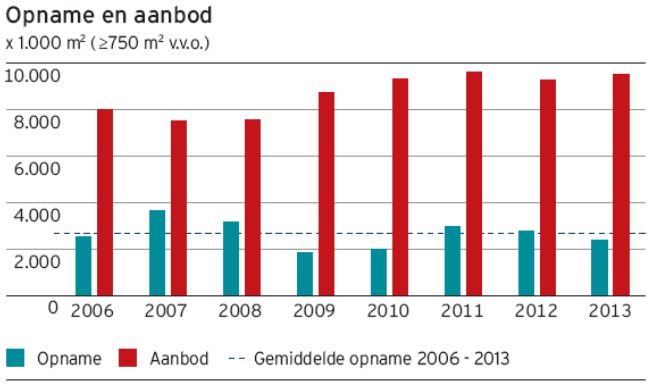

Zoals bovenstaande figuren van DTZ Zadelhoff aangeven, was in de afgelopen jaren sprake van een continue stijgend aanbod aan kantoorruimte en een dalende opname. De verwachting over de toekomst kenmerkt zich door een verdere verruiming van het aanbod in lijn met deze grafiek.

***Bedrijfsruimtemarkt***

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt ondervindt nog steeds hinder van de economische recessie. Hoewel het aanbod van bedrijfsruimte in de belangrijkste regio's over het algemeen is afgenomen, vertoont de opname van bedrijfsruimte nog geen tekenen van herstel. De verhuisbewegingen die er zijn, worden veelal ingegeven door kostenbesparing; van een uitbreidingsvraag is vooralsnog geen sprake. Dit blijkt uit analyse van NVM Business op basis van door haar geregistreerde cijfers voor de 14 belangrijkste bedrijfsruimtemarkten van Nederland.

In de eerste zes maanden van 2013 vonden in de onderzochte gemeenten vooral kleine transacties plaats. Ondernemers wachtten over het algemeen op betere tijden en stelden verhuisbeslissingen uit. Hoewel het marktsentiment over het algemeen nog niet positief is, had het merendeel van de onderzochte gemeenten desalniettemin te maken met een afname van het aanbod. Vooral in Zwolle, Enschede en Amersfoort ontwikkelde de bedrijfsruimtemarkt zich positief. Minder goed ging het in Amsterdam, Tilburg en Breda. In de eerste helft van 2013 bleef met name de opname er sterk achter bij voorgaande jaren en is het marktsentiment negatief.

Zowel de huur- als koopprijzen blijven sterk onder druk staan. Door de economische crisis worden eigenaren gedwongen om fors lagere prijzen te accepteren. Zo liggen op de huurmarkt de prijzen gemiddeld circa 15 procent lager dan voor de crisis. Ook worden er huurincentives gegeven in de vorm van een tijdelijke huurkorting of inrichtingsbijdrage. Hoewel de huurincentives per gemeente en locatie sterk kunnen variëren, bedraagt de huurkorting of verhuisvergoeding over het algemeen circa 10 procent van de contracthuur.




Bovenstaande figuur geeft aan dat het aanbod van bedrijfsruimten in de laatste jaren fors doch stabiel is. Er wordt relatief weinig nieuw gebouwd. De opname heeft de laatste jaren wel een dalende trend laten zien waardoor leegstand is toegenomen.

Vergeleken met een halfjaar geleden is dit een stijging van bijna 8%. Aan de voorraad is nauwelijks vastgoed toegevoegd. Net als op de kantorenmarkt is een daling van de gemiddeld gewogen huurprijs waar te nemen. Dit heeft te maken met het feit dat er nauwelijks nieuwbouw vanuit de markt is opgenomen. Gemiddeld kostte een vierkante meter bedrijfsruimte in Nederland circa EUR 50,- per jaar.

***Winkelruimtemarkt***

De huidige winkelvoorraad aan winkelvastgoed is fors te noemen. In totaal bestaat deze uit 29 miljoen vierkante meter, hetgeen neerkomt op 1,5 vierkante meter per hoofd van de Nederlandse bevolking. Hiermee heeft Nederland de hoogste winkeldichtheid in de wereld.

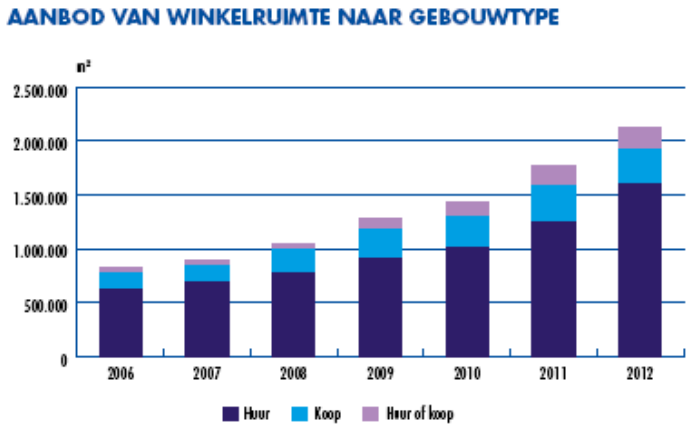
De detailhandel in Nederland heeft last van de economische laagconjunctuur. De CBS Monitor detailhandel geeft een beeld van de detailhandel in Nederland. Het vierde kwartaal van 2012 gaf wederom een omzetkrimp te zien, namelijk een 2% lagere omzet dan een jaar eerder.

Belangrijkste reden hiervan was de omzetafname in de non-food branche. Met name de winkels in de woninginrichting en de doe-het-zelfartikelen hadden het zwaar.

De passantenstromen zijn in de afgelopen jaren met gemiddeld 10% afgenomen, blijkt uit cijfers Locaties. Door de recessie zijn bestedingen van consumenten teruggelopen en de toegenomen verkopen via internet zijn mede debet aan de structurele afname van het aantal passanten.

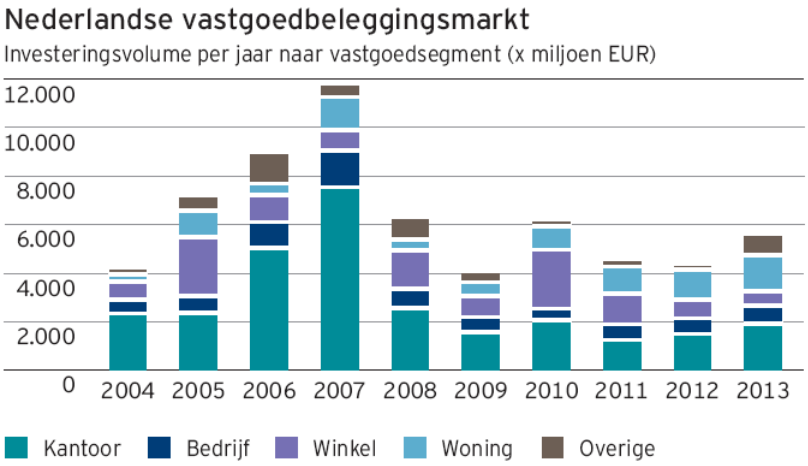
Net als op de kantorenmarkt is er op de winkelmarkt sprake van minder vraag waardoor juist de beste locaties belangrijker worden.

Dit alles resulteert in een groter aanbod aan winkelruimte zoals onderstaande grafiek NVM laat zien.




***Beleggingsmarkt***

In het jaar 2013 was er sprake van veel dynamiek  op de vastgoedbeleggingsmarkt. De markt wordt nog steeds bepaald door enkele grotere transacties. Leken de transacties in de afgelopen jaren meer op incidenten, nu lijkt er een stroom van transacties op gang te zijn gekomen. Vooral met de komst van buitenlandse durfinvesteerders die grote portefeuilles kopen is er volgens DTZ Zadelhoff een trend ingezet die ook het komende jaar zal doorzetten.



## 5. FINANCIËLE GEGEVENS EN VERSLAGLEGGING

In het kader van de transparantie en vergelijkbaarheid met andere beleggingsinstellingen, zoals bijvoorbeeld vastgoedfondsen, is voor de Vennootschap bij haar verslaggeving van integrale toepassing gekozen voor de grondslagen van titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek.

Voor de bepaling van de Koers zal hiervan worden afgeweken voor de posten oprichtings- en structureringskosten van de Vennootschap en de Aankoopkosten. Dit om een redelijke verdeling onder de Certificaathouders van voornoemde kosten te bewerkstelligen ongeacht het moment waarop de Certificaten worden verkregen.

**Algemene grondslagen en resultaatbepaling voor de opstelling van de financiële verslaglegging**

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.
De Aandelen en Certificaten luiden in euro's en aangezien de Vennootschap overwegend zal beleggen in Nederland zal voor de financiële verslaglegging de euro als rapportagevaluta worden gebruikt.

**Waardebepaling beleggingen direct in onroerend goed**

Beleggingen direct in onroerend goed betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren. Beleggingen direct in onroerend goed worden gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives (zie hieronder onder "Bruto huuropbrengsten uit beleggingen direct in onroerend goed").

De reële waarde is de geschatte waarde van de beleggingen direct in onroerend goed, bij verkoop aan terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. Bij de bepaling van de reële waarde wordt onder andere rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, resterende looptijd huurcontracten, leegstand en exploitatiekosten.

Ieder onroerend goedobject in de beleggingsportefeuille van de Vennootschap wordt periodiek getaxeerd door een onafhankelijke externe deskundige. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type onroerend goedobject in aanmerking genomen.

De waarderingsmethodologie is gebaseerd op de netto contante waarde methode. Bij de contante waarde methode gaat men uit van een waardebepaling op basis van een kasstroomoverzicht van ten minste tien (10) jaar.

Bij verwerving van een vastgoedobject wordt een volledige taxatie doorgevoerd en daarna telkens per drie jaar wordt dit gehele proces herhaald. Deze volledige taxatie bestaat uit: het object bezoeken, het rekenmodel op basis van DCF- en BAR/NAR.,Kadastrale informatie, bestemmingsplan, marktbeschrijving, stadsplattegrond en foto's.

Halfjaarlijks worden de taxaties geactualiseerd aan de hand van actuele huurgegevens en wordt het rekenmodel op basis van digitale uitwisseling bijgewerkt.

Jaarlijks én wanneer er door marktomstandigheden, zoals in het geval van de kredietcrisis en de daaropvolgende periode, aanleiding toe bestaat per halfjaar, vinden er desktop taxaties plaats. Bij desktop taxaties wordt een rekenmodel gemaakt met behulp van actuele huur- en marktgegevens zonder het object opnieuw te bezoeken. Het rekenmodel bestaat uit een DCF- en een BAR/NAR berekening.

Op basis van deze taxaties wordt door het Bestuur halfjaarlijks voor tussentijdse verslaggleggingdoelstellingen en voor het bepalen van de Koers de reële waarde bepaald.

De Aankoopkosten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de beleggingen direct in onroerend goed. De Aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de beleggingen direct in onroerend goed bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

Op beleggingen direct in onroerend goed wordt niet afgeschreven.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed worden opgenomen in de winst en verliesrekening over de periode waarin ze ontstaan.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in onroerend goed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke onroerend goedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.
Uitgaven in verband met beleggingen direct in onroerend goed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in onroerend goed wordt opgenomen is van belang de verkrijging van de economische eigendom.

**Waardebepaling financiële derivaten**
De vennootschap maakt gebruik van financiële derivaten (zoals rentederivaten) voor het afdekken (‘hedging’) van het renterisico voortkomend uit de diverse activiteiten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen kostprijs en er wordt afgeschreven op basis van de looptijd van de bijbehorende hypotheek.
Het effectieve deel van financiële derivaten dat is toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

**Hypothecaire en overige rentedragende leningen**
Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

**Overige schulden en overlopende passiva**
Overige schulden en overlopende passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

**Bruto huuropbrengsten uit beleggingen direct in onroerend goed**
Bruto huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd met aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

De hieruit voortkomende balansposten worden verantwoord onder de overlopende activa in verband met huurincentives. Deze overlopende posten worden gecorrigeerd op de reële waarde van de betreffende beleggingen direct in onroerend goed.

**Overige baten en lasten**
Overige baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

**Onroerend goed beheerkosten**
Onder de onroerend goed beheerkosten zijn opgenomen de exploitatiekosten die rechtstreeks verband houden met de exploitatie van de beleggingen direct in onroerend goed, exclusief de kosten die kunnen worden doorbelast aan huurders.

Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

**Management- en vennootschapskosten**
De management- en vennootschapskosten hebben betrekking op de kosten die direct betrekking hebben op het uitvoeren van de doelstellingen van de Vennootschap.
Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

**Vennootschapsbelasting**
De vennootschapsbelasting over het resultaat wordt berekend door toepassing van het geldende tarief op het resultaat van het boekjaar, rekening houdende met vrijgestelde winstbestanddelen. Afwijkingen tussen de aldus berekende belasting en de direct verschuldigde belasting worden tot uitdrukking gebracht in voorzieningen voor latente belastingverplichtingen of latente belastingvorderingen.

**Resultaatbepaling**
Het resultaat van een belegging direct in onroerend goed kan als volgt onderscheiden worden:

<u>Direct beleggingsresultaat:</u>
Het directe beleggingsresultaat dat toekomt aan de Certificaathouders bestaat uit de bruto huuropbrengsten verminderd met de exploitatiekosten en overige beleggingsopbrengsten verminderd met de financieringskosten, de overige bedrijfslasten en de belastingen over dit resultaat.

<u>Indirect beleggingsresultaat:</u>
Het indirecte beleggingsresultaat dat toekomt aan de Certificaathouders bestaat uit de ongerealiseerde herwaarderingen, vervreemdingsresultaten, mutaties in latente belastingen over deze posten, koersverschillen en de belastingen over dit resultaat.

**Jaarrekening en jaarverslag**
Het boekjaar van de Vennootschap valt samen met het kalenderjaar. Het bestuur van de Beheerder maakt de jaarrekening jaarlijks op binnen vier (4) maanden na afloop van het

boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes (6) maanden door de AVA op grond van bijzondere omstandigheden. De jaarrekening wordt opgesteld met inachtneming van Boek 2 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek en hetgeen is bepaald in de Wft. De jaarrekening en het jaarverslag worden binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar aan de AFM toegestuurd, in overeenstemming met artikel 4:51 van de Wft.

Jaarlijks, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar vindt de algemene vergadering van aandeelhouders plaats. Tijdens deze algemene vergadering stelt de AVA de jaarrekening vast. De Vennootschap is verplicht tot openbaarmaking van de jaarrekening binnen acht (8) dagen na de vaststelling. De openbaarmaking geschiedt door deponering bij het Handelsregister.

De jaarrekening gaat vergezeld van een jaarverslag alsmede van de in artikel 2:392 lid 1 BW bedoelde overige gegevens, een en ander voor zover op de Beheerder van toepassing. De openbaarmaking geschiedt in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 BW. De Beheerder stelt de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens, zoals bedoeld in artikel 2:392 BW, van de Beheerder en de door haar beheerde Vennootschap kosteloos verkrijgbaar voor de beleggers in de Vennootschap.

Gelijktijdig met de openbaarmaking doet de Beheerder een aankondiging in een of meer landelijk verspreide Nederlandse dagbladen dan wel aan het adres van iedere belegger, opgave van de plaats waar de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens zoals bedoeld in artikel 2:392 BW, van de Beheerder en de Vennootschap voor de beleggers kosteloos verkrijgbaar worden gesteld. Gelijktijdig met de openbaarmaking zendt de Beheerder een afschrift van deze stukken aan de AFM.

Jaarlijks binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar, maken de Beheerder en de Vennootschap hun halfjaarcijfers openbaar door een aankondiging daartoe in een of meer landelijk verspreide dagbladen dan wel aan het adres van iedere belegger. Voornoemde wijze van openbaarmaking van de halfjaarcijfers wordt vergezeld van opgave van de plaats waar de halfjaarcijfers van de Beheerder en de Vennootschap voor de beleggers kosteloos verkrijgbaar zijn, conform artikel 120 lid 3 BGfo. Gelijktijdig met de openbaarmaking zendt de Beheerder een afschrift van haar halfjaarcijfers en van de halfjaarcijfers van de door haar beheerde beleggingsinstellingen aan de AFM.

De halfjaarcijfers en de jaarcijfers van de Vennootschap over haar laatste drie (3) boekjaren dan wel over de bestaansduur van de Vennootschap in het geval deze korter is dan drie (3) jaar, zoals aan de Certificaathouders ter beschikking gesteld op deze wijze zoals in dit Prospectus beschreven, worden geacht een integraal onderdeel uit te maken van het Prospectus.

**Financieringsstructuur**

De Vennootschap zal de verkregen gelden in verband met de uitgegeven Certificaten - het eigen vermogen - alsmede het aan te trekken vreemd vermogen aanwenden voor het beleggen direct in onroerend goed en het doen van aan onroerend goed gerelateerde beleggingen.

*Eigen vermogen*

In totaal zijn er met ingang van de datum fusie 5.595.207 certificaten van aandelen geplaatst. De intrinsieke waarde van de vennootschap bedraagt € 10.780.738 per 1 januari 2015.

*Vreemd vermogen*

De Vennootschap heeft overeenkomsten van geldlening afgesloten met een buitenlandse bank. De financiering van de beleggingen van de Vennootschap met vreemd vermogen is geschiedt tegen marktconforme voorwaarden. De toegestane Loan to Value is door de financier vastgesteld op 80,46%. Als gevolg van de afwaardering van de panden is de Loan to Value opgelopen tot 92,2 % per 1 januari 2015. Eind 2015 heeft herfinanciering plaatsgevonden van alle leningen met een expiratiedatum vóór 1 januari 2016. De leningen die zijn geherfinancierd hebben thans een looptijd tot 30 juni 2016.

Het rentebeleid is gericht op een korte termijn rente gecombineerd met renteswaps of rentecaps. Het Bestuur kan hiervan afwijken indien de omstandigheden hiertoe aanleiding geven.

**Rendement**

Direct en indirect rendement

Het Rendement voor de belegger is net als het resultaat van de Vennootschap te verdelen in direct rendement en indirect rendement. Tezamen vormen deze het totaal rendement.

Het Rendement is afhankelijk van de bedrijfseconomische resultaten van de Vennootschap, het directiebeleid en beperking opgelegd vanuit wet- en regelgeving van toepassing op de Vennootschap.

De bedrijfseconomische resultaten zijn afhankelijk van marktontwikkelingen en risico's zoals nader beschreven in hoofdstuk 2 van dit Prospectus.

Het indirect rendement is afhankelijk van het indirect beleggingsresultaat van de Vennootschap. Dit resultaat zal gerealiseerd worden bij verkoop van de beleggingen direct in onroerend goed en aan onroerend goed gerelateerde beleggingen.

Dit resultaat is sterk afhankelijk van toekomstige, lastig te voorspellen, zaken zoals economische ontwikkelingen, rente ontwikkelingen op lange termijn, aanbod op moment van verkoop, specifieke eigenschappen van het onroerend goed enzovoorts.

Totaal rendement.

Verwezen wordt naar de periodieke factsheets m.b.t. de Vennootschap zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap.

**Uitkeringen**

Certificaathouders zijn gerechtigd tot de resultaten van de Vennootschap vanaf het moment dat zij Certificaten houden.

De Vennootschap is voornemens de operationele kasstroom die voortvloeit uit het Exploitatieresultaat, voor zover het rendement dat toestaat, zoveel mogelijk in de vorm van kasgeld-dividend ten goede te laten komen aan de Certificaathouders. Indien de dividenduitkering hoger is dan de fiscale winst is er voor het meerdere een keuze mogelijk tussen het ontvangen van kasgeld of van nieuwe Certificaten.

**Prijsbepaling**

Koersbepaling

Door de closed-end status van de Vennootschap vindt er geen verkoop van certificaten plaats tegen een door de Vennootschap vastgestelde handelsprijs. Prijsbepaling komt tot stand door vraag en aanbod.

De koers van een Certificaat wordt door het Bestuur tweemaal per jaar vastgesteld. De berekening van de koers geschiedt als volgt.

De koers wordt berekend door de intrinsieke waarde, bepaald onder Dutch GAAP, te corrigeren voor de aankoopkosten van onroerend goedobjecten en oprichtings- en structureringskosten (van de Eerste Uitgifte) De aankoopkosten van onroerend goedobjecten en 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 koers 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 koersberekening dan dient zij daarvoor een voorstel ter goedkeuring aan de Stichting Administratiekantoor voor te leggen.

De Beheerder publiceert tweemaal per jaar de koers alsmede de intrinsieke waarde van een Certificaat in een *factsheet* op de volgende website:

http://www.wilgenhaegefondsen.nl/propertunity-nl.html.

## 6. KOSTEN

### Overzicht kosten en vergoedingen

In onderstaand overzicht wordt inzicht gegeven in alle kosten als bedoeld in Bijlage I bij de BGfo onder 6.6. Tevens wordt de frequentie van deze kosten aangegeven en, indien van toepassing, of de kosten in rekening worden gebracht door een aan Mercurius B.V. (voorheen genaamd: Wilgenhaege Beheer B.V.) dan wel aan het Fonds gerelateerde onderneming. In dit hoofdstuk zullen genoemde vergoedingen individueel nader worden toegelicht.

| Vergoeding/kosten | Percentage/bedrag | Frequentie | Wordt in rekening gebracht door |
|---|---|---|---|
| ***Kosten in verband met de verwerving van beleggingen direct in onroerend goed*** | | | |
| Aankoopkosten objecten | variabel | Eenmalig bij aankoop vastgoedobjecten | Diverse derden |
| Acquisitie vergoeding | 2 % | Eenmalig bij aankoop vastgoedobjecten | Diverse derden/beheerder |
| ***Kosten in verband met de vervreemding van beleggingen direct in onroerend goed*** | | | |
| Verkoop vergoeding | 1 % over de verkoopprijs | Eenmalig bij verkoop vastgoedobjecten | Beheerder |
| Overige verkoopkosten | Variabel | Eenmalig bij verkoop vastgoedobjecten | Diverse derden |
| Winstdeling verkoopresultaat bij vervreemding van beleggingen direct in onroerend goed | 25 % over de verkoopwinst | Eenmalig bij verkoop vastgoedobjecten | Beheerder |

***Jaarlijkse kosten en vergoedingen***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vergoeding onroerend goedbeheer | 0,75 % op jaarbasis over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed. | Wordt per kwartaal gefactureerd | Beheerder |
| Kosten van management | 0,3 % op jaarbasis over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed | Wordt per kwartaal gefactureerd | Beheerder |
| Vergoeding Stichting Administratie Kantoor | € 6.000 ex BTW plus uurvergoeding van € 180 ex BTW | Jaarlijks | Stichting Administratiekantoor |
| Overige Vennootschapskosten | | Jaarlijks | Diverse derden |
| Financieringskosten | | Jaarlijks | Diverse derden |

Voor alle vergoedingen en kosten die in dit hoofdstuk worden vermeld geldt dat deze exclusief BTW zijn en exclusief een vergoeding voor het eventuele gemis aan vooraftrek ontstaan bij de ontvanger van de vergoeding of ontstaan bij een andere vennootschap in de structuur.

**Oprichtings- en structureringskosten**
De (eenmalige) oprichtings- en structureringskosten zijn ten laste van Propertunity NL gekomen voor een bedrag van € 300.000. Deze omvatten onder meer de kosten van de oprichting van Propertunity NL en de Stichting Administratiekantoor, marketingkosten, structureringsvergoeding en adviseurskosten. Jaarlijks, gedurende de looptijd van Propertunity NL, met ingang van het tweede jaar, wordt voor de marketing en overige advieskosten een bedrag in rekening gebracht door de Beheerder van € 125.000. De kosten in verband met de uitgifte van de Certificaten vallen niet onder de oprichtings- en structureringskosten.

**Kosten in verband met uitgifte van Certificaten**
Bij uitgifte van Certificaten wordt de Koers vermeerderd met 2,5 %, hetgeen ten laste wordt gebracht van de Certificaathouder. Dit bedrag dient ter dekking van de vergoeding die aan de Beheerder dient te worden betaald voor het organiseren van de deelname in de Vennootschap en wordt door de Beheerder betaald aan de Vermogensbeheerder. Indien in de toekomst wellicht derden de deelname in de Vennootschap (mede) zullen organiseren, komt deze vergoeding (mede) aan die derden toe.

**Kosten in verband met de verwerving van beleggingen direct in onroerend goed**
Aankoopkosten komen ten laste van de Vennootschap en zijn de kosten die eenmalig worden gemaakt in verband met de aankoop van beleggingen direct in onroerend goed, zoals, maar niet beperkt tot de verschuldigde belastingen (overdrachtsbelasting en/of BTW), leges, kosten van externe adviseurs, de acquisitievergoeding van het Bestuur en notariskosten.

De acquisitievergoeding van het Bestuur betreft een vergoeding van 2% % over de aankoopprijs van het onroerend goed. Dit bedrag wordt door het Bestuur aan de Vennootschap in rekening gebracht. Bij deze acquisitievergoeding zijn de makelaarskosten, kosten van due diligence, taxatiekosten en dergelijke inbegrepen. Deze hiervoor genoemde kosten worden direct in rekening gebracht bij de Vennootschap en dit bedrag (exclusief BTW) wordt in mindering gebracht op de vergoeding van 2%. Indien de makelaarskosten, kosten van due diligence, taxatiekosten en dergelijke hoger zijn dan 2% van de aankoopprijs van het onroerend goedobject, vervalt het recht op de acquisitievergoeding van het bestuur.

**Kosten in verband met de vervreemding van beleggingen direct in onroerend goed**
De verkoopvergoeding van het Bestuur betreft een vergoeding van 1 % over de verkoopprijs van het onroerend goed, die het Bestuur aan de Vennootschap in rekening brengt. Daarnaast worden makelaarskosten en kosten voor overige externe adviseurs aan de Vennootschap in rekening gebracht.

**Winstdeling verkoopresultaat bij vervreemding van beleggingen direct in onroerend goed**
Het Bestuur 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 in verband met de exploitatie van beleggingen direct in onroerend goed**
Kosten in verband met de exploitatie van beleggingen direct in onroerend goed bestaan uit de onroerend goedbeheervergoeding, onroerendezaakbelastingen, overige gemeentelijke belastingen, verzekeringen en onderhoudskosten. Dit is exclusief de kosten die direct kunnen worden doorbelast aan de huurders van het onroerend goed.

Op basis van de Overeenkomst van Beheer wordt jaarlijks een vergoeding betaald aan het Bestuur van 0,75 % over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed.

Deze vergoeding is ter dekking van de door het Bestuur gemaakte kosten voor het commerciële en technische beheer van het onroerend goed. In beginsel zal het Bestuur het beheer van het door de Vennootschap gehouden onroerend goed uitbesteden aan een externe onroerend goedbeheerder. In dat geval betaalt het Bestuur dit gedeelte van de vergoeding door aan deze externe onroerend goedbeheerder.

Al deze kosten c.q. vergoedingen komen ten laste van de Vennootschap.

**Kosten van management**
Het Bestuur 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, hetgeen neerkomt op het als zodanig hebben van alle bevoegdheden en verplichtingen welke ingevolge de Wft en de statuten van de Vennootschap aan een bestuurder van de Vennootschap toekomen. De Beheerder is als bestuurder van de Vennootschap, in overeenstemming met het bepaalde in de statuten van de Vennootschap, bevoegd de Vennootschap jegens derden te

vertegenwoordigen en als zodanig rechtshandelingen te verrichten en transacties aan te gaan in naam en voor rekening van de Vennootschap.

**Kosten in verband met het periodiek herfinancieren van de onroerend goed portefeuille**
Het Bestuur ontvangt van de Vennootschap, bij het daadwerkelijk tot stand komen van een nieuwe herfinanciering, een herfinancieringsvergoeding van 0,5 % over de hoofdsom van de herfinanciering. Deze herfinancieringsvergoeding komt bovenop de reguliere managementvergoeding voor het Bestuur. De herfinancieringsvergoeding is exclusief de kosten van externe adviseurs, makelaarskosten, kosten van due diligence, taxatiekosten en dergelijke. Deze hiervoor genoemde kosten (exclusief btw) worden direct in rekening gebracht bij de Vennootschap.

Bij het realiseren van een korting of een haircut (hierna: “de korting”) op de uitstaande financiering (hypotheekschuld), wat leidt tot een toename van het eigen vermogen van de Vennootschap en daarmee ook in het belang van het Fonds en haar deelnemers, komt het Bestuur in aanmerking voor een winstdeling. Indien het Bestuur bewerkstelligt dat een deel van de uitstaande hypotheekschuld wordt verlaagd, met als gevolg dat het te herfinancieren hypotheekbedrag lager wordt, heeft het Bestuur recht op de volgende cumulatieve winstdeling: (i) 25% als een korting wordt gerealiseerd van € 0 tot € 5 miljoen; (ii) 20% over een eventuele verdere korting van € 5 tot € 15 miljoen; en (iii) 15% over het eventuele meerdere boven de € 15 miljoen.

**Kosten Stichting Administratiekantoor**
De jaarlijkse kosten van de Stichting Administratiekantoor bedragen EUR 6.000. Daarnaast wordt voor werkzaamheden betreffende mutaties in het Register van Certificaathouders door de Stichting Administratiekantoor een vergoeding in rekening gebracht, tegen een uurtarief van EUR 180.

**Overige kosten Vennootschap**
De overige kosten ten laste komende van de Vennootschap betreffen de kosten voor zover die niet hierboven zijn genoemd en die direct betrekking hebben op het uitvoeren van de doelstellingen van de Vennootschap. Onder de overige vennootschapskosten zijn onder andere de volgende soorten kosten ondergebracht: jaarlijkse kosten van externe adviseurs (accountants, fiscale en juridische adviseurs), kosten voor externe taxaties, kosten verband houdend met noodzakelijke aanpassingen aan de structuur van de vennootschap en overige onvoorziene kosten.

**Total Expense ratio**
De Total Expense ratio heeft tot doel het kostenniveau op een eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Het kostenratio geeft het niveau van de kosten van de beleggingsinstelling gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde weer. Onder de totale kosten worden begrepen: de bedrijfskosten, de overige kosten en de opstart- en emissiekosten. De kosten van beleggingstransacties en de interestkosten worden buiten beschouwen gelaten, evenals de kosten verband houdend met het toe- en uittreden van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen.

De gemiddelde intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling is de som van de intrinsieke waarden gedeeld door het aantal waarnemingen. Hierbij wordt de som van de intrinsieke waarden gebaseerd op de cijfers per 31 december van het voorafgaande boekjaar, 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december van het onderhavige boekjaar. Het aantal waarnemingen is altijd vijf. De waarnemingen worden als gewogen gemiddelde beschouwd, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding 0,5 : 1 : 1 : 1 : 0,5.

De Total Expense ratio is: totale kosten gedeeld door de gemiddelde intrinsieke waarde

**Financieringskosten**
De financieringskosten betreffen de rentelasten en afsluitprovisies van rentedragende leningen die ter financiering van onder andere de beleggingen zijn aangetrokken. Ook deze kosten komen ten laste van de Vennootschap.

**BTW**
Voor alle genoemde vergoedingen en kosten geldt dat de vergoedingen exclusief BTW zijn, dan wel een vergoeding voor het eventuele gemis aan vooraftrek van BTW ontstaan bij de ontvanger van de vergoeding of ontstaan bij een andere vennootschap in de structuur. Gemis aan vooraftrek van BTW doet zich voor indien een vennootschap door het verrichten van vrijgestelde prestaties zelf geen BTW op kosten kan verrekenen. De vergoedingen en kosten worden derhalve, waar van toepassing, verhoogd met BTW of een vergoeding voor gemis aan vooraftrek. Indien de vergoedingen inclusief BTW vermeld staan, betekent dit dat de vergoedingen inclusief de hierboven genoemde BTW vergoeding kunnen zijn.

De eventueel aan de Vennootschap in rekening gebrachte omzetbelasting op ingekochte goederen (waaronder onroerende zaken) en diensten die betrekking heeft op de exploitatie van de onroerend goedobjecten zal door de Vennootschap, voor zover deze niet voor de BTW in aftrek kan worden gebracht, als kosten worden opgevoerd. Deze kosten komen ten laste van de Vennootschap. De eventuele vergoeding voor het gemis aan vooraftrek komt eveneens ten laste van de Vennootschap.

## 7. FISCALE ASPECTEN

**Algemeen**

Deze paragraaf biedt een algemeen overzicht van de fiscale positie van de Vennootschap, de Stichting administratiekantoor en de Certificaathouder. Deze paragraaf is gebaseerd op de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels, zoals van kracht in 2014 met uitzondering van maatregelen die met terugwerkende kracht worden ingevoerd. Het overzicht vormt geen advies over een specifieke situatie. Voor inzicht in de specifieke fiscale gevolgen van het verwerven, houden en overdragen van Certificaten in de Vennootschap wordt beleggers aangeraden contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

**Fiscale positie van de Vennootschap**

*Vennootschapsbelasting*

Het wereldinkomen (‘’inkomen’’) van de Vennootschap wordt als binnenlands belastingplichtige in Nederland belast met vennootschapsbelasting. Daarin zijn begrepen het rendement van de beleggingen in de onroerende goederen en het resultaat bij verkoop van de beleggingen. Het vennootschapsbelastingtarief is een progressief tarief oplopend tot 25 % met een tariefopstap, namelijk 20 % voor de eerste € 200.000 (2014). Eventuele negatieve resultaten, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de beleggingen, kunnen in mindering gebracht worden op het inkomen.

Een eventueel verlies in enig jaar kan in beginsel worden verrekend met de positieve winst uit het voorafgaande jaar dan wel met de positieve winsten ui de negen volgende jaren. Een en ander binnen de door de wet gestelde regels en beperkingen.

Het inkomen en aldus de afschrijvingen op onroerende goederen moeten worden bepaald met in achtneming van de regels van 'goedkoopmansgebruik'. Afschrijvingen op onroerende goederen (bestemd voor de verhuur aan derden dan wel verhuurd aan derden) is daarbij toegestaan tot aan de bodemwaarde van het onroerend goed. Bij verhuur aan derden bedraagt de bodemwaarde 100% van de geldende WOZ-waarde van het onroerend goed.

*Dividendbelasting*

De Vennootschap dient in beginsel 15% dividendbelasting in te houden op de dividenden die aan de Certificaathouders worden uitgekeerd (tarief 2014). Er kan een lager percentage van toepassing zijn indien dividend aan een buitenlandse Certificaathouder wordt uitgekeerd en op grond van een verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing een lager tarief kan worden geclaimd.

*Overdrachtsbelasting*

De Vennootschap is in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken. De overdrachtsbelasting bedraagt 6% van de waarde in het economische verkeer van het verkregen onroerend goed of de hogere koopsom. De Vennootschap is tevens in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd indien het (tezamen met verbonden natuurlijke personen en/of verbonden lichamen) een belang van eenderde of meer in zogenoemde 'onroerende zaaklichamen' verkrijgt dan wel uitbreidt (inclusief aandelen in zichzelf). Van een onroerende zaaklichaam is sprake indien de bezittingen van een in aandelen verdeeld lichaam op het tijdstip van de verkrijging of op enig tijdstip in het daaraan voorafgaande jaar grotendeels (dat wil zeggen: 50% of meer) bestaan of hebben bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken (inclusief rechten waaraan deze zijn onderworpen; ook wel de bezitseis genoemd) en deze onroerende zaken hoofdzakelijk dienstbaar zijn (geweest) aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van deze onroerende zaken (ook wel de doeleis genoemd). Bovenstaande heeft tot gevolg dat een inkoop van certificaten en/of Aandelen door de Vennootschap kan leiden tot verschuldigdheid van overdrachtsbelasting door de Vennootschap.

Met de belastingdienst is overeengekomen dat bij inkoop van Aandelen en/of Certificaten door de Vennootschap geen overdrachtsbelasting verschuldigd is, mits als gevolg van de inkoop geen van de Certificaathouders een aanmerkelijk belang verkrijgt, de inkoop geen aanmerkelijk belang voor de Vennootschap betreft en de Certificaten en de daarmee corresponderende aandelen direct na de inkoop worden ingekocht. Vanwege het closed-end karakter van de Vennootschap is er geen sprake van een doorlopende inkoopplicht voor de Vennootschap.

*Omzetbelasting*

De Vennootschap zal, voor zover zij zelf rechtstreeks onroerende zaken gaat exploiteren, als ondernemer voor de omzetbelasting worden aangemerkt. De eventueel aan de Vennootschap in rekening gebrachte omzetbelasting op ingekochte goederen (waaronder onroerende zaken) en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van de onroerend goedobjecten zal door de Vennootschap in aftrek kunnen worden gebracht voor zover er sprake is van aan de omzetbelasting onderworpen verhuur en overigens met betrekking tot de aftrek van de omzetbelasting aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan.

De aan de Vennootschap in rekening gebrachte omzetbelasting op bepaalde ingekochte goederen en diensten zal mogelijk slechts gedeeltelijk in aftrek kunnen worden gebracht.

Over de aan- en verkoop van certificaten van aandelen in de Vennootschap is geen btw verschuldigd.

**Fiscale positie van Stichting Administratiekantoor**

De Aandelen in de Vennootschap worden gehouden door Stichting Administratiekantoor welke in ruil voor de Aandelen Certificaten aan de Certificaathouders uitgeeft. Met de Belastingdienst is overeengekomen dat Stichting Administratiekantoor met betrekking tot de verkrijging van de Aandelen geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dit omdat de uitgegeven Certificaten vanuit fiscaal oogpunt volledig vereenzelvigbaar zijn met de onderliggende Aandelen die door Stichting Administratiekantoor worden gehouden. Stichting Administratiekantoor wordt voor de vennootschapsbelasting, dividendbelasting en kapitaalsbelasting aangemerkt als een fiscaal transparant (dat wil zeggen: niet belastingplichtig) lichaam.

**Fiscale positie van Certificaathouders**

*Algemeen*

In de Wet inkomstenbelasting 2001 vindt de belastingheffing van particulieren plaats door middel van het boxenstelsel. Box 1 bevat het inkomen uit werk en woning, box 2 bevat het inkomen uit aanmerkelijk belang en box 3 het inkomen uit sparen en beleggen.

*Inkomstenbelasting: Box 1 inkomen*

Voor in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders die de Certificaten tot hun ondernemingsvermogen (dienen te) rekenen, alsmede particulieren die met betrekking tot de Certificaten resultaat uit overige werkzaamheden genieten, geldt dat het resultaat op de Certificaten (zowel dividendinkomsten (behoudens indien en voor zover sprake is van meegekocht dividend) als resultaten behaald bij verkoop van de Certificaten) onderdeel vormt van de in Box 1 aan te geven inkomsten uit werk en woning. Deze inkomsten zijn belast tegen het normale progressieve tarief van maximaal 52% (cijfers: 2014).

*Inkomstenbelasting: Box 2 inkomen*

Voor in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders die een zogenoemd aanmerkelijk belang in de Vennootschap hebben geldt dat de reguliere voordelen (de dividendinkomsten) en verkoopresultaten onderdeel vormen van de in Box 2 aan te geven inkomsten uit aanmerkelijk belang. Deze voordelen zijn belast tegen een vast tarief van 25%. Van een aanmerkelijk belang is globaal gesteld sprake indien een Certificaathouder al dan niet tezamen met zijn/haar partner 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap bezit, dan wel rechten heeft om 5% of meer van het geplaatste kapitaal in een vennootschap te verwerven. Genoemde percentages en bedragen gelden voor het jaar 2014.

*Inkomstenbelasting: Box 3 inkomen*

Voor in Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders die de (inkomsten uit) Certificaten niet tot hun Box 1 en Box 2 inkomen dienen te rekenen geldt dat de Certificaten onderdeel vormen van de in Box 3 aan te geven bezittingen welke inkomsten uit sparen en beleggen genereren. Inkomsten uit sparen en beleggen worden forfaitair gesteld op 4% van de nettovermogensgrondslag (bezittingen minus schulden in box 3) per 1 januari van het betreffende inkomstenbelastingjaar. Het forfaitaire rendement van 4% wordt belast naar het tarief van 30% (cijfers: 2014), zodat de jaarlijkse belastingdruk 1,2% van het netto belegde vermogen (waaronder de Certificaten) bedraagt. Een deel van het vermogen is vrijgesteld. Dit heffingsvrije vermogen is afhankelijk van leeftijd en huidige inkomen. Voor nog niet AOW gerechtigden bedraagt het heffingsvrije vermogen in 2014 € 21.139,- per persoon.

*Dividendbelasting*

In Nederland woonachtige particuliere Certificaathouders kunnen de dividendbelasting die door de Vennootschap is ingehouden over dividenduitkeringen in beginsel verrekenen met de in Nederland verschuldigde inkomstenbelasting, dan wel terugvragen.

*Schenkbelasting en erfbelasting*

Per 1 januari 2010 is de naam van het recht van successie vervangen door ‘erfbelasting’ en de naam van het recht van schenking vervangen door ‘schenkbelasting’. In Nederland zijn schenkbelasting en erfbelasting verschuldigd ter zake van een schenking respectievelijk nalatenschap van Certificaten indien de schenker respectievelijk de overledene die de

Certificaten in bezit heeft of had in Nederland woonachtig is of was, dan wel geacht wordt of werd te zijn.

Er bestaan wettelijke ficties waardoor een in het buitenland woonachtige Certificaathouder als in Nederland woonachtig kan worden aangemerkt. In het algemeen gesteld betreft dit de in het buitenland woonachtige Certificaathouder met de Nederlandse nationaliteit die binnen tien jaar, nadat hij/zij Nederland heeft verlaten, is overleden of een schenking heeft gedaan. Verder betreft dit de in het buitenland woonachtige Certificaathouder die binnen één jaar, nadat hij/zij Nederland heeft verlaten, een schenking heeft gedaan.

Voor niet in Nederland woonachtige Certificaathouders vindt belastingheffing in Nederland plaats voor specifiek in de wet genoemde genoten inkomsten. De deelname in de Vennootschap valt in de regel niet in box 3. Certificaathouders die geen inwoner zijn in Nederland zullen met betrekking tot hun deelname in de Vennootschap geconfronteerd worden met de lokale fiscale wetgeving die in het woonland / vestigingsland van toepassing is.

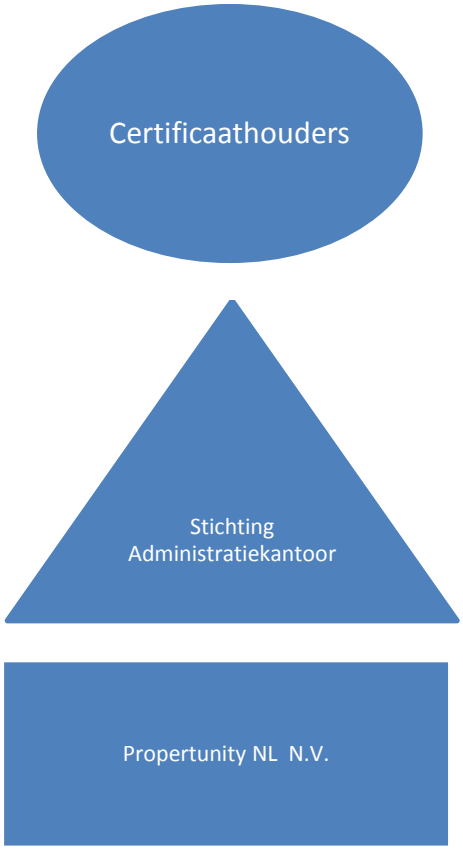
Voor een rechtspersoon of een professionele belegger zijn andere fiscale aspecten van toepassing. Wij adviseren Certificaathouders dan ook te allen tijde een belastingadviseur te raadplegen.

## 8. JURIDISCHE ASPECTEN

### Algemeen

De Vennootschap is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, opgericht bij notariële akte op 26 april 2007. De Vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34272771. De Vennootschap heeft haar statutaire zetel en plaats van haar hoofdkantoor in Hoofddorp. Het bestuur van de Vennootschap wordt gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. waarvan de heren G.C. Langelaar en S.J. van Staveren directeuren zijn.

De Stichting Administratiekantoor is een stichting naar Nederlands recht, opgericht bij notariële akte op 11 april 2007. De Stichting Administratiekantoor is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34271544. Het Stichtingsbestuur wordt gevoerd door de heren R.V. van Beemen en M.K. Schoenmakers. Het organigram van de Vennootschap en de Stichting Administratiekantoor ziet er als volgt uit:




Het bestuur van de Stichting bestaat uit: de heren R.V. van Beemen en M.K. Schoenmakers. De Stichting beheert voor 100% Propertunity NL N.V. Het Bestuur van Propertunity NL N.V. bestaat uit: Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Het bestuur van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. wordt gevormd door de directeuren G.C. Langelaar en S.J. van Staveren.

In dit hoofdstuk worden enkele bepalingen van de statuten van de Vennootschap, de statuten van de Stichting Administratiekantoor en de Administratievoorwaarden kort behandeld en toegelicht. De volledige statuten van de Vennootschap, de volledige statuten van de Stichting Administratiekantoor en de volledige Administratievoorwaarden dienen te worden bestudeerd om een volledig beeld te kunnen vormen van de positie van de Certificaathouder.

**Eerste Uitgifte en vervolg-Uitgiftes**
Bij de oprichting van de Vennootschap zijn 2.300 Aandelen geplaatst bij de Stichting Administratiekantoor. De prijs voor een Certificaat was door het Bestuur bij oprichting vastgesteld op EUR 1.000 (exclusief de vergoeding aan de Vermogensbeheerder). Het verschil tussen de vastgestelde prijs per Certificaat en de nominale waarde van de Aandelen zou door de Stichting Administratiekantoor als agio naar de Vennootschap worden doorgestort. Per de statutenwijziging van 12 juni 2007 is de nominale waarde van de aandelen Propertunity NL alsmede de nominale waarde van de Certificaten vastgesteld op EUR 10. Naar aanleiding van de juridische fusie per 31 mei 2014 is de nominale waarde van de aandelen Propertunity NL alsmede de nominale waarde van de Certificaten vastgesteld op EUR 1.

De algemene vergadering van aandeelhouders is bevoegd te besluiten tot (vervolg)uitgifte van aandelen; de algemene vergadering van aandeelhouders kan deze bevoegdheid voor een periode van ten hoogste vijf jaar overdragen aan een ander orgaan van de Vennootschap. Verwezen wordt naar artikel 4 van de statuten van de Vennootschap.

**Aan- en verkoop**

Verzoeken algemeen
Sedert 3 november 2011 is niet langer sprake van een doorlopende inkoopplicht van Certificaten voor de Vennootschap. Oorzaak hiervan is de omzetting naar een *closed-end* karakter van de Vennootschap. Certificaten kunnen derhalve sedert die datum in beginsel slechts - buiten de Vennootschap om - via aan- en verkoop van eigenaar wisselen.

**Certificaten**
De Certificaten zijn uitgegeven met medewerking van de Vennootschap. Het gevolg hiervan is dat de Certificaathouder een AVA mag bijwonen en daarin het woord mag voeren. Per Aandeel wordt één Certificaat uitgegeven. De Certificaathouders hebben alle rechten die de wet, de statuten van de Stichting Administratiekantoor en de Administratievoorwaarden aan de Certificaten verbinden.

Certificaathouders zijn niet gerechtigd om enig stemrecht verbonden aan de Aandelen uit te oefenen. Het stemrecht verbonden aan de Aandelen wordt uitgeoefend door de Stichting Administratiekantoor.

Voor een overdracht van Certificaten wil zij geldig zijn, dient voldaan te zijn aan de voorwaarden die artikel 4 van de Administratievoorwaarden stelt. Uit artikel 3 van de Administratievoorwaarden blijkt dat overdracht van Certificaten ten allen tijde vrijelijk kan plaatsvinden.

Ingeval van overlijden van een Certificaathouder gaan zijn Certificaten over op zijn rechtsopvolger(s) krachtens het van toepassing zijnde erfrecht.

Indien ten gevolge van deze verkrijging de betreffende Certificaten tot een gemeenschap behoren, kunnen de tot die gemeenschap gerechtigde personen de uit deze Certificaten voortvloeiende rechten slechts uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Vennootschap en de Stichting Administratiekantoor door één door hen schriftelijk aangewezen persoon laten vertegenwoordigen.

De Certificaten zijn niet royeerbaar: dat wil zeggen dat de Certificaathouder zijn Certificaten niet op enig moment kan inwisselen in of omruilen voor Aandelen.

Er wordt slechts één soort Certificaat uitgegeven welke recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Vennootschap.

**Bezwaren Aandelen**
De Stichting Administratiekantoor kan de door haar geadministreerde Aandelen niet verpanden of anderszins bezwaren.

**AVA en vergaderingen van Certificaathouders**

*AVA*

Binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar**,** behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes (6) maanden, wordt de jaarlijkse AVA gehouden. Overige AVA's worden gehouden zo dikwijls als het Bestuur, de houders van Certificaten tezamen vertegenwoordigend tenminste een tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal van de Vennootschap, zulks nodig achten. De oproeping voor een AVA geschiedt niet later dan de vijftiende dag voor die van de vergadering van aandeelhouders door aankondiging in een landelijk verspreid dagblad. Besluiten van het Bestuur omtrent een belangrijke verandering van de identiteit of het karakter van de Vennootschap, waaronder in ieder geval de besluiten zoals beschreven in artikel 12.4 van de statuten van de Vennootschap, behoeven de goedkeuring van de AVA.

Besluiten door de AVA worden genomen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij de statuten van de Vennootschap anders bepalen.

Het stemrecht verbonden aan de Aandelen wordt uitgeoefend door de Stichting Administratiekantoor. Iedere Certificaathouder is bevoegd de AVA bij te wonen en daarin het woord te voeren.

*Vergaderingen van Certificaathouders*

Vergaderingen van Certificaathouders worden gehouden indien ingevolge de statuten van de Stichting Administratiekantoor of de Administratievoorwaarden door de vergadering van Certificaathouders een besluit moet worden genomen en voorts zo dikwijls het Stichtingsbestuur zulks wenselijk oordeelt. Tevens is het Stichtingsbestuur, op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van een zodanig aantal houders van Certificaten dat ten minste een tiende gedeelte van de totale nominale waarde van de uitgegeven Certificaten vertegenwoordigt, verplicht een vergadering van Certificaathouders bijeen te roepen. De oproeping voor een vergadering van Certificaathouders geschiedt niet later dan de vijftiende dag voor die van de vergadering van Certificaathouders door aankondiging in een landelijk verspreid dagblad, alsmede op de website van de Beheerder.

Besluiten door de vergadering van Certificaathouders worden genomen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij de statuten van de Stichting Administratiekantoor of de Administratievoorwaarden anders bepalen.

De besluiten van het Stichtingsbestuur zoals beschreven in artikel 13 van de statuten van de Stichting Administratiekantoor zijn onderworpen aan de goedkeuring van Mercurius B.V. (voorheen genaamd: Wilgenhaege Beheer B.V.) en kunnen slechts worden genomen nadat de vergadering van Certificaathouders is bijeengeroepen en het Stichtingsbestuur een toelichting heeft gegeven op het voorgenomen besluit.

**Bestuur en Stichtingsbestuur**
Het Bestuur wordt in overeenstemming met het bepaalde in artikel 11.2 van de statuten van de Vennootschap benoemd door de AVA op bindende voordracht van Mercurius B.V. (voorheen genaamd: Wilgenhaege Beheer B.V.). De AVA is echter vrij in de benoeming van een directeur

indien Mercurius B.V. niet binnen drie (3) maanden na het ontstaan van de vacature een voordracht heeft opgemaakt. Het bindend karakter van de voordracht kan door de AVA worden ontnomen bij een besluit genomen met twee/derden van de uitgebrachte stemmen, die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.

Iedere directeur van de Vennootschap kan te allen tijde worden geschorst en ontslagen door de AVA op voorstel van Mercurius B.V. Het bestuur van de Vennootschap wordt gevormd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Het bestuur van Wilgenhaege Fondsen Management wordt gevormd door de heren G.C. Langelaar en S.J. van Staveren.

De heren R.V. van Beemen en M.K. Schoenmakers vormen het Stichtingsbestuur. Het Stichtingsbestuur vertegenwoordigt de Stichting Administratiekantoor. De bevoegdheid de Stichting Administratiekantoor te vertegenwoordigen komt mede toe aan iedere bestuurder afzonderlijk.

**Raad van Commissarissen**
De Vennootschap kent geen raad van commissarissen. In overeenstemming met het bepaalde in de statuten van de Vennootschap kan de AVA besluiten tot het instellen van een raad van commissarissen.

**Beheer**
Het beheer over de Vennootschap wordt gevoerd door de Beheerder. Tussen de Vennootschap en de Beheerder is een Overeenkomst van Beheer gesloten. In voornoemde overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het beheer. De taken van de Beheerder zoals vastgelegd in de Overeenkomst van Beheer bestaan onder meer uit het administratief, financieel, commercieel en technisch beheer met betrekking tot onroerende zaken, betreffende de door haar beheerde beleggingsinstellingen (waaronder begrepen maar niet beperkt tot: het sluiten en opzeggen van huurovereenkomsten, het administreren en invorderen van huurpenningen, het verrichten van betalingen, het sluiten van verzekeringen alsmede het beschikken over het onroerend goed en de aan onroerend goed gerelateerde beleggingen, waaronder in dit verband wordt begrepen: het kopen, verkopen, vervreemden, verkrijgen, respectievelijk bezwaren ervan), dit alles in de ruimste zin van het woord. De Beheerder vertegenwoordigt de beleggingsinstellingen en is aansprakelijk voor de nakoming van de door de beleggingsinstellingen gesloten verbintenissen. De beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit werkzaamheden die Wilgenhaege Fondsen Management B.V. uitvoert als Beheerder, worden afgedekt door het aanhouden van een hoger eigen vermogen dan wettelijk vereist is.

De Beheerder zal deze taken uitvoeren in overeenstemming met de Beleggingsdoelstelling van de Vennootschap en met inachtneming van de bepalingen van de wet, de Wft, het Prospectus, de Administratievoorwaarden, de statuten van de Vennootschap, de door de AFM gestelde vergunningsvereisten en de op enig moment geldende wet- en regelgeving.

In beginsel zal de Beheerder het financiële, technische en commerciële dagelijkse beheer van het door de Vennootschap gehouden onroerend goed uitbesteden aan een andere partij. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van gelieerde partijen zoals bedoeld in artikel 5.6 van Bijlage I van het BGfo, waaronder Wilgenhaege Property Management B.V. Indien met voornoemde partijen transacties worden aangegaan dan wel gebruik wordt gemaakt van hun diensten zal dit geschieden tegen marktconforme condities.

Voor een uiteenzetting van de beheersvergoedingen wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van dit Prospectus.

Naast het beheer over de Vennootschap, voert de Beheerder ook het beheer over WFM CV I.

**De Bewaarder**

SGG Depositary B.V., de bewaarder van de financiële instrumenten van de Vennootschap, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die statutair gevestigd is te Amsterdam.

De bewaarder verricht in beginsel de volgende taken:

- het in bewaring nemen van activa die zich daarvoor lenen en/of eigendomsverificatie en -registratie van activa die zich niet lenen voor bewaarneming;
- het controleren en reconciliëren van kasstromen en rekeningen;
- een aantal specifieke toezichtstaken, te weten:
    - ervoor zorgen dat de verkoop, de uitgifte, de inkoop, de terugbetaling en de intrekking van rechten van deelneming of aandelen in het fonds gebeuren in overeenstemming met het toepasselijk nationaal recht en met het reglement of de statuten van het fonds;
    - ervoor zorgen dat de waarde van de rechten van deelneming of aandelen in het fonds worden berekend overeenkomstig de toepasselijke nationale wetgeving, het reglement of de statuten van het fonds;
    - de aanwijzingen van de beheerder uitvoeren, tenzij deze in strijd zijn met de toepasselijke nationale wetgeving of het reglement of de statuten van het fonds;
    - zich ervan vergewissen dat bij transacties met betrekking tot de activa van het fonds de tegenwaarde binnen de gebruikelijke termijnen wordt overgemaakt aan het fonds;
    - zich ervan vergewissen dat de opbrengsten van het fonds een bestemming krijgen die in overeenstemming is met de toepasselijke nationale wetgeving en met het reglement van het fonds of de statuten.

Uit de Wft volgt dat de bewaarder aansprakelijk is voor het een verlies van een in bewaarneming genomen financieel instrument. In het geval van een ander verlies dan dat van een in bewaarneming genomen financieel instrument, is de bewaarder tevens aansprakelijk wanneer sprake is van opzet of nalatigheid. De beheerder stelt de beleggers, voordat zij in het fonds beleggen, in kennis van elke eventuele door de bewaarder getroffen regeling waarmee deze zich overeenkomstig, contractueel van aansprakelijkheid kwijt. De Beheerder stelt de beleggers eveneens onverwijld in kennis van eventuele wijzigingen in verband met de aansprakelijkheid van de bewaarder.

**Dividenden en andere uitkeringen**

Uitkering van winst kan geschieden na de vaststelling van de jaarrekening van de Vennootschap (waaruit blijkt dat zij geoorloofd is) door de AVA.

De Stichting Administratiekantoor int de dividenden en alle andere uitkeringen op de Aandelen. Onmiddellijk na ontvangst stelt de Stichting Administratiekantoor de dividenden of andere uitkeringen betaalbaar en doet daarvan schriftelijk mededeling aan de houders van Certificaten.

Slotuitkeringen op de Aandelen ingeval van ontbinding van de Vennootschap worden door de Stichting Administratiekantoor uitbetaald aan de Certificaathouders tegen intrekking van de Certificaten. Verwezen wordt naar artikel 43 en 44 van de statuten van Vennootschap terzake ontbinding en vereffening.

De Beheerder doet melding van het feit dat uitkeringen worden verricht, van de samenstelling van deze uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling door middel van bekendmaking in een advertentie in een landelijk verspreid Nederlands dagblad alsmede op haar website.

**Toezicht**
De AFM heeft op 27 februari 2007 ingevolge artikel 2:65 van de Wft een vergunning verleend aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. in haar hoedanigheid van beheerder van de Vennootschap. Op grond van deze vergunning is de Beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in onroerend goed. De vergunning is in kopie verkrijgbaar ten kantore van de Vennootschap.

In het kader van de vergunningaanvraag van de Beheerder is de heer G.C. Langelaar op betrouwbaarheid en deskundigheid getoetst in zijn hoedanigheid van statutair bestuurder van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Ook de tweede directeur (S.J. van Staveren) van de Beheerder is getoetst op betrouwbaarheid en deskundigheid. Dhr. R.V. van Beemen en dhr. M.K. Schoenmakers zijn getoetst op betrouwbaarheid in zijn hoedanigheid van bestuurders van de Stichting Administratiekantoor (de enig aandeelhouder van de Vennootschap).

Voor het overige dienen geen personen te worden getoetst, aangezien Mercurius B.V. (voorheen genaamd: Wilgenhaege Beheer B.V.) de enig aandeelhouder is van Wilgenhaege Groep Holding B.V. welke vennootschap op haar beurt enig aandeelhouder is van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. Enig aandeelhouder en bestuurder van Mercurius B.V. is de heer G.C. Langelaar.

**Wijziging van de voorwaarden**
Het voorstel dan wel een besluit tot wijziging van de Administratievoorwaarden wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Administratievoorwaarden, door het bestuur van de Stichting Administratiekantoor gedaan, met de goedkeuring van Mercurius B.V. (voorheen genaamd: Wilgenhaege Beheer B.V.), zulks in overeenstemming met het bepaalde in artikel 13 van de statuten van de Stichting Administratiekantoor.

Een voorstel tot wijziging dan wel de feitelijke wijziging van de voorwaarden die gelden tussen de Vennootschap en de Certificaathouders wordt bekend via de website van de Beheerder (www.wilgenhaegefondsen.nl), vergezeld van een toelichting van de Beheerder.

**Informatieverstrekking**
De Beheerder verschaft periodiek informatie via haar website:
http://www.wilgenhaegefondsen.nl/propertunity-nl.html.

Op deze website is informatie beschikbaar, waaronder de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de Beheerder alsmede informatie ten aanzien van de Vennootschap.

De Beheerder vermeldt het adres van haar website in ieder Prospectus, de jaarrekening en de jaarverslagen van de Beheerder en de jaarverslagen van de Vennootschap. Indien de Beheerder informatie welke zij krachtens de Wft beschikbaar dient te stellen of te verstrekken, op haar website publiceert of anderszins in elektronische vorm beschikbaar stelt, vermeldt de Beheerder daarbij tevens dat desgevraagd een afschrift van die informatie wordt verstrekt en, indien van toepassing, welke kosten daaraan verbonden zijn.

De Beheerder doet melding van het feit dat uitkeringen worden verricht, van de samenstelling van deze uitkeringen alsmede de wijze van betaalbaarstelling in een advertentie in een of meerdere landelijk verspreide Nederlandse dagbladen alsmede op haar website. De oproeping voor een vergadering van Certificaathouders geschiedt door aankondiging in een landelijk verspreid dagblad. De Vennootschap publiceert van tijd tot tijd relevante informatie betreffende de Vennootschap op haar website http://www.wilgenhaegefondsen.nl/propertunity-nl.html.

De vergunning van de Beheerder alsmede de statuten van de Vennootschap liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder. De Beheerder verstrekt een afschrift van voornoemde vergunning en statuten aan de beleggers in de Vennootschap tegen ten hoogste de kostprijs. Tevens zal de Beheerder een afschrift van de Overeenkomst van Beheer aan de beleggers in de Vennootschap tegen ten hoogste de kostprijs verstrekken.

**Gelieerde partijen**
Wilgenhaege Vermogensbeheer B.V. en Mercurius B.V. (de enig indirect aandeelhouder van het Bestuur) zijn te beschouwen als gelieerde partijen in de zin van de bepalingen in artikel 5 van Bijlage I van het BGfo. Indien met voornoemde partijen transacties worden aangegaan dan wel gebruik wordt gemaakt van hun diensten zal dit geschieden tegen marktconforme condities.

In beginsel zal de Beheerder geen onroerend goed selecteren dat afkomstig is van haar zelf danwel van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich echter een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat verwerving door de Vennootschap van onroerend goed dat van haar of van aan haar gelieerde partijen in het belang is van de Vennootschap en de Certificaathouders, dan zal de betreffende transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. De Beheerder zal er verder voor zorgdragen dat zal worden voldaan aan de terzake van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder begrepen artikel 5.5 en 5.6 van Bijlage I van het BGfo.

**Klachtenbemiddeling**
Om Certificaathouder te verzekeren van een goede afhandeling van een klacht, beschikt de Beheerder over een interne klachtenprocedure. Deze procedure geldt voor alle klachten. Het beleid van deze procedure is gericht op het verkrijgen van inzicht van de wensen en verwachtingen en het indien nodig nemen van maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van dienstverlening. Een Certificaathouder dient een klacht schriftelijk te melden en deze te richten aan de directie van Beheerder. Indien de Certificaathouder van mening is dat de betreffende klacht niet afdoende dan wel niet binnen een redelijke termijn is afgehandeld, dan is de Certificaathouder bevoegd om zich voor bemiddeling te wenden tot het bestuur van de Stichting Administratiekantoor. Mocht dit niet tot een voor de Certificaathouder bevredigend resultaat leiden, dan kan het geschil ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter.

**Conflicterende belangen Beheerder**
Er kunnen zich conflicterende belangen voordoen bij de toewijzing van bepaalde objecten aan beleggingsinstellingen waarvoor de beheerder het beheer verzorgt. Deze eventuele conflicterende belangen zouden zich voor kunnen doe indien zich een object aandient dat naar haar eigenschappen zou kunnen worden opgenomen in meerdere beleggingsmaatschappijen. Er dient dan door de beheerder een afweging te worden gemaakt in welke beleggingsinstelling het betreffende object wordt opgenomen. De Beheerder kent een regeling met betrekking tot het zich eventueel voordoen van dergelijke conflicterende belangen.

**Wet bescherming persoonsgegevens**
De Vennootschap en de Stichting Administratiekantoor zullen er zorg voor dragen dat de persoonlijke gegevens die zijn aangeleverd, vertrouwelijk worden behandeld. De Vennootschap en de Stichting Administratiekantoor zullen zich te allen tijde aan de bepalingen van de Wet bescherming persoonsgegevens.

De Vennootschap en de Stichting Administratiekantoor gebruiken de persoonlijke gegevens uitsluitend om uitvoering te geven aan de bepalingen in het Prospectus. De gegevens zullen vanzelfsprekend niet aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij dit noodzakelijk is om

uitvoering te geven aan hetgeen in het Prospectus is bepaald, of indien er een wettelijk voorschrift van toepassing is.

## 9. VERKLARING VAN DE BEHEERDER

Wilgenhaege Fondsen Management B.V. verklaart in haar hoedanigheid van beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft van Propertunity NL N.V. dat zowel zijzelf als Propertunity NL N.V. voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

Hoofddorp, 23 maart 2016

Wilgenhaege Fondsen Management B.V.