

## FINANCIËLE BIJSLUITER

Bij of krachtens wet voorgeschreven productinformatie over het product Propertunity NL N.V.

### Over de financiële bijsluiter

Voor producten als dit product is het opstellen van een financiële bijsluiter verplicht. Deze financiële bijsluiter is een document van Propertunity NL N.V. (hierna: “**Propertunity NL**”). Hij is opgesteld volgens een vaste, bij wet voorgeschreven opzet. Het doel is u op hoofdlijnen een beeld te geven van het product Propertunity NL en om u in staat te stellen dit product beter te vergelijken met andere financiële producten. Deze financiële bijsluiter geeft geen informatie die op uw persoonlijke situatie is toegesneden en geeft geen uitputtende beschrijving van de voor u geldende rechten en plichten. Verdere details over Propertunity NL vindt u in het prospectus. Propertunity NL raadt u aan ook hiervan kennis te nemen. De financiële bijsluiter wordt actueel gehouden.

### 1 Korte weergave van de beleggingsinstelling

#### Propertunity NL N.V.

- De directie en het beheer van Propertunity NL wordt gevoerd door Wilgenhaege Fondsen Management B.V.. Wilgenhaege Fondsen Management B.V. is een 100% dochtervennootschap van Wilgenhaege Beheer B.V., welke vennootschap op haar beurt voor 100% wordt gehouden door Mercurius BV, waarvan enig aandeelhouder de heer G.C. Langelaar is.
- Propertunity NL is een niet beursgenoteerde naamloze vennootschap naar Nederlands recht. Propertunity NL is opgericht op 26 april 2007 en kent een in beginsel onbeperkte looptijd.
- Alle aandelen van Propertunity NL worden gehouden door de Stichting Administratiekantoor Propertunity NL (hierna: de “Stichting Administratiekantoor”) en zijn gecertificeerd. De certificaten worden uitgegeven aan beleggers.
- Zowel Propertunity NL als Wilgenhaege Fondsen Management B.V. zijn statutair gevestigd in Nederland met als adres: Polarisavenue 97, 2132 JH Hoofddorp.
- Als externe accountant van Propertunity NL treedt op Deloitte Accountants B.V.

## 2 Beleggingsgegevens

### Doelstelling

De doelstelling van Propertunity NL is enerzijds het aankopen, exploiteren en verkopen van direct onroerend goed en anderzijds het houden van belangen in niet speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen.

### Beleggingsbeleid

- Propertunity NL zal zowel direct onroerend goed aankopen, exploiteren en verkopen als belangen verwerven in aan onroerend goed gerelateerde beleggingen.
- Bij het selecteren van aan te kopen onroerend goed zal Propertunity NL zich richten op commercieel onroerend goed (kantoren, winkels en bedrijfspanden) en woningen. Bij commercieel onroerend goed richt Propertunity NL zich in beginsel op kwalitatief hoogwaardig onroerend goed gelegen op locaties in een stedelijke omgeving met solvabele betrouwbare huurders en met in beginsel een minimale waarde van EUR 2,5 miljoen kosten koper. Het onroerend goed wordt gefaseerd aangekocht en verkocht.
- Uitgangspunt is dat Propertunity NL in Nederland gelegen onroerend goed aankoopt. Eventueel zal ook buiten Nederland, maar binnen de Eurozone, gelegen onroerend goed worden aangetrokken. In totaal zal in beginsel van het op enig moment door Propertunity NL gehouden onroerend goed niet meer dan 30% buiten Nederland zijn gelegen.
- Propertunity NL zal 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.
- Propertunity NL kan gebruik maken van financiële derivaten (zoals rentederivaten) voor het afdekken ('hedging') van het renterisico voortkomend uit de diverse activiteiten.

### Financiële risico's

De waardeontwikkeling van de rechten van deelneming in Propertunity NL is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaal-, effecten-, valuta- en goederenmarkten. De mogelijkheid bestaat dat uw belegging in waarde stijgt; het is echter ook mogelijk dat uw belegging weinig tot geen inkomsten zal genereren en dat uw inleg bij een ongunstig koersverloop geheel of ten dele verloren gaat.

Hieronder staan vermeld op rangorde van de omvang van een bepaald risico alsmede de waarschijnlijkheid van het zich manifesteren, de algemene en de productspecifieke risico's.

### **Algemene risico's**

- Rendementsrisico: het rendement op beleggingen in onroerend goed kan negatief beïnvloed worden door algemene en meer specifieke marktontwikkelingen.
- Risico voor waardewijziging van het kapitaal, met inbegrip van het potentiële risico van erosie als gevolg van intrekkingen van rechten van deelnemingen en winstuitkeringen die hoger zijn dan het beleggingsrendement.
- Inflatie­risico: de ontwikkeling van de huurinkomsten zijn onder meer afhankelijk van de inflatie middels de indexatie van de huurprijzen.
- Wijzigingsrisico financiële en fiscale wet- en regelgeving

### **Productspecifieke risico's**

- De (tijdelijk) verminderde verhandelbaarheid van de rechten van deelneming van Propertunity NL onder invloed van bijzondere omstandigheden, zoals de kredietcrisis en druk op de liquiditeit.
- Risico dat de gehele onroerend goedmarkt of het onroerend goed daalt, waardoor de prijs en de waarde van het onroerend goed worden beïnvloed
- Het verschijnsel dat valutaschommelingen een negatieve invloed kunnen hebben op het beleggingsresultaat
- De risico's die verband houden met een grote concentratie van beleggingen in bepaalde activa of op bepaalde markten

### **Overige risico's:**

- Leegstandrisico: leidt tot inkomstenderving door het niet tijdig kunnen vinden van nieuwe huurders
- Verkooprisico
- Financierings- en renterisico: bij financiering door vreemd vermogen leiden rente fluctuaties tot dalingen of stijgingen in de beleggingsresultaten. Door middel van rente derivaten kunnen deze risico's beperkt worden.
- Debiteurenrisico: door faillissementen kunnen huurschades optreden.
- Risico van onverzekerde schade
- Risico verbonden aan onroerend goed gerelateerde beleggingen die te maken hebben met onroerend goed in het bijzonder
- Fiscaal risico

Voor een uitgebreide beschrijving van de risico's van het product wordt verwezen naar het prospectus van Propertunity NL.

## Risico dat u uw inleg niet terugkrijgt bij een looptijd van 1 jaar

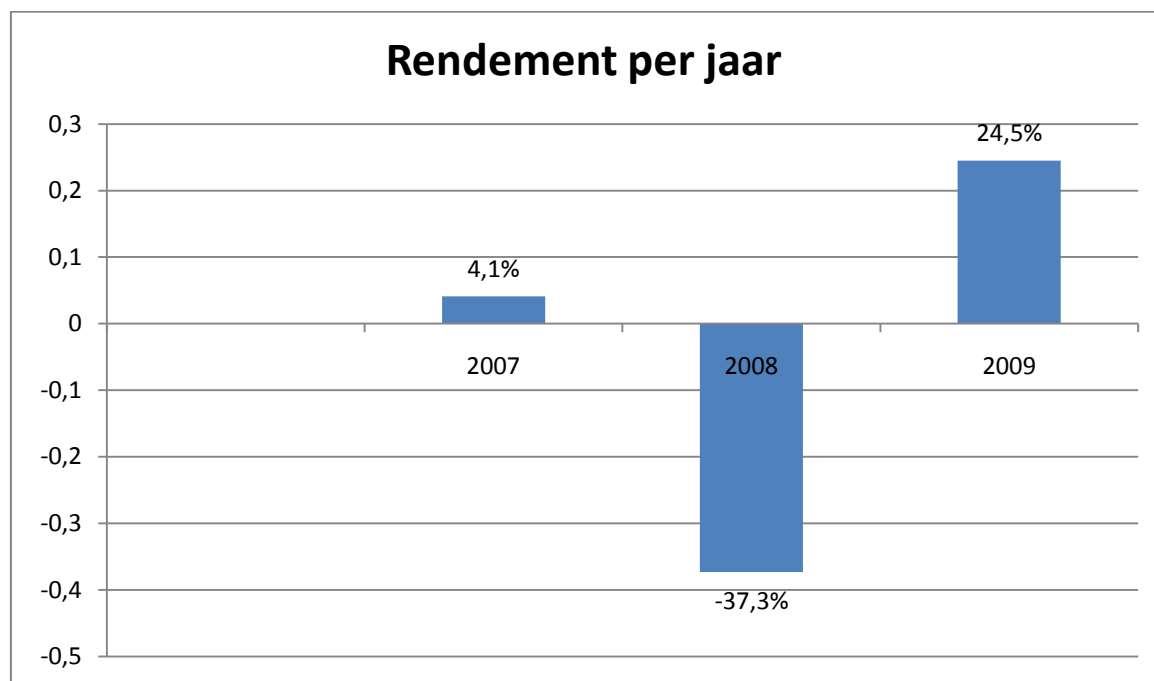


### Wat kan er gebeuren in het ergste geval?

Bij een looptijd van 1 jaar kunt u uw inleg kwijtraken.

### Beleggingsresultaten

Het hieronder gegeven cijfervoorbeeld is alleen als voorbeeld bedoeld en geeft een weerspiegeling van in het verleden behaalde resultaten van Propertunity NL. Op de jaarlijkse rendementen zijn belastingkosten en andere lasten reeds in mindering gebracht. De uiteindelijke, toekomstige beleggingsresultaten zijn niet te voorspellen. De waarde van uw beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.



De rendementen worden uitgedrukt in de waardeverandering van de handelskoers inclusief de eventuele dividenden.

### 3. Bedrijfsinformatie

#### Belastingregime

Zowel uw persoonlijke situatie als wijzigingen in de belastingregels van de lidstaat van herkomst en/of de lidstaat van ontvangst en de uitleg van deze regels kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op uw persoonlijke fiscale positie. In geval van onduidelijkheden dient u contact op te nemen met een belastingadviseur.

#### Kosten

De kostenratio van Propertunity NL over 2007 bedraagt 4,92%, over 2008 5,57% en over 2009 7,59% (voorlopig en zonder accountantscontrole).

De kostenratio omvat alle kosten die in een jaar ten laste van de beleggingsinstelling zijn gebracht, exclusief de kosten van beleggingstransacties en interestkosten.

De verwachte kostenratio voor 2010 bedraagt 7,0%. Het te realiseren percentage wordt sterk beïnvloed door het al of niet optreden van huurschades.

#### Overige kosten

#### In- en uitstapkosten

Bij uitgifte, inkoop en verkoop van certificaten wordt de handelsprijs verhoogd met 2,5% hetgeen ten laste wordt gebracht van de certificaathouder. Dit bedrag dient ten dekking van de vergoeding die aan beheerder dient te worden betaald voor het organiseren van de deelname in Propertunity NL en wordt door de beheerder vervolgens betaald aan de vermogensbeheerder. Indien in de toekomst wellicht derden de deelname in Propertunity NL zullen organiseren, komt deze vergoeding (mede) aan die derden toe.

#### Transacties met gelieerde partijen

- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ontvangt jaarlijks een managementvergoeding van 0,30% over de gemiddelde reële waarde van de beleggingen direct in onroerend goed voor het voeren van het management van Propertunity NL.
- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. ontvangt jaarlijks een vergoeding voor het beheer van het onroerend goed van 0,45% over de gemiddelde reële waarde van beleggingen direct in onroerend goed.
- De acquisitievergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 2% over de aankoopprijs van het onroerend goed.
- De verkoopvergoeding van Wilgenhaege Fondsen Management B.V. betreft een vergoeding van 1% over de verkoopprijs van het onroerend goed.
- Wilgenhaege Fondsen Management B.V. heeft bij verkoop van onroerend goed een aandeel in de verkoopwinst van 25%.
- Propertunity NL maakt gedurende haar looptijd gebruik van de diensten van instellingen en tussenpersonen voor het plaatsen van certificaten. Deze instellingen en tussenpersonen ontvangen een distributievergoeding tot maximaal 0,075% over de handelsprijs over de door de betreffende instelling en/of tussenpersoon geplaatste certificaten.

Voor een uitgebreide beschrijving van de kosten wordt verwezen naar het prospectus van Propertunity NL.

#### Omloopfactor

De omloopfactor wordt bij onroerend goed beleggingsinstellingen niet weer gegeven.

#### 4. Commerciële informatie

##### Overige informatie

De inkoopprijs, verkoopprijs en uitgifteprijs wordt telkens bepaald op de laatste werkdag (iedere maandag tot en met vrijdag waarop de banken in Nederland zijn geopend voor reguliere activiteiten) van een kalendermaand waarop Propertunity NL met inachtneming van de administratievoorwaarden bereid is tot inkoop, verkoop en/of uitgifte van certificaten, zoals nader omschreven in het prospectus van Propertunity NL onder 'Prijsbepaling'. De inkoopprijs, verkoopprijs en uitgifteprijs wordt door Wilgenhaege Fondsen Management B.V. uiterlijk op de vijfde werkdag van de kalendermaand bekend gemaakt aan de Stichting Administratiekantoor en is alsdan opvraagbaar ten kantore van de Stichting Administratiekantoor. Naast het voldoen van de uitgifteprijs heeft een belegger geen overige financiële verplichtingen.

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 certificaathouders. Over het uit te keren dividend dient Propertunity NL in beginsel 15% dividendbelasting in te houden en af te dragen. Propertunity NL is in beginsel elke laatste werkdag van een kalendermaand bereid tot inkoop van certificaten. Onder bepaalde omstandigheden zal Propertunity NL niet bereid zijn tot inkoop, zoals, maar niet beperkt tot, het geval dat de liquide middelen van Propertunity NL hiertoe niet toereikend zijn, door inkoop het nominale bedrag van de certificaten die Propertunity NL houdt meer zal belopen dan een tiende van haar geplaatste kapitaal of haar eigen vermogen verminderd met de handelskoers van de ingekochte certificaten kleiner is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal van Propertunity NL vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden. Ook indien naar de mening van de directie van Propertunity NL door inkoop haar belangen en/of de belangen van de certificaathouders zouden worden aangetast, kan worden afgezien van inkoop.

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

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

Het bestuur heeft eind oktober 2009 vastgesteld, dat de omstandigheden in de markt en in het fonds in positieve zin zijn veranderd. Er is echter onvoldoende liquiditeit om over te gaan tot structurele inkoop van certificaten als gevolg van de huidige LTV ratio (loan to value: verhouding uitstaande hypotheek tegen de huidige marktwaarde van de objecten).

Op grond hiervan is een bestuursbesluit genomen dat handel weer beperkt mogelijk is. Beperkt houdt in dat beleggers kunnen uittreden voor zover er ook in die maand intreders zijn. Dit wordt het "match-to-match" principe genoemd.

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

Dit “match-to-match” principe is ingegaan per eind november 2009 (voor toelichting zie het Prospectus en artikel 5 van de Administratievoorwaarden).

Certificaten zijn beperkt overdraagbaar. Certificaten kunnen alleen worden vervreemd aan Propertunity NL, een niet van tafel en bed gescheiden echtgeno(o)t(e) of geregistreerde partner, een weduwe of weduwnaar, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, bloed- en aanverwanten in de zijlijn in de tweede graad van de betrokken certificaathouder of aan door de Stichting Administratiekantoor aan te wijzen een derde.

## **5. Aanvullende informatie**

Verder informatie

Voor dit product is een prospectus opgesteld. In dit prospectus zijn alle toepasselijke aspecten van Propertunity NL, waaronder de voorwaarden, prognoserendementen en risico's uitgebreid beschreven. Propertunity NL raadt u aan dit prospectus nauwkeurig te lezen. Het prospectus wordt u op uw verzoek kosteloos toegezonden. Voor tussentijdse informatie en eventuele vragen kunt u Propertunity NL bereiken op het volgende adres en telefoonnummer:

Propertunity NL N.V.  
Polarisavenue 97  
2132 JH Hoofddorp  
Telefoon: 023 567 99 00  
Contactpersoon: Drs. ing. R.L. Voskamp MRE

De Autoriteit Financiële Markten (de “AFM”) houdt toezicht op de financiële bijsluiter. Voor vragen kunt u de Toezichtslijn van de AFM bellen: 0900-5400540 of kijken op de website [www.afm.nl](http://www.afm.nl). Propertunity NL is een beleggingsinstelling in de zin van de Wet financieel toezicht (de “Wft”).

De AFM heeft op 27 februari 2007 ingevolge artikel 2:67 van de Wft een vergunning verleend aan Wilgenhaege Fondsen Management B.V. (destijds genaamd: Wilgenhaege Vastgoedfondsen Management B.V.) in haar hoedanigheid van beheerder van Propertunity NL N.V.. Op grond van deze vergunning is Wilgenhaege Fondsen Management B.V. bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in onroerend goed en het doen van niet speculatieve aan onroerend goed gerelateerde beleggingen.



Deze financiële bijsluiter is opgesteld volgens de aanwijzingen zoals vermeld in de het besluit met betrekking tot het gedragstoezicht op financiële ondernemingen van 12 oktober 2006.

Deze financiële bijsluiter is opgesteld per en bijgewerkt tot 3 februari 2010.

Propertunity NL N.V.  
Hoofddorp, 3 februari 2010