Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.

21 juni 2012

PALMER CAPITAL

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

MEI-Real Estate N.V.

Agenda

PALMER CAPITAL

1. Opening;
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2011;
3. Vaststelling van de jaarrekening over 2011 alsmede bepaling van de winstbestemming;
4. Voorstel van de prioriteit om de statuten van het fonds te wijzigen;
5. Verlening van décharge aan directie;
6. Verlening van décharge aan leden van de Raad van Commissarissen;
7. Rondvraag;
8. Sluiting.

1. Opening

PALMER CAPITAL

Nieuw management en structuur

- Op 27 februari 2012 heeft Palmer Capital Investments GmbH, Middle Europe Investments N.V. (MEI) en haar dochtervennootschappen overgenomen;
- Op 15 juni 2012 is de naam van MEI veranderd in **Palmer Capital Nederland N.V.**
- De directie van **Palmer Capital Nederland N.V**. bestaat per heden uit:
  - Guy St. J. Barker LLB FRICS;
  - Tina-Kathrin Rauh;
  - Drs. Peter H.J Mars;
- Op 15 juni 2012 is ook de naam van MEI-Fondsenbeheer B.V. in: **Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.**
- De directie van **Palmer Capital Fondsenbeheer B.V** bestaat per heden uit:
  - Guy St. J. Barker LLB FRICS;
  - Drs. Peter H.J Mars;
  - Harman H. Kloos

1. Opening

PALMER CAPITAL

Achtergrond nieuw management

Guy St. J. Barker LLB FRICS

- Ruim 27 jaar vastgoed en fondsmanagement ervaring;
- Werkzaam geweest voor Knight Frank;
- Werkzaam geweest voor Hypo Vereinsbank AG als hoofd Real Estate Asset Management;
- Managing Director en hoofd fondsmanagement bij Invesco Real Estate Europe, vanaf 2005 CEO bij Invesco Real Estate Europe;
- In 2007 Palmer Capital Investments GmbH opgericht;
- Woont in Praag sinds 2007.

1. Opening

PALMER CAPITAL

Achtergrond nieuw management

Ben C.H. Maudling BSc FRICS

- Ruim 20 jaar vastgoed ervaring in Centraal en Oost Europa;
- Vanaf 2004 tot 2007 werkzaam geweest bij Invesco als Head Central & Eastern Europe;
- Verkocht in 1999 zijn eigen vastgoedorganisatie aan CBRE;
- In 2007 ASTON REIM in Praag opgericht, ondersteund door Palmer Capital;
- Woont in Praag sinds 1992.

1. Opening

PALMER CAPITAL

Achtergrond (nieuw) management

Ir. Jean Michel Poot

- Ruim 8 jaar vastgoed- en fondsmanagement ervaring;
- Werkzaam geweest voor Stichting Kennistransfer Bouw bij Van der Meer en Van Tilburg;
- Vanaf 2004 werkzaam bij MEI;
- Woonachtig in Nederland.

1. Opening

PALMER CAPITAL

Over Palmer Capital

- Palmer Capital, opgericht in 1992 is een particuliere onderneming gevestigd in Londen en München;
- Palmer Capital specialist op gebied van investeren en financieren van onroerend goed, waar door goed management waarde toegevoegd kan worden;
- Merendeel van Palmer Capitals cliënten zijn Europese Institutionele beleggers;
- Palmer Capital Investors staat in Engeland onder toezicht van de Financial Services Authority (FSA);
- Het totaal beheerd vermogen van Palmer Capital bedraagt meer dan EUR 1,625 miljard;
- Palmer Capital heeft op dit moment vestigingen in acht landen;
- Meer informatie over Palmer Capital kunt u vinden op:
    - www.palmercapital.eu & www.palmercapital.co.uk

2. Verslag van directie over het boekjaar 2011

PALMER CAPITAL

Financiële kerncijfers 2011

• Bruto huurinkomsten:	EUR 8,04 miljoen (2010: EUR 8,22 miljoen)
• Service inkomsten:	EUR 1,54 miljoen (2010: EUR 1,64 miljoen)
• Service en exploitatiekosten:	EUR 2,82 miljoen (2010: EUR 2,88 miljoen)
• Lokale bankleningen	EUR 37,05 miljoen (2010: EUR 40,33 miljoen)
• Rendement op intrinsieke waarde	-17,2% (2010: 11,0%)
• LTV-ratio	57,9% (2010: 57,2%)
• Total Expense Ratio (TER)	14,6% (2010: 16,6%)
• Totale activa	EUR 69,1 miljoen (2010: EUR 77,5 miljoen).

2. Verslag van directie over het boekjaar 2011

PALMER CAPITAL

Portfolio kerngegevens 2011

- De economische bezettingsgraad 79,0% (2010: 84,4%)
- Reële waarde EUR 63,97 miljoen (2010: EUR 70,52 miljoen)
- Verhuurbaar oppervlak 133.015 m2;
- Aantal vastgoedobjecten 18 (nu: 17):
  - 7 in Tsjechië (reële waarde: EUR 26,34 miljoen | 41%)
  - 11 in Slowakije (reële waarde: EUR 37,64 miljoen | 59%).

2. Verslag van directie over het boekjaar 2011

PALMER CAPITAL

Ontwikkelingen in 2011

- Ontwikkeling verhuur van onroerend goed portfolio verliep moeizaam;
- Netto EUR 3,3 miljoen op (lokale) bankleningen afgelost;
- EUR 0,7 miljoen op SNS lening afgelost;
- In 2011 is er geen gebouw verkocht;
- De bezettingsgraad nam ruim 5% af gedurende 2011 door bezuiniging op kosten door bedrijven;
- Taxatiewaarde onroerend goed per 31-12-2011: EUR 63,97 miljoen;
- De CAPEX was beperkt tot EUR 1 miljoen, vooral onderhoud en reparatie.

2. Verslag van directie over het boekjaar 2011

Ontwikkelingen na balansdatum

- Vanaf 4 januari 2012 verhandeld als closed-end fonds
- Op 27 februari 2012 overname Middle Europe Investments N.V.;
- Beheerder heeft vordering omgezet in aandelen MEI-Real Estate N.V. (tegen intrinsieke waarde);
- Verkoop kantoorpand Stefanikova in Zlín 10% boven taxatiewaarde
- Op BAVA op 25 april 2012 de aangepaste strategie toegelicht;
- Op BAVA kondigde CTP Property een mogelijk bod aan;
- Eind mei kondigde CTP aan dit niet door te zetten;
- Hoofdhuurder Letna 45 (Kosice, Slowakije) breidt uit, huur stijgt van EUR 585.000 naar EUR 775.000 bruto jaarhuur.

Stefanikova in Zlin, Tsjechië

Letna 45 in Kosice, Tsjechië

2. Verslag van directie over het boekjaar 2011

PALMER CAPITAL

Vervolgstappen

Doorvoeren update strategie

•Aanzienlijke kostenreductie: asset management ‘in-house’ halen;

•Geselecteerd aantal panden verkopen > taxatiewaarde om rente- en aflossingslast terug te brengen;

•Ratio’s verbeteren;

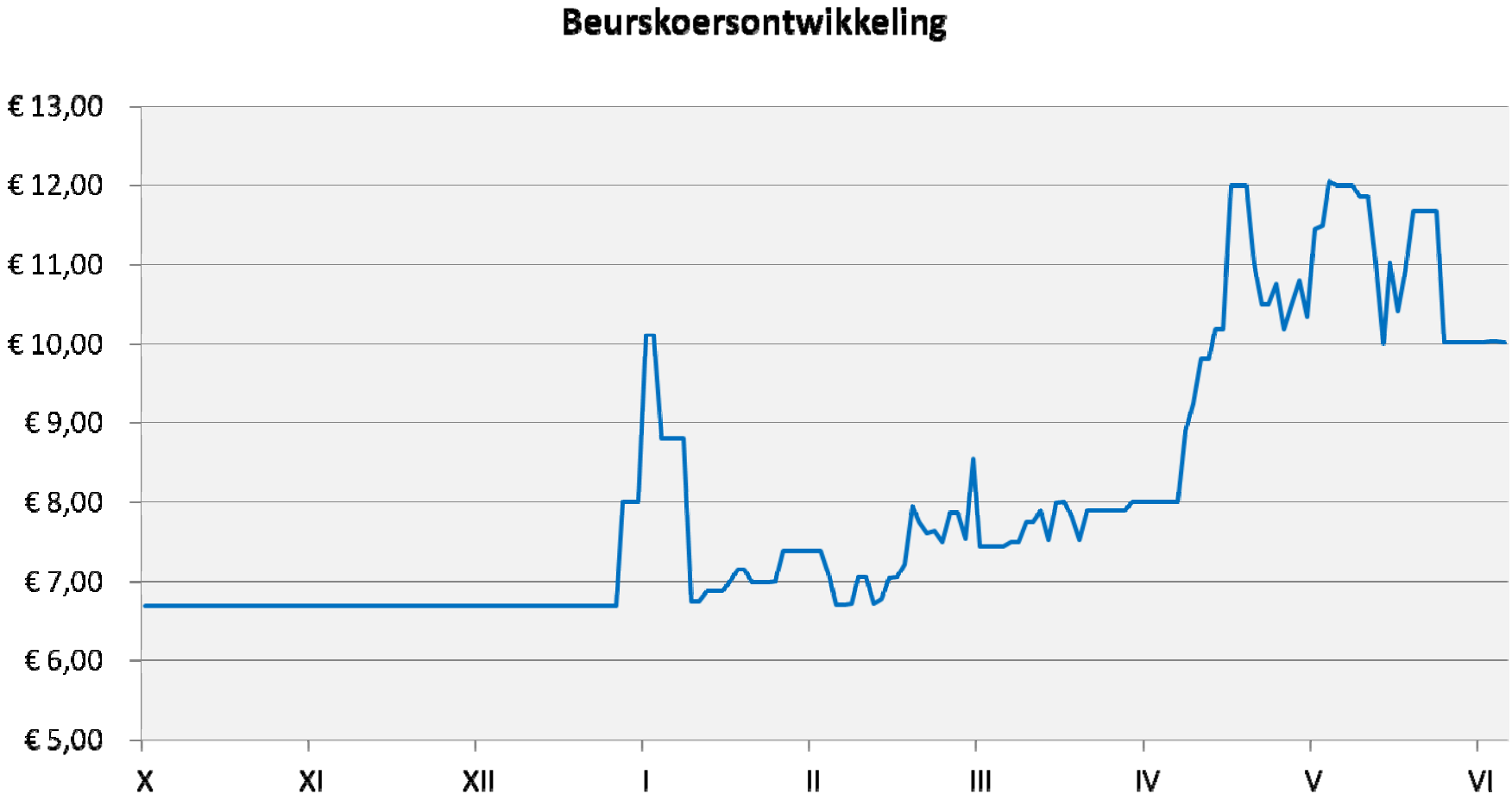
•Vrije cashflow creëren;

•Cash dividend uitkeren;

•Eigen vermogen ophalen;

•Kostenstructuur wederom optimaliseren.

Ontwikkeling beurskoers 2012 sinds overname



2. Verslag van directie over het boekjaar 2011

Visie Palmer Capital

- MEI-Real Estate N.V. moet vlaggenschip worden;
- Aantrekkelijk cash dividend;
- Focus uitbreiden tot de regio;
- Opschalen naar EUR 500 miljoen.

3. Vaststelling van de jaarrekening over 2011

PALMER CAPITAL

Balans MEI-Real Estate N.V. per ultimo 2011

Activa (in EUR x 1.000)	2011	2010
Land en gebouwen	66.656	73.435
Vaste activa	**66.656**	**73.435**
Overige	730	1.095
Liquide middelen	1.682	2.966
Vlottende activa	**2.412**	**4.061**
Totale activa	**69.068**	**77.496**

Passiva (in EUR x 1.000)	2011	2010
Aandelenkapitaal	20.533	20.533
Herwaarderingsreserve	4.798	7.196
Wisselkoersreserve	2.732	3.023
Resultaat huidig boekjaar	-4.393	-2.158
Eigen vermogen	**23.670**	**28.594**
Bankkrediet	32.935	37.334
Overige leningen	1.035	-
Belastinglatentie	4.018	4.493
Langlopende schulden	**37.988**	**41.827**
Crediteuren	3.296	4.009
Overige kortlopende schulden	4.114	2.994
Inkomstenbelasting	-	72
Kortlopende schulden	**7.410**	**7.075**
Totale passiva	**69.068**	**77.496**

3. Vaststelling van de jaarrekening over 2011

PALMER CAPITAL

Resultaatrekening MEI-Real Estate N.V. 2011

Inkomsten (in EUR x 1.000)	2011
Operationele huurinkomsten	9.578
Operationele kosten	5.196
Netto huurinkomsten	4.382
Netto waarderingsresultaat	-6.151
Andere inkomsten	285
Totaal inkomsten	**-1.484**
Kosten	
Fondskosten	2.153
Totaal kosten	**2.153**
Netto resultaat voor financieringsresultaat	**-3.637**
Financieringskosten	1.495
Resultaat na financieringskosten voor belasting	**-5.132**
Inkomstenbelasting	499
Winst voor de periode	**-4.633**

4. Voorstel van de prioriteit wijziging statuten

Wijzigingen

Stemming:

Voorstel van de Stichting Prioriteit om de statuten van het fonds te wijzigen.

Punten uitgelicht:

Palmer Capital stelt voor de naam van het fonds te veranderen in:

PALMER CAPITAL EMERGING EUROPE PROPERTY FUND N.V.

5. Verlening van décharge aan de directie

6. Verlening décharge aan de leden van de RVC

7. Rondvraag

8. Sluiting

Contact informatie

Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.
Guy St. J. Barker LLB FRICS
Parkweg 4
7241 GM Deventer
0570 - 66 58 60
guy.barker@palmercapital.eu

Investor Relations
Hilbert H. Visscher
Parkweg 4
7241 GM Deventer
0570 – 66 58 60
hilbert.visscher@palmercapital.eu

Contact informatie

De beheerder, Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. is op grond van de ‘Wet financieel toezicht’ (Wft), in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten.

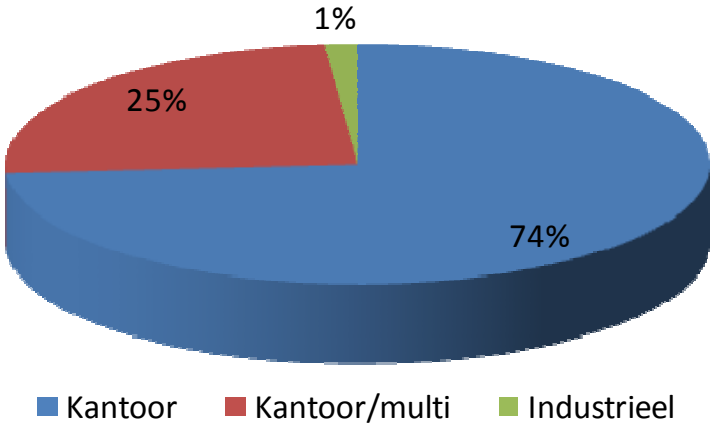
Voor dit beleggingsfonds is een prospectus alsmede een Essentiële Beleggingsinformatie document opgesteld met informatie over het fonds, de kosten en de risico’s. Vraag erom en lees hem voordat u deelneemt. Rendementen uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst. Potentiële beleggers wordt geadviseerd om eerst hun eigen beleggingsadviseur te raadplegen alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Door te beleggen in de fondsen kunt u vermogenswinst behalen, maar het is ook mogelijk dat u verlies lijdt.

Appendices

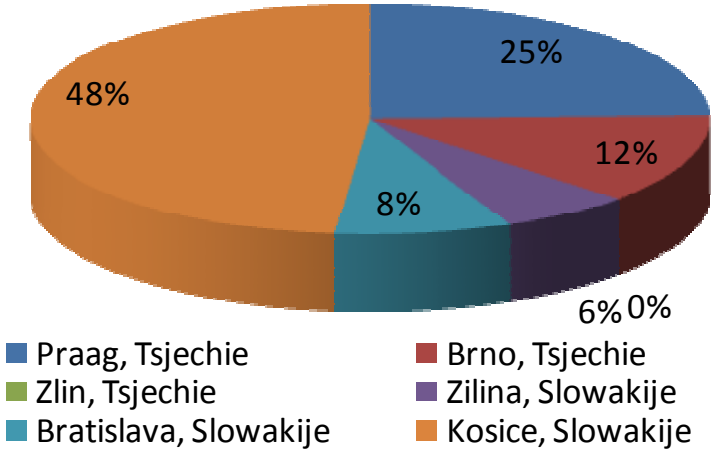
Appendix

Sector- en regioverdeling van de investeringen

SECTORVERDELING VAN DE INVESTERINGEN

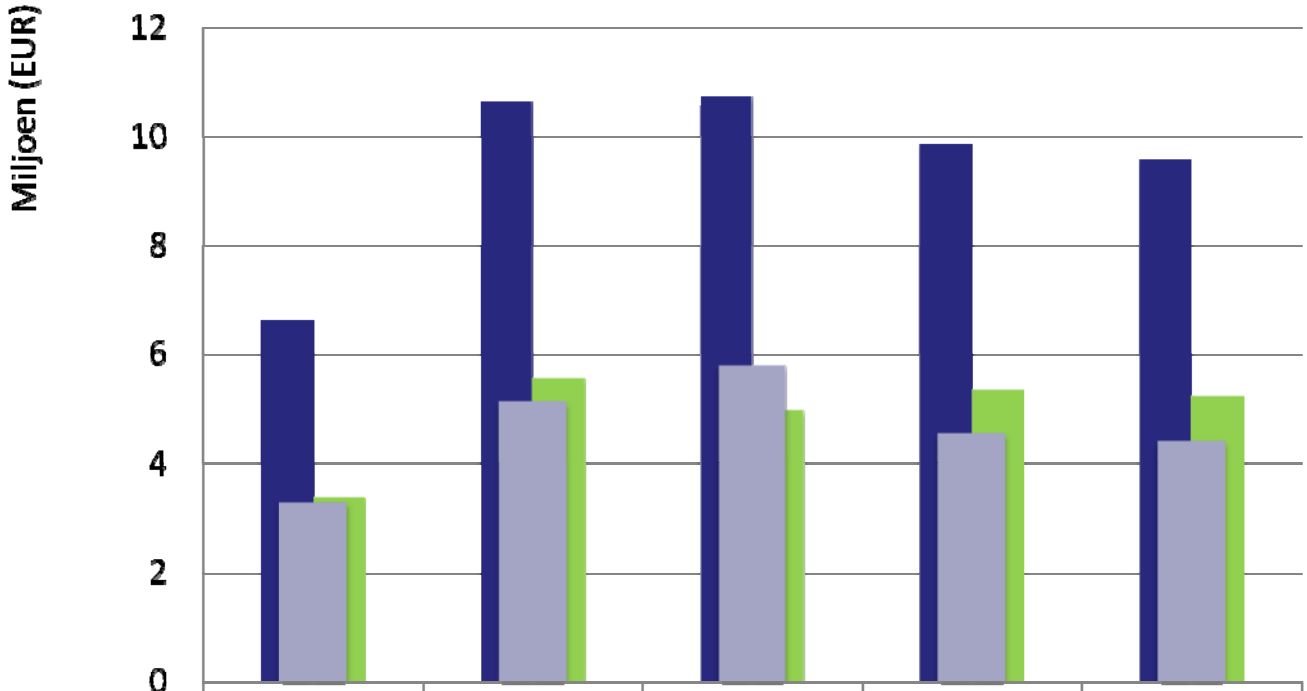


REGIOVERDELING VAN DE INVESTERINGEN



Appendix

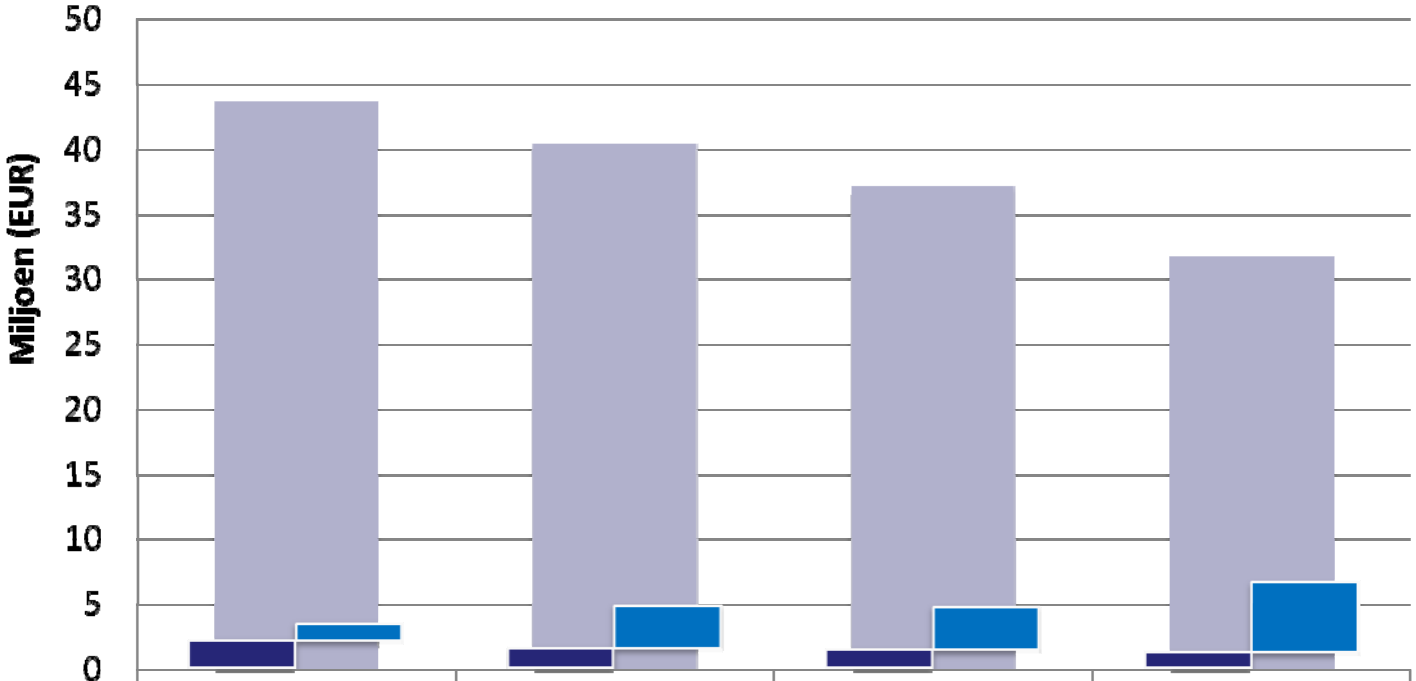
Netto operationele inkomsten



	2007	2008	2009	2010	2011
Operationele Inkomsten (x1.000 EUR)	6.618	10.637	10.720	9.855	9.578
Operationele kosten (x1.000 EUR)	3.350	5.529	4.947	5.332	5.196
NOI (x1.000 EUR)	3.268	5.108	5.773	4.523	4.382

Appendix

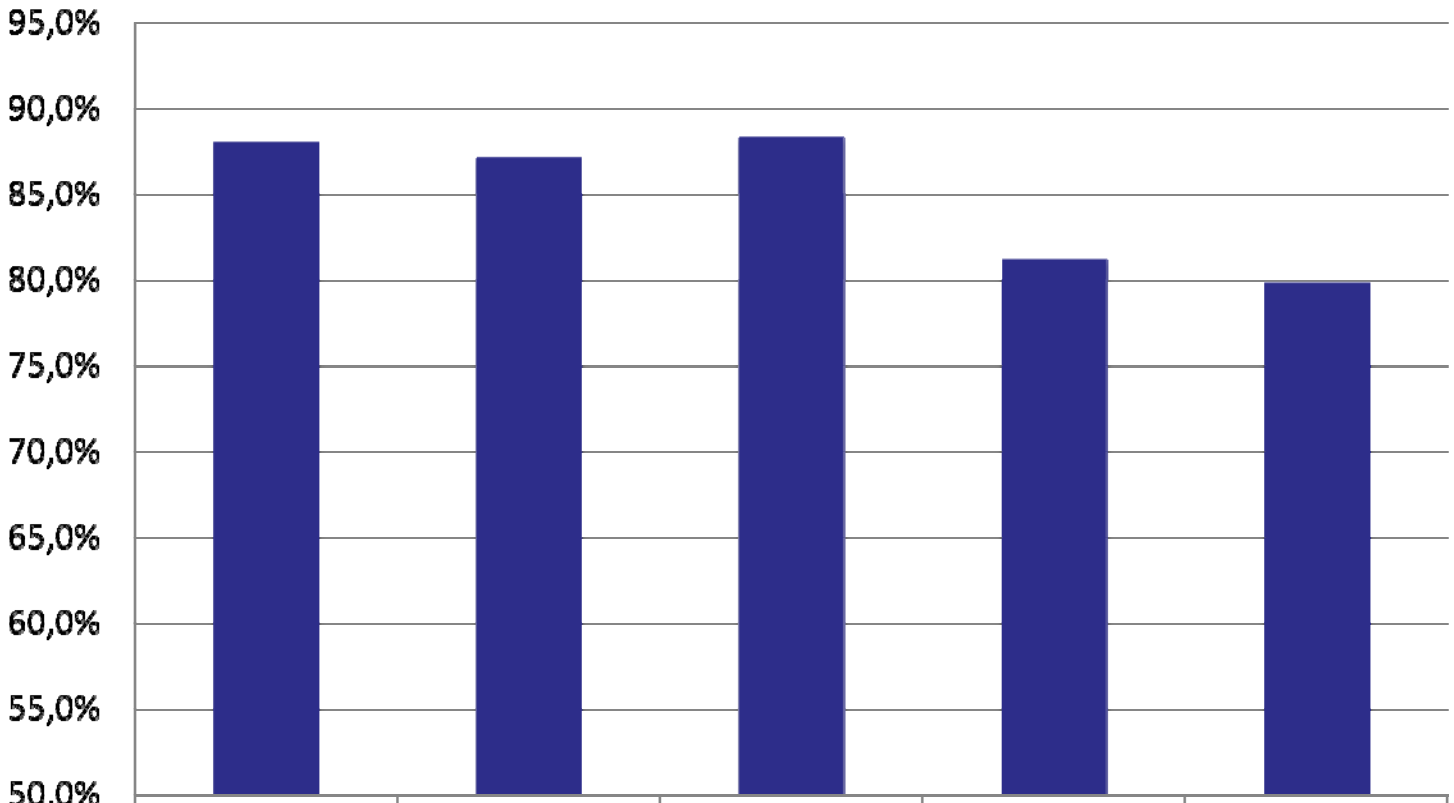
Bankleningen



	2009	2010	2011	nu
Hoofdsom (x 1.000 EUR)	43.598	40.328	37.049	31.651
Netto aflossing (x 1.000 EUR)	1.291	3.270	3.279	5.398
Rente (x 1.000 EUR)	2.130	1.568	1.420	1.229

Appendix

Bezettingsgraad

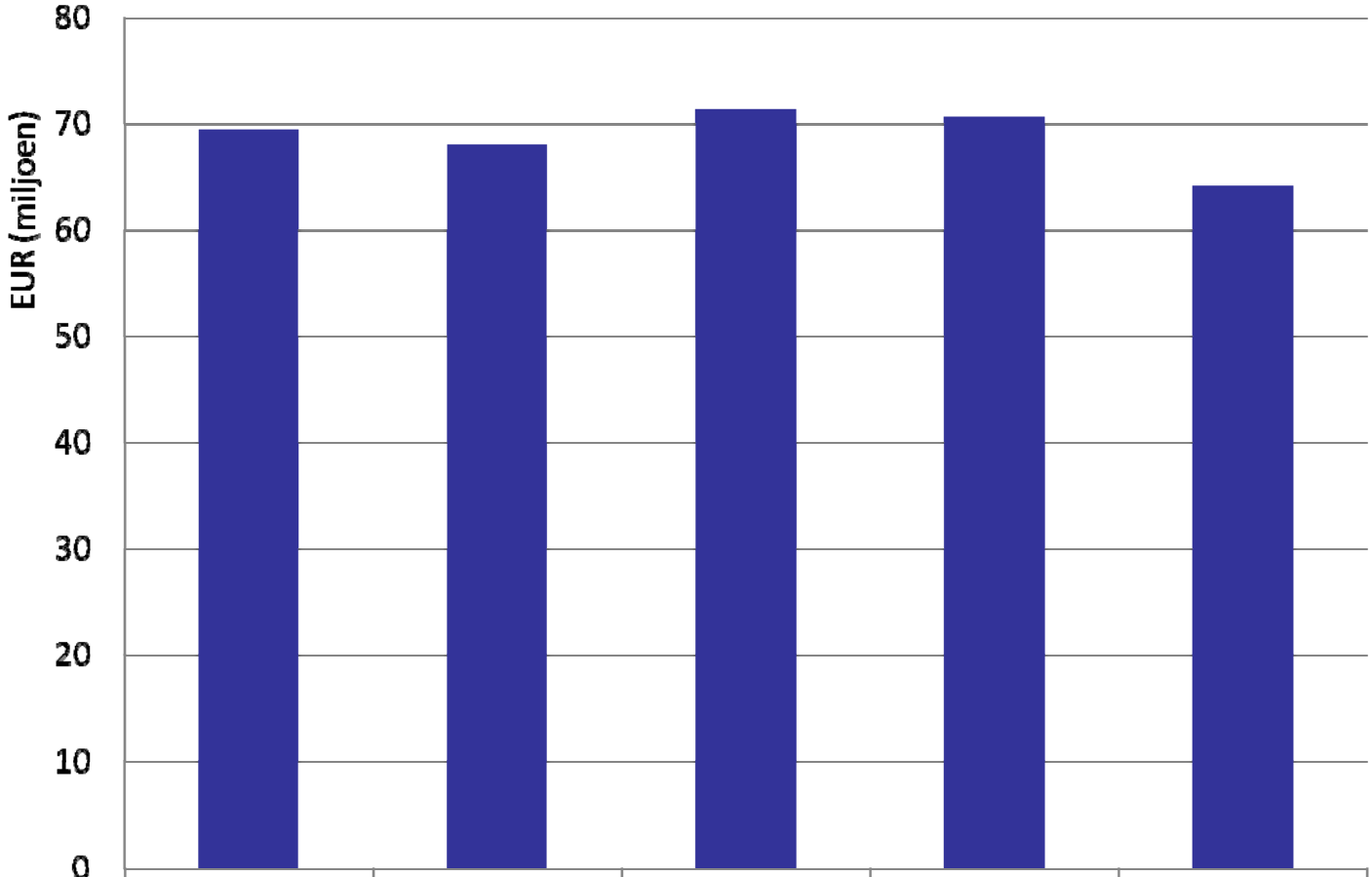


	2007	2008	2009	2010	2011
Bezettingsgraad	88,0%	87,1%	88,3%	81,1%	79,8%

Palmer Capital Nederland N.V., Parkweg 4, 7411 SH Deventer,
Tel: 0570 – 66 58 60, Fax: 0570 - 66 58 61, www.palmercapital.eu

Appendix

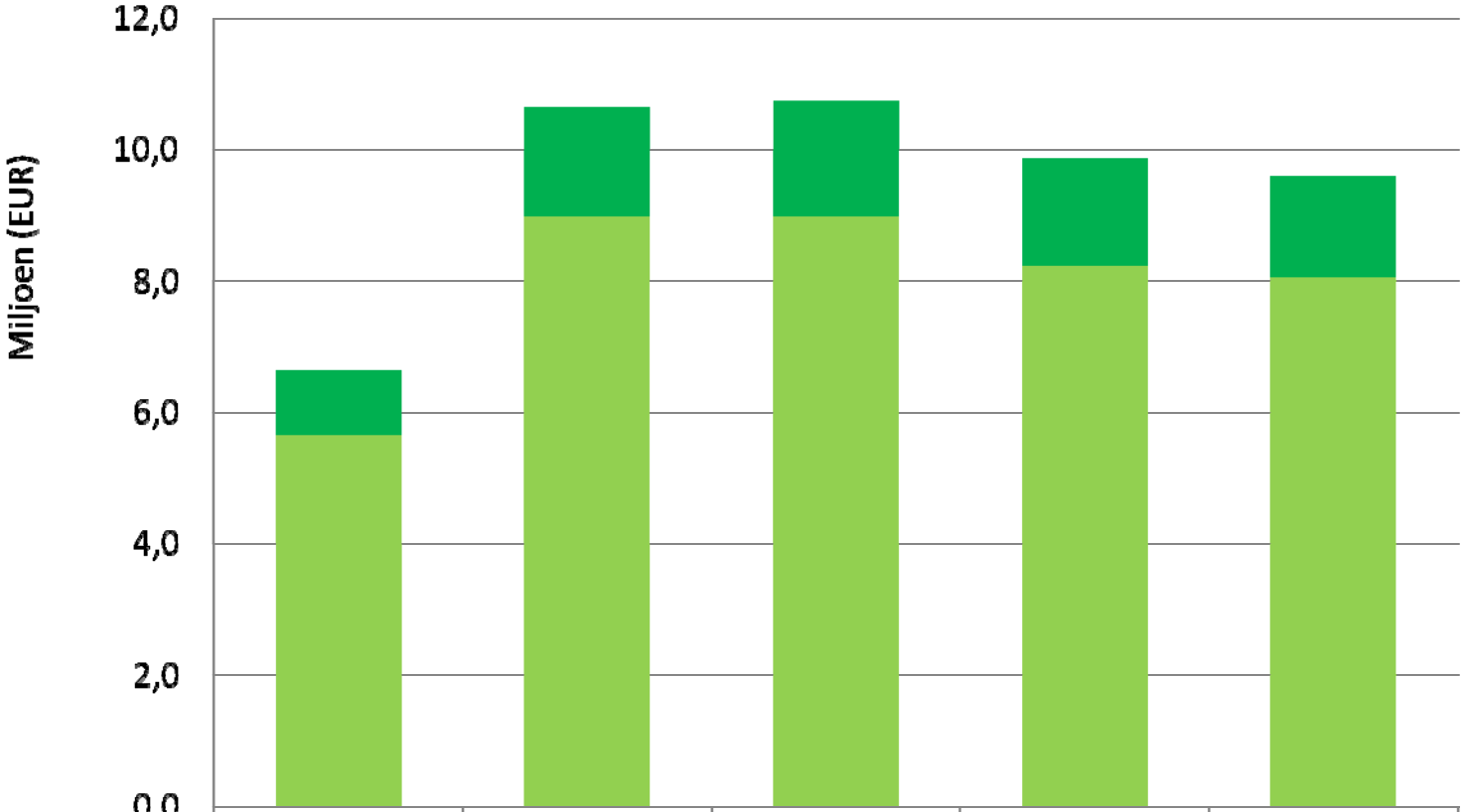
Reële waarde



	2007	2008	2009	2010	2011
Reële waarde (x 1.000 EUR)	69.359	67.893	71.140	70.519	63.973

Appendix

Operationele inkomsten

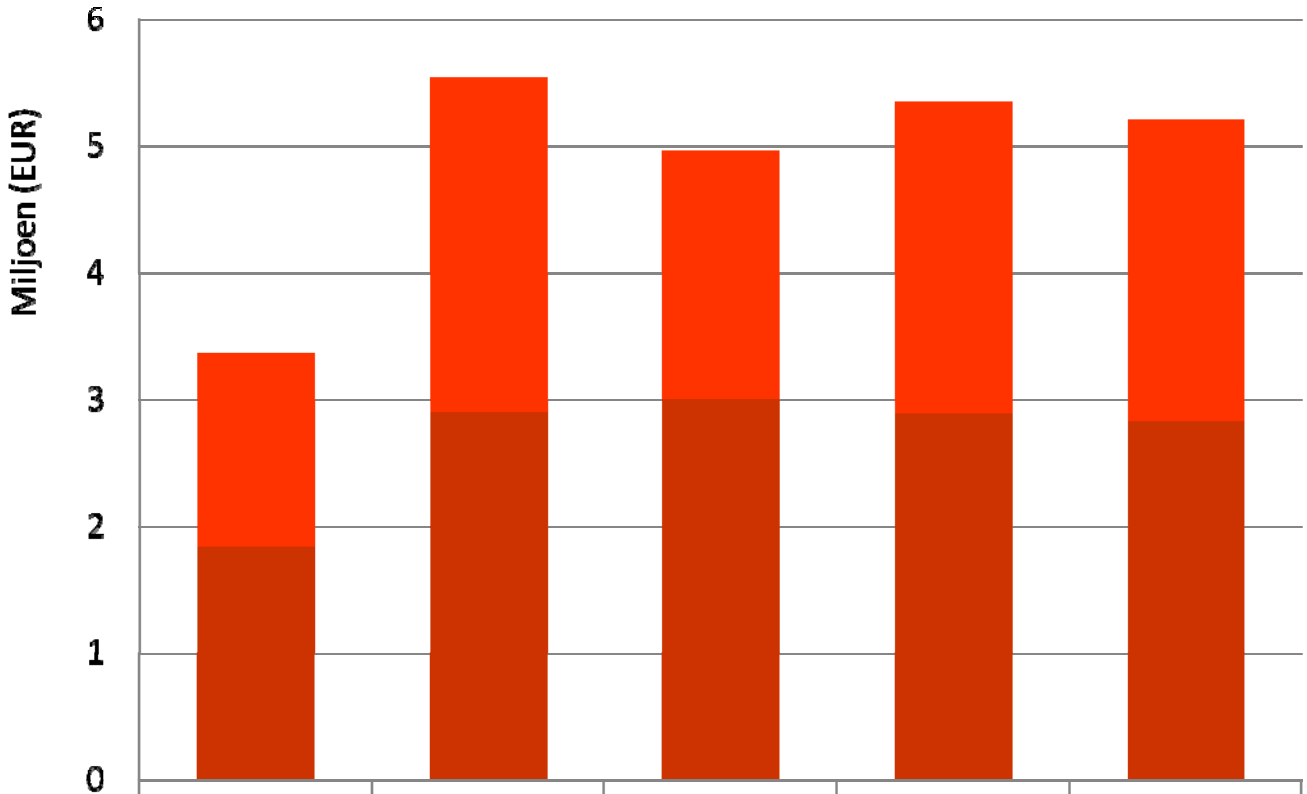


	2007	2008	2009	2010	2011
Serviceinkomsten (x1.000 EUR)	986	1.669	1.757	1.637	1.536
Huurinkomsten (x1.000 EUR)	5.632	8.968	8.963	8.218	8.042

Palmer Capital Nederland N.V., Parkweg 4, 7411 SH Deventer,
Tel: 0570 – 66 58 60, Fax: 0570 - 66 58 61, www.palmercapital.eu

Appendix

Operationele kosten



	2007	2008	2009	2010	2011
Operationele kosten (x1.000 EUR)	1.526	2.640	1.949	2.453	2.373
Servicekosten (x1.000 EUR)	1.824	2.889	2.998	2.879	2.823