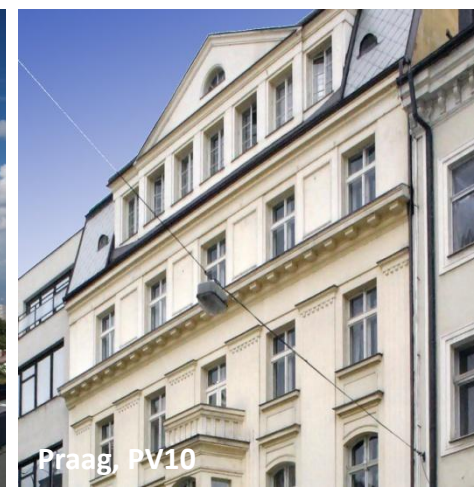


## Algemene Vergadering van Aandeelhouders

### Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.



1. Opening
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2012
3. Vaststelling van de jaarrekening over 2012 alsmede bepaling van de winstbestemming
4. Verlening van décharge aan directie
5. Verlening van décharge aan leden van de Raad van Commissarissen
6. Rondvraag
7. Sluiting

# 1. Opening



## 2. Verslag van directie over het boekjaar 2012



### Financiële kerncijfers 2012

• Bruto huurinkomsten	EUR 7,01mln.	(2011: EUR 8,04mln. ①)
• Service inkomsten	EUR 1,10mln.	(2011: EUR 1,54mln. ①)
• Service- en exploitatiekosten:	EUR 4,52mln.	(2011: EUR 5,20mln.)
• Rendement op intrinsieke waarde	2,9%	(2011: -17,2%)
• LTV-ratio	49,3%	(2011: 57,9%)
• Total Expense Ratio (TER)	13,6%	(2011: 14,6%)
• Totale activa	EUR 64,5mln.	(2011: EUR 69,1mln. ②)
• EUR/CZK wisselkoers	25,151	(per 31-12-2011: 25,787)

① Huur- en service inkomsten Stefanikova (verkocht in 2012) circa EUR 0,8mln

② Op de balans van 2011 vertegenwoordigde het Stefanikova pand circa EUR 5,1mln.

## 2. Verslag van directie over het boekjaar 2012



### Portfolio kerngegevens 2012

- Bezettingsgraad 75,1% (2011: 79,0%) ❶ ❸
- Taxatiewaarde (reële waarde) EUR 59,83mln. (2011: EUR 63,97mln.)
- Verhuurbaar oppervlak 108.969 m<sup>2</sup> (2011: 117.239 m<sup>2</sup>) ❷
- Aantal vastgoedobjecten 17 (2011: 18)
  - 6 in Tsjechië (reële waarde: EUR 21,3mln. | 35,5% )
  - 11 in Slowakije (reële waarde: EUR 38,5mln. | 64,5%).

❶ De bezettingsgraad in 2011 exclusief het Stefanikova pand was 78,3%

❷ Het verhuurbaar oppervlak in 2011 exclusief het Stefanikova pand was 108.969 m<sup>2</sup>

❸ Bezettingsgraad juni 2013 is 77%

## 2. Verslag van directie over het boekjaar 2012



### Ontwikkelingen in 2012

- Vanaf 4 januari: verhandeling als closed-end fonds
- 27 februari: overname Middle Europe Investments N.V.
- 27 februari: vordering omgezet in aandelen Property Fund (tegen IW);
- 5 april: verkoop kantoorpand Stefanikova in Zlín 10% boven taxatiewaarde
- 25 april: BAVA; de aangepaste strategie toegelicht
- 25 april: BAVA; CTP kondigt een mogelijk bod aan
- 24 mei: CTP kondigde aan bod niet door te zetten
- 24 mei: Hoofdhuurder Letna 45 breidt uit, jaarhuur wordt EUR 775.000 (was EUR 585.000)
- 19 juni: EUR 0,5mln. op SNS lening afgelost, EUR 3,3mln. op bankleningen
- 22 december: taxatiewaarde onroerend goed per 31-12-2012 EUR 59,83mln

## 2. Verslag van directie over het boekjaar 2012

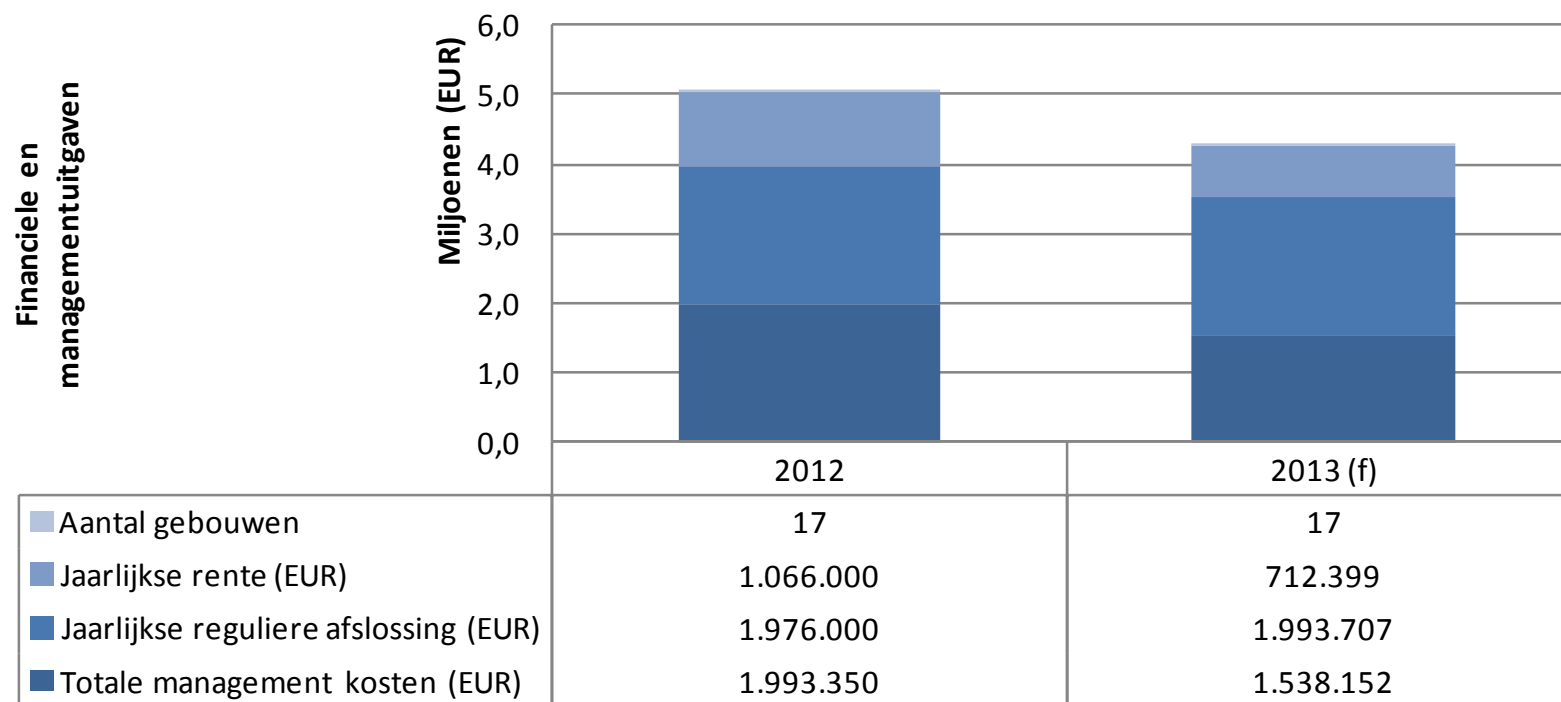
### Ontwikkelingen na balansdatum

- Verhuur van Tsjechisch vastgoed verloopt beter door gebruik lokale makelaars
- Verhuur van het Slowaakse vastgoed laat ook verbetering zien
- Vanaf begin 2013 zijn structureel 25% lagere beheerkosten van toepassing
- Overeenstemming met Tatra Banka inzake de condities ten aanzien van de verlenging van de banklening (EUR 16,2mln.)
- De façade renovatie van het gebouw Letna 45 vordert gestaag (zie foto-impressies)



## 2. Verslag van directie over het boekjaar 2012

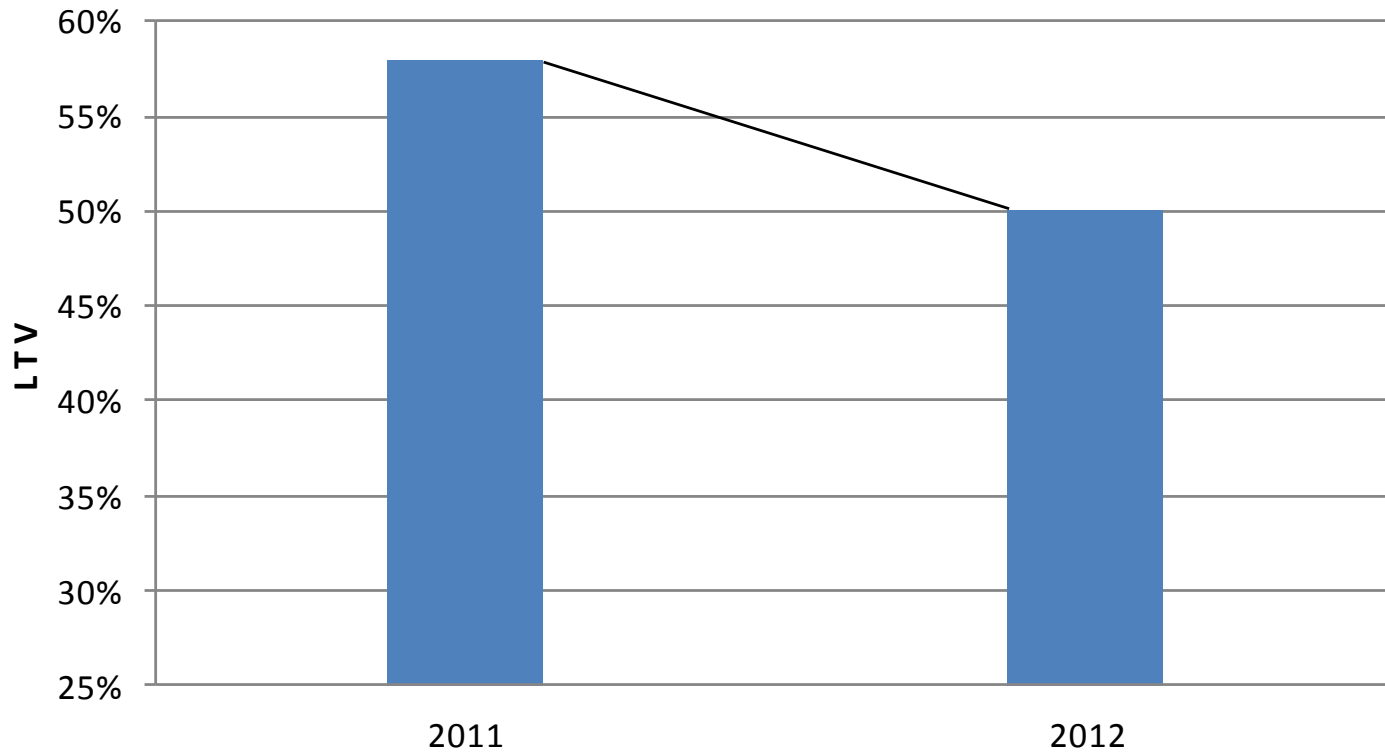
### Ontwikkeling debt service en managementkosten 2012 – 2013<sup>f</sup>





## 2. Verslag van directie over het boekjaar 2012

### Ontwikkeling Loan-to-Value 2011 – 2012



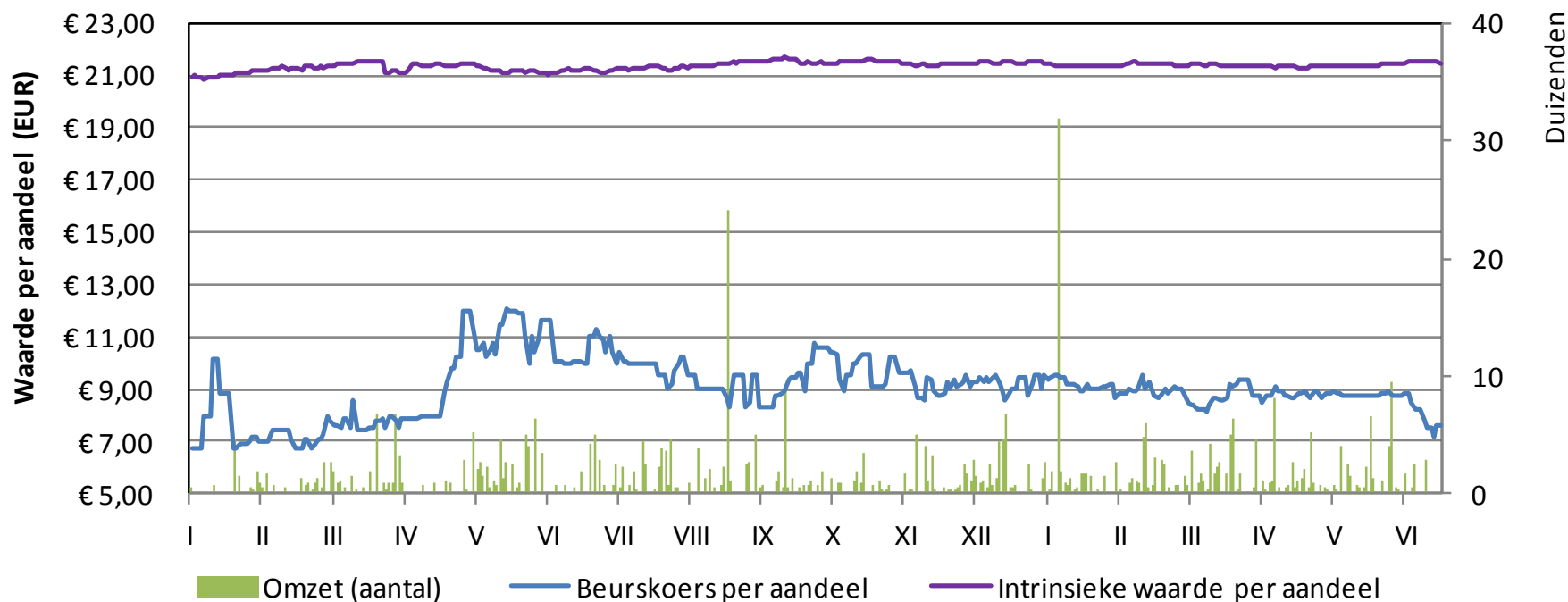
### Vervolgstappen

#### Doorvoeren update strategie

- Aanzienlijke kostenreductie: o.a. asset management intern brengen ✓
- Geselecteerd aantal panden boven taxatiewaarde verkopen om rente- en aflossingslast terug te brengen ✓ één pand in Tsjechië verkocht | doorlopend proces
- Financieringsstructuur verbeteren ✓ doorlopend proces
- Ratio's verbeteren ✓ doorlopend proces
- Vrije cashflow creëren
- Cash dividend uitkeren
- Eigen vermogen ophalen
- Kostenstructuur wederom optimaliseren

## 2. Verslag van directie over het boekjaar 2012

### Ontwikkeling beurskoers en intrinsieke waarde van 2012 – heden



### Uitdagingen

- Aflossen SNS lening (EUR 1,5mln.) in november 2013
- Afronden herfinanciering Tatra Banka (EUR 16,2mln.)
- Versterken cashflow op de korte termijn
- Afronden renovatie Letna 45 in Kosice en verlenging huurcontract met hoofdhuurder

### Opties

- Innen uitstaande lening aan Palmer Capital Central European Properties (EUR 1,1mln.)
- Verkoop van gebouwen
- Continuatie herfinancieringsgesprekken inzake aflossingsverplichting
- Continuatie kostenreductie programma

### 3. Vaststelling van de jaarrekening over 2012



#### Balans Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. per ultimo 2012

<b>Activa (in EUR x 1.000)</b>	<b>2012</b>	<b>2011*</b>
Land en gebouwen	62.108	66.656
<b>Vaste activa</b>	<b>62.108</b>	<b>66.656</b>
Overige	1.287	730
Liquide middelen	1.107	1.682
<b>Vlottende activa</b>	<b>2.394</b>	<b>2.412</b>
<b>Totale activa</b>	<b>64.502</b>	<b>69.068</b>

<b>Passiva (in EUR x 1.000)</b>	<b>2012</b>	<b>2011*</b>
Aandelenkapitaal	22.767	20.533
Herwaarderingsreserve	4.769	4.798
Wisselkoersreserve	2.880	2.732
Resultaat huidig boekjaar	-3.945	-4.393
<b>Eigen vermogen</b>	<b>26.471</b>	<b>23.670</b>
Bankkrediet	10.783	32.935
Overige leningen	-	1.035
Belastinglatentie	4.956	4.018
<b>Langlopende schulden</b>	<b>15.739</b>	<b>37.988</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>22.292</b>	<b>7.410</b>
<b>Totale passiva</b>	<b>64.502</b>	<b>69.068</b>

\* Het Stefanikova gebouw in Zlin is in 2012 verkocht. Dit vertegenwoordigt op de balans van 2011 circa EUR 5,1 miljoen

### 3. Vaststelling van de jaarrekening over 2012



#### Resultaatrekening Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. 2012

<b>Inkomsten (in EUR x 1.000)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Operationele huurinkomsten	8.106	9.578
Operationele kosten	4.522	5.196
Netto huurinkomsten	3.584	4.382
Netto waarderingsresultaat	147	-6.151
Andere inkomsten	203	285
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>3.934</b>	<b>-1.484</b>
<b>Kosten</b>		
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>1.601</b>	<b>2.153</b>
<b>Netto resultaat voor financieringslasten</b>	<b>2.333</b>	<b>-3.637</b>
Financieringslasten	1.105	1.495
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>1.228</b>	<b>-5.132</b>
belasting	-809	499
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>419</b>	<b>-4.633</b>

## 5. Verlening van décharge aan de directie



## 6. Verlening décharge aan de leden van de RVC





## 7. Rondvraag



## 8. Sluiting



### **Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.**

Guy St. J. Barker LLB FRICS

Parkweg 4

7241 GM Deventer

0570 - 66 58 60

[guy.barker@palmercapital.eu](mailto:guy.barker@palmercapital.eu)

### **Investor Relations**

Hilbert H. Visscher

Parkweg 4

7241 GM Deventer

0570 – 66 58 60

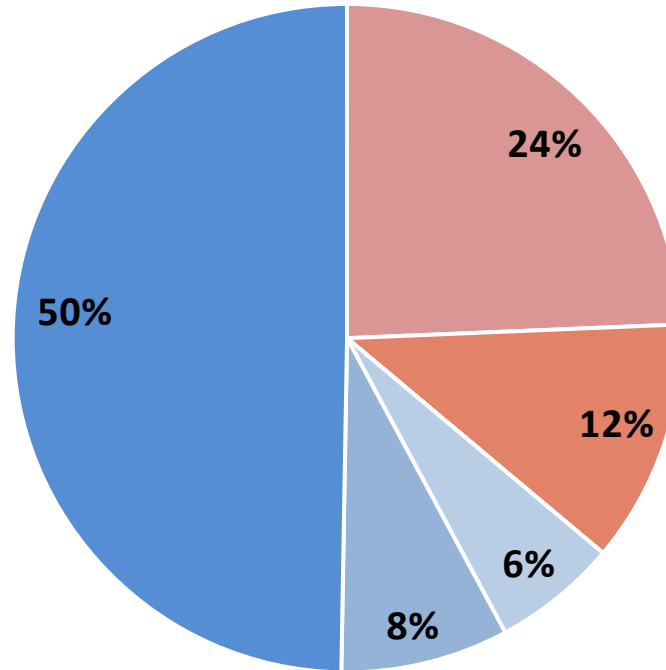
[hilbert.visscher@palmercapital.eu](mailto:hilbert.visscher@palmercapital.eu)

De beheerder van het Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V., 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.



## Waardeverdeling per stad (2012)



■ Praag, Tsjechie

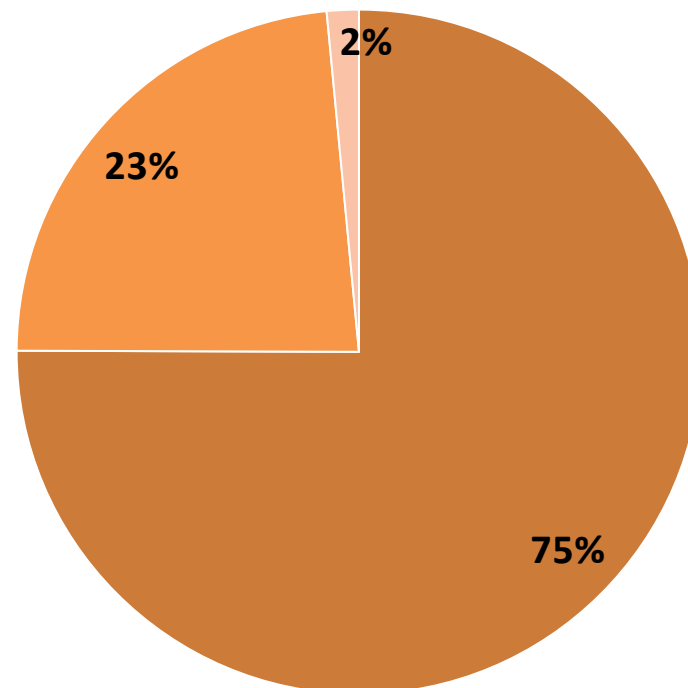
■ Brno, Tsjechie

■ Zilina, Slowakije

■ Bratislava, Slowakije

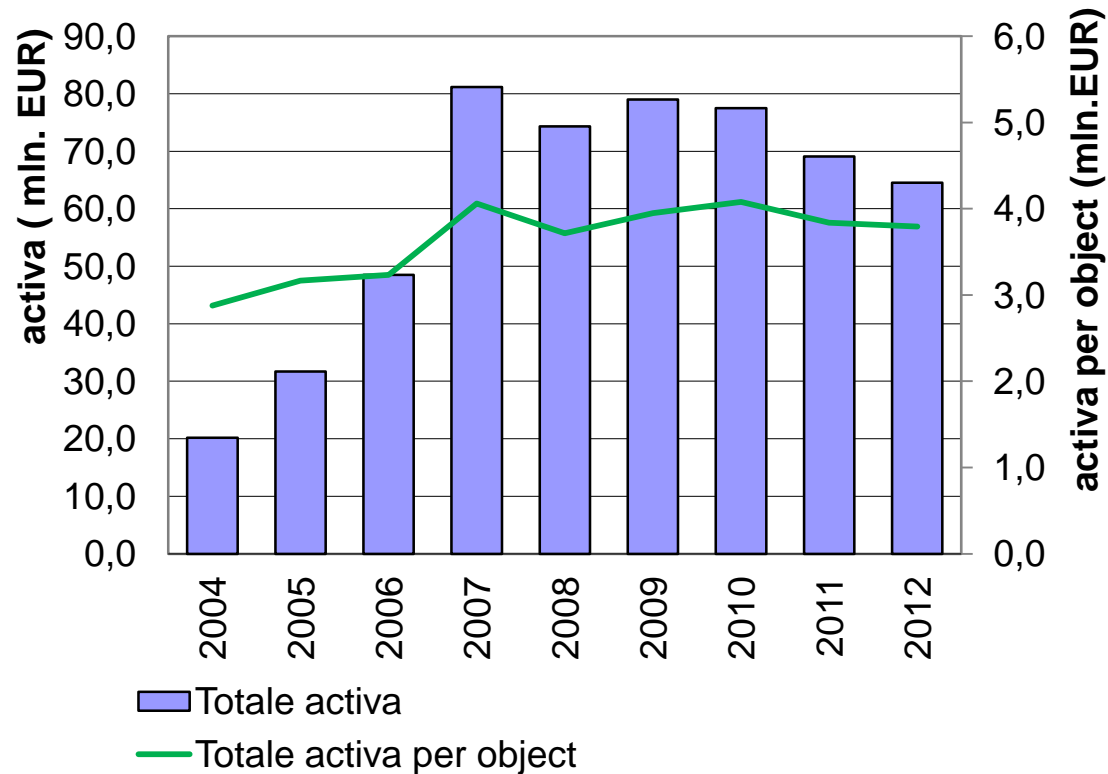
■ Kosice, Slowakije

## Waardeverdeling per type object (2012)



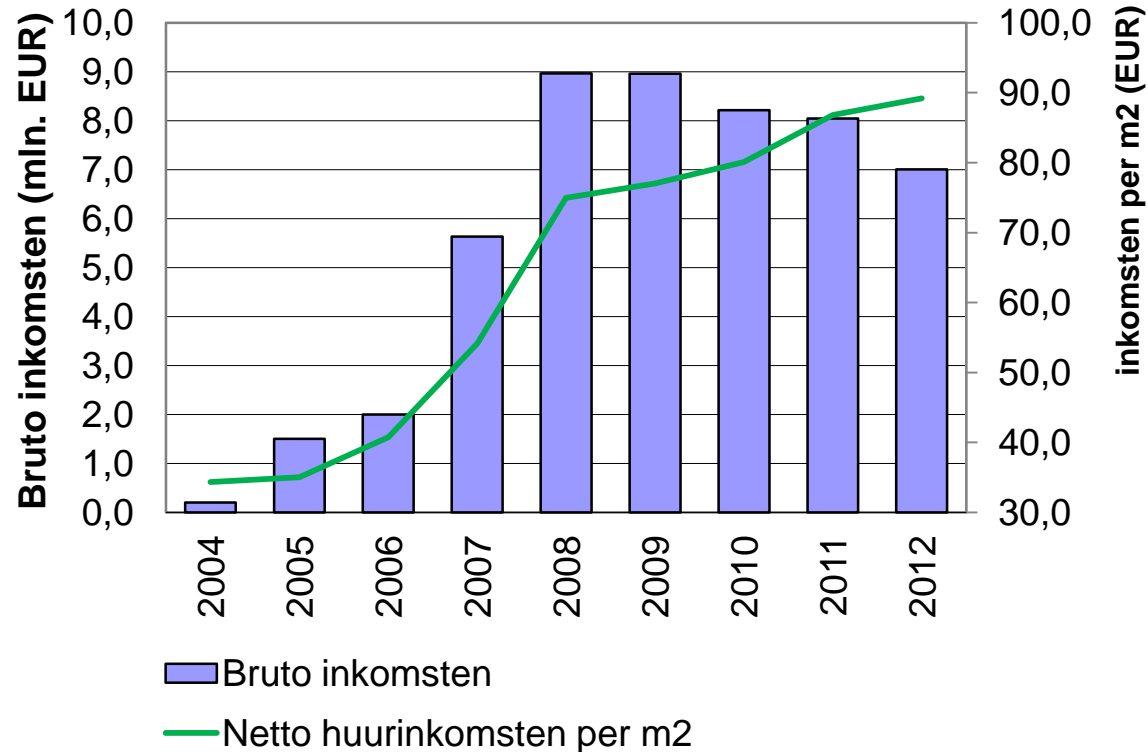
■ Kantoor   ■ Kantoor/multi   ■ Industrieel

## Ontwikkeling van fondsvermogen

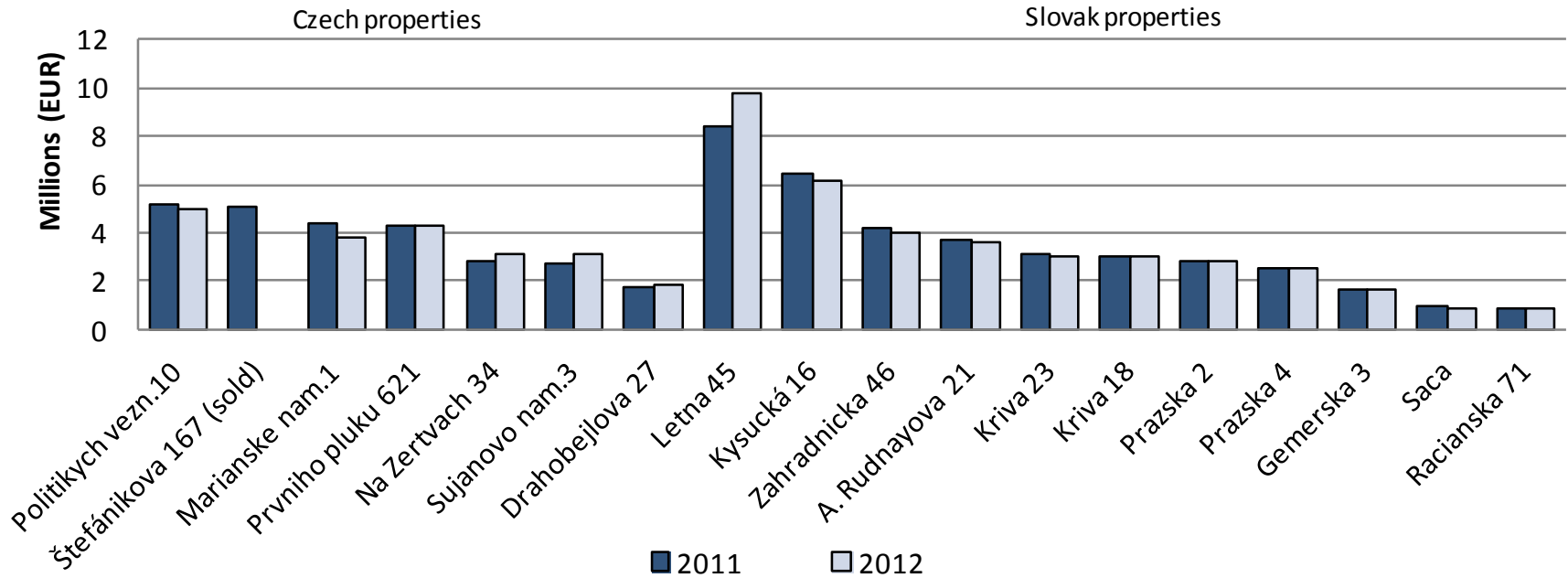




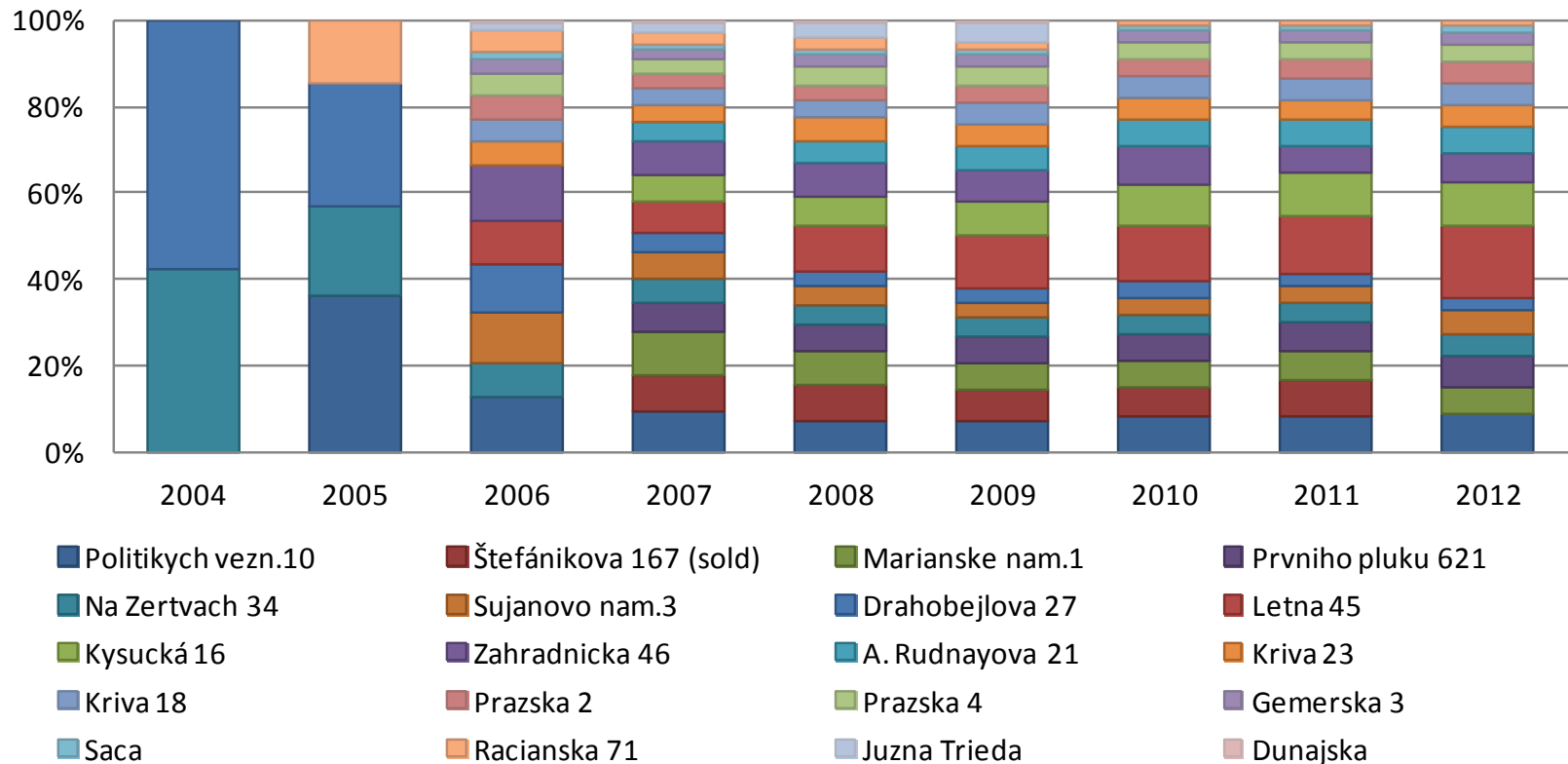
## Ontwikkeling van bruto huurinkomsten



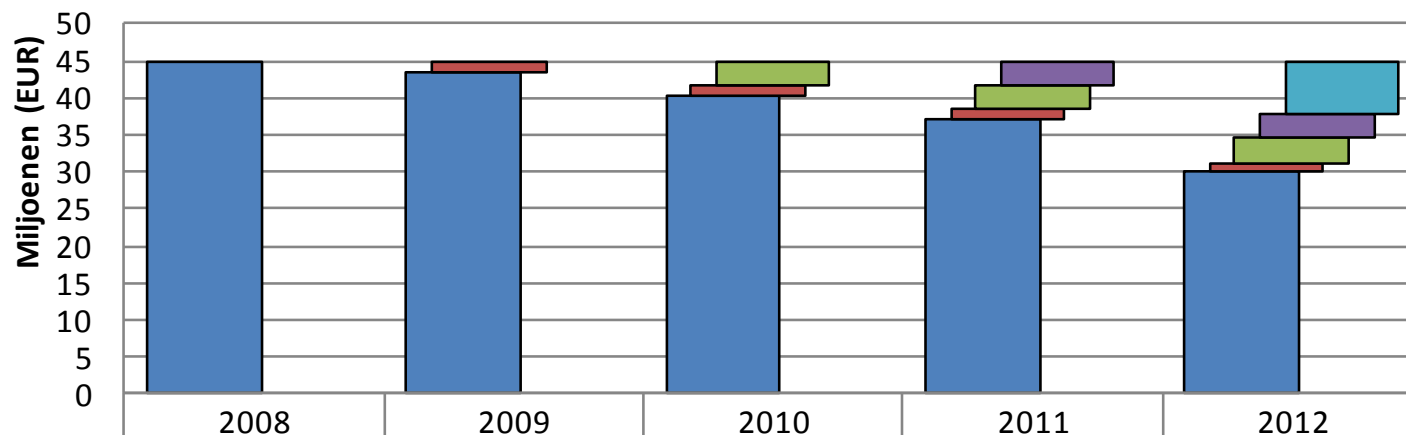
## Reele waardes per gebouw voor 2011 en 2012



## Portfolieverdeling op basis van relatieve objectwaarde

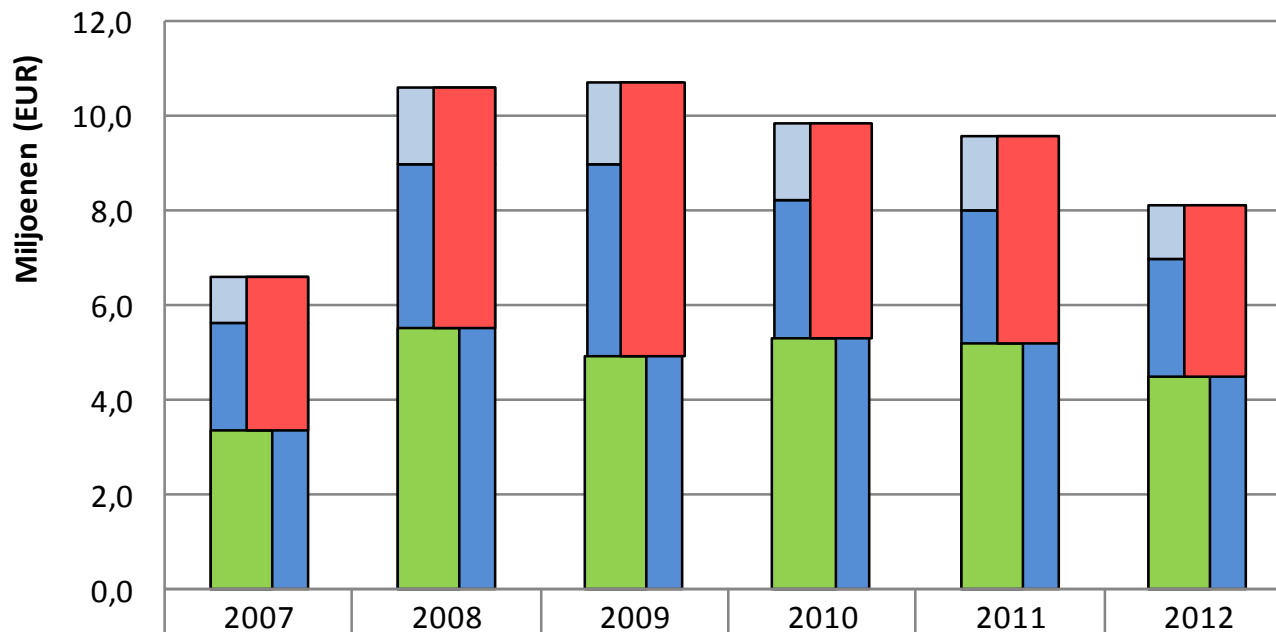


## Ontwikkeling van de banklening 2007 – 2012



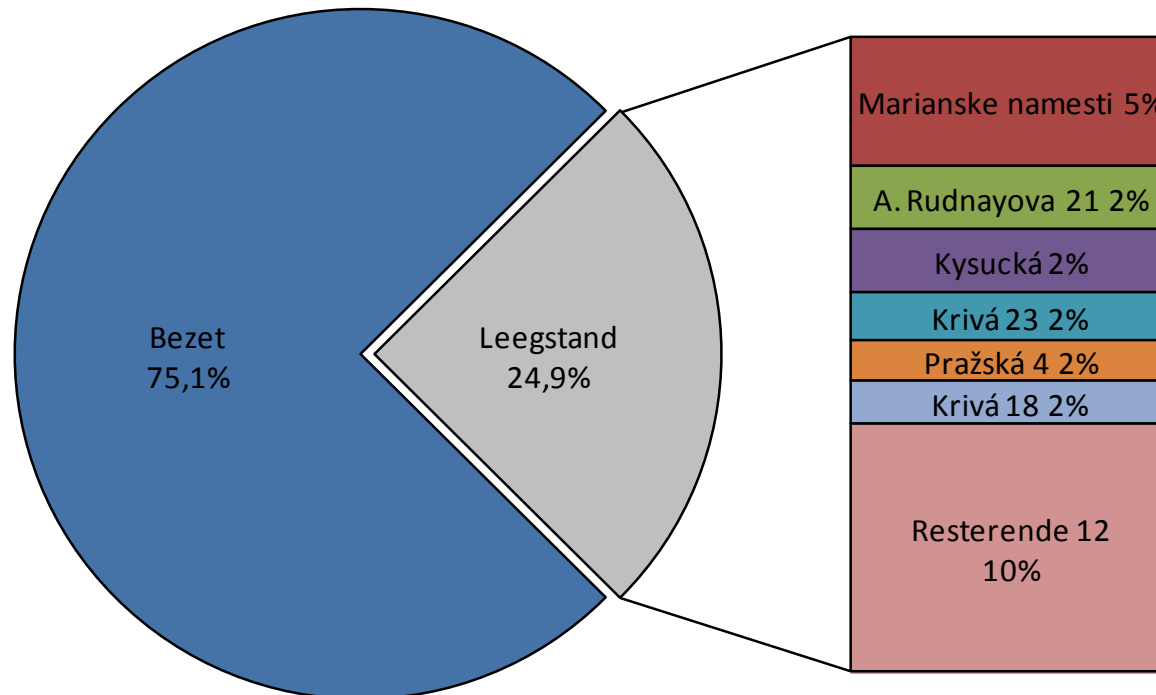
	2008	2009	2010	2011	2012
■ Aflossing 2012					7.104.000
■ Aflossing 2011				3.279.000	3.279.000
■ Aflossing 2010			3.270.000	3.270.000	3.270.000
■ Aflossing 2009		1.291.000	1.291.000	1.291.000	1.291.000
■ Resterende banklening	44.889.000	43.598.000	40.328.000	37.049.000	29.945.000

## Operationele specificatie 2007 – 2012



	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Serviceinkomsten (EUR)	986.000	1.669.000	1.757.000	1.637.000	1.536.000	1.099.000
Huurinkomsten (EUR)	5.632.000	8.968.000	8.963.000	8.218.000	8.042.000	7.007.000
Totale Operationele kosten (EUR)	3.268.000	5.108.000	5.773.000	4.523.000	4.382.000	3.584.000
NOI (EUR)	3.350.000	5.529.000	4.947.000	5.332.000	5.196.000	4.522.000

## Bezettingsgraad 2012



## Verdeling managementkosten 2013 f

