



Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders
Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.

1. Opening
2. Stand van zaken herfinanciering
3. Toelichting directie op de strategische opties voor de toekomst
4. Rondvraag
5. Sluiting

1. Opening



2. Stand van zaken herfinanciering



Financiële kerncijfers

	Nieuwe basis na afronding herfinanciering eind Q1 2015	Q3 2014 Op jaarbasis (bron Q3 2014 rapportage)
Bruto huurinkomsten (in EUR mln.)	5,7	6,2
Service inkomsten (in EUR mln.)	0,7	0,9
Service- en exploitatiekosten (in EUR mln.)	3,0	3,6
Netto huurinkomsten (in EUR mln.)	3,4	3,5
Loan-To-Value ratio	39,1%	46,9%
Totale activa (in EUR mln.)	53,0	60,7
Aantal panden (-/- GiTy & Saca)	14	16
	Core (7): EUR 29,6mln	Core: 7
	Non-core (7): EUR 21,9mln	Non-core: 9
Verhuurbaar oppervlak (in m²)	80.558	106.486
Bezettingsgraad (gewogen)	75,9%	73,8%
Taxatiewaarde 30 juni 2014 (in EUR mln.)	51,5	56,7

2. Stand van zaken herfinanciering



Stand van zaken herfinanciering

Bankleningen

- Sberbank financiert sinds maart 2014 het Tsjechische portfolio
- Tatra Banka financiert de Slowaakse panden
 - Tatra Banka eist eenmalige extra aflossing van **EUR 2,5mln.** per ultimo 2014
- SNS Bank lening (**EUR 1,3mln.**) wordt gedurende Q1 2015 afgelost

Bronnen van financiering

- Aandelenemissie: ca. **EUR 650.000**
- Converteerbare obligatie: **EUR 1,07mln.** t.b.v. aflossing Tatra Banka
- Aflossing lening door Palmer Properties: **EUR 1,2mln.** t.b.v. aflossing Tatra Banka
- Totale verwachte vrije cashflow uit verkopen : **EUR 3,0mln.**
 - Racianska, HUB plot, GiTy & Saca
 - Opbrengst uit verkoop GiTy en Saca deels t.b.v. aflossing SNS Bank

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Doorvoeren strategie

- **Fase 1:** Aanzienlijke kostenreductie
 - ✓ Ongoing Charges Figure (OCF) EUR 732.000 in 2 jaar tijd afgenomen
 - **Fase 2:**
 - Financieringsstructuur verbeteren
 - ✓ Sberbank is de nieuwe financier van de Tsjechische portfolio
 - ✓ Slowaakse portfolio is nu lang bij Tatra Banka geherfinancierd
 - ✓ SNS Bank lening terugbetaald (eerste kwartaal 2015)
 - Ratio's verbeteren ✓ Doorlopend proces | LTV en OCF verbeterd
 - Eigen vermogen ophalen ✓ Converteerbare obligatie + aandelenemissie
- >>> Per Q4 2014 zijn fases 1 en 2 afgerond <<<

Het Fonds is nu stabiel gefinancierd, de weg voor fase 3 ligt open

- **Fase 3:** Herstructurering en diversificatie
 - Verbeteren van risico/rendement ratio's en (transactie)liquiditeit
 - Genereren van vrije cashflow t.b.v. dividendbetalingen

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Fase 3

- **Alternatief 1:** Continuatie van huidige portfolio
- **Alternatief 2:** Liquidatie
- **Alternatief 3:** Portfolio herstructurering en diversificatie

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Alternatief 1: Continuatie van huidig portfolio

Continuatie van het portfolio van 14 objecten

- 7 core objecten en 7 non-core objecten: taxatiewaarde EUR 51,5mln.
- *Loan-To-Value* : 39,1%, bankleningen EUR 20,2mln.
- Geconsolideerde netto operationele inkomen (NOI) : EUR 2,2mln.
- Debt Service^{*1} : EUR 2,2mln. waarvan 36% Sberbank & 64% Tatra Banka
- Dividenduitkeringen pas mogelijk indien:
 - De netto operationele inkomsten (NOI) substantieel zullen toenemen door huurstijging en/of bezettingsgraadstijging
 - Panden worden verkocht.

^{*1} Jaarlijkse aflossing en interest betalingen

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Alternatief 1: Continuatie van huidig portfolio

In EUR	5-dec-14	Jaar 1	Jaar 2	Mutatie
Intrinsieke waarde (IW)	28.967.757			
Totaal inkomen (te verdelen)	n/a	1.239.419	1.239.419	2.478.838
• Surplus cash (vrije cashflow)		400.000	400.000	800.000
• Toevoeging aan IW		839.419	839.419	1.678.838
IW + Cash (cumulatief) (=aandeelhouderswaarde)	28.967.757	30.207.176	31.446.595	2.478.838
Aantal aandelen	1.438.704	1.438.704	1.438.704	
Mutatie IW + Cash per aandeel	20,13	21,00	21,86	1,72

* Waarderingsresultaat wordt niet meegenomen

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Alternatief 2: Liquidatie

De **aandeelhouderswaarde** van **liquidatie** van het portfolio is onzeker:

- De verkoop zal tegen discounts plaatsvinden
- De verkoopperiode van enkele non-core objecten kan langer duren.

De **aannames** van liquidatie zijn:

- **Tijdspad:** Gedurende 2 jaar 14 gebouwen verkopen
- **Verkoop:**
 - Eerst verkoop van 7 non-core vastgoedobjecten tegen grotere discount
 - Daarna de verkoop van 7 core vastgoedobjecten tegen kleinere discount
 - Bank wil in geval van liquidatie als eerst afgelost worden
- **Grondslag management fee** zal moeten worden aangepast

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Alternatief 2: Liquidatie

De volgende stappen zullen doorlopen worden:

Stappen	Periode
Herfinanciering volledig afgerond	Q1 2015
1 Aanpassen Management fee grondslag	Q1 2015
2 Verkoop van 7 non-core gebouwen uit portfolio • 25% discount op huidige taxaties • Aflossing op bankleningen, betaling kosten en belasting	2015
3 Verkoop van resterende 7 core gebouwen uit het portfolio • 5% discount op huidige taxaties • Aflossing op bankleningen, betaling kosten en belasting	2016
4 Betaling exit dividend na betaling openstaande kosten en management fee	2016

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Alternatief 2: Liquidatie

In EUR	5-dec-14	Jaar 1	Jaar 2	Mutatie
Intrinsieke waarde (IW)	28.967.757			
Totaal inkomen (te verdelen)	n/a	-5.567.794	-4.361.116	-9.928.911
• Surplus cash (vrije cashflow) *1		0	19.038.846	19.038.846
• Toevoeging aan IW		0	0	0
IW + Cash (cumulatief) (=aandeelhouderswaarde)	28,97	23.399.963	19.038.846	-9.928.911
Aantal aandelen	1.438.704	1.438.704	1.438.704	
Range 'mutatie IW + cash per aandeel'	20,13	15 – 17	13 – 15 *2	

*1 eenmalige liquidatie-uitkering

*2 Verwachte opbrengst in de range van EUR 13 - 15

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Alternatief 3: Portfolio herstructurering en diversificatie

Het fonds is nu stabiel gefinancierd, door herstructurering en diversificatie groeit netto operationele inkomen, waardoor dividend mogelijk wordt.

De volgende stappen worden dan doorlopen:

Stappen		Periode
	Herfinanciering volledig afgerond	Q1 2015
1	Dispositie van 7 non-core kantoorgebouwen uit portfolio • Leggen beslag op veel eigen vermogen • Vergen veel investeringen • Levert weinig Netto Operationeel Inkomen op • Vereisen hoge <i>Debt Service</i> (aflossing en Interest)	2015 / 2016
2	Acquisitie van 3 moderne winkelobjecten • Hoge Netto Operationeel Inkomen • Hogere LTV (55%) en lagere aflossing • Minder investeringen nodig • Gemiddelde looptijd huurcontracten verbetert • Kwaliteit huurders verbetert	2015 / 2016

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst

Alternatief 3: Portfolio herstructurering en diversificatie

1. Dispositie van 7 non-core kantoorgebouwen uit portfolio

- Verkoop gedurende 2015 en 2016
- Opbrengst wordt gebruikt voor bankaflossing en acquisitie winkelvastgoed

Voorbeeld van een non-core asset: Zahradnicka in Bratislava, Slowakije



Taxatiewaarde 30 juni 2014 (EUR):	4.160.000
Bezettingsgraad Q3'14:	59%
Banklening (EUR):	1.650.000
Netto Operationeel Inkomen (EUR):	142.000
Debt Service (EUR):	142.000
Netto Inkomen (EUR):	0
Netto Inkomen / Taxatiewaarde:	0,0%

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst

Alternatief 3: Portfolio herstructurering en diversificatie

De andere zes non-core gebouwen uit het portfolio

Drahobejlova 27, Praag, Tsjechie Netto Operationele Inkomsten (NOI): 28 Taxatiewaarde (EUR 1.000) 1.206		Gemerská 3, Kosice, Slowakije Netto Operationele Inkomsten (NOI): 76 Taxatiewaarde (EUR 1.000) 1.650	
Pražská 2, Kosice, Slowakije Netto Operationele Inkomsten (NOI): 218 Taxatiewaarde (EUR 1.000) 2.710		Kysucká 16, Kosice, Slowakije Netto Operationele Inkomsten (NOI): 336 Taxatiewaarde (EUR 1.000) 5.700	
Pražská 4, Kosice, Slowakije Netto Operationele Inkomsten (NOI): 200 Taxatiewaarde (EUR 1.000) 2.530		A.Rudnaya, Zilina, Slowakije Netto Operationele Inkomsten (NOI): 204 Taxatiewaarde (EUR 1.000) 3.930	

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Alternatief 3: Portfolio herstructurering en diversificatie

2. Acquisitie van drie winkelobjecten in Polen met een hoog NOI

- Gedurende 2015 worden de netto opbrengsten met 55% bankfinanciering gebruikt om winkelobjecten te kopen in Polen
- Vastgoedobjecten:
 - Met een netto yield van 9%
 - Goed verhuurd en hoog netto operationele inkomen (NOI)
 - Met een aankoop prijs van in totaal circa EUR 20mln.
- Portfolio gediversifieerd over:
 - Regio : 40% Polen, 30% Tsjechië, 30% Slowakije
 - Type vastgoed : 40% winkel, 60% kantoren

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst

Alternatief 3: uitbreiding naar Polen

Waarom Polen?

- Diversificatie van het vastgoedportfolio over locatie en type vastgoed
- Liquide vastgoedmarkt
- De grootste vastgoedmarkt in Centraal en Oost Europa (55% marktaandeel)
- **Palmer Capital** heeft veel opportunity's via haar kantoor/netwerk in Polen



Przemyśl



Chrzanów



Wrocław

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Alternatief 3: Portfolio herstructurering en diversificatie

In EUR	5-dec-14	Jaar 1	Jaar 2	Mutatie
Intrinsieke waarde (IW)	28.967.757			
Totaal inkomen (te verdelen) *1 *2	n/a	2.255.552	2.255.552	4.511.103
• Surplus cash (vrije cashflow)		774.662	1.291.103	2.065.765
• Toevoeging aan IW		1.480.890	964.448	2.445.338
IW + Cash (cumulatief) (=aandeelhouderswaarde)	28.967.757	31.223.309	33.478.860	4.511.103
aantal aandelen	1.438.704	1.438.704	1.438.704	
Mutatie IW + Cash per aandeel	20,13	21,70	23,27	3,14
Cash surplus yield (o.b.v. beurskoers) *3		6,7%	11,2%	

*1 Waarderingsresultaat wordt niet meegenomen

*2 Genormaliseerde situatie

*3 Gehanteerde beurskoers is EUR 8,00

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Fase 4 groei ?

- De resulterende nieuwe fonds- en financiële structuur:
 - Vergroot kans op **stijging beurskoers**
 - Vergroot kans om **nieuw kapitaal** op te halen
- Er zijn **aanvullende acquisities** in Pools en Tsjechisch vastgoed mogelijk
- Dit zou het fonds laten groeien naar EUR 500mln. en een tweede notering op een andere beurs
 - Lagere TER (Total Expense Ratio)
 - Hoger Netto Operationeel Inkomen & hoger dividend
 - Betere liquiditeit op de beurs

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Concluderend

In EUR	5-dec-14	Alternatief 1 Continuatie	Alternatief 2 Liquidatie	Alternatief 3 Herstructurering
Intrinsieke waarde (IW)	28.967.757			
Totaal inkomen (te verdelen)	n/a	2.478.838	-/- 9.928.911	4.511.103
• Cash surplus*		800.000	19.038.846	2.065.765
• Toevoeging aan IW		1.678.838	-/- 28.967.757	2.445.338
IW + Cash (cumulatief) (=aandeelhouderswaarde)	28.967.757	2.478.838	-/- 9.928.911	4.511.103
Aantal aandelen	1.438.704	1.438.704	1.438.704	
Mutatie IW + Cash per aandeel		1,72	-/- 6,90	3,14

* eenmalige liquidatie-uitkering bij alternatief 2

3. Toelichting op strategische opties voor toekomst



Conclusie en advies van het management

De Directie **adviseert alternatief 3**: herstructurering en diversificatie aan, aangezien:

- Een continuatie van het huidige portfolio niet voldoende perspectief biedt op dividend en een groei van aandeelhouderswaarde
- Een liquidatiescenario veel aandeelhouderswaarde vernietigt en het tijdspad en de discount relatief onzeker zijn
- Het alternatief 3 in de huidige stabiele situatie snel kan worden gerealiseerd, waardoor de ruimte voor investeringen en dividend beiden zullen verbeteren. Dit creëert een basis voor verdere groei met minimale verwatering.

4. Rondvraag

Discussie



5. 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

Investor Relations

Hilbert H. Visscher

Parkweg 4

7241 GM Deventer

0570 – 66 58 60

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 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.