



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

1. Opening
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2014
- 3a. Vaststelling van de jaarrekening over 2014 alsmede bepaling van de winstbestemming
- 3b. Voorstel van de Stichting Prioriteit om EUR 0,30 per aandeel uit te keren
4. Verlening van décharge aan de directie voor het door haar gevoerde bestuur
5. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht
6. Strategie en vooruitzichten voor de toekomst
7. Rondvraag
8. Sluiting

1. Opening



2. Verslag van de directie over het boekjaar 2014



Belangrijkste ontwikkelingen in 2014

-
- | | |
|----|---|
| Q1 | Benoeming nieuwe Slowaakse property manager
Afronding herfinanciering Sberbank |
|----|---|
-
- | | |
|----|--|
| Q3 | Verkoop kantoor gebouw Racianska (opbrengst EUR 500.000)
Uitgifte 98.997 aandelen (opbrengst EUR 637.000) |
|----|--|
-
- | | |
|----|---|
| Q4 | Plaatsing 1 ^{ste} tranche convertible bond (opbrengst EUR 1,07mln.)
Verkoop gedeelte kantoorgebouw Brno (opbrengst EUR 720.000)
Verkoop Saca (opbrengst EUR 800.000)
Taxatie CBRE portfolio: EUR 55,25mln.
Tijdelijke verlenging SNS Bank lening welke afliep op 1 december 2014
Lening + interest Palmer Properties geïncasseerd (opbrengst EUR 1,37mln.)
Herfinanciering Tatra Banka afgerond, incl. aflossing van EUR 2,5mln. |
|----|---|
-

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2014

Financiële kerncijfers 2014 (1)

	31-12-2014	'14 vs. '13	31-12-2013	31-12-2013
	Cf Jaarverslag		L-f-L portfolio *	Cf Jaarverslag
Winst na belasting (in EUR)	1.124.000	+ EUR 1,43m	* -/- 305.000	-/- 133.000
Loan-to-value (in %)	44,7	-/- 4,1%	48,8	47,5
Jaarlijkse debt service (in EUR mln.)	1,99	-/- 28,9%	2,80	2,80
Gemiddelde looptijd leningen (in jaren)	4,39jr	+ 56,2%	2,81jr	2,81jr.
Winst per aandeel (in EUR)	0,82	+ EUR 1,05	-/- 0,23	-/- 0,10
OCF gecorrigeerd voor eenmalige lasten (in %) **	9,31	-/- 9,1%	10,24	10,24
Wisselkoers (EUR/CZK)	27,735	-	27,472	27,472
Eigen vermogen (in EUR mln.)***	28,55	+ 7,4%	26,59	26,81

* Like-for-like portfolio (vergelijkbare portfolio), om vergelijking tussen 2013 en 2014 mogelijk te maken.

** opgedeeld in **6,08%** operationeel gerelateerd

3,23% fonds gerelateerd

*** 1/3 van de eigen vermogen toename hangt samen met de uitgifte van 98.997 aandelen

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2014

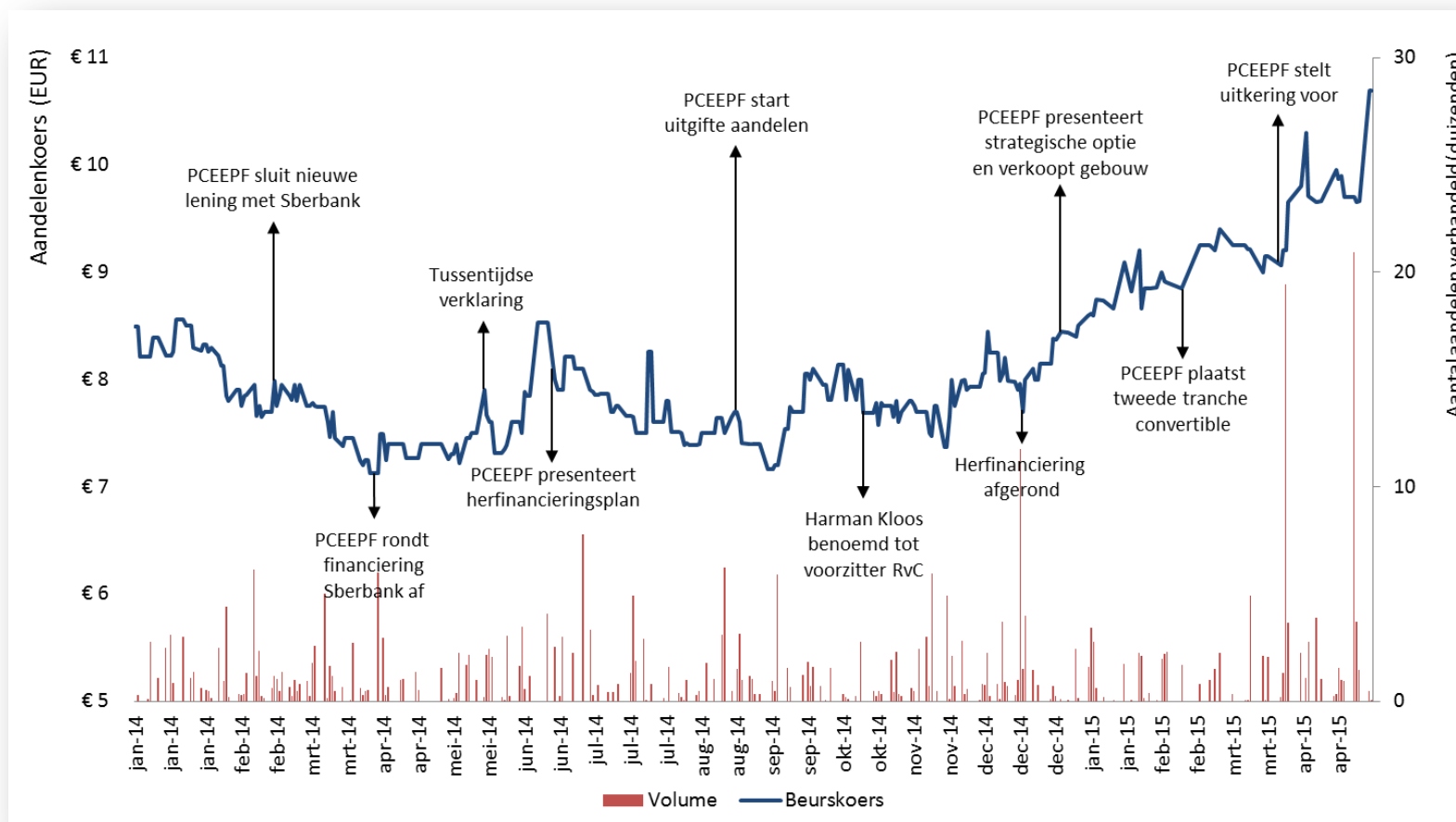
Financiële kerncijfers 2014 (2)

	31-12-2014	'14 vs '13	31-12-2013	31-12-2013
	Cf jaarverslag		L-f-L portfolio *	Cf jaarverslag
Aantal vastgoedobjecten	15	-	15	17
Taxatiewaarde (in EUR mln.)	55,25	+ 2,0%	54,15	57,07
- Waarde Tsjechische panden (in EUR mln.)	18,40	+ 2,6%	17,93	19,09
- Waarde Slowaakse panden (in EUR mln.)	36,85	+ 1,7%	36,22	37,97
Wisselkoers (EUR/CZK)	27,735		27,472	27,472
Verhuurbaar oppervlak (in m²)	91.727	-	91.727	112.576
Bezettingsgraad (in %)	75,0	1,5%	73,9	73,7
Netto contracthuurinkomsten (in EUR mln.)	3,44	3,0%	3,34	3,32

* Like-for-like portfolio (vergelijkbare portfolio), om vergelijking tussen 2013 en 2014 mogelijk te maken

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2014

Ontwikkeling beurskoers sinds begin 2014



2. Verslag van de directie over het boekjaar 2014



Ontwikkelingen na balansdatum

Februari

- Tweede tranche converteerbare obligatie geplaatst.
 - Opbrengst: EUR 1,42mln.
 - SNS Bank volledig afgelost: EUR 1,37mln.

Maart

- 6 jarig huurcontract afgesloten met 'Tsjechische UVW' voor gebouw in Brno.
 - Netto jaarhuur: EUR 100.000
 - Bezettingsgraad pand naar 88,8%
- Bezettingsgraad portfolio van 75,8%* eind 2014 naar 79,2% eind Q1 2015.

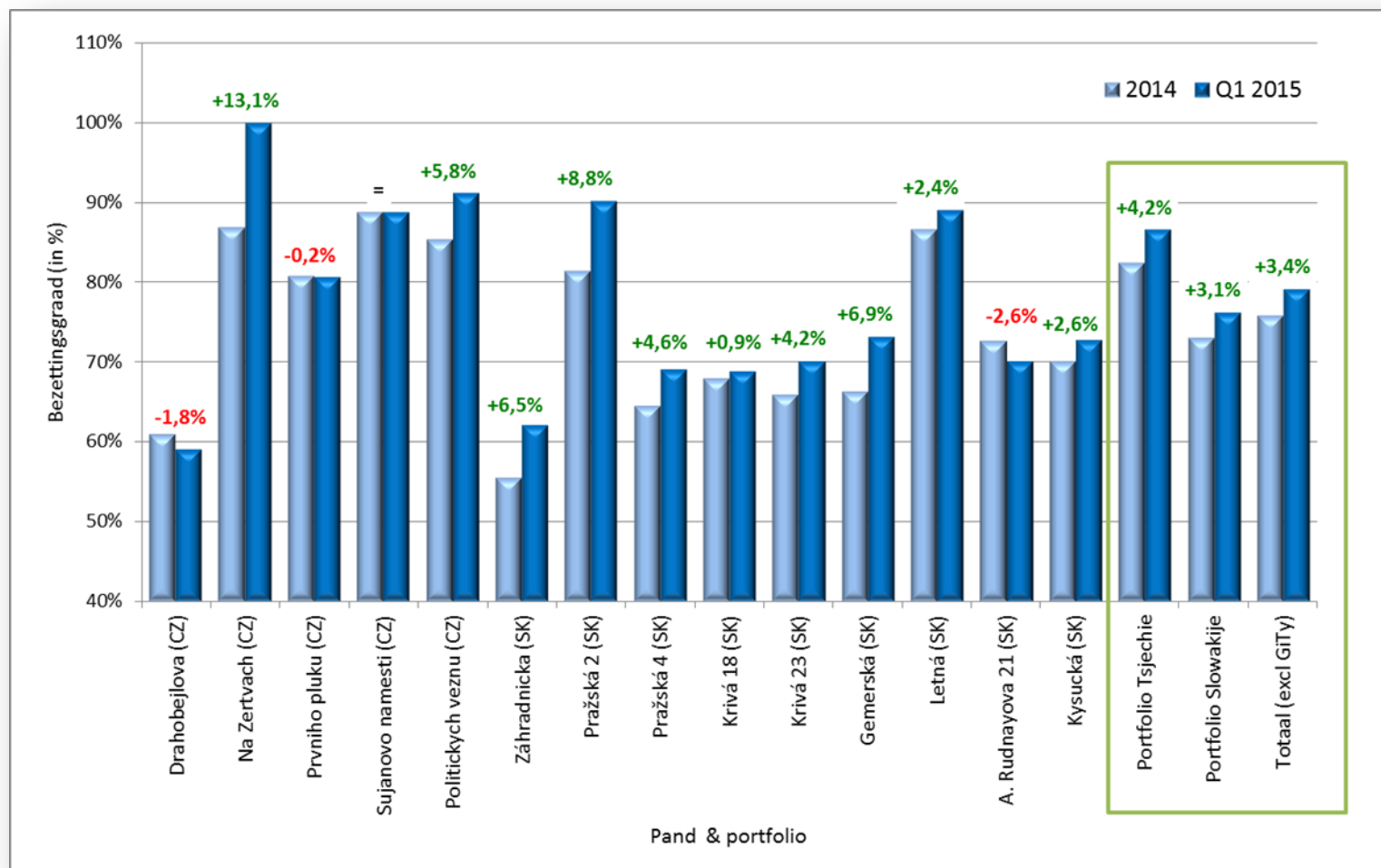
April

- Verkoop gebouw GiTy (Brno) afgerond, geld ontvangen in mei
 - Verkoopprijs EUR 3,1mln.
 - Loan-to-Value gedaald naar 43,9%
 - Vrije cashflow maakt uitkering mogelijk

* Inclusief GiTy was de bezettingsgraad 75,0% eind 2015. GiTy niet meegerekend steeg de bezettingsgraad van 75,8% naar 79,2%.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2014

Ontwikkelingen na balansdatum – bezettingsgraad stijgt in Q1 naar 79,2%



3a. Vaststelling jaarrekening 2014

Balans Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.

Activa (in EUR 1.000)	2014	2013
Land en gebouwen	56.090	58.677
Vaste activa	56.090	58.677
Overige	854	1.371
Liquide middelen	1.692	659
Vlottende activa	2.546	2.030
Totale activa	58.636	60.707

Passiva (in EUR 1.000)	2014	2013
Aandelenkapitaal	24.604	23.918
Herwaarderingsreserve	4.004	4.191
Wisselkoersreserve	2.135	2.205
Resultaat huidig boekjaar	-2.189	-3.500
Eigen vermogen	28.554	26.814
Bankkrediet	22.183	9.023
Belastinglatentie	4.004	4.709
Langlopende schulden	26.187	13.732
Kortlopende schulden	3.895	20.161
Totale passiva	58.636	60.707

3a. Vaststelling jaarrekening 2014

Winst- en verliesrekening Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.

(in EUR 1.000)	2014	2013
Operationele huurinkomsten	6.960	7.563
Operationele kosten	- 4.002	- 4.248
Netto huurinkomsten	3.027	3.315
Netto waarderingsresultaat	- 96	- 1.466
Andere inkomsten	133	103
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.064	1.972
Totaal bedrijfslasten (kosten)	- 1.284	- 1.008
Netto resultaat voor financieringslasten	1.780	964
Financieringslasten	- 1.075	- 960
Resultaat voor belasting	705	4
Belasting	419	- 137
Resultaat na belasting	1.124	- 133

3b. Vaststelling jaarrekening 2014

Voorstel tot uitkering

Voorstel van de Stichting Prioriteit om over te gaan tot een uitkering van EUR 0,30 per aandeel ten laste van de Agioreserve.

4. Verlening decharge Directie



5. Verlening decharge Raad van Commissarissen



6. Strategie en vooruitzichten

De nieuwe strategie in cijfers uitgedrukt (2014 vergeleken met 2011)

	31-12-2014	'14 t.o.v. '11	31-12-2011
Aantal objecten	15	-3	18
Aandelen kapitaal (in EUR mln.)	28,55	+ 20,6%	23,67
Bankleningen (in EUR mln.)	24,68	-/- 33,4%	37,05
Loan-to-value (in %)	44,7	-/- 22,8%	57,9
Debt service (in EUR mln.)	1,99	-/- 40,4%	3,34
Bezettingsgraad (in %)	75,0	-/- 6,0%	79,8
Bruto inkomen (in EUR mln.)	6,96	-/- 27,3%	9,58
Service- & exploitatiekosten (in EUR mln.)	3,93	-/- 24,4%	5,20
Fondskosten in NL (fee + 3rd) (in EUR mln.)	1,28	-/- 40,5%	2,15
Rentekosten (in EUR mln.)	1,08	-/- 28,0%	1,50
Netto bankaflossingen (in EUR mln.)	2,94		1,95
Aantal aandelen	1.438.704	+ 21,8%	1.180.943
Winst per aandeel (in EUR)	0,82	+ EUR 4,74	-/- 3,92
Intrinsieke waarde (in EUR)	20,24	+ 1,0%	20,04
Beurskoers (in EUR)	8,45	+ 26,1%	6,70

Ontwikkelingscomponenten van het fonds

1. Voortzetten fonds in huidige vorm inclusief
 - Kostenreductie en waardecreatie, opportunistische verkopen en herinvestering
2. Acquisitie van vastgoedfondsen met een grote discount ten opzichte van NAV
 - 4 potentiële kandidaten geïdentificeerd
3. Uitbreiding via acquisitie van Poolse Regionale Supermarkt (PRS)-portefeuille
 - Portfolio met 11 moderne retailobjecten

6. Strategie en vooruitzichten

Component 1. Voortzetten fonds in huidige vorm inclusief, bestaand portfolio

Winst- en verliesrekening 2015 (verwacht)

in EUR 1.000	Geconsolideerd
Portfolio Inkomsten	+ 6.699
Portfolio Kosten	- 3.666
Netto Operationele Inkomsten	+ 3.033
Waarderingsresultaat	+ 381
Fondskosten	- 835
Rentekosten	- 859
Winst voor belasting	+1.721

Cashflow overzicht 2015 (verwacht)

in EUR 1.000	Geconsolideerd
Inkomsten	+ 6.699
Uitgaven	- 4.705
EBITDA	+ 1.994
Bankrente en belasting	- 832
CAPEX / dispositie	+ 2.885
Aflossing bank	- 2.773
Netto cashflow (voor distributie)	+ 1.274
Uitkering aan aandeelhouders	- 432
Netto cashflow (na distributie)	+ 842
Begin cashpositie	+ 1.692
Eind Cashpositie	+ 2.534

6. Strategie en vooruitzichten

Component 1. Voortzetten fonds in huidige vorm inclusief, bestaand portfolio

Winst- en verliesrekening 2016 (verwacht)

in EUR 1.000	Geconsolideerd
Portfolio Inkomsten	+ 7.038
Portfolio Kosten	- 3.730
Netto Operationele Inkomsten	+ 3.308
Waarderingsresultaat	+ 381
Fondskosten	- 835
Rentekosten	- 812
Winst voor belasting	+ 2.043

Cashflow overzicht 2016 (verwacht)

in EUR 1.000	Geconsolideerd
Inkomsten	+ 7.038
Uitgaven	- 4.564
EBITDA	+ 2.474
Bankrente en belasting	- 662
Aflossing bank	- 1.153
Netto cashflow	+ 658
Begin cashpositie	+ 2.534
Eind Cashpositie	+ 3.192

6. Strategie en vooruitzichten

Component 1. Ontwikkelingsplan voor bestaande gebouwen

In Tsjechië bij de objecten :

- Drahobejlova 27 in Praag
- Politický Veznu 10 in Praag
- Sujanovo Namesti in Brno



In Slowakije bij de objecten :

- Rudnaya in Zilina



6. Strategie en vooruitzichten

Component 1. Waarde toevoegen aan Drahobejlova, Praag (1)

- Huidig gebruik – B/C klasse kantoor/magazijn, gebouwd in 1^{ste} helft van de 20ste eeuw
- Voorgesteld gebruik: Residentieel (direct naast het recente project Yellow Properties van Middle Europe Opportunity Fund II N.V.)
- Doel is het slopen van het huidige inefficiënte gebouw en het bouwen van een modern nieuw wooncomplex
- Motivatie is om te profiteren van de huidige residentiele trend: groei in verkopen Q1 2015 +30% versus Q1 2014
- Verwachte waardecreatie circa EUR 1mln.
- Winst over kosten > 20%



6. Strategie en vooruitzichten

Component 1. Waarde toevoegen aan Drahojlova, Praag (2)



6. Strategie en vooruitzichten

Component 1. Waarde toevoegen aan Politický Veznu, Praag

- Historisch gebouw op loopafstand van het Václavské plein, Praags grootste en belangrijkste plein.
- Voorgestelde ontwikkeling: constructie van 2-3 nieuwe verdiepingen op het dak van het bestaande gebouw.
- Het gebouw is goed verhuurd en heeft 40 parkeerplaatsen op een goede locatie.
- Verwachte extra huur :
 - Circa EUR 52.000
- Verwachte waardestijging :
 - Circa EUR 700.000



6. Strategie en vooruitzichten

Component 1. Waarde toevoegen aan Sunajavo namesti, Brno

- Huidig gebruik – B/C klasse kantoor/voormalig textiel productie locatie met kantoor.
- Voorgestelde verbetering: reconstructie van de façade, inclusief nieuwe isolatie en ramen.
- Belangrijkste punten:
 - Betere isolatie reduceert de operationele kosten (voornamelijk verwarming) met circa 50%.
 - Door aanzienlijke reductie van de **carbon footprint** zal de duurzaamheid van het gebouw toenemen.
 - Het gebouw wordt significant aantrekkelijker voor huurders, die meer verwachten van de verhuurder.
- De investering kan tot 50% worden gefinancierd door EU-subsidie.

Huidige façade Sunajavo namesti



Ontwikkeling verkochte deel



6. Strategie en vooruitzichten

Component 1. Waarde toevoegen aan Rudnaya, Zilina (1)

- Huidig gebruik – B klasse kantoor.
- Om de waarde van het gebouw te verhogen wordt voorgesteld:
 - In samenwerking met de gemeente Žilina gebruik maken van het potentieel van het gebouw en de ontwikkelingen in de omgeving.
 - Renovatiewerkzaamheden op de lege verdiepingen van dit gebouw voor Slovak Telecom – Palmer Capital is in vergevorderde onderhandelingen over uitbreiding van hun activiteiten met 1.600 – 2.000 m².
- Investerings circa EUR 800.000.
- Toegevoegde waarde circa EUR 1,2mln.



6. Strategie en vooruitzichten

Component 1. Waarde toevoegen aan Rudnaya, Zilina (2)



Component 2. Overname van andere fondsen

- We hebben vier mogelijkheden geïdentificeerd
- Enkele gesprekken hebben reeds plaatsgevonden.
 - 1) In Guernsey gevestigd fonds
 - Intrinsieke waarde: circa EUR 25mln.
 - Marktwaaarde: circa EUR 14,0mln.
 - 2) In Luxemburg gevestigd fonds
 - Intrinsieke waarde: circa EUR 70mln.
 - Marktwaaarde: circa EUR 1,5mln.
 - 3) In Cyprus gevestigd fonds
 - Intrinsieke waarde: circa EUR 70mln.
 - Marktwaaarde: circa EUR 15mln.
 - 4) Nederlandse entiteit, vastgoed in Tsjechië en Slowakije, eigenaar is een regionale bank die een exit zoekt.

6. Strategie en vooruitzichten

Component 3. Uitbreiding via acquisitie PRS-portfolio

- Assets: 11 moderne winkelobjecten in regionale Poolse steden
- Investeringsomvang: EUR 27mln.
- Type deal: Asset deal
- Verhuursituatie: 10-jaars + huurcontracten
- Bezettingsgraad: 90+%
- Huurderprofiel: A-klasse hoofdhuurders als Piotr i Pawel, Mila of Pepco
- Netto huurinkomsten: EUR 2,04mln.
- Return on Equity (RoE): 9% (jaar 1) , 13% (jaar 2)
- Verhuurbaar m²: 22.747



6. Strategie en vooruitzichten

Component 3. Uitbreiding via acquisitie PRS-portfolio - Impact PRS op cijfers

Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2016 (verwacht)

in EUR 1.000	Excl. PRS	Incl. PRS	Effect PRS
Portfolio Inkomsten	7.038	10.056	3.018
Portfolio Kosten	- 3.730	- 4.641	- 911
Netto Operationele Inkomsten	3.308	5.416	2.107
Waarderingsresultaat	381	381	0
Fondskosten	- 835	- 1.158	- 323
Rentekosten	- 812	- 1.317	- 504
Winst voor belasting	2.043	3.322	1.280

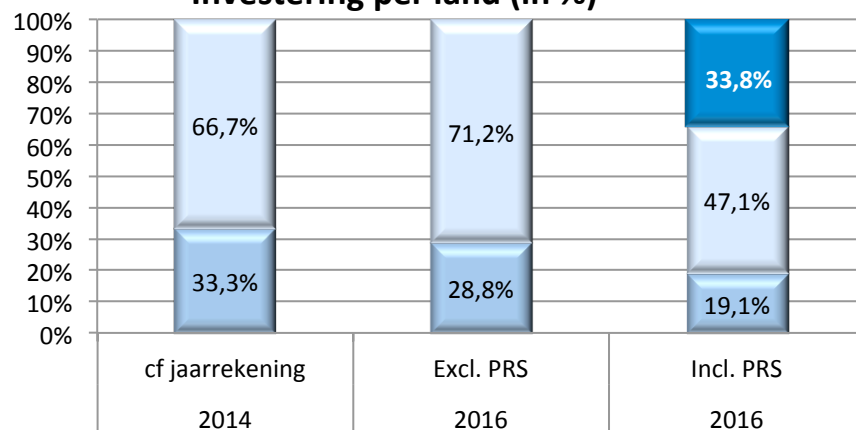
Geconsolideerd Cashflow overzicht 2016 (verwacht)

in EUR 1.000	Excl. PRS	Incl. PRS	Effect PRS
Inkomsten	7.038	10.056	3.018
Uitgaven	- 4.564	- 5.849	- 1.284
EBITDA	2.474	4.208	1.734
Bankrente en belasting	- 662	- 1.167	- 504
Aflossing bank	- 1.153	- 1.853	- 700
Netto cashflow	658	1.188	530
Begin cashpositie	2.534	2.718	184
Eind Cashpositie	3.192	3.906	713

6. Strategie en vooruitzichten

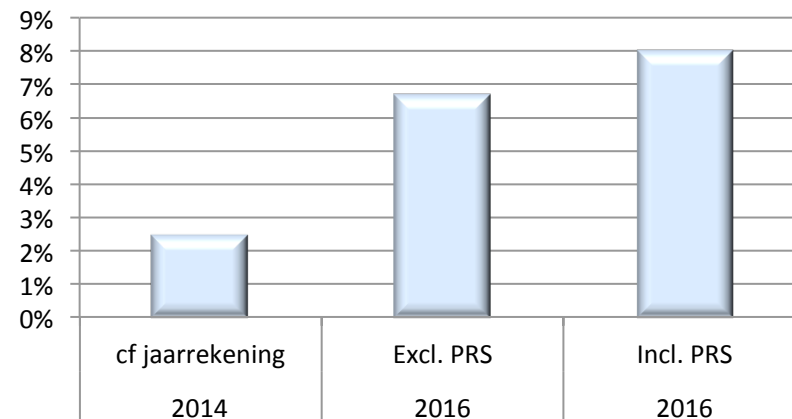
Samenvatting

Investing per land (in %)

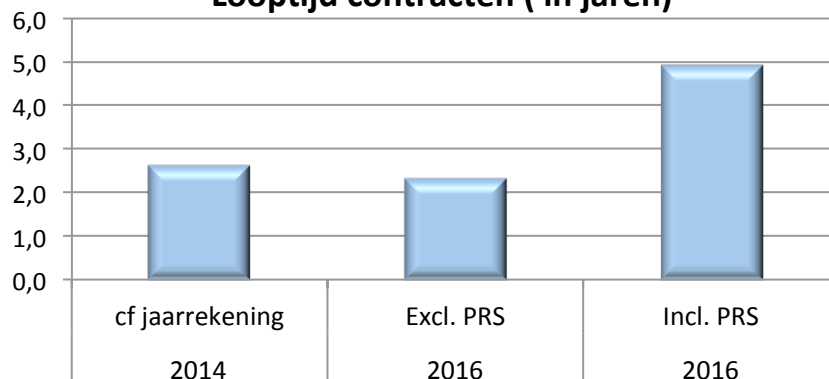


■ Investing in Polen ■ Investerings in Slowakije ■ Investerings in Tsjechie

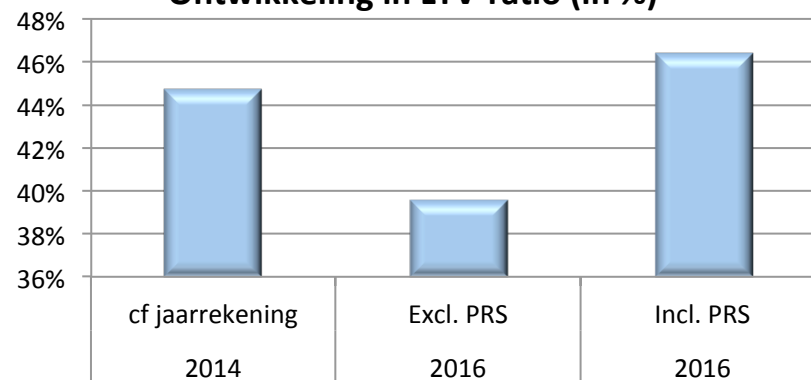
Ontwikkeling in RoE (in %)



Looptijd contracten (in jaren)



Ontwikkeling in LTV-ratio (in %)



Samenvatting

- Het Fonds begroot een winst voor belasting van EUR 1,72 miljoen in 2015 en van EUR 2,04mln. in 2016.
- Dit biedt de mogelijkheid om op asset level investeringen te doen om het resultaat verder te verbeteren.
- Het Fonds zal actief naar mogelijkheden zoeken om andere bedrijfs- of fondsenentiteiten over te nemen, waarbij het eigen vermogen zal toenemen zonder bestaande aandeelhouders te verwateren.
- Aantrekkelijke opportunity's zijn aanwezig om aanvullende vastgoedactiva te verkrijgen die zeer gunstig zullen bijdragen aan het fondsresultaat.
- Deze opportunity's vereisen waarschijnlijk aanvullende financiering, die mogelijk verkregen kan worden middels aandelenuitgifte, converteerbare obligatie-uitgifte of obligaties.

Liquiditeit

- Spread tussen bied- en laatkoers variërend tussen 3% en 6%.
- Op dit moment is een buyback van aandelen niet het gewenste middel.
- Liquiditeit van het aandeel op de beurs de laatste tijd gestegen.
 - Vorig jaar circa 1.600 aandelen per dag.
 - Dit jaar circa 2.300 aandelen per dag.
- De Directie van het Fonds wil liquiditeit een verdere impuls geven.
- De Directie van het Fonds is daarom in gesprek om een *liquidity provider* aan te stellen.
- Dit zal liquiditeit vergroten en spread verkleinen.

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

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.