



PALMER CAPITAL EMERGING EUROPE PROPERTY FUND N.V.

TUSSENTIJDSE VERKLARING 9 NOVEMBER 2012

1. ALGEMENE GEGEVENS

Oprichting

Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. ("het Fonds") is een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal in de zin van artikel 76a van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek. Het Fonds is opgericht op 27 november 2002 bij notariële bij akte verleden voor Prof. D.F.M.M. Zaman, notaris in Rotterdam.

Statutaire zetel en inschrijving in Handelsregister

Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. is geregistreerd in Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel "Oost Nederland" onder nummer 08110094.

Kantooradres

Parkweg 4
7411 SH Deventer
Nederland
Tel: +31 (0)570 66 58 60
F: +31 (0)570 66 58 61
E-mail: info@palmercapital.eu
Website: www.palmercapital.nl

Correspondentieadres

Postbus 211
7400 AE Deventer
Nederland

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van het Fonds bestaat uit:
Prof. Dr. J.L. Bouma (voorzitter)
B. Vos M.Sc.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn gevestigd ten kantore van het Fonds.

Directie

Het Fonds wordt beheerd door Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. ("PCFB"). PCFB is opgericht bij notariële akte op 10 juni 2002 onder de naam Midden-Europa Fondsenbeheer B.V. voor Mr. C.E.M. Van Steenderen, notaris in Rijswijk. PCFB is geregistreerd in Deventer en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel "Oost Nederland" onder nummer 08107686.

Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. heeft momenteel de volgende drie Directieleden:

Guy St. J. Barker LLB FRICS
Drs. Peter H.J. Mars
Drs. Peter H. van Kleef RC MRE (vanaf 1 november 2012)

Harman H. Kloos is per 1 november 2012 teruggetreden als Directielid.

De Directie is gevestigd ten kantore van Palmer Capital Nederland N.V. Meer informatie kan worden verkregen via haar website: www.palmercapital.nl.

Stichting Prioriteit

Stichting Prioriteit (de "Stichting") van het Fonds wordt momenteel beheerd door twee Directieleden:

Guy St.J. Barker LLB FRICS
Hilbert H. Visscher

Accountant

KPMG Accountants N.V.
Laan van Langerhuize 1
1186 DS Amstelveen
Nederland

Jurisch adviseur

Loyens & Loeff N.V.
Blaak 31
3011 GA Rotterdam
Nederland

Listing en Paying Agent

SNS Securities N.V.
Nieuwezijds Voorburgwal 162
1012 SJ Amsterdam
Nederland

Administrateur

KroeseWevers Accountants B.V.
Pantheon 2
7521 PR Enschede
Nederland

Identificatie codes

De ISIN code is NL0006311706
De REUTERS code is MERE.AE
De BLOOMBERG code is MERENVFNA

PCFB heeft een vergunning van de AFM verkregen ten behoeve van de "Wet op het financieel toezicht" ("Wft"). De vergunning van de AFM is afgegeven op 24 januari 2006, te Amsterdam. De AFM ziet erop toe dat PCFB voldoet aan de bij of krachtens artikel 2:67 Wft genoemde eisen.

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Wij hebben het genoegen u hierbij de tussentijdse rapportage gedurende de tweede helft van het boekjaar 2012 aan te bieden.

2.1 Algemeen

Op grond van de Europese Transparantierichtlijn zoals geïmplementeerd in artikel 5:25a e.v. van de Wft, is het Fonds met ingang van het eerste kwartaal van het boekjaar 2012 verplicht tot het uitbrengen van een kwartaalrapportage. Deze kwartaalrapportage dient te worden beschouwd als een tussentijdse verklaring in de zin van artikel 5:25e Wft.

De in deze tussentijdse rapportage gehanteerde grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling stemmen overeen met die zoals gehanteerd in de jaarrekening 2011.

De in deze tussentijdse rapportage opgenomen gegevens zijn niet gecontroleerd door een deskundige als bedoeld in artikel 393 Boek 2 BW (accountantscontrole).

2.2 Kerncijfers

<i>EUR 1.000</i>	30-09-2012	30-06-2012	31-12-2011
Balanstotaal	64.610	64.756	69.068
Eigen vermogen	27.134	26.660	23.670
Intrinsieke waarde (EUR)	21,52	21,15	20,49
Beurskoers (EUR)	10,59	11,00	6,70
LTV* (%)	50,9	51,9	57,9
Bezettingsgraad (%)	76,7	78,0	79,0
Bruto-huurinkomsten**	6.117	4.237	9.578

* De berekening is als volgt: uitstaande bankleningen / waardering vastgoed.

** Bestaande uit bruto-huurinkomsten en doorberekende servicekosten over de periode 1 januari tot en met balansdatum.

2.3 Fondscommentaar

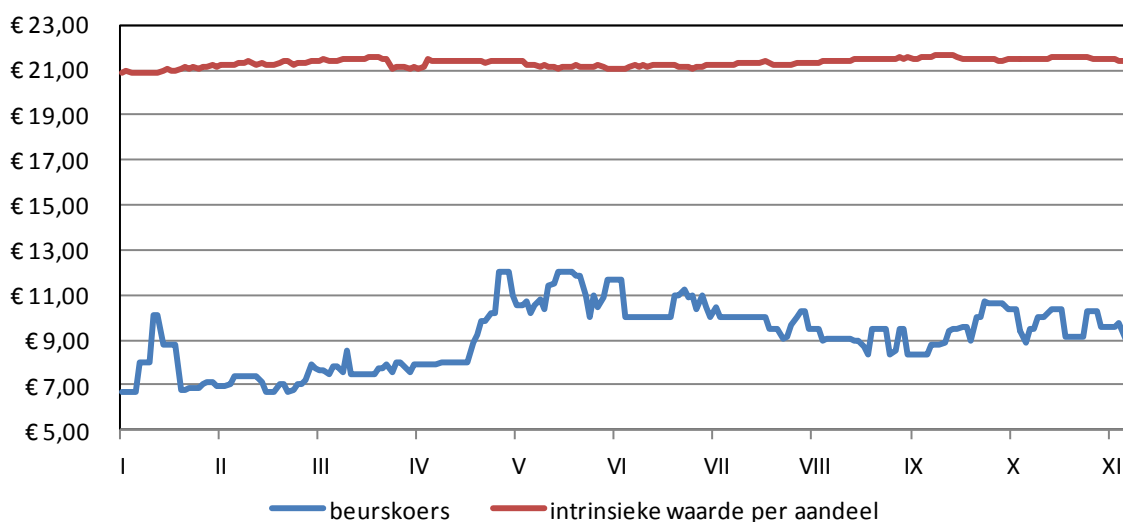
De Centraal en Oost-Europese kantoormarkten laten momenteel enige vertraging zien, die vooral komt door de zwakkere economische condities in de regio. De huurprijsontwikkeling neemt enigszins af in de regio. Tegelijkertijd neemt de bezettingsgraad de komende tijd naar verwachting toe doordat de vraag naar kantoorruimte te maken heeft met beperkt nieuw aanbod op de markt. De verwachting is dat de economie in 2013 iets zal aantrekken.

Sinds de overname van de fondsbeheerder door Palmer Capital is de vastgoed management structuur herzien. Dit heeft inmiddels geleid tot kostenbesparingen en meer flexibiliteit ten aanzien van het beheer. Het Fonds is nu in staat beter in te spelen op de marktvrage naar kantoorfaciliteiten met een bovengemiddelde prijs/kwaliteitverhouding.

De bezettingsgraad is het afgelopen kwartaal gedaald van 78,0% tot 76,7%. Verwacht wordt dat de nieuwe managementstructuur ook zal bijdragen om de bezettingsgraad te herstellen.

2.4 Intrinsieke waarde en beurskoers

2.3.1 Ontwikkeling van de intrinsieke waarde en de beurskoers per aandeel gedurende de verslagperiode



Gedurende de rapportage periode steeg de intrinsieke waarde per aandeel van het Fonds met 1,2% van EUR 21,15 tot EUR 21,40. De beurskoers nam van EUR 10,45 af naar EUR 8,70.

2.3.2 Koersontwikkeling op de beurs

	Openingskoers begin maand (EUR)	Slotkoers eind periode (EUR)	Maandvolume (stuks)	Verskil maximum en minimum maandkoers (EUR)
Juli 2012	10,45	10,25	32.811	1,92
Augustus 2012	9,50	9,50	42.189	1,15
September 2012	8,35	10,59	27.313	2,40
9 november 2012	9,60	8,70	7.130	-0,90

2.5 Belangrijke gebeurtenissen gedurende de verslagperiode

Naamswijziging Fonds

Per 3 juli 2012 heeft het Fonds de naamswijziging doorgevoerd van MEI-Real Estate N.V. naar Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. Dit is gebeurd nadat op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 21 juni 2012 door de aandeelhouders het besluit is genomen om een statutenwijziging daartoe goed te keuren. In de nieuwe statuten is onder andere de naam van het Fonds gewijzigd.

De inschrijving van de nieuwe naam bij de Kamer van Koophandel heeft op 3 juli 2012 plaats gevonden. Sindsdien is de naamswijziging doorgevoerd in het handelssysteem van NYSE Euronext Fundservice Amsterdam.

Halfjaarcijfers Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.

Per 31 augustus 2012 heeft het Fonds haar halfjaarcijfers 2012 gepubliceerd. Daarin wordt gerapporteerd dat in het eerste halfjaar van 2012 het Fonds een winst heeft geboekt van EUR 0,56 per aandeel. De "loan to value" ("LTV") van het portfolio is in de eerste helft van 2012 afgenomen van 57,9% naar 51,9%. Gedurende het eerste halfjaar van 2012 is er EUR 475.000 afgelost op de lening bij SNS-Securities, deze bedraagt momenteel nog circa EUR 1,503 miljoen.

De Directie geeft de komende tijd verdere uitvoering aan de strategie zoals die op 25 april 2012 tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders is gepresenteerd. Aandeelhouders worden via persberichten geïnformeerd over de voortgang.

Eerste fase kostenreductie

Op 2 oktober 2012 heeft Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. bekend gemaakt overeenstemming te hebben bereikt met externe dienstverleners van het Fonds betreffende een verlaging van de vergoeding voor het vastgoed- en facility management.

Recentelijk is in Tsjechië de "Facility Management Agreement" (FMA) met MEI Property Services, s.r.o. ("MPS") met terugwerkende kracht op 1 juli 2012 beëindigd. De vastgoed- en facility managementdiensten worden per die datum door Knight Frank geleverd. Met MPS is een vaststellingsovereenkomst getekend voor de vroegtijdige beëindiging van de FMA. Met de helft van de jaarlijks gerealiseerde kostenbesparing van EUR 140.000 wordt de hiermee gepaard gaande afkoopsom gefinancierd.

In Slowakije is de huidige FMA met Property Services SK, s.r.o. vervangen door een nieuwe vastgoed- en facility managementovereenkomst die loopt tot en met december 2013 tegen een gereduceerde jaarlijkse vergoeding. Hiermee wordt vanaf 1 januari 2013 een aanvullende jaarlijkse besparing van EUR 280.000 gerealiseerd.

Het gevolg van deze veranderingen is dat de totaal gecontracteerde managementvergoedingen voor het Fonds in haar huidige samenstelling als volgt zijn:

Per 26 april 2012 (BAVA)	EUR 1.950.000 per jaar
Vanaf 1 juli 2012	EUR 1.810.000 per jaar
Vanaf 1 januari 2013	EUR 1.530.000 per jaar

Het assetmanagement in beide landen wordt vanaf nu gedaan door Palmer Capital Czech Republic, s.r.o. Hiermee zijn geen extra kosten gemoeid. Zij wordt betaald uit de bestaande managementvergoeding van de Directie. Zij verricht de belangrijkste waardebepalende activiteiten zoals koop- en verkooponderhandelingen, contacten met de belangrijkste huurders en onderhandelingen met financiers. Op deze manier worden de belangen van de aandeelhouders van het Fonds optimaal behartigd.

Deze veranderingen zijn een belangrijke stap voor de verbetering van de financiële resultaten van het Fonds op de lange termijn. Aanzienlijke directe kostenbesparingen zijn eerder gerealiseerd dan gepland. De directe operationele controle en de verantwoordelijkheid voor de Fondspersformance door de Directie is hiermee nog beter gewaarborgd.

Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. converteert registraandelen

Op 24 oktober 2012 heeft Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. bekend gemaakt dat zij 52.391 registraandelen van het Fonds heeft omgezet in toonderaandelen. Middels een persbericht op 27 februari 2012 was bekend gemaakt dat deze registraandelen zijn uitgegeven.

De omzetting van deze aandelen heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande aandeelhouders in het Fonds.

De omzetting vergroot het aantal genoteerde aandelen op NYSE Euronext Amsterdam. Na deze transactie bedraagt het aantal verhandelbare aandelen op NSYE Euronext Amsterdam 1.285.725. Als onderdeel hiervan staan er nog 52.391 registraandelen uit.

Wijziging directie van Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.

Met ingang van 1 november 2012 is drs. Peter H. van Kleef RC MRE toegetreden tot de directie van Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. Peter van Kleef vervult de rol van Chief Financial Officer Continental Europe en heeft ruime ervaring op het gebied van zowel financieel management als vastgoed. De laatste 15 tot 20 jaar is Peter van Kleef werkzaam geweest binnen de vastgoedsector in Nederland in diverse functies.

Gelijktijdig met zijn aantreden treedt de heer Harman H. Kloos RBA terug uit de directie van Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. De heer Kloos blijft als commissaris van Palmer Capital Nederland N.V. betrokken bij de organisatie.

De directie van Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. bestaat door deze wijzigingen vanaf 1 november uit de heren Guy St. John Barker, drs Peter H. van Kleef RC MRE en drs Peter H.J Mars.

2.6 Kerncijfers balans

<i>EUR 1.000</i>	30-09-2012	31-12-2011
Vastgoed	59.835	63.973
Overige vaste activa	2.576	2.683
Vlottende activa	2.199	2.412
Totaal activa	64.610	69.068
Eigen vermogen	27.134	23.670
Voorziening voor belastingen	4.167	4.018
Langlopende schulden	26.997	33.970
Kortlopende schulden	6.312	7.410
Totaal passiva	64.610	69.068

2.7 Kerncijfers resultaten

<i>EUR 1.000</i>	01-01-2012 t/m 30-09-2012	01-01-2011 t/m 30-09-2011
Direct resultaat voor belastingen	1.115	932
Indirect resultaat voor belastingen	334	-/- 117
Resultaat voor belastingen	1.449	815
Belastingen	-/- 379	-/- 274
Resultaat na belastingen	1.070	541

2.8 Vastgoedportfolio

De vastgoedportfolio is gedurende de verslagperiode niet geherwaardeerd. De ongerealiseerde waardeveranderingen (exclusief ongerealiseerde koers- en valutaresultaten) blijven derhalve onveranderd. Gedurende de verslagperiode is er geen vastgoed aangekocht of verkocht.

<i>EUR 1.000</i>	30-09-2012	31-12-2011	Mutatie	%
Taxatiewaarde vastgoed	59.835	63.973	- 4.138	-6,5
Aantal objecten	17	18	- 1	-5,6
Verhuurbaar oppervlak (m²)*	116.779	124.953	-8.174	-6,5
Bezettingsgraad (%)*	76,7	79,0	-2,3	-2,9

* De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van het object Štefánikova in Žlin, Tsjechië.

2.9 Financiële positie

Gedurende het 3^e kwartaal 2012 nam het balanstotaal met EUR 0,2 miljoen af van EUR 64,8 miljoen naar EUR 64,6 miljoen.

Het eigen vermogen per 30 september 2012 is toegenomen met EUR 3,5 miljoen ten opzichte van 31 december 2011, onder meer als gevolg van de conversie van een vordering van de beheerder op het Fonds ter grootte van EUR 2,2 miljoen. Het aantal uitstaande aandelen is door deze conversie gestegen met 104.782 stuks, van 1.180.943 stuks naar 1.285.725 stuks.

De hoogte van de uitstaande bankleningen is gedurende het 3^e kwartaal 2012 afgenomen tot EUR 30,4 miljoen, waarvan EUR 3,4 miljoen binnen 1 jaar afgelost dient te worden.

De LTV bedraagt aan het einde van het kwartaal 50,9% tegenover 51,9% aan het begin van het kwartaal, met name als gevolg van reguliere aflossing van bankleningen alsmede door ongerealiseerde koers- en valutaresultaten van de Tsjechische kroon.

Op 9 november geldt bovenstaande situatie nog.

2.10 Huurinkomsten

<i>EUR 1.000</i>	01-01-2012 t/m 30-09-2012	01-01-2011 t/m 30-09-2011	Mutatie	%
Bruto-huurinkomsten	5.271	6.112	-/- 841	-/- 16,0
Doorberekende servicekosten	846	1.001	-/- 155	-/- 18,3
Totaal bruto-huurinkomsten	6.117	7.113	-/- 996	-/- 16,3
Servicekosten	-/- 1.818	-/- 1.958	140	-/- 7,7
Exploiatiekosten	-/- 1.408	-/- 1.702	294	-/- 20,9
Netto-huurinkomsten	2.891	3.453	-/- 562	-/- 19,4

De daling van de bruto-huurinkomsten ter grootte van EUR 841.000 wordt met name veroorzaakt door de verkoop van het kantoorpand Štefánikova gelegen te Žlin (Tsjechië) per 5 april 2012 alsmede een lagere bezettingsgraad.

Amsterdam, 9 november 2012
Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.