



PALMER CAPITAL EMERGING EUROPE PROPERTY FUND N.V.

TUSSENTIJDSE VERKLARING 17 MEI 2013

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. verleden 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.

PCFB heeft momenteel de volgende drie Directieleden:

Guy St.J. Barker LLB FRICS
Drs. Peter H.J. Mars
Drs. Peter H. van Kleef RC MRE

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 MERE (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 eerste helft van het boekjaar 2013 aan te bieden. Deze tussentijdse rapportage heeft betrekking op het eerste kwartaal 2013.

2.1 Algemeen

Op grond van de Europese Transparantierichtlijn zoals geïmplementeerd in artikel 5:25a e.v. van de Wft, is het Fonds 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 2012.

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

	31-03-2013	31-12-2012
Balanstotaal (EUR x 1.000)	63.687	64.502
Eigen vermogen (EUR x 1.000)	26.794	26.471
Intrinsieke waarde (EUR)*	21,34	21,09
Beurskoers (EUR)**	9,40	9,50
LTV*** (%)	49,0	49,3
Bezettingsgraad (%)	75,3	75,1
Bruto-huurinkomsten (EUR x 1.000)****	1.980	8.106

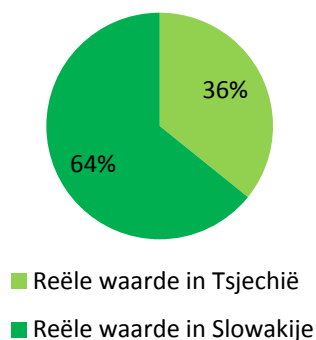
* De intrinsieke waarde per 17 mei 2013 is EUR 21,36 per aandeel

** Slotkoers

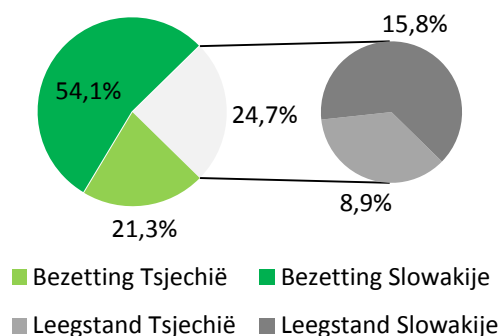
*** De berekening is als volgt: uitstaande bankleningen / waardering vastgoed.

**** Bestaande uit bruto-huurinkomsten en doorberekende servicekosten over de periode 1 januari t/m balansdatum.

Reële waarde per land



Portfolio bezettingsgraad



2.3 Fondscommentaar

2.3.1 Strategie implementatie

De gerealiseerde kostenbesparingen op de beheeractiviteiten zijn vanaf begin 2013 voor zowel de Tsjechische als de Slowaakse vastgoedportfolio van toepassing. Dit draagt structureel bij aan de positieve ontwikkeling van de intrinsieke waarde per aandeel (Per 17 mei 2013: EUR 21,36), 1,2% hoger dan aan het begin van dit jaar. De volgende implementatiestap van de nieuwe strategie is de verbetering van de financieringsstructuur. Met een Loan-to-Value ("LTV") van beneden de 50% en de gezonde operationele cashflow, heeft het fonds desondanks te maken met relatief substantiële aflossingen op de hypothecaire bankleningen. Om de cashflow van het Fonds te verbeteren, is het Fonds in overleg met Tatra Banka om met name het aflossingsniveau aan te passen aan het fondsprofiel. In het kader daarvan is de Directie in vergaande onderhandeling met de Tatra Banka inzake de herfinanciering van de Slowaakse banklening die in augustus 2013 zal aflopen.

2.3.2 Operationele ontwikkelingen

De bezettingsgraad aan het eind van het eerste kwartaal is 75,3%. De bezettingsgraad van het Tsjechische gedeelte van het portfolio nam toe tot 70,6% (eind 2012: 69,1%). Het Tsjechische portfolio laat een positieve trend zien, waarbij alle gebouwen een bezettingsgraadstijging laten zien. Tegelijkertijd nam de bezettingsgraad van het Slowaakse gedeelte af tot 77,4% (eind 2012: 78,9%). Dit komt echter hoofdzakelijk door seizoenseffecten en het vertrek van een grotere huurder uit een van de gebouwen in Bratislava. Het lokale assetmanagement is evenwel positief over verwachte bezettingsgraadontwikkeling voor de rest van dit jaar.

2.3.3 Economie en vastgoedmarkt

Volgens Eurostat en OECD verlagen de Centraal en Oost Europese centrale banken na een basisrenteverlaging van de ECB, ook telkens de basisrente. Deze lagere renteniveaus en daardoor lagere financieringslasten dragen positief bij aan de economische ontwikkeling. Met name de Tsjechische economie is relatief sterker dan verschillende grotere economieën rondom. Ook wat betreft de staatschuld ten opzichte van het BNP steekt de Tsjechische economie gunstig af ten opzichte van veel gevestigde Europese economieën zoals Frankrijk en Nederland.

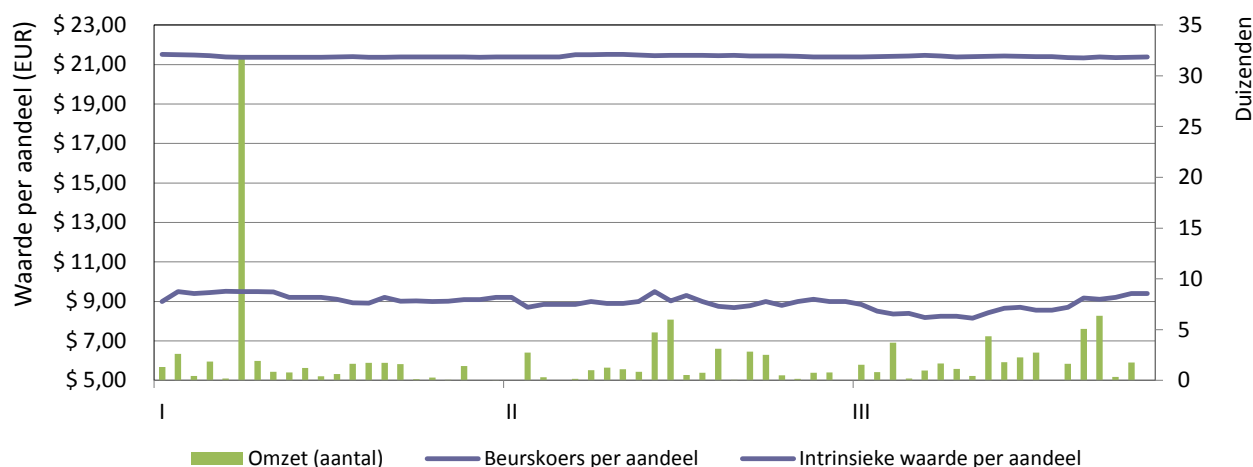
De beschikbaarheid van bankfinanciering blijft echter beperkt en dit leidt ertoe dat op de vastgoedmarkt het aantal nieuwe vastgoedprojecten nog steeds achterblijft ten opzichte van het gemiddelde van voorgaande jaren. Dit draagt echter weer op lange termijn, in combinatie met de relatief gezonde Tsjechische economie, bij aan positieve vooruitzichten voor de ontwikkeling van de vastgoedmarkt.

Recente vastgoedmarktstudies van Cushman & Wakefield (C&W), Colliers International en DTZ laten eensluidend zien dat de investeringsvolumes in Centraal en Oost Europa in het eerste kwartaal van 2013 zijn toegenomen. Polen, Tsjechië en Hongarije lieten een investeringsvolume van EUR 958 miljoen zien, 6% boven het vijfjaargemiddelde. De Tsjechische vastgoedmarkt liet gedurende het eerste kwartaal 2013 met EUR 237 miljoen een substantieel hoger investeringsvolume zien ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder (EUR 20 miljoen). Colliers International verwacht dat het Tsjechische investeringsvolume gedurende 2013 waarschijnlijk hoger zal zijn dan de EUR 610 miljoen in 2012. De kantorensector nam hierbij 61% van het investeringsvolume voor zijn rekening.

De Directie verwacht net als C&W dat het positieve investeerderssentiment en de marktactiviteit een indicatie geven dat het investeringsvolume dit jaar overeen zal komen met 2012. Investeerders zien namelijk dat markten als Tsjechië en Slowakije relatief een goede economische ontwikkeling laten zien ten opzichte van veel West-Europese markten. Tevens wordt geconstateerd dat de transactieliquiditeit verbetert.

2.4 Intrinsieke waarde en beurskoers

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



Gedurende de rapportageperiode steeg de intrinsieke waarde per aandeel van het Fonds met 1,2% van EUR 21,09 tot EUR 21,36. De beurskoers nam in het eerste kwartaal af van EUR 9,50 naar EUR 9,40 (-1%). De beurskoers op publicatiedatum is EUR 8,72. Het aandeel handelt dus op de beurs met circa 59% discount.

2.4.2 Koersontwikkeling op de beurs

Periode	Openingskoers begin periode (EUR)	Slotkoers eind periode (EUR)	volume in periode (stuks)	Vershil maximum en minimum maandkoers (EUR)
Januari 2013	9,03	9,20	52.656	0,90
Februari 2013	9,05	9,10	29.609	1,10
Maart 2013	8,85	9,40	37.698	1,40
April 2013	8,52	9,10	33.103	0,58
Mei 2013*	8,71	8,72	10.659	0,18

*de slotkoers is van 17 mei 2013

De bovenstaande tabel toont een relatief stabiel maandvolume op de beurs gedurende de rapportageperiode. De laatste anderhalve maand werd ook een kleinere spreiding in de koers waargenomen. Dit is een indicatie dat de transactieliquiditeit verbetert en vraag en aanbod beter op elkaar zijn afgestemd.

2.5 Belangrijke gebeurtenissen gedurende de verslagperiode

Herfinanciering Slowaakse banklening

Sinds eind vorig jaar is de dochterentiteit Palmer Capital RE Slovakia, s.r.o. in onderhandeling met Tatra banka inzake de herfinanciering van de banklening van EUR 16,5 miljoen. Gezien de over het algemeen goed presterende Slowaakse vastgoedportefeuille en de lage LTV (<45%), zijn er naar verwachting mogelijkheden om de lening te herfinancieren. Er lopen momenteel een herfinancieringstraject, met Tatra Banka is er sprake van vergaande onderhandeling.

2.6 Kerncijfers balans

<i>EUR 1.000</i>	31-03-2013	31-12-2012
Vastgoed	59.560	59.830
Overige vaste activa	1.827	2.278
Vlottende activa	2.300	2.394
Totaal activa	63.687	64.502
Eigen vermogen	26.794	26.471
Voorziening voor belastingen	4.876	4.956
Langlopende schulden	10.314	10.783
Kortlopende schulden	21.703	22.292
Totaal passiva	63.687	64.502

De post kortlopende schulden bestaat hoofdzakelijk uit de Slowaakse banklening van EUR 16,5 miljoen bij Tatra Banka. Op het moment dat de herfinanciering afgewikkeld is, zal deze banklening (wederom) als langlopende schuld worden geclassificeerd.

2.7 Kerncijfers resultaten

<i>EUR 1.000</i>	01-01-2013 t/m 31-03-2013	01-01-2012 t/m 31-03-2012
Direct resultaat voor belastingen	395	363
Indirect resultaat voor belastingen	194	-
Resultaat voor belastingen	589	363
Belastingen	-/- 97	-/- 151
Resultaat na belastingen	492	212

2.8 Vastgoedportfolio

De vastgoedportfolio is gedurende de verslagperiode niet geherwaardeerd, afgezien van een herwaardering van een deel van het gebouw Šujanovo náměstí 3, gelegen in Brno (Tsjechië). De marktwaarde van het gebouw wordt positief beïnvloed door concrete interesse voor het lichtindustriële gedeelte achter het kantoorgebouw. Hierdoor is de taxatiewaarde van dit gebouw positief bijgesteld door de Directie voor een bedrag ter grootte van CZK 5 miljoen (EUR 194.000). Gedurende de verslagperiode is er geen vastgoed aangekocht en/of verkocht.

<i>EUR 1.000</i>	31-03-2013	31-12-2012	Mutatie	%
Taxatiewaarde* (EUR x 1.000)	59.560	59.830	-/- 270	-/- 0,4
Aantal objecten	17	17	0	0
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	108.969	108.969	0	0
Bezettingsgraad (%)	75,3	75,1	0,2	0,3

* De afname wordt veroorzaakt door de zwakkere CZK ten opzichte van de EUR.

2.9 Financiële positie

Gedurende het 1^e kwartaal 2013 nam het balanstotaal met EUR 0,8 miljoen af van EUR 64,5 miljoen naar EUR 63,7 miljoen.

Het eigen vermogen per 31 maart 2013 is toegenomen met EUR 0,3 miljoen ten opzichte van 31 december 2012, onder meer als gevolg van het positieve resultaat gedurende de verslagperiode. Het aantal uitstaande aandelen van het Fonds blijft ongewijzigd (1.285.725 stuks).

De hoogte van de uitstaande bankleningen is gedurende het 1^e kwartaal 2013 afgenomen tot EUR 29,2 miljoen, waarvan EUR 18,9 miljoen (contractueel) binnen 1 jaar afgelost dient te worden. Het gedeelte ter grootte van EUR 16,5 miljoen betreft de Tatra Banka lening die in augustus 2013 geherfinancierd moet worden.

De LTV bedraagt aan het einde van het kwartaal 49,0% tegenover 49,3% aan het begin van het kwartaal, met name als gevolg van reguliere aflossingen van bankleningen, alsmede ongerealiseerde koers- en valutaresultaten van de Tsjechische kroon.

Op 17 mei geldt bovenstaande situatie nog.

2.10 Huurinkomsten

<i>EUR 1.000</i>	01-01-2013 t/m 31-03-2013	01-01-2012 t/m 31-03-2012	Mutatie	%
Bruto-huurinkomsten	1.712	1.928	-/- 216	-/- 11,2
Doorberekende servicekosten	268	336	-/- 68	-/- 20,2
Totaal bruto-huurinkomsten	1.980	2.264	-/- 284	-/- 12,5
Servicekosten	696	751	-/- 55	-/- 7,3
Exploitatiekosten	395	501	-/- 106	-/- 21,2
Netto-huurinkomsten	889	1.012	-/- 123	-/- 12,2

De daling van de bruto-huurinkomsten ter grootte van EUR 284.000 wordt met name veroorzaakt door het wegvallen van de inkomsten samenhangend met het vorig jaar verkochte kantoorgebouw Stefanikova in Zlin (Tsjechië).

2.11 Belangrijke gebeurtenissen na verslagperiode

Op 3 mei 2013 ontving het Fonds een officieel herfinancieringvoorstel van Tatra Banka inzake voorzetting van de bestaande lening. De Directie analyseert het voorstel momenteel en zal de onderhandelingen met de bank voortzetten om tot een voor het Fonds succesvolle herfinanciering te komen gegeven de huidige marktomstandigheden.

Amsterdam, 17 mei 2013
Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.