

Notulen van de Algemene vergadering van aandeelhouders van
MEI- Real Estate N.V.
gevestigd te Amsterdam, hierna: "MERE" op 21 juni 2012 om 14.30 u te Deventer

Aanwezig:

Leden van de Raad van Commissarissen

Prof Dr. J. L. Bouma , voorzitter van de Raad van Commissarissen
Drs. B. Vos, Commissaris

Directie MERE

Dhr. G. St. J. Barker LLB FRICS
Dhr. Drs. P.H.J. Mars van de directie Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.

Namens Stichting prioriteit MERE

Dhr. G. St. J. Barker LLB FRICS

Palmer Capital Czech Republic, s.r.o.

Dhr. B. Maudling, BSc FRICS

Namens Palmer Capital Nederland N.V.

Dhr. Ir. J.M. Poot, Fund Manager
Dhr. PH. van Kleef, Chief Financial Officer
Mevr. M. T. H. van Blokland, notulist.

Aandeelhouders

Zie notulen, agendapunt 1

Afwezig

Dhr. H. H. Kloos RBA, directie MERE

Agenda:

1. Opening
2. Verslag van de directie over het boekjaar 2011;
3. Vaststelling van de jaarrekening over 2011 alsmede bepaling van de winstbestemming;
4. Voorstel van de prioriteit om de statuten van het fonds te wijzigen;
5. Verlening van décharge aan de directie voor het door haar gevoerde bestuur;
6. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht;
7. Rondvraag;
8. Sluiting

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering, heet alle aanwezigen welkom en verklaart voorts dat de directie aanwezig is en dat de overige leden van de directie in de gelegenheid zijn gesteld ten aanzien van de in deze vergadering aan de orde te stellen onderwerpen advies uit te brengen.

De voorzitter constateert dat de vergadering is bijeengeroepen door middel van aankondigingen op 10 mei 2012 derhalve vóór de wettelijk en statutair voorgeschreven termijn van 42 dagen alsmede de vergaderstukken binnen deze termijn ter inzage zijn gelegd en verkrijgbaar zijn gesteld. De voorzitter constateert derhalve dat er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden over alle aangekondigde onderwerpen.

De voorzitter constateert dat 5 aandeelhouders aanwezig zijn en 7 volmachten zijn ontvangen, tezamen 123.516 aandelen vertegenwoordigend, ca 9,6 % van het aandelenkapitaal.

Mevr. *De Rooy* merkt op dat ze formeel bezwaar aantekent tegen het feit dat haar het stemrecht wordt onthouden voor 52.100 MERE aandelen waarvoor zij een volmacht namens Palmer Capital Nederland N.V. heeft ontvangen. De voorzitter maakt hiervan notitie en merkt vervolgens op dat de genoemde aandelen niet zijn gedeponerd waardoor conform wettelijke bepaling het stemrecht niet uitgeoefend kan worden.

De voorzitter geeft vervolgens het woord aan de directie, de heer Barker. De heer Barker geeft een toelichting op de nieuwe managementstructuur.

Op 27 februari 2012 heeft Palmer Capital Investments GmbH, Middle Europe Investments N.V. (MEI) en haar dochtervennootschappen overgenomen met uitzondering van MEI Czech Republic aangezien Palmer Capital haar eigen organisatie in Praag heeft.

Op 15 juni 2012 is de naam van MEI veranderd in **Palmer Capital Nederland N.V.** De directie van **Palmer Capital Nederland N.V.** bestaat per heden uit:

- Guy St. John Barker LLB FRICS;
- Tina-Kathrin Rauh;
- Drs. Peter H.J Mars;

Op 15 juni 2012 is ook de naam van MEI-Fondsenbeheer B.V., beheerder van MERE, gewijzigd in: **Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.**

De directie van **Palmer Capital Fondsenbeheer B.V** bestaat per heden uit:

- Guy St. John Barker LLB FRICS;
- Drs. Peter H.J Mars;
- Harman H. Kloos RBA, ad interim

De heer Kloos zal vervangen worden door de heer P. van Kleef, Chief Financial Officer, waarmee tegemoet gekomen wordt aan een door de AFM opgestelde richtlijn. De directie is voornemens de heer Kloos in de loop van dit jaar te benoemen als Commissaris van Palmer Capital Nederland N.V.

Ten slotte geeft de heer Barker een korte introductie met betrekking tot zijn persoonlijke en professionele achtergrond in de vastgoedsector gedurende 27 jaar. Voorts geeft de heer Barker het woord aan de heer B. Maudling, directeur van de Palmer Capital vestiging in Praag.

De heer Maudling, woonachtig in Praag sinds 1992 en verantwoordelijk voor het asset management lokaal, geeft eveneens een korte introductie met betrekking tot zijn persoonlijke en professionele achtergrond in de vastgoedsector gedurende 20 jaar. De

heer Maudling zal na goedkeuring door de AFM aandeelhouder worden in Palmer Capital Investments GmbH. De heer Maudling geeft vervolgens het woord aan de heer Poot.

De heer Poot, werkzaam sinds 2004 voor het beursgenoteerde vastgoedfonds MERE, stelt zich eveneens voor.

Vervolgens wordt de organisatie Palmer Capital toegelicht door de heer Barker. Palmer Capital is opgericht in 1992 en is een specialist op het gebied van investeren en financieren van onroerend goed. Palmer Capital heeft met vestigingen in 8 landen een beheerd vermogen van meer dan EUR 1,5 miljard. Het merendeel van Palmer Capital's cliënten zijn Europese Institutionele beleggers.

Recent is een Nederlandse corporate brochure uitgekomen die geïnteresseerden kunnen opvragen via info@palmercapital.eu.

2. Verslag van de directie over het boekjaar 2011:

De heer Poot geeft een toelichting op een aantal financiële kerncijfers van MERE over 2011. De *Loan to Value* ratio is licht gestegen ten opzicht van 2010 als gevolg van het feit dat de waardedaling van het onroerend goed groter was dan de bankaflossingen. De bezettingsgraad in 2011 is met 79% afgenomen ten opzichte van 2010. In 2012 is de bezettingsgraad gelijk gebleven. Voorts worden de ontwikkelingen in 2011 en 2012 toegelicht waaronder de aflossing van de SNS lening tot EUR 2 miljoen in 2011 en tot EUR 1.5 miljoen in 2012, verkoop van het pand in Zlin 10% boven taxatiewaarde en aanzienlijke verhoging van huurinkomsten van een hoofdhuurder in Kosice, Slowakije.

Mevr. *De Rooy* vraagt naar de exacte verkoopprijs van het verkochte pand en constateert verschillen in de diverse berichtgevingen variërend van EUR 5,6 tot 5,9 miljoen. De heer Poot legt uit dat verschillen verklaard kunnen worden door i) valutakoers: de exacte verkoopprijs is CZK 145 miljoen en ii) vrijval van vooruit betaalde huur voor parkeergelegenheid.

Voorts vraagt mevr. *De Rooy* naar MEI Property Services (MPS) en de op pagina 80 van het Jaarverslag genoemde gelieerde partijen. De heer Poot legt uit dat KPMG heeft aangegeven dat samenwerkingsverbanden met personen die ook op een andere plaats in de MEI organisatie actief zijn geweest, aangemerkt moeten worden als gelieerde partij. Concreet gaat het daarbij om Michael Sanitník.

Ten slotte vraagt mevr. *De Rooy* naar de kapitalisatie van de lening van MERE aan MERE Bohemia. De heer Mars geeft aan dat besloten is tot een kapitalisatie van CZK 70 miljoen maar dat vooralsnog CZK 50 miljoen daadwerkelijk gekapitaliseerd is.

Mevr. *De Rooy* merkt op dat zij heeft berekend dat door kapitalisatie van de lening aan MERE Slovakia, de lening 25,7% afgewaardeerd zou zijn. De voorzitter vraagt mevr. *De Rooy* deze berekening schriftelijk toe te lichten zodat de directie daarop terug kan komen.

De heer Barker geeft aan dat Palmer Capital van mening is dat MERE een goede portfolio heeft met panden die zijn aangekocht tegen goede prijzen. De onroerendgoedmarkt in Tsjechië heeft goede vooruitzichten. De beheer contracten met MEI Property Services, een derde partij en niet gelieerd aan Palmer Capital, lopen einde van dit jaar af waarna Palmer Capital zelf controle zal hebben over het beheer van de

panden. De huidige TER ratio is naar mening van Palmer Capital te hoog en niet in lijn met het marktniveau. Door het beheer in huis te halen, zullen kosten bespaard worden. Dit proces is gaande.

De huidige SNS lening zal eerst afgelost dienen te worden alvorens er dividend betaald kan worden. Het doel van de nieuwe strategie is om de TER ratio te verbeteren, vrije cash flow te creëren en dividend aan de MERE aandeelhouders te betalen. Hiermee beoogt de directie om de beurskoers en de IW dichterbij elkaar te brengen om op deze manier nieuw kapitaal op te halen. In het verleden heeft Palmer Capital met een soortgelijke portfolio en een *leverage* van 50% gedurende lange tijd een jaarlijks dividend van ca. 9% weten te realiseren. Het voornaamste verschil tussen dit portfolio en MERE zit in de operationele beheerkosten, aldus de heer Barker.

Het snijden in de kosten kan op redelijk korte termijn. Het verhogen van de bezettingsgraad neemt meer tijd in beslag. Hoewel de mogelijkheden voor kapitaalgroei op korte termijn beperkt zijn, is het vooruitzicht voor dividendbetaling volgens de heer Barker realistisch. De heer Barker geeft aan dat het fonds deze boodschap veelvuldig naar buiten zal brengen waardoor naar verwachting de beurskoers verder zal stijgen.

De heer Barker merkt daarnaast op dat Palmer Capital goede ervaringen heeft met Polen en dat daar resultaten kunnen worden behaald. Het doel van de directie is om MERE stapsgewijs te laten groeien naar EUR 500 miljoen.

Het management van Palmer Capital is daarnaast in gesprek met de AFM om te onderzoeken in hoeverre het management zelf in MERE kan en mag beleggen.

De heer *Van Oers* vraagt hoe de directie de boodschap in de markt wil brengen. De heer Barker antwoordt dat hiermee een eerste start is gemaakt via de BAvA op 25 april jl. Daarnaast zijn er veel bijeenkomsten geweest met investeerders. Daarnaast zullen ook vermogensbeheerders benaderd worden. De heer Poot vult aan dat ook het moment van de 'rebranding' naar Palmer Capital per 15 juni jl. en de naamswijzing van MERE per vandaag is afgewacht om de boodschap nog meer in de markt te brengen.

De heer *De Hoop* vraagt naar de handel in MERE aandelen. De heer Mars weet uit de gesprekken met investeerders dat er wel interesse is in MERE aandelen maar dat aanbod en vraag nog niet bij elkaar komen vanwege de beperkte handelsbreedte van de beurskoers.

De heer Barker vult aan dat hard gewerkt wordt aan het oplossen van lopende kwesties die scheef gegroeid zijn in het verleden. Dit vergt tijd. Zodra de controle terug is over het beheer van de portfolio, en de heer Barker heeft er alle vertrouwen in dat de controle er komt, kunnen er ook harde garanties gegeven worden.

De heer *Van Oers* vraagt of het beheer op dit moment voldoende transparant is. De heer Barker antwoordt bevestigend. De heer Maudling vult aan dat er dagelijks contact is met MPS over het beheer en dat de bevoegdheden liggen bij Palmer Capital. Palmer Capital heeft ook het contact met de banken en de voornaamste huurders overgenomen. Zo wordt er door Palmer Capital zelf onderhandeld met de grootste huurder in Slowakije betreffende het huren van het gehele pand. Vervolgens is de strategie om het pand te verkopen boven taxatie waarde omdat het pand een te groot deel uitmaakt van het portfolio hetgeen een fundamenteel risico is.

3. Vaststelling van de jaarrekening over 2011 en bepaling van de winstbestemming;

Er zijn geen vragen over de Jaarrekening 2011. Voorts brengt de voorzitter dit agendapunt in stemming.

Vervolgens wordt de jaarrekening 2011 met een meerderheid van stemmen vastgesteld door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt de winstbestemming zoals voorgesteld door de directie overgenomen. Het resultaat wordt volledig aan de reserves toegevoegd en er wordt geen dividend uitgekeerd.

Mevr. *De Rooy* stemt tegen omdat zij het Jaarverslag onvoldoende helder vindt. Ze geeft aan wel vertrouwen te hebben in het huidige management en de nieuwe strategie.

4. Voorstel van de prioriteit om de statuten van het fonds te wijzigen

Dan stelt de voorzitter aan de orde het voorstel:

1. de statuten van de Vennootschap te wijzigen overeenkomstig de conceptakte van statutenwijziging, inhoudende een naamswijziging van het fonds in **Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.**, opgesteld door Loyens & Loeff N.V. Tevens worden de vergaderplaatsen uitgebreid.

De voorzitter constateert dat het voorstel met algemene stemmen door de vergadering is aangenomen.

2. iedere directeur van de Vennootschap, alsmede iedere notaris, iedere kandidaat-notaris en iedere paralegal verbonden aan Loyens & Loeff N.V., voornoemd, te machtigen de akte van statutenwijziging te doen passeren.

De voorzitter constateert dat het voorstel met algemene stemmen door de vergadering is aangenomen.

Mevr. *De Rooy* merkt op dat met de huidige statuten de bevoegdheid om aandelen uit te geven bij het bestuur ligt, terwijl een besluit betreffende verwatering bij de Vergadering van Aandeelhouders hoort te liggen. De heer Vos merkt op dat dit bij een closed-end fonds inderdaad de regel is. De voorzitter zegt toe dat daarop terug gekomen zal worden en dat de Algemene vergadering van Aandeelhouders daar exclusief een besluit over zal nemen.

Tot slot merkt de heer Mars op dat het management voornemens is aandelen te kopen via de beurs en niet door nieuwe aandelen uit te geven. De heer Barker bevestigt dit.

5. Verlening van décharge aan de directie voor het door haar gevoerde bestuur;

De voorzitter brengt het agendapunt in stemming en constateert dat de vergadering met een meerderheid van stemmen décharge verleent aan de directie voor het door haar

gevoerde bestuur. Eén aandeelhouder (1 stem) stemt tegen en één aandeelhouder (2.588 stemmen) onthoudt zich van stemming.

Mevr. *De Rooy* is van mening dat de toenmalige directie in 2011 adequater had moeten optreden om de bevoegdheden van de toenmalige directie in Praag te beëindigen.

6. Verlening van décharge aan de leden van de Raad van Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht:

De voorzitter brengt het agendapunt in stemming en constateert dat de vergadering met een meerderheid van stemmen décharge verleent aan de RvC voor het door haar gehouden toezicht. Een aandeelhouder (1 stem) stemt tegen en drie aandeelhouders (27.349 stemmen) onthouden zich van stemming.

Mevr. *De Rooy* is van mening dat de Commissarissen na de schorsing van de heer De Rooy als directeur van MEI-Fondsenbeheer B.V. in 2010 onjuist hebben gehandeld.

7. Rondvraag

Mevr. *De Rooy* vraagt naar de aandeelhoudersstructuur van Palmer Capital en naar de link met de FSA gereguleerde entiteit.

De heer Barker geeft aan dat de UBO van Palmer Capital Ray Palmer is. Tevens is Ray Palmer aandeelhouder van Palmer Capital Investments GmbH, enig aandeelhouder van Palmer Capital Nederland N.V., die valt onder toezicht van de FSA. Deze feiten zijn bekend bij de AFM en worden tevens in de nieuwe corporate brochure helder uiteengezet, aldus de heer Barker.

De heer *De Hoop* vraagt zich af of er sprake is van koersgevoelig informatie nu aangekondigd is dat het management zich oriënteert op de mogelijkheid om aandelen MERE te kopen. De heer Vos merkt op dat het management met name haar vertrouwen wil uitspreken in het fonds. Daarnaast is het management nog in overleg met de AFM. Desondanks zal dit alsnog kortgesloten worden met *compliance*. ✓

De heer *De Hoop* vraagt vervolgens wat er met de MERE aandelen zal gebeuren na de conversie van de vordering van de beheerder in MERE aandelen. De heer Vos geeft aan dat alleen de nieuwe aandeelhouder daarover beslist.

De heer *Van Oers* verzoekt om op de volgende vergadering iets te laten zien van het handelsvolume.

De heer *De Hoop* vraagt op welke termijn de directie voornemens is dividend uit te keren. De heer Barker geeft aan dat eerst de SNS lening afgelost zal moeten worden. De directie beoogt echter uit te keren zodra dit mogelijk is. Hierover zal de directie verder onderhandelen met de banken. De heer Barker verwacht uiterlijk in 2014 dividend te kunnen betalen. Harde garanties zijn echter moeilijk te geven.

8. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering.

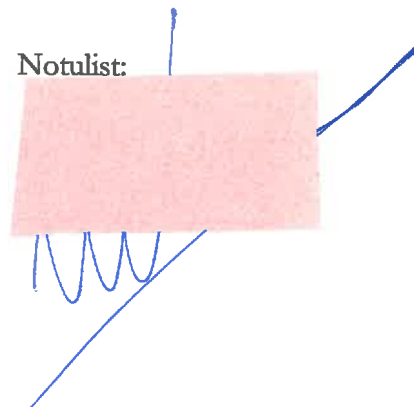
Een exemplaar of kopie van deze notulen zal aan de directie worden gezonden, opdat de directie van de besluitvorming aantekening kan maken.

Deze notulen zijn op . 21.09. 2012 door de voorzitter en de notulist van de vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door hen ondertekend.

Voorzitter:

A red rectangular box redacts the signature of the chairperson. There are blue ink scribbles around the box, including a large loop on the left and some vertical lines on the right.

Notulist:

A red rectangular box redacts the signature of the notulist. There are blue ink scribbles around the box, including a vertical line on the left, a diagonal line on the right, and a wavy line below the box.A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name.