



PALMER CAPITAL EMERGING EUROPE PROPERTY FUND N.V.

TUSSENTIJDSE VERKLARING 14 NOVEMBER 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

Het Fonds 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.

De directie van PCFB bestaat uit:

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

Het bestuur van Stichting Prioriteit MERE (de “Stichting”) bestaat uit:

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 op grond 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 2013 aan te bieden. Deze tussentijdse rapportage heeft betrekking op het derde kwartaal 2013.

2.1 ALGEMEEN

Op grond van de Europese Transparantierichtlijn, zoals geïmplementeerd in artikel 5:25a e.v. van de Wet op het financieel toezicht ("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

	30-09-2013	30-06-2013	31-12-2012	30-09-2012
Balanstotaal (EUR x 1.000)	63.300	63.360	64.502	64.610
Eigen vermogen (EUR x 1.000)	27.810	27.454	26.471	27.134
Intrinsieke waarde (EUR)*	21,73	21,46	21,09	21,52
Beurskoers (EUR)**	8,95	8,00	9,50	10,59
LTV*** (%)	47,1	48,0	50,0	50,9
Bezettingsgraad (%)	75,2	#75,7	75,1	76,7
Bruto-huurinkomsten (EUR x 1.000)****	5.702	3.887	8.106	6.117

* De intrinsieke waarde per 14 november 2013 bedraagt EUR 21,37 per aandeel. Op 7 november 2013 heeft de Tsjechische Nationale Bank aangegeven dat zij gaan interveniëren om de Tsjechische Kroon te verzwakken en de export aan te jagen. Als gevolg hiervan daalde op 7 november 2013 de CZK met 4,1% in waarde.

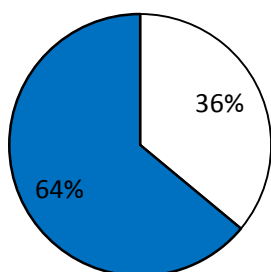
** Slotkoers

*** De berekening is als volgt: uitstaande bankleningen / waardering vastgoedbeleggingen

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

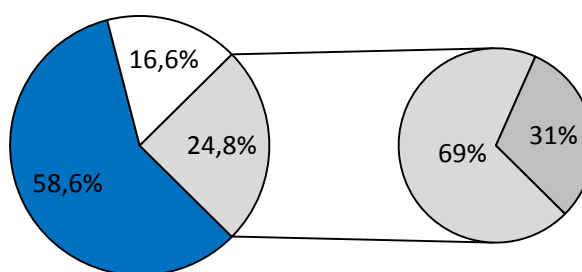
Begin van het derde kwartaal is het 73,4%

Reële waarde portfolio verdeeld per land



□ Reële waarde Tsjechie
■ Reële waarde Slowakije

Portfolio bezettingsgraad



■ Bezettingsgraad Slowakije □ Bezettingsgraad Tsjechie
□ Leegstand Slowakije □ Leegstand Tsjechie

2.3 FONDSCOMMENTAAR

2.3.1 Strategie implementatie

Op basis van de begin 2012 herziene fondsstrategie, zijn de gerealiseerde kostenbesparingen op de beheeractiviteiten 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 14 november 2013: EUR 21,37), 1,3% hoger dan begin 2013.

De volgende stap van de nieuwe strategie is het verbeteren van de financieringsstructuur. Na de geslaagde verlenging van de banklening van Tatra Banka in augustus jl. werkt de Directie de komende maanden aan een strategische herfinanciering van het Property Fund. Een herkapitalisatie, middels herfinanciering van de bestaande bankleningen en het aantrekken van eigen vermogen, geeft het Fonds de mogelijkheid om de rente- en aflossingslast substantieel te verlagen. De daaruit voortvloeiende vrijval van cashflow zal grotendeels worden gebruikt voor de uitkering van dividend aan de aandeelhouders van het Fonds.

2.3.2 Operationele ontwikkelingen

De bezettingsgraad aan het eind van het derde kwartaal bedraagt 75,2%. De bezettingsgraad van het Tsjechische gedeelte van de portfolio is hierbij 68,5% (30-6-2013: 64,7%). De Tsjechische portfolio laat sinds midden 2013 een positieve trend zien, met stijgende bezettingsgraden. De totale bruto huurinkomsten op jaarbasis namen gedurende het derde kwartaal met EUR 24.000 toe (+3,8%). De Slowaakse portfolio laat met een bezettingsgraad van 77,3% (30-6-2013: 76,6%) een stijging zien ten opzicht van het ultimo tweede kwartaal. Seizoenseffecten dragen naast het actieve asset management positief bij aan de opname gedurende het derde kwartaal van 2013. Het assetmanagement handhaaft de verwachting over een positieve gemiddelde bezettingsgraad-ontwikkeling van het portfolio voor de rest van dit jaar.

In september is er melding gemaakt van de succesvol afgeronde verbouwing van het kantoorgebouw Letna 45 in Kosice, Slowakije. Op verzoek van de hoofdhuurder Sykes heeft het gebouw een substantiële renovatie van de façade en het entree ondergaan. Deze investering versterkt de binding van de hoofdhuurder met het gebouw. In dit kader was in 2012 met de betreffende huurder al overeenkomst bereikt over een toename van 1.359 m² verhuurd oppervlak en een toename van EUR 190.000 aan bruto huurinkomsten. Gezien de omvang van het gebouw Letna 45 in het portfolio, is het voorgaande positief voor het directe en indirecte resultaat van het fonds.



Façade Letna 45 voor renovatie



Façade Letna 45 na renovatie



Entree Letna 45 voor renovatie



Entree Letna 45 na renovatie

2.3.3 Economie en vastgoedmarkt

De Tsjechische economie is momenteel relatief sterker dan verschillende grotere economieën in omliggende landen. 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. Op 7 november 2013 kondigde de Tsjechische Centrale Bank (CNB) aan te zullen gaan interveniëren ten behoeve van de versterking van de sterk exportgeoriënteerde¹ economie. Dit heeft een gunstig effect op de ontwikkeling van de dienstensector en de behoefte aan commercieel vastgoed. In combinatie met de relatief sterke Tsjechische economie, draagt dit bij aan positieve vooruitzichten voor de ontwikkeling van de vastgoedmarkt.

De beschikbaarheid van bankfinanciering vertoont ook tekenen van herstel. Dit wordt gestaafd door de huidige herfinancieringstrajecten die het Fonds in Tsjechië en Slowakije heeft lopen.

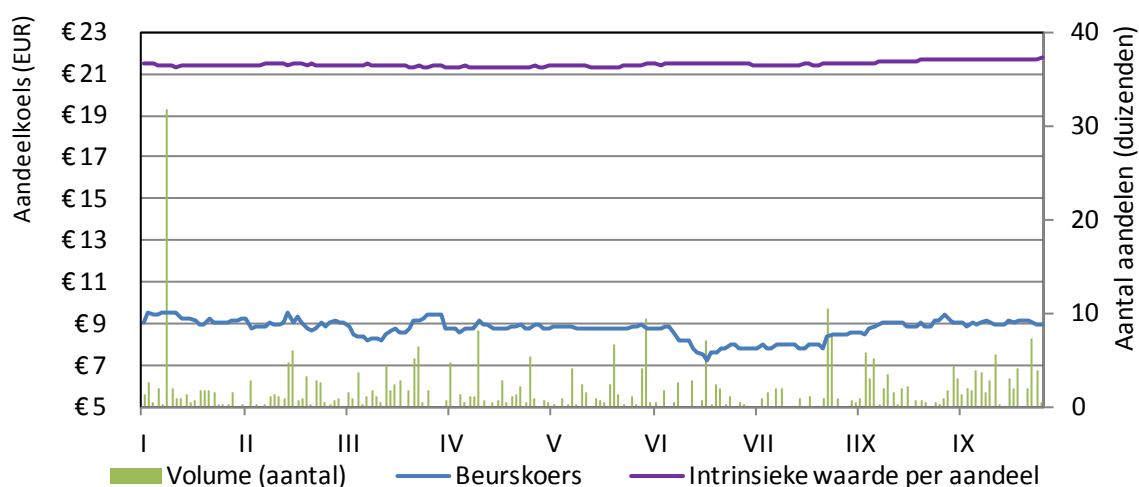
Daarnaast laten recente vastgoedmarktstudies van Cushman & Wakefield (C&W), Colliers International en DTZ eensluidend zien dat de investeringsvolumes in Centraal en Oost Europa tot en met het derde kwartaal van 2013 zijn toegenomen. Colliers verwacht dat het Tsjechische investeringsvolume gedurende 2013 waarschijnlijk hoger zal zijn dan de EUR 610mln. in 2012.

In een internationale vergelijking, genaamd de Cushman & Wakefield Commercial Real Estate Capital Value Index – C&W CRECVI, toont C&W aan dat de Tsjechische markt voor commercieel vastgoed volwassen is. De economie heeft weliswaar deelgenomen aan de 'pre-crisis rally', maar in mindere mate dan de markten in andere Centraal Europese landen. De economisch terugval tijdens de crisis was ook samen met Polen het laagst, en na 2010 toonde het de hoogste groei onder de Centraal Europese landen.

De Directie verwacht dat het positieve investeerderssentiment en de marktactiviteit een indicatie geven dat het investeringsvolume verder aan het aantrekken is. Investeerders zien namelijk dat de Tsjechische en Slowaakse economieën een relatief goede 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 2013 tot aan het eind van de verslagperiode



¹ Circa 78% van het BBP is export gerelateerd (bron: Wereldbank).

Gedurende het derde kwartaal steeg de intrinsieke waarde per aandeel van het Fonds met 1,3% van EUR 21,46 tot EUR 21,73. De intrinsieke waarde op publicatiedatum is EUR 21,37. De beurskoers nam in het derde kwartaal toe van EUR 8,00 naar EUR 8,95 (circa 12%). De beurskoers op publicatiedatum is EUR 8,50. Het aandeel wordt derhalve met een discount ter grootte van circa 60% verhandeld op de beurs.

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	8,90	28.220	0,20
Juni 2013	8,81	8,00	33.905	1,61
Juli 2013	7,75	8,50	28.053	0,75
Augustus 2013	8,61	9,44	30.774	1,14
September 2013	9,39	8,95	53.912	0,60
Oktober 2013	9,00	8,50	30.758	0,70
November 2013*	9,00	8,50	7.204	0,48

*de slotkoers is van 14 november 2013

De bovenstaande tabel toont een relatief stabiel maandvolume op de beurs gedurende juli en augustus. In de maand september werd een hoger volume en een kleinere spreiding in de koers waargenomen. Dit is een indicatie dat de liquiditeit verbetert en de spread tussen vraag en aanbod kleiner wordt.

2.5 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN GEDURENDE DE VERSLAGPERIODE

Omzetting van aandelen

Op 25 september 2013 maakte PCFB bekend dat zij 11.094 registraandelen van het Fonds heeft omgezet in toonderaandelen. Op 21 juni 2013 is middels een persbericht bekend gemaakt dat deze registraandelen zijn uitgegeven. De omzetting van deze aandelen heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande aandeelhouders in het fonds. Het aantal uitstaande en verhandelbare aandelen op NSYE Euronext Amsterdam bedraagt hierdoor 1.307.913. Als onderdeel hiervan staan er nog 11.094 registraandelen uit.

Herfinanciering

Op 23 september 2013 maakte PCFB, in vervolg op de publicatie van de halfjaarcijfers op 30 augustus 2013, bekend dat zij werkt aan een strategische herfinanciering van het Fonds waardoor dividendbetaling versneld mogelijk wordt gemaakt.

Na de geslaagde verlenging van de banklening van Tatra Banka in augustus jl. werkt de Directie de komende maanden aan een strategische herfinanciering van het Fonds. Dit geeft het Fonds de mogelijkheid om een aantal van de huidige bankleningen, geheel of gedeeltelijk af te lossen. Daarmee zullen de aan de bankleningen gekoppelde aflossingsverplichtingen van ca. EUR 2mln. per jaar naar beneden gebracht worden. De daaruit voortvloeiende vrijval van cashflow zal grotendeels worden gebruikt voor uitkering van dividend aan de aandeelhouders van het Fonds.

De Directie had na onderzoek drie mogelijkheden geselecteerd om dit doel te bereiken: uitgifte van een converteerbare obligatie, uitgifte van nieuwe aandelen of uitgifte van een obligaties met onderpand. Alle drie dragen ze bij aan een verbetering van de financiële structuur en het versneld opstarten van dividenduitkering aan de aandeelhouders van het Fonds.

2.6 KERNCIJFERS BALANS

EUR 1.000

	30-09-2013	31-12-2012
Vastgoedbeleggingen	59.810	59.830
Overige vaste activa	1.771	2.278
Vlottende activa	1.719	2.394
Totaal activa	63.300	64.502
Eigen vermogen	27.810	26.471
Voorziening voor belastingen	5.029	4.956
Langlopende schulden	24.602	10.783
Kortlopende schulden	5.859	22.292
Totaal passiva	63.300	64.502

De toename van het eigenvermogen met EUR 1,34mln. komt voort uit het resultaat en uit de omzetting in aandelen van een vordering op het Fonds. Zie voor meer details het persbericht van 21 juli 2013.

2.7 KERNCIJFERS RESULTATEN

2.7.1 Kerncijfers resultaten (cumulatief)

	01-01-2013 t/m 30-09-2013	01-01-2012 t/m 30-09-2012
<i>EUR 1.000</i>		
Direct resultaat voor belastingen	1.157	1.115
Indirect resultaat voor belastingen	92	334
Resultaat voor belastingen	1.249	1.449
Belastingen	-/- 217	-/- 379
Resultaat na belastingen	1.032	1.070

2.7.2 Kerncijfers resultaten (3^e kwartaal)

	01-07-2013 t/m 30-09-2013	01-07-2012 t/m 30-09-2012
<i>EUR 1.000</i>		
Direct resultaat voor belastingen	370	472
Indirect resultaat voor belastingen	3	-/- 3
Resultaat voor belastingen	373	469
Belastingen	-/- 83	-/- 97
Resultaat na belastingen	290	372

Het directe resultaat in het derde kwartaal van 2013 is met EUR 102.000 gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit wordt voor de gedeeltelijk veroorzaakt door hogere energiekosten die samenhangen met de bovengemiddelde koude periode, daarnaast was in de voorgaande periode een deel van de servicekosten nog niet in rekening gebracht. Op jaarbasis blijven de kosten conform begroting.

2.8 VASTGOEDBELEGGINGEN

2.8.1 Kerncijfers

<i>EUR 1.000</i>	30-09-2013	31-12-2012	Mutatie	%
Taxatiewaarde (EUR x 1.000)	59.810	59.830	-/- 20	0,0
Aantal objecten	17	17	0	0
Verhuurbaar oppervlak (m ²)	108.969	108.969	0	0
Bezettingsgraad (%)	75,2	75,1	0,1	0,1

De vastgoedportfolio is gedurende de verslagperiode niet opnieuw getaxeerd. Gedurende de verslagperiode is er geen vastgoed aangekocht en/of verkocht.

2.8.2 Verloopoverzicht

<i>EUR 1.000</i>	01-01-2013 t/m 30-09-2013	01-01-2012 t/m 31-12-2012
Stand begin verslagperiode	59.830	63.973
Aankopen / investeringen	374	647
Waardeveranderingen in verband met herwaarderingen	92	452
Waardeveranderingen in verband met valutakoersverschillen	-/- 486	779
Verkopen	-	-/- 6.021
Stand einde verslagperiode	59.810	59.830

Het gedeelte 'Aankopen / investeringen' in 2012 en 2013 betreft vrijwel uitsluitend de investeringen in het gebouw Letna 45 in Kosice, Slowakije.

2.9 FINANCIËLE POSITIE

Gedurende het 3^e kwartaal 2013 nam het balanstotaal met circa EUR 0,1mln. af, van EUR 63,4mln. naar EUR 63,3mln..

Het eigen vermogen is gedurende het 3^e kwartaal 2013 toegenomen met EUR 0,4mln., met name als gevolg van het positieve resultaat gedurende de verslagperiode. Het aantal uitstaande (gewone en register-) aandelen van het Fonds blijft ongewijzigd (1.307.913 stuks). Wel heeft er per 25 september 2013 een conversie plaatsgevonden, waarbij 11.094 stuks registraandelen van het Fonds zijn omgezet in 11.094 stuks gewone aandelen. De omzetting van deze aandelen heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande aandeelhouders in het Fonds.

De hoogte van de uitstaande bankleningen is gedurende het 3^e kwartaal 2013 afgenomen van EUR 28,6mln. tot EUR 28,2mln., waarvan contractueel EUR 3,6mln. binnen 1 jaar (tot en met 30 september 2014) afgelost dient te worden. Hierbij wordt opgemerkt dat contractueel de lening aan Tatra Banka ter grootte van EUR 15,9mln. (inzake de Slowaakse vastgoedportfolio) uiterlijk 31 december 2014 volledig afgelost dient te worden.

De LTV bedraagt aan het einde van het derde kwartaal 47,1% tegenover 48,0% aan het begin van het kwartaal. Deze daling wordt met name veroorzaakt door reguliere aflossingen van bankleningen, alsmede door valutakoersontwikkelingen van de Tsjechische kroon.

2.10 HUURINKOMSTEN

2.10.1 Huurinkomsten (cumulatief)

	01-01-2013 t/m 30-09-2013	01-01-2012 t/m 30-09-2012	Mutatie	%
<i>EUR 1.000</i>				
Bruto-huurinkomsten	4.948	5.271	-/- 323	-/- 6,5
Doorberekende servicekosten	754	846	-/- 92	-/- 12,2
Totaal bruto-huurinkomsten	5.702	6.117	-/- 415	-/- 7,3
Servicekosten	-/- 1.804	-/- 1.818	14	0,8
Exploitatiekosten	-/- 1.263	-/- 1.408	145	11,5
Netto-huurinkomsten	2.635	2.891	-/- 256	-/- 9,7

De daling van de totaal bruto-huurinkomsten ter grootte van EUR 415.000 wordt met name veroorzaakt door de verkoop van het kantoorpand Štefánikova gelegen te Žlin (Tsjechië) per 5 april 2012, als mede een gemiddeld lagere bezettingsgraad dan gedurende dezelfde periode vorig jaar.

De daling van de exploitatiekosten wordt met name veroorzaakt door de gerealiseerde kostenbesparingen ten aanzien van het vastgoed- en facility management.

2.10.2 Huurinkomsten (3^e kwartaal)

	01-07-2013 t/m 30-09-2013	01-07-2012 t/m 30-09-2012	Mutatie	%
<i>EUR 1.000</i>				
Bruto-huurinkomsten	1.561	1.662	-/- 101	-/- 6,5
Doorberekende servicekosten	254	218	36	14,2
Totaal bruto-huurinkomsten	1.815	1.880	-/- 65	-/- 3,6
Servicekosten	-/- 574	-/- 478	-/- 96	-/- 16,7
Exploitatiekosten	-/- 494	-/- 477	-/- 17	-/- 3,4
Netto-huurinkomsten	747	925	-/- 178	-/- 23,8

De daling van de bruto-huurinkomsten ter grootte van EUR 65.000 wordt met name veroorzaakt door een lagere bezettingsgraad en de 2,3% gedeprecieerde Tsjechische Kroon in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De toename van de servicekosten met EUR 96.000 wordt voor de helft veroorzaakt door hogere energiekosten die samenhangen met de bovengemiddelde koude periode, de andere helft komt omdat in de voorgaande periode een deel van de servicekosten nog niet in rekening was gebracht. Op jaarbasis blijven de kosten conform begroting.

De toename van de exploitatiekosten worden veroorzaakt door additionele kosten die samenhangen met belastingen en extra huurkosten inzake de toegang tot het gebouw Racianska in Slowakije.

2.11 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA VERSLAGPERIODE

Het fondsmanagement werkt thans aan de strategische herfinanciering van het fonds. De herfinanciering zal worden gebruikt voor een verdere reductie van de schulden en herfinanciering van bestaande bankleningen.

Amsterdam, 14 november 2013
Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.