

PALMER CAPITAL EMERGING EUROPE PROPERTY FUND N.V.

PALMER CAPITAL

TUSSENTIJDSE VERKLARING 17 NOVEMBER 2014

1 ALGEMENE GEGEVENS

Oprichting
Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. ("Property Fund") is een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal in de zin van artikel 76a van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek. Het Property Fund 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 Property Fund 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 Property Fund bestaat uit:

H.H. Kloos RBA (voorzitter)
B. Vos M.Sc.

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

Directie
Het Property Fund 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
Peter H.J. Mars M.Sc.
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 MERE

Het bestuur van Stichting Prioriteit MERE 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

Depositary

Infintax Fund Services B.V.
Gustav Mahlerplein 60p
ITO Tower, 7^{e} verdieping
1082 MA Amsterdam
Nederland

Identificatie codes

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

De beheerder van 'Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.' (Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.) is op grond van de "Wet op het financieel toezicht" (Wft), in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten.

Aan de belegging zijn risico's verbonden. De waarde van de effecten kan fluctueren. 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. Voor dit beleggingsfonds is een prospectus opgesteld met informatie over dit fonds, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees hem voordat u in het beleggingsfonds deelneemt.

2 VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Wij hebben het genoegen u hierbij de tussentijdse rapportage gedurende de tweede helft van het boekjaar 2014 aan te bieden. Deze tussentijdse rapportage heeft betrekking op het derde kwartaal van 2014.

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 Property Fund 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 2013.

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

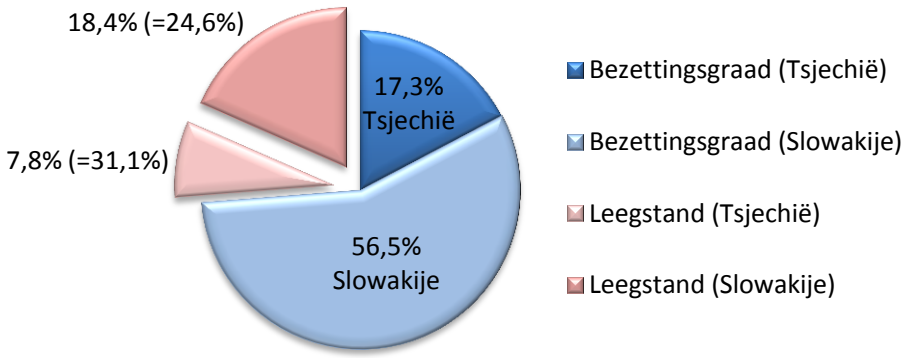
	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2013
Balanstotaal (EUR 1.000)	60.743	60.564	63.300
Eigen vermogen (EUR 1.000)	27.935	26.814	27.810
Intrinsieke waarde per aandeel (EUR)	19,93	20,42	21,73
Beurskoers (EUR)*	7,95	8,49	8,95
LTV** (%)	46,9	47,5	47,1
Bezettingsgraad (%)	73,8	73,7	75,2
Bruto-huurinkomsten (EUR 1.000)***	5.212	7.563	5.702

* 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

Portfolio bezettingsgraad (in percentage van verhuurbaar oppervlak)



Bovenstaande grafiek toont de verdeling van de vastgoedportfolio op basis van de verhuurbare oppervlakte in hete portfolio.

2.3 FONDSCOMMENTAAR

2.3.1 Strategie implementatie

Aangezien in 2013 de eerste fase, kostenreductie en een groot deel van de tweede fase, herfinanciering, van de nieuwe fondsstrategie succesvol zijn geïmplementeerd, staat 2014 vooral in het teken van het afronden van de herfinanciering en het voorbereiden op de groei. Gedurende de rapportageperiode is het Slowaakse portfolio succesvol geherfinancierd bij Tatra Banka, a.s. (Tatra).

Een herkapitalisatie, middels herfinanciering van de bestaande bankleningen en het uitgeven van een converteerbare obligatie, geeft het Property Fund de mogelijkheid om aflossingslasten te verlagen en daarmee de vrije cashflow te verhogen. De vrije cashflow zal grotendeels worden gebruikt voor de versterking van de kaspositie alsmede de uitkering van dividend.

Vanuit het groeiperspectief wil het Property Fund zich in de loop van 2015 richten op de acquisitie van portfolio's in Tsjechië en/of Polen. De voorkeur van het management gaat uit naar winkelobjecten in de regionale steden in deze twee landen.

2.3.2 Operationele ontwikkelingen

De bezettingsgraad van de portfolio bedraagt aan het einde van het derde kwartaal 73,8%. De bezettingsgraad van het Tsjechische panden is gestegen van 66,2% (30 juni 2014) naar 68,9% per eind september 2014, mede door een actieve marketing van de bestaande ruimten tegen concurrerende prijzen. De Slowaakse portfolio laat met een bezettingsgraad van 75,4% een stijging zien ten opzichte van 30 juni 2014 (72,8%). Er zullen voor het eind van dit jaar nog gerichte investeringen en planmatig onderhoud plaatsvinden om huurders te behouden en aan te trekken.

2.3.3 Economie en vastgoedmarkt

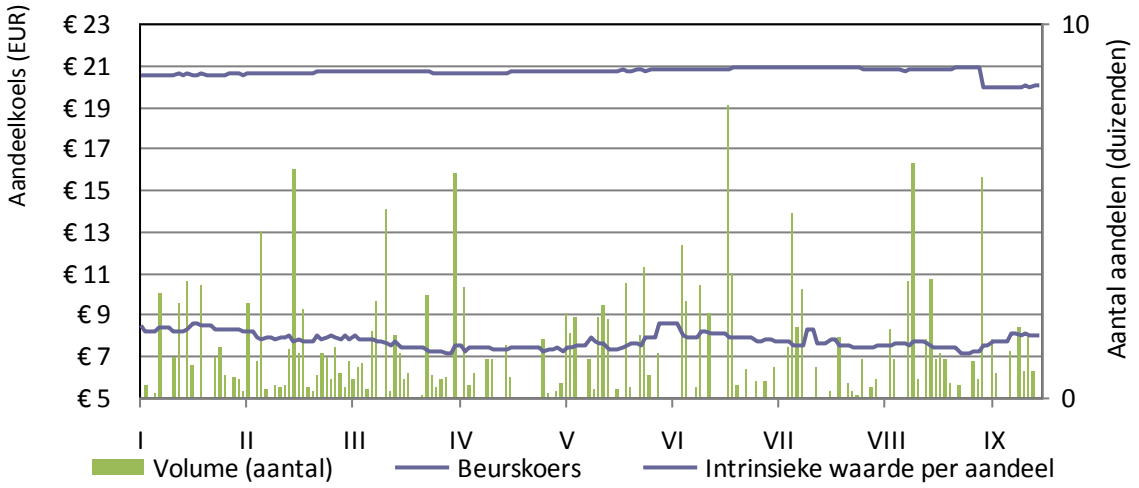
Zowel de Tsjechische als de Slowaakse economie tonen een verdere groei van de vastgoed-investeringsmarkt. In Tsjechië nam het vastgoedinvesteringsvolume toe met 64% op jaarbasis naar EUR 1,53mld. in vergelijking met EUR 0,93mld. dezelfde periode vorig jaar. De investeringen worden gedreven door de beschikbaarheid van kapitaal in de markt en de historisch lage rentestand, waardoor er betere financieringsmogelijkheden zijn. Hoewel er ook in het B-klasse vastgoed segment meer activiteit is, blijft het gat tussen A en B-klasse vastgoed onverminderd groot.

Ten aanzien van de huurmarkt in Tsjechië leidt de sterke ontwikkeling van nieuw kantoorvastgoed in Praag tot een druk op de huurprijzen van met name de bestaande oudere kantoorpanden. De positieve ontwikkeling van de Slowaakse economie en de verbeterende werkgelegenheid hebben een positieve invloed op de kantoorhuurmarkt in Slowakije. De opname van kantoorruimte werd gedurende 2014 vooral gedreven door de bank-, service en IT-sectoren (60% toename op kwartaalbasis). Echter over geheel wordt de huurmarkt nog vooral gedreven door huurvernieuwingen.

De Directie verwacht dat het positieve sentiment onder investeerders en de toegenomen transactie activiteit een indicatie geeft dat het investeringsvolume verder aan het aantrekken is. Investeerders zien namelijk dat de Tsjechische en Slowaakse economieën een relatief goede ontwikkeling laten en ook in 2015 zullen laten zien ten opzichte van veel West-Europese markten.

2.4 INTRINSIEKE WAARDE EN BEURSKOERS

2.4.1 Ontwikkeling van de intrinsieke waarde en de beurskoers per aandeel gedurende 2014 tot aan het eind van de verslagperiode*



*De grafiek is exclusief de 96.020 op 11 september onderhands geplaatste aandelen

2.4.2 Koersontwikkeling op de beurs

Periode	Openingskoers begin periode (EUR)	Slotkoers eind periode (EUR)	volume in periode (stuks)
1ste kwartaal 2014	8,21	7,20	64.122
2de kwartaal 2014	7,25	7,88	64.929
3de kwartaal 2014*	7,86	7,95	55.673
1 oktober - 14 november 2014	7,81	7,37	25.881

* Exclusief een plaatsing van 96.020 aandelen door het Property Fund

Uit bovenstaande blijkt dat het handelsvolume ten opzichte van het tweede kwartaal van 2014 is afgenomen, tot gemiddeld circa 4.280 stuks per handelsweek. Daarnaast zijn er gedurende het derde kwartaal 98.997 aandelen door het Property Fund geplaatst, waarvan 96.020 aandelen onderhands. Sinds het begin van de rapportageperiode beweegt de beurskoers met een discount ten opzichte van de intrinsieke waarde van circa 60%-65% tussen de EUR 7,16 en EUR 8,26 per aandeel. Aan het einde van de rapportageperiode noteert de beurskoers met een 60% discount ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel.

De Directie verwacht dat met de doorgevoerde strategie-implementatie (zie onderdeel 2.3.1) de weg vrij is voor een verdere groei van het Property Fund en waardecreatie voor haar aandeelhouders, waarbij de verwachting is dat de beurswaarde van het aandeel de onderliggende waarde van het Property Fund meer zal gaan reflecteren.

2.5 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN GEDURENDE DE VERSLAGPERIODE

2.5.1 Verkoop kantoorgebouw Račianska in Bratislava – 20 augustus 2014

Het Property Fund heeft een verkoopovereenkomst gesloten voor de verkoop van het kantoorgebouw Račianska 71, gelegen in de Slowaakse hoofdstad Bratislava. De koper is een lokale ondernemer. De verkoopopbrengst bedraagt EUR 500.000 (exclusief verkoopkosten), wat ongeveer overeenkomt met de taxatiewaarde eind 2013.

De opbrengst wordt gaandeweg gebruikt voor aflossing van de banklening bij Tatra. Hierdoor verbetert de banklening/vastgoedwaarde ratio (LTV) van het portfolio van 47,5% ultimo 2013 naar 46,9% ultimo september 2014.

De verkoop van Račianska 71 maakt deel uit van het herfinancieringsplan van het Property Fund zoals dat is aangekondigd tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders d.d. 19 juni 2014. Conform het streven van de Directie neemt het aandeel van het Slowaakse vastgoedportfolio ten opzichte van het totale vastgoedportfolio door de transactie af.

2.5.2 Uitgifte van aandelen – 27 augustus 2014

Het Property Fund kondigde op 27 augustus 2014 de start van de uitgifte van maximaal 100.000 stuks gewone aandelen aan. Deze gewone aandelen werden doorlopend aangeboden aan het publiek door ze via NYSE Euronext Amsterdam te plaatsen tegen de dan geldende beurskoers.

Het Property Fund kondigde op 12 september 2014 aan dat de plaatsing van maximaal 100.000 stuks gewone aandelen succesvol is afgerond. 98.997 gewone aandelen zijn geplaatst tegen een gemiddelde koers van EUR 6,53 per gewoon aandeel. Het grootste gedeelte hiervan (96.020) is onderhands geplaatst. Door deze uitgifte neemt het aantal uitstaande aandelen van het Property Fund toe met 7,39% tot 1.438.704 aandelen.

De plaatsing van deze gewone aandelen brengt het Property Fund weer een stap verder in de uitvoering van de herstructurering zoals gepresenteerd tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders d.d. 19 juni 2014.

2.5.3 Ontwikkeling van de bezettingsgraad

De bezettingsgraad is deze rapportageperiode toegenomen tot 73,8%. De huurmarkt in met name Tsjechië staat onder druk door het toenemende aanbod van A-klasse kantoorvastgoed dat vooral in Praag de markt op komt. Desondanks is gedurende het afgelopen kwartaal een verbetering van de bezettingsgraad gerealiseerd. Door middel van actief lokaal huurdermanagement, gerichte investeringen en planmatig onderhoud, verwacht de Directie huurders te behouden en nieuwe huurders aan te trekken.

2.6 KERNCIJFERS BALANS

EUR 1.000	30-09-2014	31-12-2013
Vastgoedbeleggingen	56.692	57.068
Overige vaste activa	1.337	1.609
Vlottende activa	2.714	2.030
Totale activa	**60.743**	**60.707**
Eigen vermogen	27.935	26.814
Voorziening voor belastingen	4.672	4.709
Langlopende schulden	21.551	9.023
Kortlopende schulden	6.585	20.161
Totale passiva	**60.743**	**60.707**

De toename van het "*Eigen vermogen*" ter grootte van circa EUR 1,1mln. is met name het gevolg van de uitgifte van gewone aandelen gedurende de verslagperiode voor een bedrag ter grootte van circa EUR 600.000, alsmede het positief behaalde resultaat over de periode 1 januari 2014 tot en met 30 september 2014 ter grootte van circa EUR 500.000.

De toename van de *"Langlopende schulden"* ter grootte van circa EUR 12,5mln. en de afname van de "*Kortlopende schulden*" ter grootte van circa EUR 13,6mln. houdt grotendeels verband met de herfinanciering van de Slowaakse vastgoedportfolio (zie paragraaf 2.7 voor een specificatie).

2.7 TOELICHTING BANKLENINGEN

EUR 1.000	30-09-2014	31-12-2013
Tatra Banka, a.s.	11.338	-
Sberbank, a.s.	10.172	-
Raiffeissenbank, a.s.	-	8.982
Subtotaal	21.510	8.982
Overige langlopende schulden	41	41
Totaal langlopende schulden	**21.551**	**9.023**
Tatra Banka, a.s.	3.356	15.662
Sberbank, a.s.	410	-
Raiffeissenbank, a.s.	-	852
SNS Bank N.V.	1.311	1.562
Subtotaal	5.077	18.076
Overige kortlopende schulden	1.508	2.085
Totaal kortlopende schulden	**6.585**	**20.161**

Eind maart 2014 is overeenstemming bereikt met Sberbank ten behoeve van de herfinanciering van het Tsjechische gedeelte van het portfolio voor een bedrag ter grootte van CZK 298mln. (EUR 10,9mln.). Middels deze herfinanciering is de lening bij Raiffeissenbank, a.s. (eind maart 2014 ter grootte van CZK 266mln. (EUR 9,7mln.)) geheel afgelost.

EUR 1,000	1-7-2014 t/m 30-9-2014	1-4-2014 t/m 30-6-2014	1-1-2014 t/m 31-3-2014	1-10-2013 t/m 31-12-2013	1-7-2013 t/m 30-9-2013
Reguliere rente bankleningen	207	209	185	185	149
Reguliere aflossing	393	391	490	486	481
Reguliere lokale 'debt service'	**600**	**600**	**674**	**671**	**630**
mutatie (%)	0,0	-/- 11,2	0,5	6,4	-

Met Tatra is overeenstemming bereikt ten behoeve van de herfinanciering van het Slowaakse gedeelte van het portfolio tegen gunstigere periodieke aflossingsverplichtingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat contractueel éénmalig per 31 december 2014 een substantieel bedrag ter grootte van circa EUR 2,5mln. dient te worden afgelost.

De lening aan SNS Bank N.V. ter grootte van circa EUR 1,3mln. dient contractueel uiterlijk op 1 december 2014 afgelost te worden. Het management verwacht deze aflossing te voldoen vanuit de bestaande reserves van het Property Fund.

2.8 KERNCIJFERS RESULTATEN

2.8.1 Kerncijfers resultaten (cumulatief)

EUR 1.000	01-01-2014 t/m 30-09-2014	01-01-2013 t/m 30-09-2013
Direct resultaat voor belastingen	805	1.157
Indirect resultaat voor belastingen	-/- 82	92
Resultaat voor belastingen	**723**	**1.249**
Belastingen	-/- 236	-/- 217
Resultaat na belastingen	**487**	**1.032**

De daling van het "*Direct resultaat voor belastingen"* (ad EUR 352.000) houdt met name verband met de stijging van overige bedrijfskosten, waarvan EUR 204.000 eenmalig is en EUR 148.000 een structureel karakter heeft. De eenmalige kosten zijn grotendeels gerelateerd aan de (gedeeltelijke) vrijval van de in de balans geactiveerde EUR 90.000 vooruitbetaalde kosten inzake "capital raise", EUR 24.000 boeterente vervroegde aflossing op RZB lening en EUR 80.000 niet terug te vorderen BTW. De EUR 148.000 betreft hogere rentelasten van de Slowaakse en Tsjechische bankleningen en zijn het gevolg van een hoger geldend rentepercentage.

Het "*Indirecte resultaat voor belastingen"* gedurende deze periode van minus EUR 82.000 heeft betrekking op de verkoop van het Račianska gebouw in Slowakije, namelijk EUR 30.000 verkoopkosten en EUR 52.000 lager resultaat door een lagere verkoopprijs dan de reële waarde van het gebouw op dat moment.

2.8.2 Kerncijfers resultaten (3e kwartaal)

EUR 1.000	01-07-2014 t/m 30-09-2014	01-07-2013 t/m 30-09-2013
Direct resultaat voor belastingen	247	370
Indirect resultaat voor belastingen	-/- 82	3
Resultaat voor belastingen	**165**	**373**
Belastingen	-/- 109	-/- 83
Resultaat na belastingen	**56**	**290**

De daling van het "*Direct resultaat voor belastingen*", ter grootte van EUR 123.000, houdt met name verband met de stijging van overige bedrijfskosten als gevolg van met name de (gedeeltelijke) vrijval van de in de balans geactiveerde vooruitbetaalde kosten inzake "capital raise" ter grootte van EUR 90.000.

De hogere belastingdruk over de periode wordt met name veroorzaakt door de incidentele last als gevolg van de gedeeltelijke vrijval (25%) van de ultimo 2013 in de balans van Palmer Capital Real Estate Slovakia, s.r.o. (PCRES) opgenomen compensabele fiscale verliezen ter grootte van ca. EUR 54.000. Dit als gevolg van met name het incidentele (fiscale) verkoopresultaat van Račianska ter grootte van ca. EUR 1,26mln. negatief.

2.9 KERNCIJFERS CASHFLOW

EUR 1.000	01-01-2014 t/m 30-09-2014	01-01-2013 t/m 31-12-2013
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	174	1.600
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-/- 77	-/- 174
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	195	-/- 1.925
Mutatie geldmiddelen	**292**	**-/- 499**
Geldmiddelen einde verslagperiode	955	659
Koers- en valutaresultaten	4	51
Geldmiddelen begin verslagperiode	659	1.107
Mutatie geldmiddelen	**292**	**-/- 499**

In de *"Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten"* ter grootte van EUR 77.000 negatief is begrepen:

- gepleegde investeringen in het vastgoedportfolio ter grootte van EUR 227.000;
- gedeeltelijke ontvangst uit hoofde van verkoop van het Slowaakse kantoorgebouw Račianska ter grootte van EUR 150.000.

In de "*Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten"* ter grootte van EUR 195.000 is begrepen:

- ontvangsten uit hoofde van uitgifte eigen aandelen ter grootte van EUR 637.000;
- aflossing bankleningen ter grootte van (per saldo) EUR 442.000.

2.10 VASTGOEDBELEGGINGEN

2.10.1 Kerncijfers

	30-09-2014	31-12-2013	Mutatie	%
Taxatiewaarde (EUR x 1.000)	56.692	57.068	-/- 376	-/- 0,7
Aantal objecten	16	17	- 1	-/- 5,9
Verhuurbaar oppervlak (m²)	106.486	109.335	-/- 2.894	-/- 2,6
Bezettingsgraad (%)	73,8	73,7	0,1	0,1

De vastgoedportfolio is gedurende de verslagperiode niet opnieuw getaxeerd. Gedurende de verslagperiode is het Slowaakse kantoorgebouw Račianska, gelegen in Bratislava, verkocht.

2.10.2 Verloopoverzicht

EUR 1.000	01-01-2014 t/m 30-09-2014	01-01-2013 t/m 31-12-2013
Stand begin verslagperiode	57.068	59.830
Aankopen / investeringen	227	415
Waardeveranderingen in verband met herwaarderingen	-/- 52	-/- 1.794
Waardeveranderingen in verband met valutakoersverschillen	-/- 51	-/- 1.383
Desinvesteringen	-/- 500	-
Stand einde verslagperiode	**56.692**	**57.068**

De *"Aankopen/investeringen"* gedurende 2014 betreft met name additionele investeringen in het Slowaakse gebouw Letná 45, gelegen in Košice en het Tsjechische gebouw Šujanovo náměsti 3, gelegen in Brno.

De post *"Waardeveranderingen in verband met herwaarderingen"*, alsmede de post *"Desinvesteringen"* betreft het resultaat op de verkoop van het Slowaakse kantoorgebouw Račianska, gelegen in Bratislava.

2.11 FINANCIËLE POSITIE

Gedurende het 3e kwartaal 2014 nam het balanstotaal af met EUR 700.000, van EUR 61,4mln. naar EUR 60,7mln.

Het eigen vermogen is gedurende het 3e kwartaal 2014 gestegen met EUR 600.000, van EUR 27,3mln. naar EUR 27,9mln. Het aantal uitstaande (gewone en register-) aandelen van het Property Fund is gedurende het 3e kwartaal 2014 gestegen met 98.997 stuks, van 1.339.707 stuks naar 1.438.704 stuks (+7,3%).

De hoogte van de uitstaande bankleningen is gedurende het 3e kwartaal 2014 gedaald met EUR 500.000, van EUR 27,1mln. naar EUR 26,6mln. Van het bedrag ter grootte van EUR 26,6mln. dient contractueel EUR 5,1mln. binnen 1 jaar (tot en met 30 september 2015) afgelost te worden, waarvan EUR 3,8mln. een incidentele aflossing betreft.

De LTV bedraagt aan het einde van het derde kwartaal 2014 46,9% tegenover 47,5% aan het begin van het derde kwartaal 2014.

2.12 HUURINKOMSTEN

2.12.1 Huurinkomsten (cumulatief)

EUR 1.000	01-01-2014 t/m 30-09-2014	01-01-2013 t/m 30-09-2013	Mutatie	%
Bruto-huurinkomsten	4.561	4.948	-/- 387	-/- 7,8%
Doorberekende servicekosten	651	754	-/- 103	-/- 13,7%
Totaal bruto-huurinkomsten	**5.212**	**5.702**	**-/- 490**	**-/- 8,6%**
Servicekosten	-/- 1.636	-/- 1.804	168	9,3%
Exploitatiekosten	-/- 924	-/- 1.263	339	26,8%
Netto-huurinkomsten	**2.652**	**2.635**	**17**	**0,6%**

Ondanks de lagere bruto huurinkomsten is het Property Fund er toch in geslaagd om nagenoeg dezelfde netto huurinkomsten als in dezelfde periode 2013 te behalen.

De daling van de "*Totale bruto-huurinkomsten"* (ad EUR 490.000) wordt veroorzaakt door een kleinere vastgoedportfolio en een gemiddeld lagere bezettingsgraad gedurende de periode.

De daling van de "*Exploitatiekosten"* (ad EUR 339.000) gedurende de eerste drie kwartalen, houdt met name verband met het besluit van de Directie van Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. om het gedeelte van de haar toekomende beheervergoeding vanaf 1 januari 2014 verder te verlagen met betrekking tot "asset management activiteiten" van Palmer Capital Czech Republic, s.r.o., alsmede behaalde kostenbesparingen als gevolg van de aanstelling per 1 januari 2014 van een nieuwe "property en facility manager" ten aanzien van het Slowaakse portfolio.

2.12.2 Huurinkomsten (3e kwartaal)

EUR 1.000	01-07-2014 t/m 30-09-2014	01-07-2013 t/m 30-09-2013	Mutatie	%
Bruto-huurinkomsten	1.436	1.561	-/- 125	-/- 8,0%
Doorberekende servicekosten	210	254	-/- 44	-/- 17,3%
Totaal bruto-huurinkomsten	**1.646**	**1.815**	**-/- 169**	**-/- 9,3%**
Servicekosten	-/- 476	-/- 574	98	17,1%
Exploitatiekosten	-/- 293	-/- 494	201	40,7%
Netto-huurinkomsten	**877**	**747**	**130**	**17,4%**

In het derde kwartaal heeft het Property Fund de netto huur inkomsten zien stijgen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De daling van de "*Exploitatiekosten"* (ad EUR 201.000) gedurende het derde kwartaal, houdt met name verband met het besluit van de Directie van Palmer Capital Fondsenbeheer B.V. om het gedeelte van de haar toekomende beheervergoeding vanaf 1 januari 2014 verder te verlagen met betrekking tot "asset management activiteiten" van Palmer Capital Czech Republic, s.r.o., alsmede behaalde kostenbesparingen als gevolg van de aanstelling per 1 januari 2014 van een nieuwe "property en facility manager" ten aanzien van het Slowaakse portfolio.

2.13 WISSELKOERS

De Tsjechische Kroon (CZK) deprecieerde met 0,2% ten opzichte van de euro gedurende het derde kwartaal van 2014. Op 30 september 2014 was de wisselkoers 27,500 CZK/EUR (30 juni 2014: 27,453 CZK/EUR).

2.14 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA VERSLAGPERIODE

Start plaatsing converteerbare obligatie – 1 oktober 2014

Het Property Fund is d.d. 1 oktober 2014 gestart met de uitgifte van een converteerbare obligatie met een maximale omvang van EUR 2,49mln.

De plaatsing van de converteerbare obligaties maakt deel uit van de herfinanciering van het Property Fund zoals gepresenteerd tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders d.d. 19 juni 2014.

De herfinanciering zal worden gebruikt voor een verdere afname van de schulden en herfinanciering van bestaande bankleningen.

Harman Kloos benoemd tot voorzitter RvC PCEEPF N.V. – 31 oktober 2014

Per 19 juni jl. is Harman Kloos RBA benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen van het Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. De benoeming volgt op de formele goedkeuring van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

PCEEPF N.V. verkoopt deel kantoorgebouw in Brno – 12 november 2014

Het Property Fund heeft een overeenkomst gesloten voor de verkoop van een gedeelte van het kantoorgebouw Sujanova Namesti 3 in de Tsjechische stad Brno. De koper is een lokale ondernemer. De verkoopprijs bedraagt circa EUR 725.000. De verkoopprijs inclusief de waarde van het hoofdgebouw komt overeen met de taxatiewaarde van het gehele gebouw eind 2013.

BAVA van Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V. op 10 december 2014

De aandeelhouders en andere vergadergerechtigden, personen met certificaathouderrechten daaronder begrepen, worden uitgenodigd tot het bijwonen van de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Op de agenda staat een toelichting op de stand van zaken inzake de herfinanciering en een toelichting van de directie op de strategische opties voor de toekomst.

Amsterdam, 17 november 2014
Palmer Capital Fondsenbeheer B.V.