



MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders

**MEI-Real Estate N.V.**

Deventer

**10:30 uur 25 april 2012**



1. Opening;
2. Introductie nieuw management en managementstructuur;
3. Huidige vastgoedmarkt in Tsjechië en Slowakije;
4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.;
5. Wat verder ter tafel komt;
6. Rondvraag;
7. Sluiting.



MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

# 1. Opening

## 2. Nieuw management en managementstructuur

- Op 27 februari 2012 heeft Palmer Capital Investments GmbH Middle Europe Investments N.V. (MEI) en haar dochtervennootschappen overgenomen;
- De directie van MEI bestaat per heden uit:
  - Guy St. J. Barker LLB FRICS;
  - Mevr. Tina-Kathrin Rauh;
  - Drs. Peter H.J Mars.
- De directie van MEI-Fondsenbeheer B.V. bestaat per heden uit:
  - Guy St. J. Barker LLB FRICS;
  - Drs. Peter H.J Mars;
  - Harman H. Kloos RBA (tijdelijk).

## 2. Nieuw management en managementstructuur

### Wie is Palmer Capital Investments?

- Opgericht in 1992, een particuliere onderneming, gevestigd in Londen en München;
- Specialist op gebied van investeren en financieren van onroerend goed, waar door goed management waarde toegevoegd kan worden;
- Merendeel cliënten zijn Europese Institutionele beleggers;
- Palmer Capital Investors staat in Engeland onder toezicht van de *Financial Services Authority* (FSA);
- Het totaal beheerd vermogen bedraagt meer dan EUR 1 miljard;
- Vestigingen in acht landen;
- Meer informatie kunt u vinden op:
  - [www.palmercapital.eu](http://www.palmercapital.eu)
  - [www.palmercapital.co.uk](http://www.palmercapital.co.uk)

## 2. Nieuw management en managementstructuur

### Achtergrond nieuw management

#### **Guy St. J. Barker LLB FRICS**

- Ruim 27 jaar vastgoed en fondsmanagement ervaring;
- Werkzaam geweest voor Knight Frank;
- Werkzaam geweest voor Hypo Vereinsbank AG als hoofd Real Estate Asset Management;
- Managing Director en hoofd fondsmanagement bij Invesco Real Estate Europe, vanaf 2005 CEO bij Invesco Real Estate Europe;
- In 2007 Palmer Capital Investments GmbH opgericht;
- Woont in Praag sinds 2007.

## 2. Nieuw management en managementstructuur

### Achtergrond nieuw management

#### **Ben C.H. Maudling BSc FRICS**

- Ruim 20 jaar vastgoed ervaring in Centraal en Oost Europa;
- Vanaf 2004 tot 2007 werkzaam geweest bij Invesco als Head Central & Eastern Europe;
- Verkocht in 1999 zijn eigen vastgoedorganisatie aan CBRE;
- In 2007 ASTON REIM in Praag opgericht, ondersteund door Palmer Capital;
- Woont in Praag sinds 1992.



MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## 2. Nieuw management en managementstructuur

### Achtergrond nieuw management

#### **Ir. Jean Michel Poot**

- Ruim 8 jaar vastgoed en fondsmanagement ervaring;
- Werkzaam geweest voor Stichting Kennistransfer Bouw bij Van der Meer en Van Tilburg;
- Vanaf 2004 werkzaam bij MEI.





MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## 2. Nieuw management en managementstructuur

### Huidige management structuur

Fondsmanagement:	MEI-Fondsenbeheer B.V.
Asset management:	MEI-Property Services, s.r.o. Property Service SK, s.r.o.
Property management:	MEI-Property Services, s.r.o. Property Service SK, s.r.o.

## 2. Nieuw management en managementstructuur

### Beoogde management structuur

Fondsmanagement:	MEI-Fondsenbeheer B.V. Guy St. J. Barker LLB FRICS Ir. Jean-Michel Poot
Asset management:	Palmer Capital Czech Republic, s.r.o. Ben C.H. Maudling BSc. FRICS Dr. Erika Hronova
Property management:	Externe partij middels tender

## 3. Huidige vastgoedmarkt in Tsjechië en Slowakije

### Actuele stand van zaken

#### Tsjechië

- 2011 het twee na beste jaar qua vastgoedinvesteringenvolume in Tsjechië;
- Beperkte financieringsmogelijkheden voor onroerend goed;
- A-klasse onroerend goed blijft in trek bij institutionele investeerders en huurders;
- De secundaire onroerend goed markt wordt vooral gedreven door lokale investeerders, die niet afhankelijk zijn van bankfinanciering;
- Huurniveaus zijn stabiel, met beperkte groei A-klasse in Praag.

#### Slowakije

- Kleine maar actieve vastgoedmarkt;
- De onroerend goed markt wordt vooral gedreven door lokale investeerders;
- Huurniveaus zijn stabiel;
- Weinig nieuwe kantoorruimte beschikbaar gekomen.



MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## 3. Huidige vastgoedmarkt in Tsjechië en Slowakije

### Actuele stand van zaken lokaal vastgoed

- Markt voor vastgoed in regiosteden tot circa EUR 1 miljoen is redelijk liquide;
- De markt wordt gedomineerd door lokale partijen;
- Aanvangsrendement voor kantoren ligt rond de 10%-11%;
- Financiering veelal middels eigen vermogen;
- Banken hanteren aangescherpt kredietbeleid alvorens leningen te verstrekken;
- Rente is relatief laag;
- Huurniveaus stabiel;
- Voordurende druk van huurders om ruimtes aan te passen en te optimaliseren.

## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Uitdagingen

- 1) MEI-Real Estate heeft een substantiële cashpositie, maar deze wordt vastgehouden door de lokale banken;
- 2) De blanco SNS lening moet zo spoedig mogelijk worden afgelost;
- 3) Kostenniveau is nu te hoog;
- 4) Bezettingsgraad is voor verbetering vatbaar.

## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Uitdaging 1) Cashpositie

- Er is een structurele cashpositie van EUR 1,8 miljoen;
- Lokale banken blokkeren de cash: reden buffer voor rente en aflossing;
- De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) bij MERE Bohemia is circa 1,20 (vereist);
- De DSCR bij MERE Slovakia is circa 1,15 (vereist).

## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Uitdaging 2) Lening SNS

- Nagenoeg blanco krediet tegen 7% rente;
- Oorspronkelijk EUR 5,8 miljoen;
- Ontstaan door massale inkoop aandelen in 2008;
- Momenteel pro resto EUR 1,97 miljoen;
- SNS voert krachtig risk management beleid en verlangt volledige vrije kasstroom;
- Dit weerhoudt MEI-Real Estate van andere mogelijkheden.

## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Uitdaging 3) Kostenniveau

- Asset management en property management zijn thans beiden uitbesteed aan MEI-Property Services (MPS) en Property Services SK (PSS);
- Destijds overeengekomen contractuele vergoedingen gebaseerd op de toenmalige markt- en portfolio situatie;
- Markt substantieel veranderd: meer aanbieders, lagere fees;
- Contracten MPS en PSS lopen eind 2012 af.



## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Uitdaging 4) Bezettingsgraad

- De bezettingsgraad is nu:
  - Tsjechische portfolio 74,4%;
  - Slowaakse portfolio 80,7%;
  - Bezettingsgraad geheel 77,8%.
- Marktniveau bezettingsgraad voor secundair vastgoed: 77% - 82%;

## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Visie Palmer Capital

- MEI-Real Estate moet vlaggenschip worden;
- Aantrekkelijk cash dividend;
- Focus uitbreiden tot de regio;
- Opschalen naar EUR 500 miljoen.

## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Wat gaan we doen

- Aanzienlijke kostenreductie: asset management 'in-house' halen;
- Geselecteerd aantal panden verkopen > taxatie waarde om rente- en aflossingslast terug te brengen;
- Ratio's verbeteren;
- Vrije cashflow creëren;
- Cash dividend uitkeren;
- Eigen vermogen ophalen;
- Kostenstructuur wederom optimaliseren.

## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

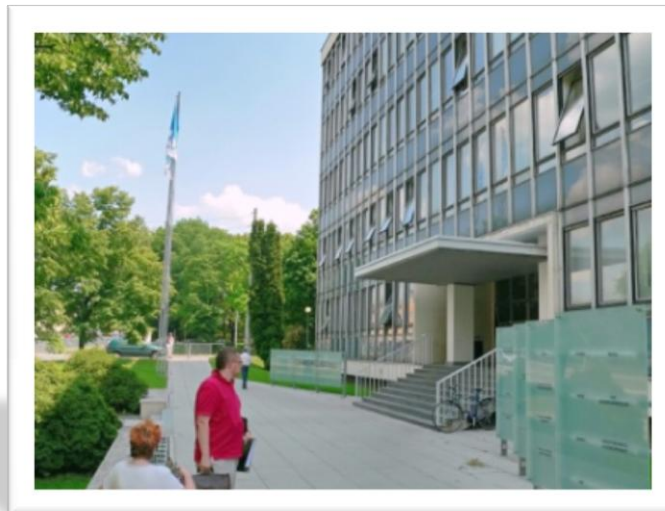
### Kostenreductie

- Gecontracteerde management fees jaarlijks circa EUR 2 miljoen;
- FMA contract met MPS en PSS loopt eind 2012 af;
- Beoogde kostenbesparing tenminste EUR 650.000 per jaar;
- Jaarlijkse operationele kosten circa EUR 4,3 miljoen;
- Palmer Capital neemt lokaal asset management eind 2012 over;
- Beoogde kostenbesparing circa EUR 450.000.

## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Verkoop van gebouwen

- Stefanikova 167 in Zlín is onlangs voor EUR 5,9 miljoen verkocht.
  - Taxatiewaarde: EUR 5,3 miljoen;
  - Aflossen Raiffeisen Bank: EUR 4,8 miljoen;
  - Aflossen SNS: EUR 0,55 miljoen.
- Gevorderde gesprekken met potentiële kopers voor mogelijke verkoop van twee andere gebouwen boven taxatiewaarde.



## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Palmer Capital gelooft in MEI-Real Estate

De fundamenteën van MEI-Real Estate zijn goed:

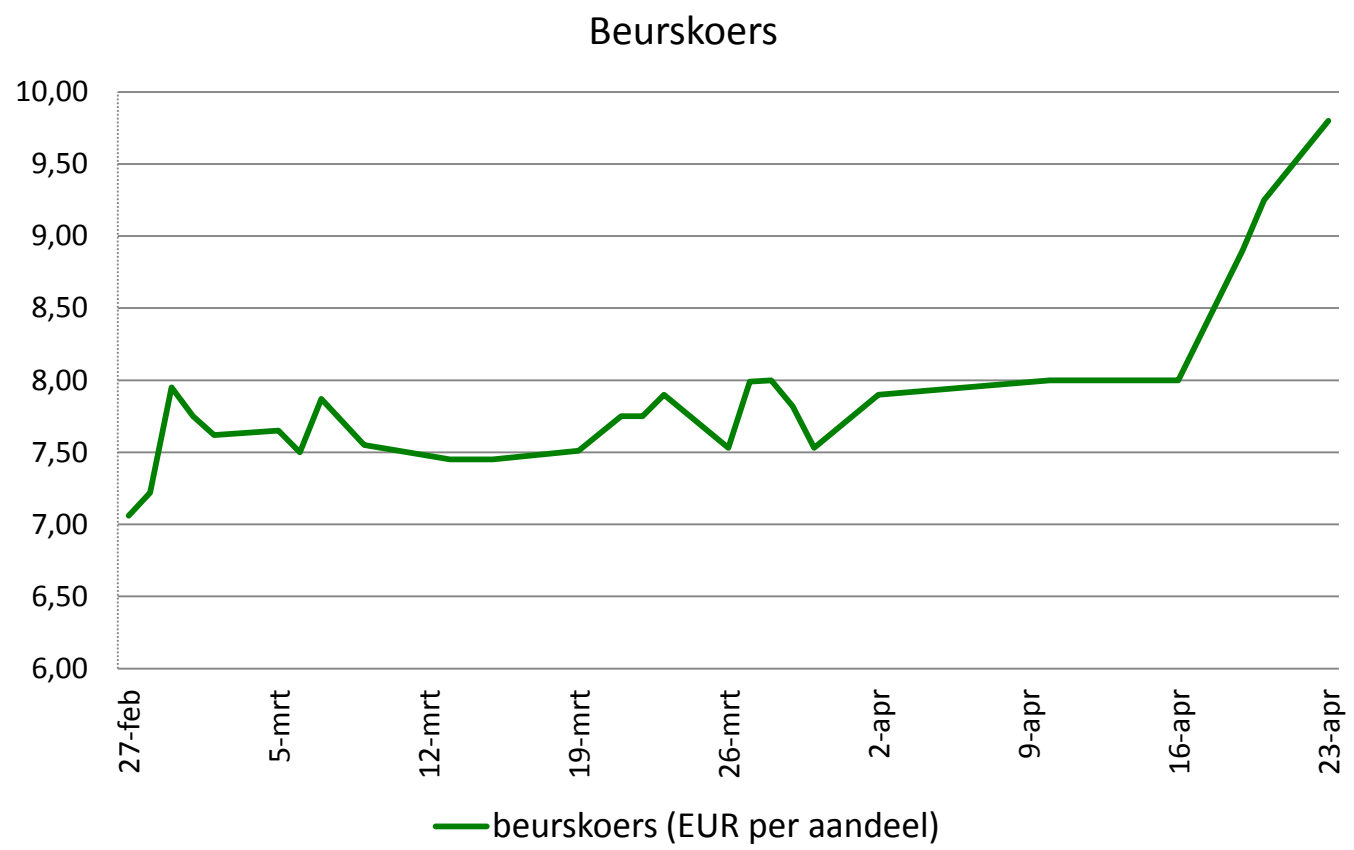
- De gebouwen in het portfolio zijn tegen relatief gunstige prijzen verkregen;
- De Loan-to-Value (LTV) is nu circa 51%;
- Actief in de juiste regio.

Palmer Capital heeft:

- Voorgenomen acties vrijwel volledig zelf in de hand;
- Een goed trackrecord op het gebied van het beheren van vastgoedportfolio's;
- Jarenlange ervaring in Tsjechië en Slowakije, en weet wat kan en hoe het moet;
- Vanuit haar verleden uitstekende relaties met lokale banken en geniet hun vertrouwen.

## 4. Strategie van MEI-Real Estate N.V.

### Beurskoersontwikkeling sinds overname management





MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## 5. Wat verder ter tafel komt





MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## 6. Rondvraag





MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## 7. Sluiting



MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Contact informatie

### **MEI-Fondsenbeheer B.V.**

Guy St. J. Barker LLB FRICS

Parkweg 4

7241 GM Deventer

0570 - 66 58 60

[guy.barker@palmercapital.eu](mailto:guy.barker@palmercapital.eu)

### **Investor Relations**

Hilbert H. Visscher

Parkweg 4

7241 GM Deventer

0570 – 66 58 60

[visscher@mei.nl](mailto:visscher@mei.nl)



MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Disclaimer

MEI-Fondsenbeheer B.V. is op grond van de 'Wet financieel toezicht' (Wft), in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten.

Voor dit beleggingsfonds is een prospectus alsmede een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het fonds, de kosten en de risico's. Vraag erom en lees hem voordat u deelneemt. 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. Door te beleggen in de fondsen kunt u vermogenswinst behalen, maar het is ook mogelijk dat u verlies lijdt.



MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Bijlagen



MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Bijlage A

### Winst en verliesrekening van 2010

*Duizenden EUR*

#### **Inkomsten**

Operationele huurinkomsten	9.855
Operationele kosten	<u>5.332</u>
Netto huurinkomsten	4.523
Netto waarderingresultaat	1.889
Andere inkomsten	<u>761</u>
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>7.173</b>

#### **Kosten**

Fondskosten	<u>2.316</u>
<b>Totaal kosten</b>	<b>2.316</b>
<b>Netto resultaat voor financieringsresultaat</b>	<b>4.857</b>
Financieringskosten	1.504
<b>Resultaat na financieringskosten voor belasting</b>	<b>3.353</b>

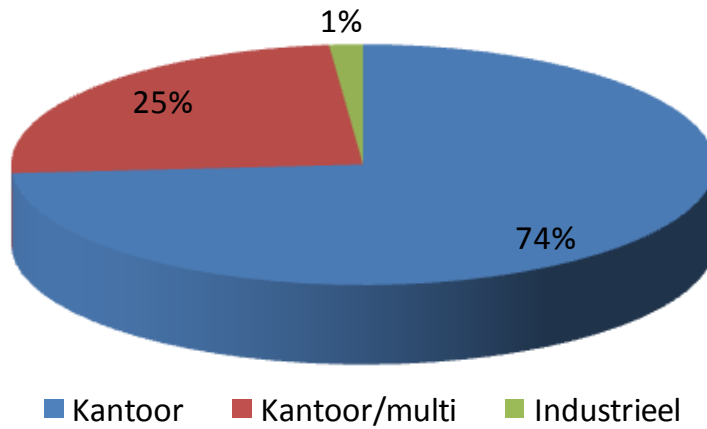


MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

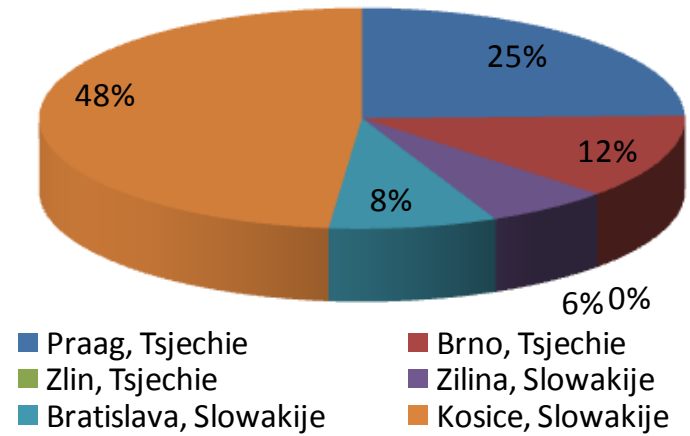
## Bijlage B

### Verdeling portfolio

SECTORVERDELING VAN DE INVESTERINGEN



REGIOVERDELING VAN DE INVESTERINGEN

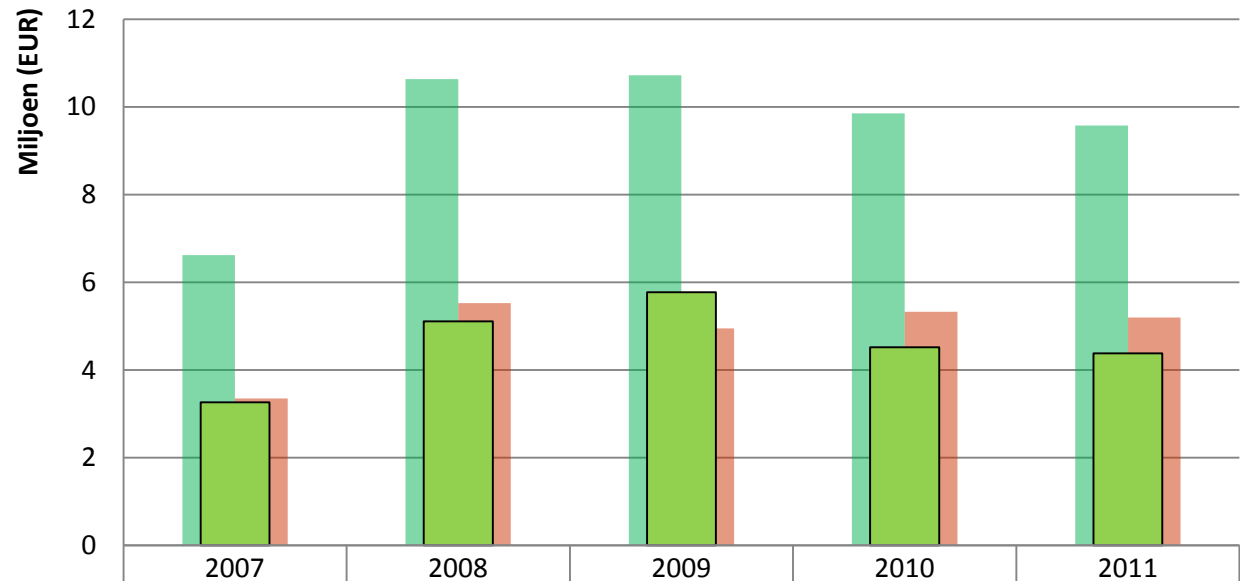




MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Bijlage C

### Netto Operationele Inkomsten (NOI)

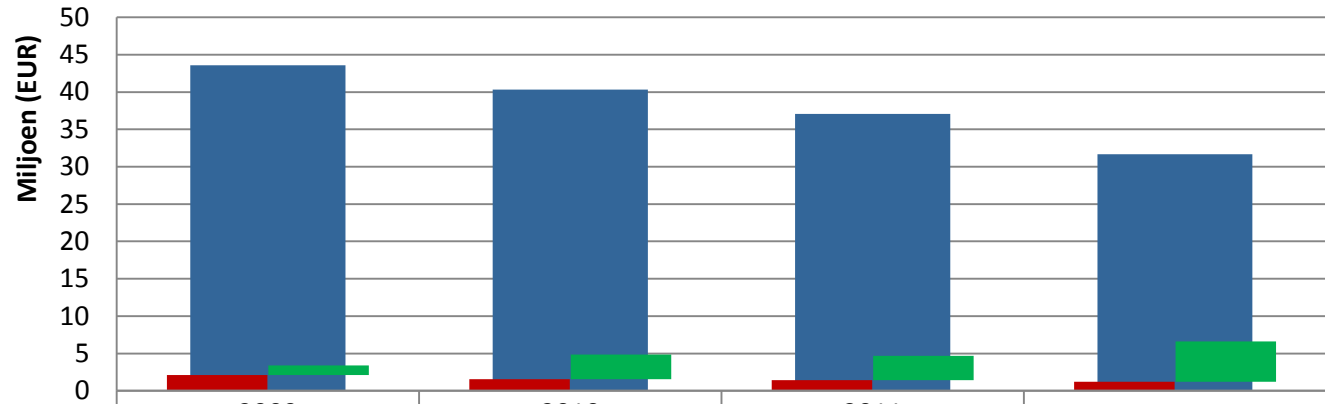


■ Operationele Inkomsten (x1.000 EUR)	6.618	10.637	10.720	9.855	9.578
■ Operationele kosten (x1.000 EUR)	3.350	5.529	4.947	5.332	5.196
■ NOI (x1.000 EUR)	3.268	5.108	5.773	4.523	4.382



## Bijlage D

### Bankleningen



	2009	2010	2011	nu
■ Hoofdsom (x 1.000 EUR)	43.598	40.328	37.049	31.651
■ Netto aflossing (x 1.000 EUR)	1.291	3.270	3.279	5.398
■ Rente (x 1.000 EUR)	2.130	1.568	1.420	1.229

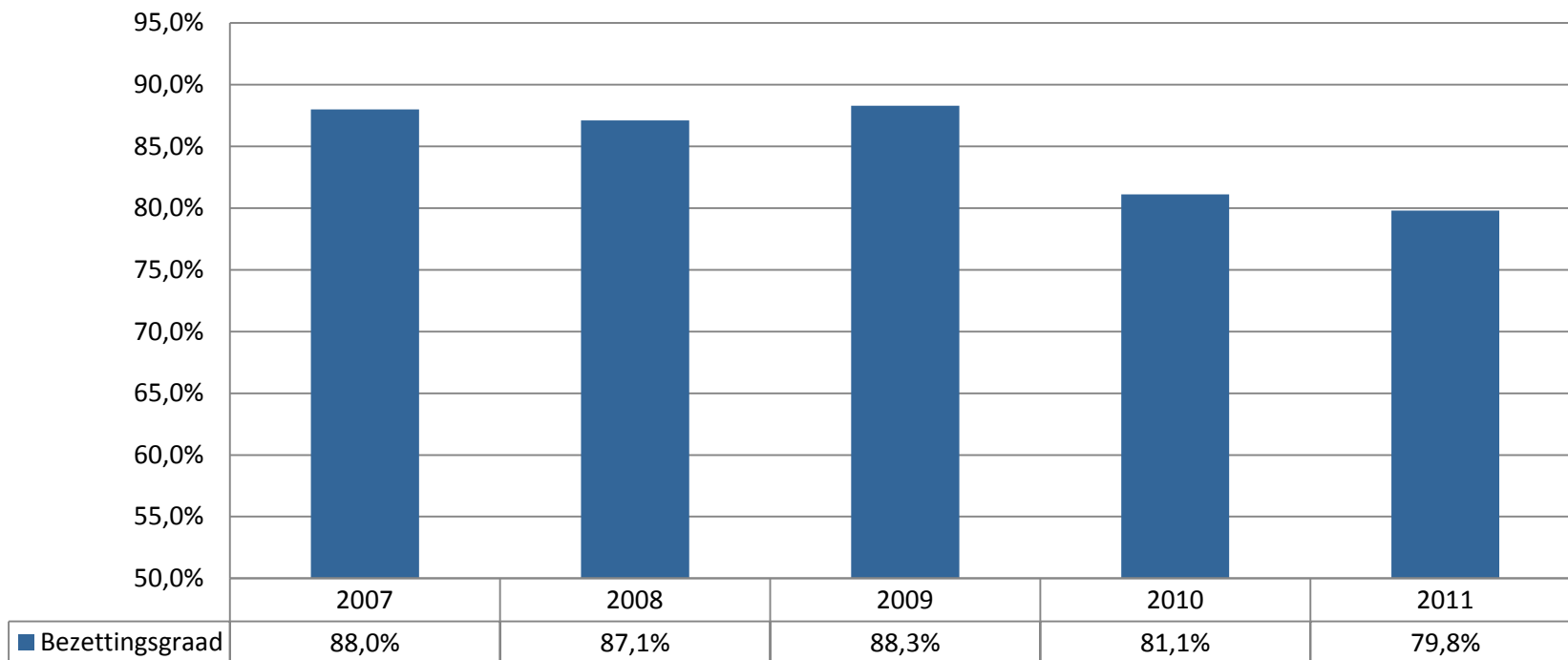
**Opmerking:** reguliere aflossing op hoofdsom is 5,4%



MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Bijlage E

### Bezettingsgraad

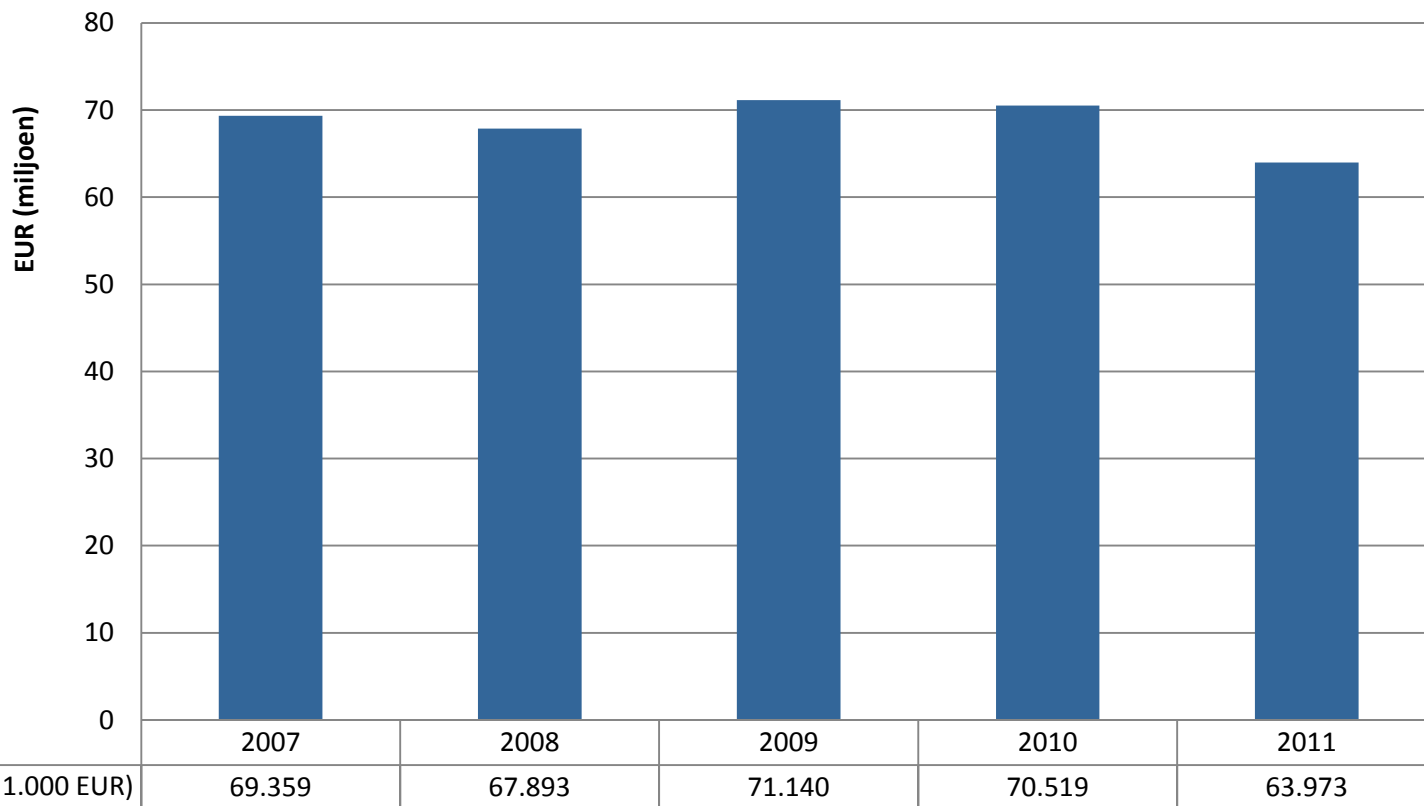




MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Bijlage F

### Reële waarde





MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Bijlage G

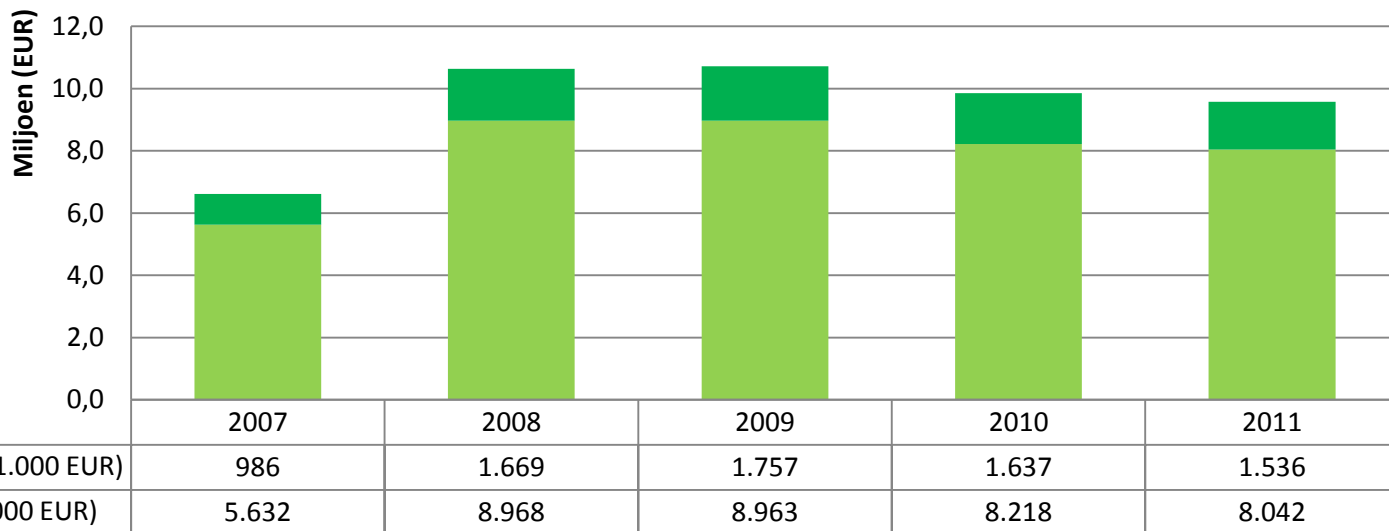
### Distributie huuropbrengsten naar looptijd

	EUR
< 1 jaar	3.179.000
1-5 jaar	4.662.000
> 5 jaar	4.486.000
Totaal	12.327.000

*Opmerking: De meeste huurcontracten zijn zoals gebruikelijk in de markt voor onbepaalde tijd*

## Bijlage H

### Operationele inkomsten

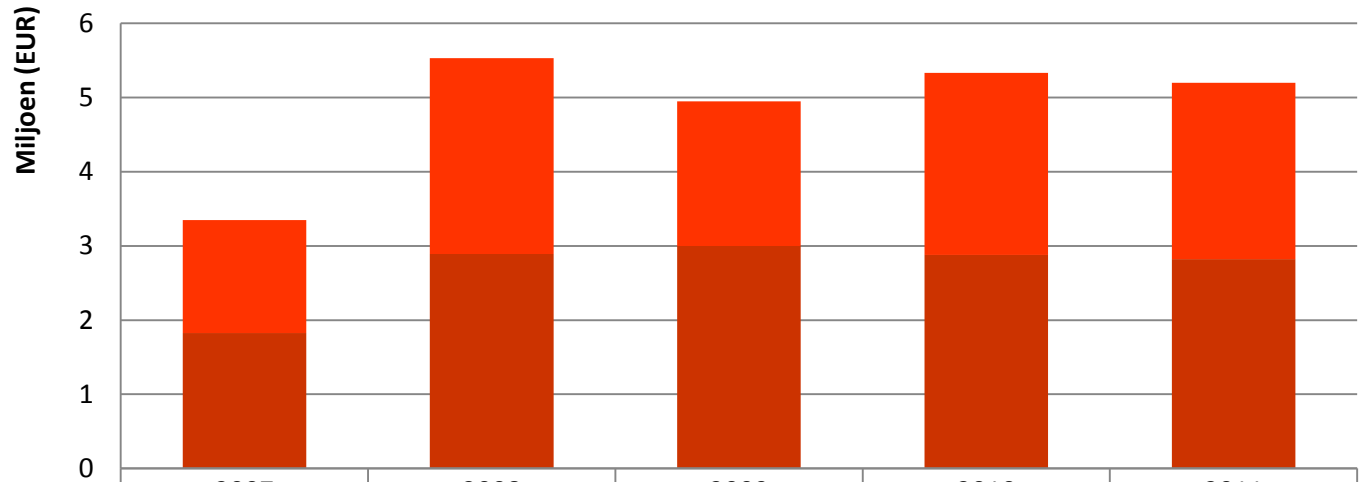




MIDDLE EUROPE INVESTMENTS

## Bijlage I

### Operationele kosten



	2007	2008	2009	2010	2011
■ Operationele kosten (x1.000 EUR)	1.526	2.640	1.949	2.453	2.373
■ Servicekosten (x1.000 EUR)	1.824	2.889	2.998	2.879	2.823