



**MEI-REAL ESTATE N.V.**



**MIDDLE EUROPE INVESTMENTS**

**RAPPORTAGE 8 JUNI 2012**

## **MEI-REAL ESTATE N.V.**

### **Oprichting**

MEI-Real Estate N.V. is een closed-end beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal in de zin van artikel 76a van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek. MEI-Real Estate N.V. is bij notariële akte d.d. 27 november 2002 verleden voor prof. D.F.M.M. Zaman, notaris te Rotterdam.

### **Statutaire zetel en inschrijving in Handelsregister**

MEI-Real Estate 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@mei.nl](mailto:info@mei.nl)  
Website: [www.mei.nl](http://www.mei.nl)

### **Correspondentieadres**

Postbus 211  
7400 AE Deventer  
Nederland

### **Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen van MERE bestaat uit:  
Prof. Dr. J. L. Bouma (voorzitter)  
Drs. B. Vos

De leden van de Raad van Commissarissen zijn gevestigd ten kantore van MERE.

### **Directie**

MEI-Real Estate N.V. wordt beheerd door MEI-Fondsenbeheer B.V. ("MFB"). MFB is opgericht bij notariële akte d.d. 10 juni 2002 onder de naam Midden-Europa Fondsenbeheer B.V. verleden voor Mr. C.E.M. Van Steenderen, notaris te Rijswijk. MFB is geregistreerd in Lochem en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel 'Oost Nederland' onder nummer 08107686.

MFB heeft momenteel de volgende drie directieleden:  
Guy St. J. Barker LBB FRICS (vanaf 27 februari 2012)  
Harman H. Kloos  
Drs. Peter H.J. Mars

Per 27 februari 2012 is Middle Europe Investments N.V. (MEI) en haar dochteronderneming MFB overgenomen door Palmer Capital Investments GmbH (Palmer Capital). De nieuwe bestuurders van MFB en MEI zijn goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de verdere afronding van de transactie heeft plaatsgevonden in overleg met de AFM.

De Directie is gevestigd ten kantore van MEI-Real Estate N.V. Meer informatie kan worden gevonden op de website: [www.mei.nl](http://www.mei.nl).

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

Stichting Prioriteit MEI-Real Estate N.V. wordt momenteel beheerd door twee bestuursleden:  
Guy St. J. Barker LLB FRICS (vanaf 27 februari 2012)  
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.AS  
De BLOOMBERG code is MERENVFNA

MFB 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 MFB voldoet aan de bij of krachtens artikel 2.67 Wft genoemde eisen.

## VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Wij hebben het genoegen u hierbij de 1<sup>e</sup> tussentijdse rapportage van het boekjaar 2012 aan te bieden.

### Algemeen

Op grond van de Europese Transparantierichtlijn zoals geïmplementeerd in artikel 5:25a e.v. van de Wet op het financieel toezicht ('Wft'), is MEI Real Estate N.V. met ingang van het boekjaar 2012 verplicht tot het uitbrengen van een tussentijdse rapportage. Deze rapportage dient te worden beschouwd als een tussentijdse verklaring in de zin van artikel 5:25e Wft.

### Belangrijke gebeurtenissen

#### *Start als closed-end fonds*

Op **4 januari 2012** heeft de Beheerder een persbericht uitgebracht waarin is gemeld dat MEI-Real Estate N.V. per 4 januari 2012 closed-end is geworden. Sinds 5 januari 2012 kan er continu in aandelen gehandeld worden via NYSE Euronext Amsterdam als closed-end beleggingsfonds.

#### *Overname Middle Europe Investments N.V.*

Op **27 februari 2012** heeft de Beheerder een persbericht uitgebracht waarin is gemeld dat Palmer Capital Investments GmbH (Palmer Capital) Middle Europe Investments N.V. (MEI) en haar dochterondernemingen overneemt. In navolging op ons persbericht van 20 december 2011 is de overname van MEI en haar dochteronderneming MFB door Palmer Capital op 27 februari 2012 afgerond. MEI is ervan overtuigd dat de overname door Palmer Capital nieuwe perspectieven biedt voor beleggers en een solide basis legt voor de continuïteit van de onderneming.

#### *Omzetten vordering in aandelen*

Op **27 februari 2012** heeft de Beheerder een persbericht uitgebracht waarin is gemeld dat MEI een vordering op MEI-Real Estate N.V. converteert. MFB draagt haar vordering van EUR 3.385.535 op MEI-Real Estate N.V. gedeeltelijk over aan MEI. MEI converteert deze vordering op MEI-Real Estate N.V. voor EUR 2.234.424 naar 104.782 aandelen MEI-Real Estate N.V. De conversie vond plaats op 27 februari 2012 tegen de intrinsieke waarde van EUR 21,32 per aandeel. Hiermee verkrijgt MEI een reëel belang van 8,15% in het beursgenoteerde vastgoedfonds MEI-Real Estate N.V. De conversie vindt plaats omdat de vordering is achtergesteld bij de banken en daardoor niet op korte termijn voldaan zou kunnen worden. Deze transactie is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van MEI-Real Estate N.V. en MFB. Deze aandelen zullen vooralsnog gehouden worden in de vorm van registraandelen. Door de omzetting neemt het eigen vermogen van MEI-Real Estate N.V. toe met EUR 2.234.424 tot EUR 27,4 miljoen. Als gevolg van de conversie neemt de solvabiliteit van MEI-Real Estate N.V. met 3% toe van 35% naar 38%; tevens zal hiermee het werkkapitaal van MEI-Real Estate N.V. versterkt worden. De omzetting heeft geen invloed op de intrinsieke waarde per aandeel en is derhalve voor bestaande aandeelhouders strikt neutraal. De omzetting heeft geen invloed op het resultaat van MEI-Real Estate N.V. omdat MFB vooralsnog heeft afgezien van een rentevergoeding op haar vordering.

#### *Verkoop kantoorpand*

**5 april 2012** heeft de Beheerder een persbericht uitgebracht waarin is gemeld dat MEI-Real Estate N.V. het kantoorgebouw Štefánikova 167 in de Tsjechische stad Zlín heeft verkocht. De koper is een lokaal telecommunicatiebedrijf. De verkoopprijs bedroeg EUR 5,9 miljoen. Dit is 10% boven de taxatiewaarde van december 2011.

#### *Update strategie*

Op **25 april 2012** heeft de Beheerder een persbericht uitgebracht met de strategie update van MEI-Real Estate N.V. Bij de fondsstrategie komt de focus meer te liggen op de creatie van vrije cashflow, waardoor beoogd wordt structurele cashdividuitkeringen mogelijk te maken.

#### *Mogelijk bod op de aandelen MEI-Real Estate N.V. door CTP*

Op **25 april 2012** heeft de Beheerder een persbericht uitgebracht waarin is gemeld dat ze kennis heeft genomen van een mogelijk bod op de aandelen MEI-Real Estate N.V. door CTP Property N.V. (CTP) in de range EUR 10,- – EUR 14,- per aandeel. Op 24 mei 2012 heeft CTP bekend gemaakt echter geen biedingsbericht uit te brengen.

#### *Uitbreiden huurcontract in Slowakije*

Op **24 mei 2012** heeft de Beheerder een bericht uitgebracht dat MEI-Real Estate N.V. een nieuwe huurovereenkomst in Košice, Slowakije heeft gesloten. Het huurcontract heeft een looptijd van 3 jaar tot 31 mei 2015. De bruto jaarhuur stijgt van EUR 585.000 naar EUR 775.000.

### **Eigen vermogen**

Gedurende de rapportageperiode nam het eigen vermogen toe van EUR 23,7 miljoen naar EUR 26,6 miljoen. De toename van het eigen vermogen wordt mede veroorzaakt door de conversie van een vordering van Middle Europe Investments N.V. op MEI-Real Estate N.V. ter grootte van EUR 2,2 miljoen. Het aantal uitstaande gewone aandelen steeg door de conversie van de vordering van de Beheerder met 104.782 van 1.180.943 naar 1.285.725 (voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf “Belangrijke gebeurtenissen”).

### **Vastgoedportfolio**

De vastgoedportfolio is gedurende de rapportageperiode niet geherwaardeerd. De eerstvolgende taxatie zal (ten behoeve van het halfjaarrapport 2012) per 30 juni 2012 worden vastgesteld door de directie. Hiervoor zal geen extern onafhankelijke deskundige geraadpleegd worden. Er is derhalve geen sprake van ongerealiseerde waardeveranderingen.

Gedurende de rapportageperiode is er één gebouw verkocht, het kantoorgebouw Štefánikova 167 in de Tsjechische stad Zlín (voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf “Belangrijke gebeurtenissen”). De verkoop resulteerde in een gerealiseerde waardeverandering van EUR 0,5 miljoen. De economische bezettingsgraad van het gehele portfolio aan het eind van de rapportage periode is 77,3%.

### **Financiële positie**

Gedurende de rapportageperiode nam het balanstotaal af van EUR 69,1 miljoen naar EUR 64,1 miljoen, met name als gevolg van de verkoop van het kantoorgebouw Štefánikova 167.

De uitstaande bankleningen bedroegen per aan het einde van de rapportageperiode EUR 31,4 miljoen, ten opzichte van EUR 37,0 per 31 december 2011. De aflossingen zijn voor EUR 4,7 miljoen voldaan uit de verkoopopbrengst van het kantoorgebouw Štefánikova 167.

De ‘loan-to-value’ (LTV) bedraagt aan het einde van de rapportage periode 53,1% tegenover 57,9% aan het begin van de rapportageperiode.

## Beleggingsresultaat

Gedurende de verslagperiode steeg de intrinsieke waarde per aandeel van MEI-Real Estate N.V. met 3,0% van EUR 20,49 tot EUR 21,12.

## Koersontwikkeling op de beurs

	<b>Openingskoers begin maand (EUR)</b>	<b>Slotkoers eind maand (EUR)</b>	<b>Maand- volume (in stuks)</b>	<b>Vershil hoogste en laagste maandkoers (EUR)</b>
<b>Januari '12</b>	6,70	6,99	10.648	3,41
<b>Februari '12</b>	6,71	7,95	12.994	1,24
<b>Maart '12</b>	7,94	7,53	31.454	0,55
<b>April '12</b>	7,90	12,00	8.390	4,60
<b>Mei '12</b>	12,00	11,67	48.994	2,05

Amsterdam, 11 juni 2012

MEI-Fondsenbeheer B.V.