

Eerste tussentijdse financiële resultaten van Geneba Properties N.V.

Amsterdam, 29 augustus 2014, Geneba Properties N.V. ('Geneba') presenteert haar eerste tussentijdse financiële resultaten sinds de onderneming op 27 maart 2014 operationeel werd. Vanaf die datum tot 30 juni 2014 realiseerde Geneba een positief, direct beleggingsresultaat van € 6,2 miljoen, of € 0,20 per aandeel. Geactualiseerde vastgoedwaarderingen hebben geleid tot een indirect beleggingsresultaat van € -5,6 miljoen, of € -0,18 per aandeel. Op 30 juni 2014 bedraagt de nettovermogenswaarde (Net Asset Value, NAV) per aandeel € 3,08.

Kerngegevens:

- De eerste tussentijdse financiële resultaten van Geneba, met geactualiseerde vastgoedwaarderingen van externe taxateurs
- Direct beleggingsresultaat van € +6,2 miljoen
- Indirect beleggingsresultaat van € -5,6 miljoen, voornamelijk gebaseerd op geactualiseerde waarderingen van de portefeuille en toe te schrijven aan specifieke vastgoedvraagstukken
- Management in nauw contact met belangrijkste huurders en kredietverstrekende banken
- Huurovereenkomst met belangrijke huurder zeven jaar verlengd en ontwikkeling van nieuwe opslagfaciliteit in Duitsland
- Huurinkomsten voor volledig jaar 2014 blijven naar verwachting stabiel
- Management stelt prospectus voor aandelenemissie op om nieuw aandelenkapitaal op te halen voor nieuwe vastgoedaankopen en schuld afbouw

Wulf Meinel, CEO van Geneba:

"Geneba presenteert vandaag haar eerste tussentijdse financiële resultaten sinds de onderneming op 27 maart 2014 actief is geworden, nadat we de AIFM-vergunning hebben gekregen om op te treden als een van de eerste Nederlandse maatschappijen voor beleggingen in vastgoed. Van meet af aan is ons streven om nauwe relaties te onderhouden met onze huurders. We hebben een groot aantal huurders persoonlijk ontmoet, met hen hun zakelijke behoeften en mogelijkheden besproken om hen te helpen bij de vervulling van hun doelstellingen. Deze actieve vorm van asset management is enthousiast onthaald en heeft tot dusver geleid tot de verlenging van een belangrijke huurovereenkomst met zeven jaar, voor meer dan 50.000 m² in onze Duitse en Nederlandse portefeuilles. Deze verlenging werd in juli ondertekend.

Daarnaast streven we naar een transparante en eerlijke marktconforme waardering van onze portefeuille. We houden ons daarbij aan een grondige aanpak inzake vastgoedwaarderingen en hebben externe taxateurs instructies gegeven om alle vastgoed in onze portefeuille te waarderen.

De financiële resultaten die we u vandaag presenteren tonen een positief direct beleggingsresultaat dat onze bedrijfsactiviteiten goed weergeeft. Het indirecte beleggingsresultaat is echter negatief beïnvloed door de aanpassing van de reële marktwaarde die per eind juni 2014 is doorgevoerd.

Voor de rest van het jaar verwachten we stabiele huurinkomsten.

Op middellange tot lange termijn zullen we kansen op de markt verkennen om onze portefeuille te diversifiëren, voornamelijk via nieuwe aankopen van vastgoed. Daarbij gaat onze aandacht vooral uit naar Duitsland en Nederland, onze belangrijkste markten. Daartoe, en ook om enkele van de leningen te herfinancieren die binnenkort aflopen, treft Geneba voorbereidingen voor het aantrekken van nieuw kapitaal via een aandelenemissie, zodra het prospectus is goedgekeurd door de AFM.

We hebben er het volste vertrouwen in dat het harde werk van ons team, hun grondige, klantgerichte aanpak en realistische kijk op het vastgoed zullen bijdragen tot de totstandkoming op de lange termijn van een solide vastgoedonderneming voor beleggers, huurders en kredietgevers. We zijn vastberaden om die doelstelling te behalen."

Kerncijfers voor de periode

Het verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële overzicht in dit verslag is opgesteld door Geneba en beoordeeld door de nieuwe accountant van Geneba, PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Huurinkomsten

De bruto huurinkomsten voor de periode 27 maart 2014 - 30 juni 2014 bedroegen in totaal € 14,3 miljoen en werden voornamelijk gerealiseerd door de Duitse portefeuille met € 10,5 miljoen. De Duitse portefeuille heeft een gemiddelde resterende huurtermijn van 7 jaar. De gemiddelde resterende huurtermijn in Nederland is 18 jaar. De gemiddelde resterende huurtermijn in de Baltische staten voor de gebouwen waar het hoofdkantoor van SEB gevestigd is (die 60% van de bruto huurinkomsten in de Baltische portefeuille vertegenwoordigen) is 9 jaar. De gemiddelde resterende huurtermijn voor het overige vastgoed in het Baltische portefeuille is korter en varieert per object.

<i>(in miljoen euro; duizend - m²)</i>	Duitsland	Nederland	Baltische staten	Totaal
Huurinkomsten	10,5	0,7	3,1	14,3
Exploitatiekosten van vastgoed	0,1	0,1	0,8	1,0
Netto huurinkomsten	10,4	0,6	2,3	13,3
Bezettingsgraad	100,0%	100,0%	81,7%	95,0%
Aantal gebouwen	5	3	53	61
Bruto m ²	215	29	90	334
Gewogen gemiddelde huurtermijn (in jaren/(circa))	7	18	(zie tekst hierboven)	



BEDRIJFSRESULTATEN

PERIODE: 27 maart 2014 - 30 juni 2014

(in duizend euro, behalve voor gegevens per aandeel)

Netto huurinkomsten:	13.353
Direct beleggingsresultaat:	6.216
Direct beleggingsresultaat per aandeel:	0,20
Indirect beleggingsresultaat	-5.556
Indirect beleggingsresultaat per aandeel:	-0,18
Nettoresultaat vóór belastingen:	660
Nettoresultaat vóór belastingen per aandeel:	0,02
NAV per aandeel (IFRS):	3,08
Loan to Value:	77,6%

DIRECTE BELEGGINGSRESULTATEN

PERIODE: 27 maart 2014 - 30 juni 2014

(in duizend euro)

Netto huurinkomsten	13.353
Algemene en administratieve kosten	-2.388
Overige inkomsten	1.034
Financiële kosten	-5.783
Direct beleggingsresultaat	6.216

Het directe beleggingsresultaat wordt berekend als de netto huurinkomsten minus de algemene en administratieve kosten plus overige inkomsten en minus financiële kosten. De meeste huurovereenkomsten van Geneba zijn 'triple net'-overeenkomsten. Dit betekent dat de vastgoed gerelateerde kosten hoofdzakelijk door de huurder worden gedragen. De exploitatiekosten voor vastgoed in de Baltische staten bedroegen € 0,8 miljoen en betreffen de uitgaven voor onderhoud die met de huurders zijn overeengekomen. Daarnaast is in dit bedrag ook de beheersvergoeding voor de externe beheerder in de Baltische staten inbegrepen.

Voor de periode 27 maart 2014 - 30 juni 2014 behaalde Geneba een direct beleggingsresultaat van € 6,2 miljoen of € 0,20 per aandeel.

Algemene en administratieve kosten

Voor het eerste halfjaar van 2014 bedroegen de algemene en administratieve kosten € 2,39 miljoen. Hierin zijn onder meer de adviseurs kosten opgenomen, die gerelateerd zijn aan het verwerven van de activiteiten door Geneba.

Overige inkomsten

De overige inkomsten bedroegen € 1,03 miljoen. Deze bevatten doorbelaste kosten met betrekking tot plan implementatie en uitkeringen van verzekeringspenningen.

Financiële kosten

De rentekosten op de langlopende schulden bedroegen € 5,8 miljoen voor de periode 27 maart 2014 - 30 juni 2014. De gewogen gemiddelde rente op de langlopende schulden bedroeg 4,1%. Dit percentage zou in de tweede helft van 2014 kunnen wijzigen door de herfinanciering van verschillende leningen.

Portefeuille

Geneba bezit per 30 juni 2014 een portefeuille bestaande uit 61 panden met een reële waarde van € 514,9 miljoen en 334 duizend vierkante meter vloeroppervlak. De panden zijn verdeeld over drie belangrijke geografische gebieden (Duitsland, Nederland en de Baltische staten) en drie belangrijke categorieën (kantoren, winkels en industrie). Alle externe waarderingen worden verricht conform de waarderingsnormen die vermeld zijn in het 'Red Book' van het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en de International Valuation Standards van het International Valuation Standard Committee (IVSC) en zijn definitief gemaakt volgens de regels die zijn opgenomen in het 'Beleid en de procedures met betrekking tot de AIFM-voorschriften' van Geneba.

Waarderingen

De waarderingen van het vastgoed per 30 juni 2014 worden vermeld in de onderstaande tabel. Deze zijn het resultaat van geactualiseerde waarderingen van externe taxateurs en worden verderop in dit verslag uitvoeriger toegelicht.

Vastgoedbeleggingen per 30 juni 2014

<i>(miljoen euro; duizend - m²)</i>	Aantal gebouwen	Bruto m ²	Reële waarde	Percentage
Volgens geografisch segment				
Duitsland	5	215	391,5	76%
Nederland	3	29	31,1	6%
Baltische Staten	53	90	92,3	18%
Totaal	61	334	514,9	
Volgens vastgoedcategorie				
Kantoren	51	251	467,1	91%
Winkels	6	15	13,0	2%
Industrie	4	68	34,8	7%
Totaal	61	334	514,9	

Vooruitzichten

Geneba zal haar aandacht blijven richten op het actieve beheer van vastgoed en financieringen alsmede op het verdiepen van de relatie met haar huurders. De onderneming zal vooral aandacht besteden aan de kwaliteit van de gebouwen om te komen tot een stabiele bezettingsgraad en evenwichtige niveaus van huurinkomsten. Wij verwachten dat de huidige huurinkomsten in de tweede helft van het jaar stabiel zullen blijven.

De huidige marktcondities kunnen ook interessante investeringskansen bieden, die de onderneming per geval zal onderzoeken. Tijdens de beoordeling van nieuwe investeringsmogelijkheden zal Geneba rekening houden met de huidige mix van activa en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkten. Geneba streeft naar diversificatie van de portefeuille, waarbij de aandacht eerst uit zal gaan naar de belangrijkste markten van Geneba: Duitsland en Nederland.

Sommige leningen die dit jaar aflopen moeten worden geherfinancierd, wat van invloed zou kunnen zijn op de gewogen gemiddelde rente percentages en de loan-to-value-ratio.

We zullen doorgaan met het onderzoeken van mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken door middel van een aandelenemissie om op die manier onze balans te versterken.

Tot slot zal het Management de teamspirit bij de medewerkers verder optimaliseren en de constructieve dialoog met onze Raad van Commissarissen, bestaande uit vijf ervaren professionals, verder versterken.

Overname van kernactiviteiten

Chronologie

Geneba werd opgericht op 7 juli 2013.

Op 7 maart 2014 verleende de Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (AFM) Geneba een vergunning volgens de regels vastgesteld door de Europese Richtlijn voor alternatieve beleggingsfondsen (AIFMD) om op te treden als beleggingsmaatschappij zonder externe beheerder krachtens de Wet op het financieel toezicht en de daaronder afgekondigde voorschriften.

Als gevolg hiervan nam Geneba van Homburg Invest Inc. een vastgoedportefeuille over bestaande uit commercieel vastgoed in Duitsland, Nederland en de Baltische staten (Estland, Letland en Litouwen). De overdracht vond plaats op 27 maart 2014 (plan implementatie, 'PID').

Herstructureringsplan

Op 9 september 2011 dreigden Homburg Invest Inc. ('HII') en haar dochterondernemingen failliet te gaan en vroegen zij bescherming aan (die zij ook kregen) uit hoofde van de Canadian Companies' Creditors Arrangement Act ('CCAA'). Op 6 februari 2013 diende Homburg Invest Inc. het herstructureringsplan in dat was vereist in het kader van de CCAA. Dit plan werd vervolgens verschillende keren gewijzigd en opnieuw geformuleerd ('het herstructureringsplan'). Samson Bélair/Deloitte & Touche Inc. werd aangesteld als Monitor in de CCAA-procedures.

Op grond van het herstructureringsplan zou een op te richten onderneming (Geneba) bepaalde activa en passiva van HII (de 'kernactiviteiten') overnemen. Houders van vorderingen op HII (schuldeisers van HII) konden stemmen voor het verwerven van aandelen in Geneba, ofwel de daarvoor uitgegeven certificaten van aandelen, voor het gedeelte van hun vorderingen op HII voor het bedrag dat in het kader van het herstructureringsplan was vastgesteld (een schuldenconversie). Anderzijds konden de schuldeisers ook stemmen voor een cash-out, via fondsen beheerd door beleggingsmaatschappij Catalyst. De cash-outprijs was gebaseerd op een maximum prijs van € 95 miljoen voor het totaal van alle kernactiviteiten.

Aankoop van kernactiviteiten

Op 27 maart 2014 werden alle rechten, aanspraken en belangen van HII in en op de kernactiviteiten, namelijk de aandelen in vennootschappen die direct of indirect voornamelijk langlopend verhuurd commercieel vastgoed bezitten, overgedragen aan Geneba en door Geneba verworven krachtens het herstructureringsplan.

De voormalige houders van vorderingen op HII verkregen certificaten van aandelen uitgegeven voor aandelen in Geneba ('certificaten van aandelen') die werden toegelaten voor de handel op NPEX (Nederlandse Participatie Exchange B.V.). NPEX is een alternatief handelsplatform waar certificaten van aandelen online kunnen worden geveild. NPEX is geen gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit.

Op 11 oktober 2013 hadden de onderneming en NPEX een noteringsovereenkomst gesloten ('noteringsovereenkomst'). Op grond van deze noteringsovereenkomst kunnen de houders van certificaten van aandelen sinds 7 juli 2014 handelen via het NPEX-platform.

De overnameprijs werd vereffend zonder contanten en werd volledig gefinancierd met eigen vermogen van de aandeelhouders die een waardering tussen € 75 miljoen en € 225 miljoen hadden goedgekeurd. De overnameprijs van € 152.738.000 (de 'oorspronkelijke NAV') waarvoor HII de activiteiten aan Geneba verkocht, viel binnen de door de schuldeisers goedgekeurde marges. Feitelijk hebben de aandeelhouders van Geneba (de schuldeisers van HII) de kernactiviteiten dus overgedragen aan Geneba, door hun aandelen in Geneba vol te storten als onderdeel van de schuldenconversie.

Initiële marktprijswaarde van de kernactiviteiten

Op 27 maart 2014 nam Geneba de kernactiviteiten over voor de oorspronkelijke NAV van € 152.738.000. De aankoopprijs moest door Geneba op 27 maart 2014 worden bepaald. Om de marktprijswaarde van de overgenomen activa en passiva vast te stellen, werd het vastgoed gewaardeerd op basis van externe taxatierapporten die door het Management van Geneba waren aangevraagd. De reële waarde van de schuld en een bijbehorende renteswap werden eveneens door het Management vastgesteld. Hierdoor werd de nettovermogenswaarde op 27 maart 2014 bijgesteld tot € 95.063 miljoen ('de vaststelling van de aankoopprijs'), oftewel een daling van 37,8% ten opzichte van de oorspronkelijke NAV.

De volgende tabel toont de balansen op verschillende momenten: (1) de openingsbalans per 1 januari 2014, (2) de oorspronkelijke NAV, (3) de vaststelling van de aankoopprijs door Geneba per 27 maart 2014 en (4) het geconsolideerde financiële overzicht van Geneba per 30 juni 2014:

Balans

<i>(in duizend euro)</i>	Openingsbalans (1)	Oorspronkelijke NAV (2)	Vaststelling van de aankoopprijs (3)	Geconsolideerd financieel overzicht (4)
	<u>01-01-2014</u>	<u>27-03-2014</u>	<u>27-03-2014</u>	<u>30-06-2014</u>
Activa				
Vastgoedbeleggingen	-	596.805	519.384	514.900
Andere (im)materiële vaste activa	66			64
Liquide middelen	400	9.080	11.721	12.126
Debiteuren en overige vorderingen	336	876	912	545
Totaal activa	802	606.761	532.017	527.635
Passiva				
Langlopende schulden	254	416.602	405.921	399.924
Latente belastingverplichtingen		11.398	5.000	5.821
Crediteuren en overige verplichtingen	248	5.843	7.076	5.060
Verschuldigde belastingen		2.213	2.246	3.082
Derivaten		9.083	9.335	12.118
Totaal passiva	502	445.139	429.578	426.004
Minderheidsbelang*	-	8.884	7.376	7.479
Totaal netto eigen vermogen	300	152.738	95.063	94.150
Totaal eigen vermogen	300	161.622	102.439	101.630
Totaal eigen vermogen en passiva	802	606.761	532.017	527.635

*Geeft de deelneming weer in een Duitse vastgoedvennootschap waarover Geneba geen zeggenschap heeft.

Aanpassingen van reële waarden

De onderstaande tabellen tonen het verschil in waardering tussen de oorspronkelijke waardering op basis waarvan de oorspronkelijke NAV werd vastgesteld en de marktprijswaarde die werd toegekend aan de overname van de kernactiviteiten zoals op 27 maart 2014 door Geneba werd bepaald in verband met de vaststelling van de aankoopprijs. De wijzigingen houden voornamelijk verband met de herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen en in mindere mate met de herwaardering van de leningen en financiële derivaten.

Volgens de oorspronkelijke NAV werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd op € 596,8 miljoen in vergelijking met de € 519,4 miljoen volgens de berekening van Geneba op 27 maart 2014 in het kader van de vaststelling van de aankoopprijs, m.a.w. een daling met 13%.

<i>(in duizend euro)</i>	Oorspronkelijke NAV	Vaststelling van de aankoopprijs Geneba	Aanpassing van reële waarde (%)	Geconsolideerd financieel overzicht
	<u>27-03-2014</u>	<u>27-03-2014</u>		<u>30-06-2014</u>
Duitsland	429.635	394.310	-8,2%	391.526
Nederland	32.800	32.800	0%	31.100
Baltische staten	134.370	92.274	-31,3%	92.274
Totaal	596.805	519.384	-13,0%	514.900

De bepaling van de marktprijswaarde is gebaseerd op taxatierapporten van de externe taxateurs DTZ, JLL (Jones Lang LaSalle) en Colliers. Alle externe taxaties werden verricht met waarderingsdatum 30 juni 2014, in overeenstemming met de waarderingsnormen RICS en de IVSC. Deze waarderingen werden door het Management voltooid in overeenstemming met het beleid en de procedures van Geneba.

De externe taxaties in het geconsolideerde financiële overzicht per 30 juni 2014 leidden tot een negatieve herwaardering van de vastgoedbeleggingen met 0,9% ten opzichte van de reële waarde opgenomen in de vaststelling van de aankoopprijs, die vooral toe te schrijven is aan één Duits object.

Langlopende schulden en derivaten

<i>(in duizend euro)</i>	Oorspronkelijke NAV	Reële waarde vaststelling van de aankoop prijs	Geconsolideerd financieel overzicht
	<u>27-03-2014</u>	<u>27-03-2014</u>	<u>30-06-2014</u>
Langlopende schulden	416.602	405.921	399.924
Derivaten	9.083	9.335	12.118

- De langlopende schulden werden op € 416,6 miljoen gewaardeerd om te komen tot de oorspronkelijke NAV en op € 405,9 miljoen volgens de waardering van Geneba op 27 maart 2014. Dit verschil is toe te schrijven aan:
 - o een effectief lagere terugbetaling van € 0,6 miljoen voor een hypothecaire lening in Duitsland
 - o het feit dat marktprijswaarderingen van de langlopende schulden en financiële derivaten werden geactualiseerd op basis van rentetarieven, toekomstige aflossingen en de waardering van de onderliggende hypotheek.

Start van de bedrijfsactiviteiten - 27 maart 2014

Op 27 maart 2014 verwierf Geneba zeggenschap over de kernactiviteiten. Sindsdien heeft Geneba:

- een lening die afliep omdat de zeggenschap over de huurder wijzigde, afgelost met een nieuw overbruggingskrediet dat door Catalyst werd verschaft tegen gunstige marktvoorwaarden
- externe taxateurs de opdracht gegeven om de portefeuille in Duitsland, Nederland en de Baltische staten per 30 juni 2014 te taxeren
- technische verslagen en milieurapporten ontvangen van een daartoe in de arm genomen ingenieursbureau dat asbest ontdekte in een van de Duitse panden
- de opzegging ontvangen van een huurovereenkomst voor een Duits pand
- actief samengewerkt met zijn dienstverlener om een strategie op te stellen voor de portefeuille in de Baltische staten

Annulering van aandelen en correctie van NAV per aandeel

De Monitor hield oorspronkelijk 7.117.482 aandelen aan met de bedoeling deze toe te wijzen aan houders van vorderingen indien hun vorderingen ontvankelijk werden verklaard. Indien de vorderingen definitief worden verworpen, zal het respectieve aantal aandelen worden geannuleerd. Als gevolg hiervan zal de NAV per aandeel dan stijgen. Op 12 juni 2014 werden 569.518 aandelen verdeeld onder houders van vorderingen. Op 13 augustus 2014 werden 783.543 aandelen geannuleerd toen de respectieve vorderingen definitief werden verworpen. Dit had tot gevolg dat de NAV per aandeel pro forma een aanpassing naar boven kreeg met 2,6% (€ 3,16/per aandeel) op basis van de NAV van 30 juni 2014. De Monitor blijft 5.764.781 aandelen aanhouden die kunnen worden geannuleerd of toegewezen aan houders van vorderingen.

Amsterdam, 29 augustus 2014

W. Meinel, CEO

M. van Deursen, Managing Director

Deze Eerste tussentijdse financiële resultaten van Geneba Properties N.V. betreft een vertaling. In geval van enig(e) tegenstrijdigheid, inconsistentie, dubbelzinnigheid of verschil tussen de Engelstalige versie van de Eerste tussentijdse financiële resultaten van Geneba Properties N.V. en de vertaling daarvan prevaleert de Engelstalige versie en staat deze voorop. De betreffende bepaling in de vertaling daarvan zal worden geacht te zijn gewijzigd voor zover nodig teneinde die tegenstrijdigheid, inconsistentie, dubbelzinnigheid of dat verschil weg te nemen. Aan deze vertaling kunnen geen rechten worden ontleend.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE

Verkorte tussentijdse balans

<i>(in duizend euro)</i>	Toelichting	30 juni 2014	31 december 2013
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	6	514.900	
Immateriële vaste activa		56	46
Overige materiële vaste activa		8	20
		514.964	66
Vlottende activa			
Debiteuren en overige vorderingen		545	336
Liquide middelen		12.126	400
		12.670	736
Totaal activa		527.635	802
Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	7	611	45
Agio reserve	7	94.452	255
Overige reserves		-913	
		94.150	300
Minderheidsbelangen		7.479	
Totaal eigen vermogen		101.629	300
Langlopende verplichtingen			
Langlopende schulden	8	348.021	254
Latente belastingverplichtingen	9	5.821	
		353.842	254
Kortlopende verplichtingen			
Crediteuren en overige schulden		5.060	248
Kortlopend deel van langlopende schulden	8	51.904	
Verschuldigde belastingen	9	3.082	
Financiële derivaten	10	12.118	
		72.164	248
Totaal verplichtingen		426.006	502
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		527.635	802

De toelichtingen maken integraal deel uit van de verkorte tussentijdse financiële informatie.

Verkort tussentijds overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

<i>(in duizend euro)</i>	Toelich- ting	Zes maanden eindigend op 30 juni 2014
Brutohuurinkomsten	13	14.338
Exploitatiekosten van vastgoed		-985
Nettohuurinkomsten		13.353
Waarde mutatie van:		
Vastgoedbeleggingen	6	-4.613
Financiële derivaten	10	-943
Algemene en administratieve kosten		-2.388
Overige inkomsten		1.034
Bedrijfsresultaat		6.443
Financiële kosten		-5.783
Netto financiële kosten		-5.783
Nettoresultaat vóór belastingen		660
Belastingen	9	-1.214
Nettoresultaat verslagperiode		-553
Totale gerealiseerde en niet gerealiseerde winst (verlies) verslagperiode		-553
Nettoresultaat toe te wijzen aan:		
Aandeelhouders van de vennootschap		-913
Minderheidsbelang		360
		-553
Totale gerealiseerde winst (verlies) toe te wijzen aan:		
Aandeelhouders van de vennootschap		-913
Minderheidsbelang		360
		-553
Informatie per aandeel (in €)		
Basisresultaat en verwaterd nettoresultaat per aandeel toe te wijzen aan de aandeelhouders van de vennootschap		-0,03

De toelichtingen maken integraal deel uit van de verkorte tussentijdse financiële informatie.

Verkort tussentijds mutatieoverzicht van het eigen vermogen

<i>(in duizend euro)</i>	Aandelen- kapitaal	Agio	Overige reserve s	Toe te wijzen aan aandeel- houders	Minderheids- belang	Totaal eigen vermogen
Per 1 januari 2014	45	255		300		300
Bijdrage uitgiftepremies		62		62		62
Verdeling van aandelenkapitaal en uitgiftepremies	-45	-317		-362		-362
Effect van bedrijfscombinatie	611	94.452		95.063	7.376	102.439
Dividenduitkeringen					-257	-257
Winst verslag periode			-913	-913	360	-553
Totaal gerealiseerd resultaat			-913	-913	360	-553
Per 30 juni 2014	611	94.452	-913	94.150	7.479	101.630

De toelichtingen maken integraal deel uit van de verkorte tussentijdse financiële informatie.

Verkort tussentijds kasstroomoverzicht

<i>(in duizend euro)</i>	Toelich- ting	Zes maanden eindigend op 30 juni 2014
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		
Nettoresultaat voor de periode		-913
Correcties voor:		
- Waarde mutatie vastgoed		4.613
- (Winst) / verlies op derivaten		943
- Afschrijvingen van langlopende schulden		
- Uitgestelde huur	6	-59
- Latente belastingen		-821
- Financieringskosten		5.783
Rentelasten		-4.532
Rentebaten		4
Betaalde belastingen		-937
		4.081
Evolutie van ander bedrijfskapitaal dan liquide middelen en overige		2.415
Liquide middelen uit bedrijfsactiviteiten		6.496
Beleggingsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen	6	-70
Liquide middelen uit bedrijfscombinatie		11.721
Netto liquide middelen aangewend in beleggingsactiviteiten		11.791
Financieringsactiviteiten		
Aandelenuitgifte	7	62
Aflossing van langlopende schulden	8	-20.391
Opbrengsten uit nieuwe langlopende schulden	8	14.025
Dividenden aan minderheidsbelang		-257
Netto liquide middelen aangewend voor financieringsactiviteiten		-6.561
Netto (afname)/toename van liquide middelen		11.726
Liquide middelen, begin verslagperiode		400
Liquide middelen, einde verslagperiode		12.126

De toelichtingen maken integraal deel uit van de verkorte tussentijdse financiële informatie.

Toelichting op de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

1. Algemene toelichting

Geneba Properties N.V. ('Geneba' of 'de onderneming') werd op 11 juli 2013 volgens de Nederlandse wetgeving opgericht in Nederland door Stichting Oprichting Geneba Properties.

Het hoofdkantoor van de onderneming bevindt zich in Amsterdam, Nederland, en de maatschappelijke zetel is gevestigd op Wamberg 37, 1083 CW Amsterdam, Nederland.

Geneba exploiteert en verhuurt kantoren, industrieel en winkel vastgoed in Nederland, Duitsland en de Baltische staten. Op 27 maart 2014 verwierf de onderneming de bedrijfsactiviteiten van Homburg Invest Inc.

De onderneming is een beleggingsmaatschappij met vast kapitaal die beschikt over een vergunning van de Nederlandse Autoriteit Financiële Markten en is in Amsterdam, Nederland, gevestigd.

Dit geconsolideerd tussentijds financieel overzicht is opgesteld door het Management en op 29 augustus 2014 vrijgegeven voor publicatie. Dit geconsolideerd tussentijds financieel overzicht is beoordeeld, niet gecontroleerd door een accountant.

Continuïteit van de bedrijfsuitoefening

Op 1 juni 2014 liep de kredietovereenkomst voor Valbonne Real Estate 2 B.V. (€ 24,7 miljoen) af. Aangezien de waarde van het object lager uitviel dan het nominale bedrag van de uitstaande schuld op deze lening is het Management besprekingen met de kredietgever begonnen. Deze besprekingen tussen kredietgever en kredietnemer zijn toegespitst op twee kwesties: (a) een verlenging van de lening om voldoende tijd vrij te kunnen maken voor onderhandelingen over een nieuwe huurovereenkomst met de huidige huurder en (b) maatregelen die moeten worden getroffen in het licht van de recente ontdekking van asbest in delen van de constructie van het gebouw. De kredietfaciliteit werd in eerste instantie verlengd van 1 juni 2014 tot 1 september 2014. Op basis van de besprekingen met de kredietgever verwacht het Management dat de kredietovereenkomst verder zal worden verlengd. Als er vóór de vervaldag van 1 september 2014 geen verdere verlenging of herfinanciering kan worden geregeld en als de kredietgever besluit om de hypothecaire lening op die datum terug te vorderen, zal dit in principe alleen invloed hebben op de activiteiten van Valbonne Real Estate 2 B.V. en niet op het vermogen van Geneba in haar geheel om de activiteiten voort te zetten.

Betreffende de lening voor een bedrag van € 14 miljoen voor Homco Realty Fund 86 B.V. en Homco Realty Fund 87 B.V. die op 30 juni 2014 afliep, heeft het Management per 30 juni 2014 een volledige herfinanciering gerealiseerd die werd gefaciliteerd door Catalyst RE Coöperatief UA. Deze herfinanciering door Catalyst RE Coöperatief UA bestaat uit een kortlopende kredietfaciliteit met een maximale looptijd van 8 weken (tot 1 september 2014) tegen een rentevoet die gelijk is aan de 1-maand Euribor +3% marge, waarna een herfinanciering door derden moet worden verkregen. Het Management heeft reeds opdracht gegeven aan een adviseur kapitaalmarkten om deze lening te herfinancieren. Het Management voert momenteel ook onderhandelingen met Catalyst RE

Coöperatief UA voor een korte verlenging totdat de nieuwe financiering rond is. Als vóór de vervaldatum 1 september 2014 geen verdere verlenging of herfinanciering kan worden geregeld en als de kredietgever besluit om de hypothecaire lening te vorderen die op die datum vervalt, zal dit in principe alleen van invloed zijn op de activiteiten van Homco Realty Fund 86 B.V. en Homco Realty Fund 87 B.V. en niet op de continuïteit van Geneba in haar geheel.

In het licht van de bovenstaande overwegingen berusten de grondslagen voor de financiële verslaglegging die in dit overzicht zijn toegepast op de veronderstelling van continuïteit van Geneba.

2. Grondslag voor de presentatie

CONFORMITEITSVERKLARING

Het verkort geconsolideerd tussentijds financieel overzicht voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2014 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, 'Tussentijdse financiële verslaggeving'. Het verkort geconsolideerd tussentijds financieel overzicht dient te worden geïnterpreteerd samen met het financiële jaarverslag voor het jaar eindigend op 31 december 2013 en dat is opgesteld in overeenstemming met de Internationale standaard voor financiële verslaglegging zoals aanvaard door de Europese Unie ('EU IFRS').

BASIS VOOR WAARDERING

Het verkort geconsolideerd tussentijds financieel overzicht is opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, de financiële activa tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening en derivaten, die tegen hun reële waarde werden geboekt. Tenzij anders vermeld, worden de cijfers vermeld in duizenden euro, afgerond op de eerste decimaal.

FUNCTIONELE VALUTA EN PRESENTATIEVALUTA

Posten in de financiële overzichten van elke entiteit van de Groep worden gewaardeerd met behulp van de valuta van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is ('de functionele valuta'). Het verkort geconsolideerd tussentijds financieel overzicht wordt gepresenteerd in euro, de functionele valuta van de vennootschap en de presentatievaluta van de Groep.

Slechts één andere functionele valuta wordt gehanteerd tijdens de bedrijfsvoering, namelijk de Litouwse litas. Er is een vaste wisselkoers bepaald ten opzichte van de euro (1 euro = 3,4528 litas). Daarom bevat de winst- en verliesrekening geen wisselkoerswinsten of -verliezen.

GEBRUIK VAN SCHATTINGEN

De opstelling van het verkort geconsolideerd tussentijds financieel overzicht in overeenstemming met EU IFRS vereist dat het Management oordelen, ramingen en aannames gebruikt die van invloed zijn op de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaglegging en de gerapporteerde bedragen van activa, passiva, inkomsten en uitgaven. De ramingen en bijbehorende aannames zijn gebaseerd op historische ervaring en diverse andere, passend geachte factoren. De werkelijke cijfers kunnen afwijken van deze ramingen. De schattingen en onderliggende aannames worden voortdurend herzien. Herzieningen van schattingen worden geboekt in de periode waarin de schatting is herzien indien de herziening alleen van invloed is op die periode, of in de periode van de herziening en toekomstige periodes als de herziening van invloed is op zowel de huidige als toekomstige periodes.

De ramingen, aannames en oordelen van het Management die een substantieel risico met zich meebrengen dat in de volgende verslagperiode een correctie van materieel belang zal moeten worden doorgevoerd in de boekwaarde van activa en passiva hebben betrekking op

- de reële waarde van vastgoedbeleggingen
- de reële waarde van derivaten
- de reële waarde van overgenomen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de vaststelling van de aankoopprijs.

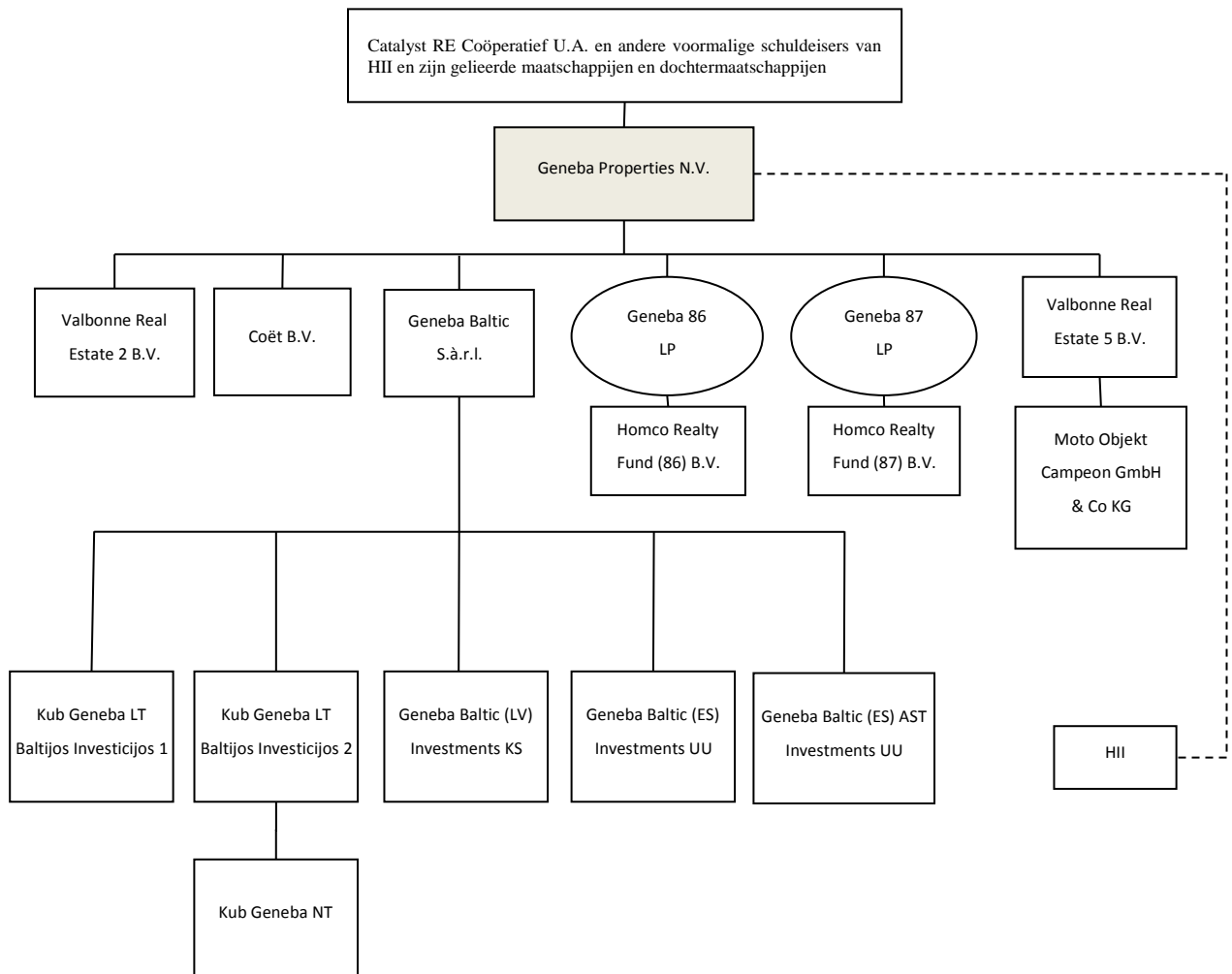
3. Samenvatting van belangrijkste grondslagen voor financiële verslaglegging

Gezien de bedrijfscombinatie werden de onderstaande grondslagen voor financiële verslaglegging gevolgd die eerder niet werden toegepast:

Consolidatie:

DOCHTERONDERNEMINGEN

De dochterondernemingen zijn allemaal entiteiten (ook gestructureerde entiteiten) waarover de groep zeggenschap heeft. De groep heeft zeggenschap over een entiteit wanneer de groep is blootgesteld aan, of recht heeft op, variabele rendementen op grond van haar betrokkenheid bij de entiteit en in staat is om invloed uit te oefenen op die rendementen door haar macht over de entiteit. Dochterondernemingen zijn volledig geconsolideerd vanaf de datum waarop de zeggenschap verkregen werd.



Lijst van dochterondernemingen is als volgt:

Naam	Land van oprichting	Eigendom
Coët B.V.	Nederland	94,89%***
Valbonne Real Estate 2 B.V.	Nederland	94,89%***
Geneba Baltic S.à.r.l	Luxemburg	100,00%***
Kub Geneba LT Baltijos Investicijos 1	Litouwen	100,00%***
Kub Geneba LT Baltijos Investicijos 2*	Litouwen	100,00%***
Kub Geneba NT	Litouwen	100,00%***
Geneba Baltic (LV) Investments KS	Letland	100,00%***
Geneba Baltic (ES) AST Investments UU	Estland	100,00%***
Geneba 86 LP*	Canada	99,98%***
Homco Realty Fund (86) B.V.	Nederland	99,98%***
Geneba 87 LP*	Canada	99,98%***
Homco Realty Fund (87) B.V.	Nederland	99,98%***



GENEBA

REAL ESTATE INVESTMENTS

Valbonne Real Estate 5 B.V.*	Nederland	100,00%***
Moto Objekt Campeon GmbH & Co KG	Duitsland	93,27%***
Homburg Invest Inc**	Canada	100,00%***

* Sub houdstermaatschappij

** Na afloop van de CCAA-bescherming zal HII als entiteit afgezonderd blijven van Geneba en onder de zeggenschap vallen van de Monitor (Deloitte) met als enig doel de verdere verkoop van de resterende activa om de schuldeisers terug te betalen. Geneba bezit weliswaar aandelen in HII, maar heeft geen zeggenschap over HII en heeft evenmin recht op de opbrengsten uit de verkoop van de activa van HII. Daarom is HII niet geconsolideerd en niet opgenomen als deelneming.

*** overgenomen op 27 maart 2014

NIET IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN TRANSACTIES

Intragroepsaldi en eventuele niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties binnen de groep zijn geëlimineerd bij het opstellen van het geconsolideerd financieel overzicht.

VALUTATRANSACTIES EN -SALDI

Transacties in vreemde valuta zijn omgerekend in de functionele valuta tegen de contante koers op de transactiedatum. Monetaire activa en passiva die luiden in vreemde valuta op de verslagdatum zijn omgerekend in de functionele valuta tegen de op die datum geldende wisselkoers.

Wisselkoersverschillen ten gevolge van de omrekening zijn geboekt in de winst- en verliesrekening, behalve wanneer ze naar 'overig gerealiseerd resultaat' zijn overgeheveld als afdekking voor kasstroom en netto-investeringen.

BEDRIJFSCOMBINATIES

Voor de verwerking van bedrijfscombinaties past Geneba de overnamemethode toe. De vergoeding voor de overname van een dochteronderneming bestaat uit de reële waarden van de overgedragen activa, de verplichtingen die zijn aangegaan door de vorige eigenaren van de overgenomen entiteit en de door de groep uitgegeven aandelenbelangen. De overgedragen vergoeding omvat de reële waarde van eventuele activa of verplichtingen die volgen uit een regeling inzake voorwaardelijke vergoeding. Aanwijsbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen die werden overgenomen in een bedrijfscombinatie worden aanvankelijk gewaardeerd tegen de reële waarde op de overnamedatum. De groep boekt eventuele minderheidsbelangen in de overgenomen entiteit per overname tegen reële waarde dan wel tegen het evenredige aandeel van het minderheidsbelang in de geboekte bedragen van de aanwijsbare netto activa van de overgenomen entiteit. Kosten in verband met overnames worden geboekt als kosten. Als de bedrijfscombinatie in stappen tot stand komt, wordt de reële waarde op de overnamedatum van het eerder door de overnemer aangehouden aandelenbelang in de overgenomen entiteit opnieuw gewaardeerd tegen de reële waarde op elke nieuwe overnamedatum via de winst- en verliesrekening. Goodwill wordt aanvankelijk gewaardeerd als het bedrag waarmee het totaal van de overgedragen vergoeding en de reële waarde van het minderheidsbelang het netto saldo van de bedragen van de verworven identificeerbare activa en de overgenomen verplichtingen overschrijdt.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen verwijzen naar beleggingen in vastgoed dat wordt aangehouden om huurinkomsten te genereren, waardestijgingen of een combinatie van beide. Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden geboekt in de winst- en verliesrekening. De portefeuille wordt om de zes maanden (op 30 juni en 31 december) gewaardeerd door externe taxateurs die in het bezit zijn van een erkende en relevante beroepskwalificatie en die ervaring hebben met de locatie en categorie van het getaxeerde vastgoed. De reële waarde wordt vastgesteld als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een object of die zou worden betaald bij overdracht van een verplichting tijdens een reguliere transactie tussen marktpartijen op de waardingsdatum. De marktwaarden zijn vastgesteld op basis van recente markttransacties voor vergelijkbaar vastgoed op vergelijkbare plaatsen als de vastgoedbeleggingen van Geneba. Waarderingen vergen het gebruik van zowel de conventionele methode als de disconteringsmethode. De conventionele methode houdt in dat de waardering gebaseerd wordt op de kapitalisatie tegen netto initiële rendementen voor vergelijkbare transacties. De disconteringsmethode geeft een bedrag dat is afgeleid van de toekomstige kasstromen gedurende ten minste de volgende tien jaar en geeft na tien jaar een verkoopwaarde op basis van een rendement. Geraamde kosten die een koper wel moet betalen om het vastgoed te verwerven, worden afgetrokken van de waarde van het vastgoed. Een vastgoedbelegging dat naar verwachting zal worden verkocht en waarvoor de onderhandelingen in een vergevorderd stadium verkeren, wordt gewaardeerd tegen de verwachte verkoopprijs. Een aantal gegevens in het waardingsproces zijn niet meteen zichtbaar in de markt en zijn van grote invloed op de waardering. Daarom bekleden waarderingen de derde rang in de hiërarchie van reële waarden.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen weerspiegelt onder meer de huurinkomsten van huidige huurcontracten en aannames betreffende huurinkomsten van toekomstige huurcontracten in het licht van de huidige marktvoorwaarden. De reële waarde weerspiegelt op dezelfde basis ook kasuitstromen die in verband met het vastgoed kunnen worden verwacht. De daaropvolgende uitgaven worden gekapitaliseerd volgens de boekwaarde van het actief maar uitsluitend wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen in verband met die uitgaven aan Geneba zullen toekomen en dat de kostprijs van de post betrouwbaar kan worden gemeten. Alle overige reparatie- en onderhoudskosten worden als last verwerkt in de periode waarin zij zich voordoen. Wanneer een gedeelte van de vastgoedbelegging wordt vervangen, wordt de boekwaarde van het vervangen gedeelte afgeboekt.

Een vastgoedbelegging wordt afgeboekt wanneer het van de hand wordt gedaan of wanneer het permanent uit gebruik wordt genomen en er geen verdere economische voordelen worden verwacht uit de verkoop ervan.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Immateriële activa verwijzen naar software, dat een eindige gebruiksduur heeft en wordt gewaardeerd tegen kostprijs met aftrek van daarop geaccumuleerde afschrijvingen en geaccumuleerde waardevermindervingsverliezen. Software wordt doorgaans afgeschreven over een periode van drie jaar. De afschrijving wordt verantwoord in de administratieve kosten.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa bestaan uit kantooruitrusting, computermateriaal en software. Deze worden gewaardeerd tegen kostprijs, na toepassing van afschrijving en eventuele waardevermindingsverliezen. Ze worden lineair afgeschreven op de winst- en verliesrekening op grond van de verwachte gebruiksduur en de restwaarde van het desbetreffende actief.

Er wordt afgeschreven vanaf de datum waarop het actief in gebruik is genomen.

De toegepaste afschrijvingsmethode, de gebruiksduur en de restwaarde worden aan het einde van elk boekjaar beoordeeld en zo nodig aangepast.

Afschrijvingspercentages: 20-33%

WAARDEVERMINDERING VAN NIET-FINANCIËLE ACTIVA

Immateriële activa met een onbeperkte gebruiksduur of immateriële activa die niet bruikbaar zijn, worden niet afgeschreven en worden jaarlijks onderzocht op waardevermindering. Activa die worden afgeschreven worden op waardevermindering getoetst telkens wanneer gebeurtenissen of veranderde omstandigheden erop wijzen dat de boekwaarde mogelijk niet volledig realiseerbaar zal zijn.

Een waardeverminderingverlies wordt opgenomen voor het bedrag waarmee de boekwaarde van het actief de verkrijgbare waarde ervan overtreft. Het realiseerbare bedrag is de reële waarde van een actief onder aftrek van de kosten van verkoop en de waarde in gebruik. Voor de bepaling van de waardevermindering worden activa gegroepeerd op de laagste niveaus die een instroom van kasmiddelen genereren die in ruime mate onafhankelijk zijn (kastroomgenererende eenheden).

Eerdere waardeverminderingen van niet-financiële activa (behalve goodwill) worden herzien voor mogelijke terugboekingen op elke verslagdatum.

DERIVATEN

Contracten voor derivaten die door de vennootschap worden aangegaan dienen uitsluitend tot afdekking van renterisico's die voortvloeien uit operationele, financierings- en beleggingsactiviteiten. Geneba houdt geen derivaten aan voor speculatieve doeleinden. Derivaten worden geboekt tegen reële waarde. Transactiekosten in verband met derivaten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen. Er wordt geen hedge accounting toegepast. Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden verantwoord in de winst- en verliesrekening wanneer zij zich voordoen.

LATENTE BELASTINGEN / BELASTINGEN

Belastingen

Geneba hanteert de belastingverplichtingenmethode voor de vaststelling van de belastingen. Bij deze methode worden latente belastingvorderingen en -verplichtingen vastgesteld op basis van tijdelijke verschillen tussen de boekwaarden en de belastinggrondslagen van specifieke balansposten.

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen, behalve:

- wanneer de latente belastingverplichting voortvloeit uit de eerste opname van goodwill dan wel de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op de commerciële winst of de fiscale winst of het fiscale verlies.
- voor belastbare tijdelijke verschillen die verband houden met investeringen in dochterondernemingen, gelieerde ondernemingen en belangen in joint ventures, wanneer het tijdstip kan worden bepaald waarop het tijdelijke verschil wordt teruggeboekt en wanneer het waarschijnlijk is dat de tijdelijke verschillen in de nabije toekomst niet zullen worden teruggeboekt.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen, de voorwaartse compensatie van ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en van niet-gecompenseerde fiscale verliezen. Latente belastingvorderingen worden verantwoord voor zover het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die kunnen worden aangewend voor de verrekenbare tijdelijke verschillen, en de voorwaartse compensatie van ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en niet-gecompenseerde fiscale verliezen, behalve:

- wanneer de latente belastingvordering in verband met de verrekenbare tijdelijke verschillen voortvloeit uit de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en die op het moment van de transactie geen invloed heeft op de commerciële winst of de fiscale winst of het fiscale verlies.
- in verband met verrekenbare tijdelijke verschillen die verband houden met investeringen in dochterondernemingen, gelieerde ondernemingen en belangen in joint ventures, worden latente belastingvorderingen alleen verantwoord voor zover het waarschijnlijk is dat de tijdelijke verschillen in de nabije toekomst zullen worden teruggeboekt en de fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend.

De boekwaarde van de latente belastingvorderingen wordt op elke verslagdatum beoordeeld en verminderd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat er voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de gehele of gedeeltelijke latente belastingvordering kan worden verrekend. Niet opgenomen latente belastingvorderingen worden op elke verslagdatum opnieuw beoordeeld en worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is geworden dat de latente belastingvordering kan worden verhaald dankzij de toekomstige fiscale winst.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd op basis van de belastingtarieven en belastingwetgeving die zijn vastgesteld of materieel zijn vastgesteld op de datum van de financiële overzichten voor de jaren waarin deze tijdelijke verschillen naar verwachting zullen worden teruggeboekt, en de correcties worden opgenomen in de post winst- en verliesrekening.

FINANCIËLE ACTIVA

Financiële activa worden in het toepassingsgebied van IAS 39 geclassificeerd als financiële activa tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, leningen en vorderingen, of als derivaten die als afdekkingsinstrument worden gebruikt en effectief zijn. Geneba stelt de classificatie van haar financiële activa vast bij eerste opname. Alle financiële

activa worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde plus transactiekosten, behalve voor financiële activa die tegen reële waarde geboekt zijn met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële activa die tegen reële waarde geboekt zijn met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden in de balans opgenomen tegen reële waarde waarbij netto wijzigingen in de reële waarde worden voorgesteld als financiële kosten (negatieve netto wijzigingen in reële waarde) of financiële inkomsten (positieve netto wijzigingen in reële waarde) in de winst- en verliesrekening. Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen die niet op een actieve markt zijn genoteerd. Na eerste opname worden deze financiële activa vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode, onder aftrek van waardeverminderingen. De geamortiseerde kostprijs wordt berekend met inachtneming van kortingen of premies bij aankoop en provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentemethode. De amortisatie wordt bepaald volgens de effectieve rentemethode en verantwoord in de financiële inkomsten in de winst- en verliesrekening. De verliezen ten gevolge van waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in financiële kosten voor leningen en in kosten van verkopen of overige exploitatiekosten voor vorderingen.

Voor financiële activa die tegen geamortiseerde kostprijs worden geboekt, bepaalt Geneba eerst op individuele basis of er objectieve aanwijzingen zijn voor een waardevermindering van individueel belangrijke financiële activa. Bij niet belangrijke financiële activa geschiedt deze beoordeling op collectieve basis. Als de groep vaststelt dat er geen objectieve aanwijzingen zijn voor een waardevermindering van een op individuele basis beoordeeld financieel actief - ongeacht of dit een belangrijk actief is - neemt zij dat actief op in een groep van financiële activa met een vergelijkbaar kredietrisico en beoordeelt zij deze groep collectief op waardeverminderingen. Activa die op individuele basis worden beoordeeld op waardeverminderingen en waarvoor een waardeverminderingverlies wordt opgenomen of blijft staan worden niet betrokken bij een collectieve beoordeling op waardeverminderingen. Indien er objectieve aanwijzingen zijn dat een waardeverminderingverlies is geleden, dan wordt het waardeverminderingverlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financieel actief en de contante waarde van de geraamde toekomstige kasstromen (uitgezonderd toekomstige verwachte kredietverliezen die nog niet zijn geleden). De contante waarde van de geraamde toekomstige kasstromen wordt gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rentevoet van het financieel actief. Als een lening een variabele rentevoet heeft, is de korting die als maatstaf dient voor eventuele waardeverminderingverliezen de geldende effectieve rentevoet. De boekwaarde van het actief wordt verminderd door het vormen van een voorziening en het verliesbedrag wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Rentebaten worden opgebouwd op de verminderde boekwaarde en worden opgenomen op basis van de rentevoet die is gebruikt om de toekomstige kasstromen te disconteren in het kader van de vaststelling van de waardeverliezen. De rentebaten worden als financiële inkomsten geboekt in de winst- en verliesrekening. Leningen worden samen met de bijbehorende voorziening afgeschreven wanneer er geen realistische vooruitzichten zijn op toekomstige terugwinning en alle onderpanden zijn gerealiseerd of overgemaakt zijn aan Geneba. Indien in een volgend jaar het bedrag van het geraamde waardeverminderingverlies toeneemt of afneemt door een gebeurtenis nadat het waardeverminderingverlies opgenomen werd, wordt het eerder opgenomen bijzondere

waardevermindingsverlies opgetrokken of verlaagd door de voorziening aan te passen. De terugname van bijzondere waardevermindering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA

De groep bepaalt aan het einde van elke verslagperiode of er objectieve aanwijzingen zijn voor een waardevermindering van een financieel actief of een groep van financiële activa. Er is uitsluitend sprake van waardevermindering van een financieel actief of een groep van financiële activa en waardeverminderingsverliezen worden uitsluitend geleden als er objectieve aanwijzingen zijn voor een waardevermindering ten gevolge van een of meer gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de eerste opname van het actief ('verliesgebeurtenis') en die verliesgebeurtenis(sen) van invloed zijn op de geraamde toekomstige kasstromen van het financieel actief of de groep van financiële activa waarvoor een betrouwbare raming mogelijk is.

Aanwijzingen voor waardeverminderingsverliezen kunnen bijvoorbeeld zijn dat de debiteuren of een groep van debiteuren in ernstige financiële moeilijkheden verkeert, de betaling van rente of aflossing niet nakomt, de waarschijnlijkheid dat ze faillissement of een andere financiële herstructurering zullen aanvragen, en wanneer waarneembare gegevens erop wijzen dat er een meetbare daling is in de geraamde toekomstige kasstromen, zoals wijzigingen in achterstallige schulden of economische omstandigheden die samenhangen met het niet nakomen van de verplichtingen.

Voor de categorieën leningen en vorderingen wordt het bedrag van het verlies gewaardeerd als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van de geraamde toekomstige kasstromen (uitgezonderd toekomstige verwachte kredietverliezen die nog niet zijn geleden), verdisconteerd tegen het oorspronkelijke effectieve rentetarief van het financieel actief. De boekwaarde van het actief wordt verlaagd en het bedrag van het verlies wordt opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening. Als een lening of een tot het einde van de looptijd aangehouden belegging een variabele rentevoet heeft, is de discontovoet die als maatstaf dient voor eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen de geldende effectieve rentevoet die in de overeenkomst is vastgesteld. Als praktisch hulpmiddel kan de groep waardeverminderingen waarderen op basis van de reële waarde van een instrument op een waarneembare markt. Als in een volgende periode het bedrag van de waardeverminderingsverliezen afneemt en die afname objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan nadat de waardevermindering was opgenomen (bijvoorbeeld een verbetering in de kredietbeoordeling van de debiteur), wordt de terugboeking van het eerder opgenomen waardeverminderingsverlies opgenomen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

DEBITEUREN EN OVERIGE VORDERINGEN

Debiteuren en overige vorderingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode, met aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen omvatten contanten en direct opvraagbare deposito's, voorschotten in rekening-courant met recht op verrekening en uiterst liquide tijdelijke geldmarktinstrumenten met oorspronkelijke looptijden van maximaal drie maanden. Bankleningen worden beschouwd als financieringsactiviteiten.

EIGEN VERMOGEN

Aandelenkapitaal wordt aangemerkt als eigen vermogen. De externe kosten die direct zijn toe te schrijven aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden van de opbrengsten afgetrokken. Dividenden worden opgenomen als een verplichting in de periode waarin ze worden vastgesteld.

De vennootschap waardeert het minderheidsbelang tegen het evenredige aandeel van dat minderheidsbelang in de aanwijsbare activa en verplichtingen van de overgenomen entiteit.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Langlopende schulden worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde onder aftrek van direct toe te schrijven transactiekosten. Na de eerste opname worden langlopende schulden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode. Winsten en verliezen worden opgenomen in het samengevoegde overzicht van winsten en resultaten wanneer de verplichtingen worden afgeboekt evenals via het afschrijvingsproces van de effectieve rentemethode. De geamortiseerde kostprijs wordt berekend met inachtneming van kortingen of premies bij aankoop en provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentemethode. De afschrijving wordt opgenomen in de rentekosten in het samengevoegde overzicht van winsten en resultaten.

PERSONEELSVORZIENINGEN

PENSIOENREGELING OP BASIS VAN BESCHIKBARE PREMIE

Verplichtingen om bijdragen te betalen in het kader van de pensioenregeling op basis van beschikbare premie worden op de debetzijde van de balans geboekt.

CREDITEUREN EN OVERIGE SCHULDEN

Crediteuren en overige schulden worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve rentemethode.

INKOMSTENVERANTWOORDING

Het Management heeft bepaald dat alle huurovereenkomsten met de diverse huurders operationele huurovereenkomsten zijn. Minimumhuurprijzen worden lineair opgenomen gedurende de looptijden van de bijbehorende huurovereenkomsten. De initiële directe kosten die toe te rekenen zijn aan de onderhandeling over en de afsluiting van een operationele huurovereenkomst worden opgenomen als kosten gedurende de huurperiode op dezelfde basis als de huurinkomsten. Aanmoedigingen voor huurders om huurovereenkomsten te sluiten worden gelijkmatig verdeeld over de huurperiode, ook al worden de betalingen niet op die basis verricht. De huurperiode is de niet-opzegbare periode van de huurovereenkomst samen met eventuele latere perioden waarvoor de huurder een optie heeft om de huur van het pand voort te zetten, voor zover het op het tijdstip van

het aangaan van de huurovereenkomst voor het Management redelijkerwijs zeker is dat de huurder van deze optie zal gebruikmaken. Van huurders ontvangen bedragen voor de beëindiging van huurovereenkomsten of de vergoeding van achterstallig onderhoud worden opgenomen in het overzicht van gerealiseerde resultaten wanneer het recht ontstaat om deze bedragen te ontvangen.

4. Wijzigingen in grondslagen voor financiële verslaggeving

De volgende nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die van belang zijn voor Geneba zijn voor de eerste maal toegepast voor het boekjaar dat begon op 1 januari 2014. Aangezien de vennootschap voordien geen activiteiten verrichtte, hadden deze grondslagen voor financiële verslaggeving geen invloed op de financiële gegevens van de vennootschap.

(A) WIJZIGINGEN IN GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGLEGGING

Geneba heeft haar grondslagen voor financiële verslaggeving niet gewijzigd.

(B) NIEUWE EN GEWIJZIGDE STANDAARDEN AANGENOMEN DOOR GENEBA

Geneba heeft geen nieuwe of gewijzigde standaarden aangenomen aangezien de vennootschap voordien geen activiteiten verrichtte.

(C) NIEUWE STANDAARDEN, WIJZIGINGEN EN INTERPRETATIES DIE ZIJN UITGEVAARDIGD MAAR NOG NIET VAN KRACHT ZIJN VOOR HET BOEKJAAR DAT BEGON OP 1 JANUARI 2014 EN DIE VERVROEGD ZIJN AANGENOMEN

Geneba heeft geen nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd aangenomen.

(D) NIEUWE NORMEN, WIJZIGINGEN EN INTERPRETATIES DIE ZIJN UITGEVAARDIGD MAAR NOG NIET VAN KRACHT ZIJN VOOR HET BOEKJAAR DAT BEGON OP 1 JANUARI 2014 EN DIE NIET VERVROEGD ZIJN AANGENOMEN

IFRS 9, 'Financiële instrumenten' behandelt de classificatie, waardering en opname van financiële activa en financiële verplichtingen. IFRS 9 werd uitgegeven in juli 2014 en vervangt onderdelen van IAS 39 die betrekking hebben op de classificatie en waardering van financiële instrumenten. IFRS 9 vereist dat financiële activa worden ondergebracht in twee waarderingscategorieën: activa die tegen reële waarde worden gewaardeerd en activa die tegen geamortiseerde kostprijs worden gewaardeerd. Daarover wordt beslist bij de eerste opname. De classificatie hangt af van het bedrijfsmodel dat de entiteit hanteert voor het beheer van haar financiële instrumenten en van de contractuele kasstroomkenmerken van het instrument. Voor financiële verplichtingen handhaaft de standaard de meeste vereisten van IAS 39. De belangrijkste wijziging is dat, in gevallen waar voor financiële verplichtingen gekozen wordt voor de reële waarde, het gedeelte van een wijziging van de reële waarde dat is toe te schrijven aan het eigen kredietrisico van een entiteit wordt geboekt in niet-gerealiseerde resultaten en niet in de winst- en verliesrekening, tenzij dit leidt tot een inconsistentie in de waardering of opname (een 'accounting mismatch'). Geneba is voornemens om IFRS 9 uiterlijk voor de verslagperiode die begint op of na 1 januari 2018 aan te nemen.

IFRIC 21, 'Heffingen' verstrekt richtsnoeren over het tijdstip waarop een verplichting moet worden

opgenomen voor een door de overheid opgelegde heffing, zowel voor heffingen die worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa', als heffingen waarvan het tijdstip en bedrag vaststaan. De interpretatie licht toe dat een entiteit een verplichting tot betaling van een heffing pas opneemt als de activiteit die de betaling van de heffing, als omschreven in de desbetreffende wetgeving, teweegbrengt, zich voordoet. Ook wordt toegelicht dat een heffingsverplichting uitsluitend geleidelijk wordt opgenomen als de tot de betaling leidende activiteit plaatsvindt over een bepaalde tijdsperiode, in overeenstemming met de desbetreffende wetgeving. IFRIC 21 wordt bevestigd voor verslagperiodes na 17 juni 2014. Geneba is voornemens om IFRIC 21 aan te nemen uiterlijk voor de verslagperiode die begint op of na 1 januari 2015. Geneba verricht momenteel onderzoek naar de invloed van IFRIC 21 op de financiële positie en de financiële resultaten van Geneba.

Er zijn geen andere IFRS- of IFRIC-interpretaties die nog niet in werking zijn getreden die naar verwachting een materieel effect zouden hebben op de groep.

5. Bedrijfscombinaties

Op 27 maart 2014 nam Geneba Properties N.V. dochterondernemingen over die vastgoed bezitten van Homburg Invest Inc., bestaande uit commercieel vastgoed in Duitsland, Nederland en de Baltische staten (Estland, Letland en Litouwen). Deze overname is het gevolg van de uitvoering van het herstructureringsplan van Homburg Invest Inc. Door overname van de meerderheid van de aandelen werd zeggenschap verworven over het vastgoedportefeuille.

Samenvatting van opgenomen bedragen

(in duizend euro)

Beschrijving	Overnamedatum	Eigendom %	Vergoeding
Kernactiviteiten	27 maart 2014	100,0%	95.063

De bovenvermelde vergoeding omvat eveneens aandelen uitgegeven voor een totale reële waarde van € 95,1 miljoen. De vergoeding bestaat uit de vorderingen op Homburg Invest Inc. die werden opgegeven in ruil voor de overgenomen bedrijfsactiviteiten. De reële waarde van deze vorderingen op de transactiedatum is vastgesteld met verwijzing naar de reële waarde van de aandelen in Geneba Properties N.V. die de obligatiehouders hebben ontvangen in ruil voor hun vorderingen op Homburg Invest Inc. Deze reële waarde werd afgeleid uit een bod dat Catalyst heeft gedaan voor een bedrag van € 95 miljoen voor alle aandelen.

Samenvatting van huurinkomsten en netto-inkomsten voor het halfjaar eindigend op 30 juni 2014

(in duizend euro)

Beschrijving	Huurinkomsten	Netto-inkomsten
Kernactiviteiten	29.246	12.438

Samenvatting van de huurinkomsten en netto-inkomsten vanaf de overnamedatum

(in duizend euro)

Beschrijving	Huurinkomsten	Netto-inkomsten
Kernactiviteiten	14.338	6.612

Vaststelling van de aankoopprijs op 27 maart 2014

De bedragen van de activa, verplichtingen opgenomen op de overnamedatum betreffen de geraamde reële waarde op basis van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaglegging.

Netto activa en -passiva van de bedrijfscombinatie op de overnamedatum

(in duizend euro)

Vastgoedbeleggingen	519.384
Debiteuren en overige vorderingen (inclusief een reserve voor dubieuze debiteuren van 66)	912
Liquide middelen	11.721
Totaal activa	532.017
Langlopende schulden	-405.921
Latente belastingverplichtingen	-5.000
Crediteuren en overige schulden	-7.076
Verschuldigde belastingen	-2.246
Derivaten	-9.335
Netto activa en -passiva (eigen vermogen)	102.439
Minderheidsbelang	-7.376
Vergoeding eigenvermogensinstrumenten	95.063

De waardering van de vastgoedbeleggingen werd verricht door externe taxateurs met ervaring op de desbetreffende markt. De reële waarde van de liquide middelen, handelsvorderingen en overige vorderingen werd geacht de boekwaarde te zijn. De reële waarde van de langlopende schulden en handelsschulden en overige schulden werd berekend op basis van de DCF-methode (waarde berekening op basis van de contante waarde van de verwachte kasstroom).

Het minderheidsbelang is opgenomen als een onderdeel van de overgenomen netto activa.

De reële waarden werden vastgesteld met behulp van niveau 3 ('N3')-technieken die gebruikmaken van gegevens die een materiële invloed hebben op de geboekte reële waarde en die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens. De reële waarde van de vergoeding werd vastgesteld met behulp van niveau 1-technieken.

Een uitvoerige beschrijving van de technieken voor het vaststellen van de reële waarde vindt u onder toelichting 11.

6. Vastgoedbeleggingen

(in duizend euro)

Stand per 1 januari 2014	-
Verworven via bedrijfscombinatie	519.384
Investeringsen	70
Uitgestelde huur	59
Aanpassing van reële waarde	-4.613
Stand per 30 juni 2014	514.900

De vastgoedbeleggingen werden gefinancierd door hypotheeklen met een courant uitstaande schuld van € 420 miljoen. Onder deze hypotheekovereenkomsten dienen de vastgoedbeleggingen door de kredietverstrekkers als onderpand.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Alle vastgoedbeleggingen zijn getaxeed door externe taxateurs.

Geneba gebruikte de volgende gewogen gemiddelde kapitalisatiefactor en heeft vastgesteld dat een stijging (daling) in het toegepaste discontopercentage van 0,10% in elk willekeurig geografisch segment zou leiden tot de volgende stijging of daling van de vastgoedbeleggingen:

(in duizend euro)

		30 juni 2014	
	Gemiddeld discontopercentage	Effect van een wijziging met 0,1%	
	e	Stijging	Daling
Duitsland	5,27%	7.287	7.568
Nederland	6,59%	468	482
Baltische staten	7,88%	1.156	1.186
Totaal	5,93%	8.911	9.237

Op basis van de gemiddelde disconteringspercentages in de bovenstaande tabel heeft Geneba vastgesteld dat een stijging (daling) van deze percentages met 0,1% in elk willekeurig geografisch segment zou leiden tot een stijging (daling) van de reële waarde voor dat segment die schommelt tussen € 8.911 en € 9.237.

Bijzondere omstandigheden

De vastgoedbeleggingen omvatten één pand met een reële waarde van € 348 miljoen, waarbij de huurder in 2020 een aankoopoptie mag uitoefenen voor € 274 miljoen. Op grond van de huidige beoordeling door het Management is het mogelijk dat de huurder van deze mogelijkheid gebruik zal maken. In het volgens de DCF-methode aangehouden waarderingsmodel voor het vastgoed is het bedrag van de aankoopoptie (inclusief een verschuldigde vergoeding) opgenomen als de definitieve kasstroom.

In april 2014 zegde de huurder van dochteronderneming Valbonne Real Estate 2 B.V. de huurovereenkomst officieel op met ingang van 2018.

7. Aandelenkapitaal

<i>(in duizend euro)</i>	Aantal aandelen (duizendtallen)	Gewone aandelen (euro)	Agio (euro)	Totaal (euro)
Per 1 januari 2014	2.250	45	255	300
Bijdrage uitgiftepremies			62	62
Verdeling van aandelenkapitaal en uitgiftepremies	-2.250	-45	-317	-362
Invloed van overname bedrijfscombinatie	30.542	611	94.452	95.063
Per 30 juni 2014	30.542	611	94.452	95.063

Het maatschappelijk kapitaal bestaat uit 30.542.639 gewone aandelen met elk een nominale waarde van € 0,02 per aandeel (totaal: € 611.000).

Per 30 juni 2014 waren er 30.542.639 aandelen uitgegeven. Per 31 december 2013 waren er 2.250.000 uitstaande preferente aandelen die vóór 30 juni 2014 zijn ingetrokken. Tijdens vergaderingen van de onderneming hebben de aandeelhouders één stemrecht per aandeel.

8. Langlopende schulden

<i>(in duizend euro)</i>	<u>30 juni 2014</u>
Stand begin verslagperiode	-
Overgenomen via bedrijfscombinatie	405.921
Amortisatie	377
Aflossingen	-20.399
Nieuwe leningen	14.025
	399.924
Min: kortlopend gedeelte	51.903
Stand einde verslagperiode	348.021

Het huidige gedeelte van de langlopende schulden die binnen één jaar vervallen bedraagt € 51,9 miljoen. Dit bedrag is binnen één jaar verschuldigd op grond van inbreuken op financiële convenanten en vervaldagen van kapitaal op hypothecaire leningen. Per 30 juni 2014 is de nominale waarde van de leningen € 420 miljoen.

Op 30 juni 2014 worden de financiële convenanten van de hypothecaire lening die in handen is van Valbonne Real Estate 2 B.V. niet nagekomen. Deze hypothecaire lening diende op 1 juni 2014 volledig te zijn afgelost. De kredietgever heeft Geneba tot 1 september 2014 uitstel gegeven. Op grond van besprekingen verwacht het Management dat de lening tot ten minste einde 2014 zal worden verlengd.

Geneba heeft op 30 juni 2014 de hypothecaire lening voor twee panden terugbetaald die worden gehouden in Homco Realty Fund (86) B.V. en Homco Realty Fund (87) B.V. via herfinanciering van de lening door een vennootschap waarover de meerderheidsaandeelhouder zeggenschap heeft.

Deze herfinanciering bestaat uit een kortlopende kredietfaciliteit met een maximale looptijd van 8 weken (tot 1 september 2014) tegen een rentevoet die gelijk is aan de 1-maand Euribor +3% marge, waarna een herfinanciering door derden dient te worden verkregen. Het Management heeft reeds opdracht gegeven aan een adviseur kapitaalmarkten om deze lening te herfinancieren. Het Management voert momenteel ook onderhandelingen met Catalyst RE Coöperatief UA voor een korte verlenging totdat de nieuwe financiering rond is.

De leningsconvenanten van de bestaande overeenkomst met SEB voor de Baltische staten zijn per 30 juni 2014 nagekomen.

9. Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief van het land op grond van het resultaat voor het boekjaar, met inachtneming van permanente en tijdelijke verschillen tussen winst berekend volgens de financiële overzichten en winst berekend voor fiscale doelstellingen. Latente belastingvorderingen (verplichtingen) geven deze tijdelijke verschillen weer tussen de belastinggrondslag van activa en passiva en de boekwaarde van activa en passiva voor de financiële verslaglegging. Ten gevolge van de daling in de vastgoedwaarde werden de verschillen tussen de waarde voor de belastinggrondslag en de boekwaarde kleiner of negatief, zodat ook het bedrag van de latente belastingen afnam.

10. Financiële instrumenten en financieel risicobeheer

Geneba verwerft geen derivaten om in te handelen, houdt daartoe ook geen derivaten aan of geeft daartoe evenmin derivaten uit. De volgende tabel geeft de classificatie, volgende waardering, boekwaarden en reële waarden (indien beschikbaar) van de financiële activa en passiva weer.

(in duizend euro)

Classificatie	Volgende waardering	Boekwaarde	Reële waarde
		30 juni 2014	30 juni 2014
Aangehouden voor verhandeling			
Liquide middelen (a)	Reële waarde	12.126	12.126
	Reële waarde (N2)	-12.118	-12.118
Leningen en vorderingen			
Vorderingen en overige (b)	Geamortiseerde kostprijs (N2)	545	545
Overige financiële passiva			
Handelsschulden en overige schulden (b)	Geamortiseerde kostprijs (N2)	4.931	4.931
Langlopende schulden	Geamortiseerde kostprijs (N2)	420.113	399.924

Geneba hanteert de volgende hiërarchie voor het vaststellen van de reële waarde van financiële instrumenten: niveau 1 ('N1') - genoteerde (niet-gecorrigeerde) prijzen in actieve markten voor identieke activa of passiva; niveau 2 ('N2') - andere technieken waarvoor alle gegevens met materiële gevolgen voor de geboekte reële waarde direct of indirect waarneembaar zijn; en niveau 3 ('N3') - technieken die gebruikmaken van gegevens die een materiële invloed hebben op de geboekte reële waarde en die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens. In 2013 en het

eerste halfjaar van 2014 waren er geen overdrachten in of uit financiële instrumenten die in N3 zijn ondergebracht.

(a) Verplichtingen inzake liquide middelen en derivaten worden aangemerkt als aangehouden voor verhandeling en geboekt tegen reële waarde. Geneba boekte in de loop van het halfjaar dat eindigde op 30 juni 2014 een verlies van € 2,2 miljoen in verband met de derivaten. Geneba sluit derivatencontracten af met diverse tegenpartijen, vooral financiële instellingen met 'investment grade' kredietratings. Derivaten die worden gewaardeerd aan de hand van waarderingstechnieken met op de markt waarneembare gegevens zijn renteswaps. De vaakst toegepaste waarderingstechnieken omvatten methodes als 'Forward Pricing' en swapmodellen, met behulp van berekeningen van de contante waarde. De modellen omvatten diverse gegevens, waaronder de kredietkwaliteit van de tegenpartijen en rentecurves. Per 30 juni 2014 werd in de waarde tegen marktprijzen van de derivatenposities een aan het eigen kredietrisico toe te schrijven waarderingcorrectie niet meegenomen.

(b) De kortlopende financiële instrumenten van Geneba, bestaande uit vaststaande toezeggingen, handelsvorderingen, handelsschulden en gestorte zekerheden, worden geboekt tegen geamortiseerde kostprijs. De boekwaarde van kortlopende financiële activa ligt dicht bij de reële waarde ervan gezien hun korte termijn.

(c) Langlopende financiële instrumenten omvatten hypothecaire leningen en langlopende schulden. De reële waarden van deze financiële instrumenten waren gebaseerd op gedisconteerde toekomstige kasstromen met behulp van discontopercentages, gecorrigeerd voor het eigen kredietrisico van Geneba, dat de huidige marktomstandigheden weergaf voor instrumenten met soortgelijke termijnen en risico's. Dergelijke ramingen van de reële waarde waren niet noodzakelijk een indicatie van de bedragen die Geneba wellicht zou betalen of ontvangen tijdens reële markttransacties.

Financieel risicobeheer

De belangrijkste financiële verplichtingen van Geneba, m.u.v. derivaten, zijn leningen en kredieten. Met die leningen en kredieten wil Geneba de aankoop en ontwikkeling van het vastgoedportefeuille financieren. Geneba heeft huur en andere vorderingen, handelsschulden en overige schulden en liquide middelen en korte termijn deposito's die rechtstreeks voortvloeien uit haar activiteiten. Tijdens de normale gang van zaken is Geneba blootgesteld aan een aantal risico's die van invloed kunnen zijn op haar bedrijfsprestaties. Geneba is blootgesteld aan het liquiditeitsrisico, het renterisico, het kredietrisico en het vastgoedrisico.

Deze risico's, en de maatregelen die worden getroffen om ze te beperken, worden hieronder besproken.

a) Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico houdt verband met de mogelijkheid dat de financiering voor schulden en eigen vermogen ontoereikend is om de gewenste groei te financieren en de lopende en langlopende schulden te herfinancieren wanneer deze vervallen. Als gevolg van de omstandigheden op de

wereldwijde kapitaalmarkt hebben kredietgevers hun kredietnormen aangescherpt. Mogelijk zullen ze dit blijven doen. Enkele schuldenovereenkomsten van Geneba bevatten clausules waarin vereisten zijn opgenomen betreffende maximale loan-to-value ratio, nettowaarde, de rentedekkingsverhouding en/of saldi van reserverekeningen.

Geneba zal haar liquiditeitsrisico beheren in overeenstemming met haar kader voor risicobeheer. Dat betekent onder meer dat de risicobeheerder regelmatig stresstests zal verrichten onder normale en buitengewone liquiditeitsomstandigheden en de prognoses voor de kasstromen op de korte en lange termijn zal volgen. Ten minste eenmaal per jaar zal het Management, in nauw overleg met de risicobeheerder, de toegepaste limieten onderzoeken en goedkeuren en de risico beperkende maatregelen toepassen die door de risicobeheerder worden aanbevolen.

De volgende tabel toont de contractuele verplichtingen van Geneba op 30 juni 2014.

Contractuele verplichtingen (in duizend euro)	Minder dan 1 jaar	1-2 jaar	2-3 jaar	3-4 jaar	4-5 jaar	Later
Hypothecaire leningen:						
Reguliere lening aflossingen	13.303	17.959	17.930	17.930	14.181	25.944
Rente	18.825	17.087	16.311	11.774	11.000	15.132
Vervallende leningen	38.600	22.500				251.766
Financiële derivaten	12.118					
Vlottende passiva	7.791					
	90.637	57.546	34.241	29.704	25.181	292.842

Reguliere aflossingen op leningen (d.w.z. jaarlijkse aflossingen van leningen volgens de lening overeenkomsten) betreft de geplande aflossingen die betaalbaar zijn uit hoofde van diverse kredietovereenkomsten. Vervallende leningen betreft de (geamortiseerde) kredietsaldi die volledig betaalbaar worden in een bepaald jaar (d.w.z. de betalingen op de eindvervaldag van de leningen).

b) Renterisico

De leningen van Geneba hebben componenten met een vaste en met een variabele rentevoet, wat leidt tot blootstelling aan renteschommelingen. De schulden van Geneba bestaan uit € 237,4 miljoen schulden met een vaste rentevoet en € 182,7 miljoen schulden met een variabele rentevoet (vóór uitgestelde financieringskosten). Geneba heeft renteswaps afgesloten om de gevolgen van renteschommelingen voor € 82.400 van haar langlopende schulden af te dekken.

c) Kredietrisico

De belangrijkste activa van Geneva zijn commerciële vastgoedbeleggingen. Het kredietrisico op vorderingen van huurders voor € 0,6 miljoen op 30 juni 2014 vloeit voort uit de mogelijkheid dat huurders hun huurverplichtingen mogelijk niet nakomen. Het Management beperkt dit kredietrisico door kredietcontroles te verrichten op toekomstige huurders, door te voorzien in een brede variatie aan

huurders met uiteenlopende huurvervaldagen, door zekerheden te eisen van huurders die een hoog risico vertegenwoordigen en door ervoor te zorgen dat een aanzienlijk gedeelte van haar

huurinkomsten afkomstig is van internationale en nationale huurders en grote 'anchor tenants' (belangrijke huurders die andere huurders en/of het winkelend publiek aantrekken).

d) Vastgoedrisico

Geneba heeft het volgende risico in verband met haar vastgoedportefeuille geïdentificeerd:

- de gevoeligheid van de reële waarden van het portefeuille voor de fundamentals van de markt en de huurders (toelichting 6)
- Concentratierisico (toelichting 13)

Zoals hierboven aangegeven, worden deze risico's uitgebreider beschreven in andere toelichtingen.

e) Concentratierisico

Bepaalde grotere panden waarin Geneba belegt, zijn verhuurd aan één huurder, en de inning van de geboekte waarde van deze beleggingen hangt af van de voortzetting van de rente-inkomsten uit deze panden door bestaande of nieuwe huurders. De grootste enige huurder van Geneba vertegenwoordigde ongeveer 63% van de rente-inkomsten voor het jaar; het vastgoed is opgenomen in bovenvermeld Duits segment. Het risico houdt verband met het vermogen van het Management om deze inkomstenstroom tijdig te vervangen en tegelijkertijd de desbetreffende vastgoedkosten te handhaven. Geneba beperkt dit risico door langlopende huurovereenkomsten af te sluiten; de financiële draagkracht van de huurder te beoordelen en een zekerheid of garanties te verwerven waar dit passend is; en door te streven naar een geografische en sectorale spreiding van de huurders. De grootste huurder van Geneba heeft op het desbetreffende vastgoed een 'letter of guarantee' aan de belangrijkste geldschieter verstrekt, voor een bedrag dat meer dan 2 jaar huurinkomsten van deze huurder vertegenwoordigt. Het vastgoed dat aan deze huurder wordt verhuurd heeft op 30 juni 2014 een marktprijswaarde van € 348,3 miljoen.

11. Transacties tussen gerelateerde partijen

- In de langlopende schulden is een kortlopende kredietfaciliteit opgenomen van € 14 miljoen voor de herfinanciering van het vastgoed in Homco Realty Fund (86) B.V. en Homco Realty Fund (87) B.V, die is verstrekt door een vennootschap waarover de grootste aandeelhouder zeggenschap heeft.
- Omvat uitgaven die Geneba Properties N.V. heeft doorberekend aan Homburg Invest Inc. Geneba kan alle uitgaven in verband met de periode tot op de plan uitvoeringsdatum doorberekenen.

12. Huurinkomsten uit operationele huurovereenkomsten

De activiteiten van Geneva omvatten de verhuur van commercieel vastgoed. Hierna volgt een schema van minimale toekomstige brutohuurinkomsten op niet-opzegbare operationele huurovereenkomsten die oorspronkelijke looptijden hebben van meer dan één jaar:
(in duizend euro)

	<u>H2 2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Toekomstige minimale huurinkomsten	€ 28.056	€ 60.227	€ 59.416	€ 58.910	€ 58.569

13. Informatie per segment

Geneba wordt voornamelijk georganiseerd en beheerd op geografische basis.

De bedrijfsresultaten worden door het Management in eerste instantie beoordeeld op grond van de netto bedrijfsopbrengsten van voltooide beleggingsobjecten, die worden gedefinieerd als de huurinkomsten met aftrek van de exploitatiekosten van het vastgoed, samengevoegd in operationele segmenten met soortgelijke economische kenmerken vertegenwoordigd door de volgende geografische gebieden - Duitsland, Nederland en de Baltische staten. Centraal beheerde uitgaven zoals rente, afschrijvingen, en algemene en administratieve kosten zijn niet opgenomen in of toegewezen aan resultaten van operationele segmenten.

Het Management beoordeelt ook regelmatig de boekwaarde van beleggingsobjecten, per object en ook op basis van de samenvoeging van geografische operationele segmenten. Verplichtingen van operationele segmenten die regelmatig worden geëvalueerd door het Management op basis van de samenvoeging van geografische operationele segmenten omvatten hypothecaire leningen en hypothecaire obligaties die verschuldigd zijn voor zover ze kunnen worden toegewezen aan specifieke geografische operationele segmenten.

Informatie over geografische segmenten

<i>(in duizend euro)</i>	Duitsland	Nederland	Baltische staten	Totaal
Periode eindigend op 30 juni 2014				
Huurinkomsten	10.505	715	3.118	14.338
Exploitatiekosten van vastgoed	-65	-79	-841	-985
	10.440	636	2.277	13.353
Wijzigingen in reële waarde	-3.150	-1.700	€ 237	-4.613
Netto vastgoedresultaat	7.290	-1.064	2.514	8.740

Aansluiting op het nettoresultaat vóór de periode gebeurt als volgt:
(in duizend euro)

Netto vastgoedresultaat volgens segmenten	8.740
Netto correctie voor reële waarde van	
financiële derivaten	-943
Algemene en administratieve kosten	-2.388
Andere inkomsten	1.034
Financiële kosten	-5.783
Nettoresultaat vóór belastingen	660
Belastingen	-1.214
Nettoresultaat voor de periode	-553

Balansgegevens geografische segmenten
(in duizend euro)

	Duitsland	Nederland	Baltische staten	Totaal
Vastgoedbeleggingen	391.326	31.300	92.274	514.900
Andere activa per segment	6.650	2.925	3.096	12.671
Verschuldigde hypothecaire leningen	300.877	18.891	80.156	399.924
Totaal overige passiva	7.885	2.262	15.805	25.952

14. Milieurisico

Als eigenaar en beheerder van vastgoed moet Geneba zich houden aan milieuwetgeving op diverse niveaus: Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk. Deze wetgeving stelt Geneba aansprakelijk voor de kosten van verwijdering en herstel van bepaalde gevaarlijke stoffen of afvalstoffen die vrijkomen c.q. gestort worden in haar vastgoed of op andere plaatsen. Wanneer dergelijke stoffen niet worden verwijderd of wanneer hiervoor geen andere oplossing wordt gevonden, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de mogelijkheid om haar vastgoed te verkopen of om kredieten af te sluiten met vastgoed als onderpand en kan dit leiden tot vorderingen of andere procedures. Het Management is, met uitzondering van onderstaand geval, niet op de hoogte van verdere materiële overtredingen van de milieuwetgeving in andere door haar aangehouden vastgoedbeleggingen. Het Management is ook niet op de hoogte van eventueel hangend of dreigend onderzoek of maatregelen door overheden die milieutoezicht uitoefenen in verband met haar vastgoed of van materiële hangende of dreigende vorderingen in verband met de

milieuomstandigheden op haar vastgoed. Het Management beschikt over beleidslijnen en procedures voor.

de beoordeling van en het toezicht op milieurisico's en heeft de nodige kapitaaluitgaven gedaan, en zal deze blijven doen, voor naleving van de milieuwet- en regelgeving.

De milieuwet- en regelgeving kunnen snel evolueren en de vennootschap kan verplicht worden zich in de toekomst te houden aan strengere milieuwet- en regelgeving. De naleving van strengere milieuwet- en regelgeving zou negatieve gevolgen kunnen hebben op haar activiteiten, financiële toestand of bedrijfsresultaten.

Uit een in maart 2014 verricht vastgoedonderzoek is gebleken dat in delen van het gebouw in Bochum tijdens de bouw asbest is gebruikt. Het Management heeft de gevolgen voor de reële waarde overwogen en is tot de conclusie gekomen dat de reële waarde moet worden verlaagd ten opzichte van vorige door Geneba voorgelegde ramingen om aldus de verwachte kosten voor asbestverwijdering en renovatie weer te geven.

15. (Voorwaardelijke) verbintenissen

Geneba bezit twee panden in Rotterdam waarvoor een erfpacht geldt. De erfpacht van Benthemstraat is een eeuwigdurend recht (einddatum 29-01-2097) dat tot 2047 is afgekocht en dat op dat tijdstip zal worden verlengd. De erfpacht van Energieweg is een eeuwigdurend recht (einddatum 13-11-2100, dat op dat tijdstip zal worden verlengd) met een vaste jaarlijkse betaling van € 56.132 (CPI-indexering). In de Baltische portefeuille geldt een erfpacht op 19 panden met een vaste jaarlijkse betaling van € 120.860.

16. Gebeurtenissen na balansdatum

De overeenkomst met een van de huurders van dochteronderneming Coët B.V. om de bestaande huurovereenkomsten te verlengen, ondertekend op 30 juli 2014, en met de verbintenis om een bijkomende opslagfaciliteit met een vloeroppervlak van 3.100m² te bouwen zal leiden tot hogere huurinkomsten voor het nieuwe gebouw en voor een langere stabiele inkomstenperiode.

De Monitor hield oorspronkelijk 7.117.482 aandelen aan met de bedoeling deze toe te wijzen aan houders van vorderingen indien hun vorderingen ontvankelijk werden verklaard. Indien de vorderingen definitief worden verworpen, zal het respectieve aantal aandelen worden geannuleerd. Bijgevolg stijgt de NAV per aandeel. Op 12 juni 2014 werden 569.518 aandelen verdeeld onder de eisers. Op 13 augustus 2014 werden 783.543 aandelen geannuleerd toen de respectieve vorderingen definitief werden verworpen.

De Monitor blijft 5.764.781 aandelen aanhouden die kunnen worden geannuleerd of toegewezen aan eisers.

Beoordelingsverklaring

Aan: de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen van Geneba Properties N.V.

Opdracht

Wij hebben de in dit halfjaarbericht op pagina 12 tot en met 39 opgenomen verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Geneba Properties N.V. te Amsterdam bestaande uit de verkorte balans per 30 juni 2014, het verkorte overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte mutatieoverzicht eigen vermogen en het verkorte kasstroomoverzicht over de periode van 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 en de toelichting, beoordeeld. De Raad van Bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Werkzaamheden

Wij hebben onze beoordeling van de tussentijdse financiële informatie verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 2410, 'Het beoordelen van tussentijdse financiële informatie door de accountant van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, met name bij personen die verantwoordelijk zijn voor financiën en verslaggeving, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle die is uitgevoerd in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden en stelt ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben genomen van alle aangelegenheden van materieel belang die bij een controle onderkend zouden worden. Om die reden geven wij geen controleverklaring af.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie over de periode van 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 niet, in alle van materieel belang zijnde aspecten, is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse financiële verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

Rotterdam, 29 augustus 2014

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
Original version signed by W.J.J. Verdegaal – Ong RA

Opmerking voor de redacteur, niet voor publicatie:

Meer informatie kunt u vinden op www.geneba.com. U kunt ook contact opnemen met:

Hill+Knowlton Strategies, tel. +31 (0)20 404 4707

Sabine Post – de Jong of Frédérique Demenint

sabine.post@hkstrategies.com

frederique.demenint@hkstrategies.com