

Amsterdam, 7 juli 2014

Geachte heer/mevrouw,

Graag informeren wij u hierbij dat wij vandaag – de dag dat de handel in aandelen Geneba Properties N.V. (Geneba) start – het Toelatingsmemorandum inclusief de door accountants gecontroleerde financiële cijfers per eind 2013 van Geneba publiceren. Het volledige Engelse Toelatingsmemorandum inclusief een Nederlandse samenvatting hiervan kunt u inzien via [www.geneba.com](http://www.geneba.com) en [www.npex.com](http://www.npex.com).

We realiseren ons dat deze documenten veel technische informatie bevatten. Met deze brief geven we u daarom een toelichting op enkele elementen. Voor gedetailleerde informatie verwijzen we graag naar het Toelatingsmemorandum. Wij merken op dat, om een goed geïnformeerde beslissing te kunnen maken omtrent uw beleggingen in Geneba, u het gehele Toelatingsmemorandum zorgvuldig dient te lezen.

Zoals u weet zijn wij na de zogenoemde Plan Implementation Date (PID) op 28 maart 2014 begonnen als nieuwe directie van Geneba. Vanaf dat moment hebben wij de mogelijkheid gehad om zelf Geneba's vastgoedportfolio te waarderen. In lijn met onze uitgangspunten hebben wij dit gedaan met een grondige aanpak en een realistische kijk op de markt.

Om deze reden hebben we externe vastgoedtaxateurs de instructie gegeven om het vastgoedportfolio opnieuw te waarderen om zo de reële marktwaarde vast te stellen. Ook hebben we in de context van onze door accounts gecontroleerde financiële cijfers over het boekjaar 2013 intern onze activa laten herwaarderen.

Tijdens onze beoordeling ontdekten wij dat sommige vastgoedwaarderingen, waarover wij zijn geïnformeerd op het moment dat wij als nieuwe directie van Geneba werden aangesteld, niet de reële marktwaarde van het vastgoed reflecteerden. Ook hebben wij als management moeten inspelen op nieuwe ontwikkelingen en omstandigheden. Hieronder geven we hier graag een gedetailleerde toelichting op:

1. Het huidige huurcontract met de huurder Deutsche Annington voor het object in Bochum loopt voor de helft van het object af in 2018 en voor de andere helft in 2020. Onverwacht heeft in april 2014 de huurder de beëindiging van het huurcontract per 2018 aangekondigd. In deze context hebben we een vastgoedspecialist gevraagd om een marktonderzoek te doen naar de omgeving van Bochum en de aantrekkelijkheid van het object voor mogelijke toekomstige huurders. Hierbij werden onze verwachtingen bevestigd, dat het moeilijk zal zijn om het object te verhuren aan een nieuwe huurder tegen dezelfde huurcondities. Daarnaast heeft een milieurapport, dat we hebben laten opstellen voor de Nederlandse en Duitse objecten, uitgewezen dat het object in Bochum asbest bevat.
2. De waardering van het object in München, zoals we die hebben ontvangen voordat Geneba als bedrijf van start is gegaan, was inclusief een bedrag dat uitging van een verwacht overdrachtsbelastingvoordeel. Wij achten de kans echter onwaarschijnlijk dat dit overdrachtsbelastingvoordeel beschikbaar komt. Derhalve is onze bedrijfsbalans hiervoor ook gecorrigeerd.

3. Bij de start van Geneba zijn wij door de leningsverstrekker (een door Cerberus Capital Management beheerde entiteit) van onze Rotterdamse objecten op de hoogte gesteld dat, door een wijziging in de eigendomsstructuur van de huurder, de financieringsovereenkomst met betrekking tot deze objecten kon worden beëindigd voor het einde van de respectievelijke aflossingsdata. Deze beëindiging heeft recent plaatsgevonden. We hebben deze lening kunnen herfinancieren met een korte-termijn structuur.
4. In de waarde van het vastgoedportfolio in de Baltische staten was een boetebetaling opgenomen die SEB bank als huurder moest doen en die hen de mogelijkheid gaf om bepaalde objecten te verlaten. Dit bedrag is ten onrechte toegevoegd aan de waarde van het vastgoedportfolio voordat wij aantraden. Op dit moment is het herwaarderingsproces van het vastgoed in de Baltische staten nog gaande. Wij verwachten dat de huidige marktontwikkeling een verdere invloed zal hebben op de waarderingen.

Wij hebben de waardering van het portfolio aangepast per einde 2013. Dit is weergegeven in de door accountants gecontroleerde financiële cijfers bij het Toelatingsmemorandum. De bovengenoemde bevindingen hebben geleid tot een aantal materiële wijzigingen in de financiën van de onderneming.

In de eerste plaats, hebben de nieuwe objectwaarderingen per 31 december 2013 geleid tot een aanpassing in de portfoliowaarde van - €21 miljoen ten opzichte van die bij de start van Geneba (PID).

In de tweede plaats, hebben deze ontwikkelingen geresulteerd in een totale nettovermogenswaarde van €89,7 miljoen per 31 december 2013. Gelet op het huidige aantal uitstaande aandelen (30.543.639), is de nettovermogenswaarde per aandeel daarmee €2,94 per 31 december 2013.

Tenslotte is onze nieuwe loan-to-value ratio 78% per 31 december 2013, hetgeen hoger is dan ons beleggingsbeleid, ten gevolge van de afwaarderingen.

Wij begrijpen dat onze beoordeling van het portfolio zoals hierboven is weergegeven een ander financieel overzicht vertegenwoordigt dan waarover u bent geïnformeerd, voordat wij als directie van Geneba zijn aangetreden. Desondanks vinden wij het van belang om van start te gaan met door accountants gecontroleerde financiële cijfers; die zijn afgetekend door de nieuwe directie en inclusief geactualiseerde waarderingen van onze objecten tegen reële marktwaarde. U kunt ervan verzekerd zijn dat wij ons inzetten om op de lange termijn een solide vastgoedonderneming op te bouwen, voor investeerders, huurders en financiers.

Met dat doel blijven wij de financiële positie van de onderneming optimaliseren en versterken. Daarbij richten wij ons op het herfinancieren van bestaande leningen. In het bijzonder leningen die op korte termijn zullen aflopen. We zullen daarnaast verdere inspanning leveren de bedrijfsbalans te versterken en mogelijkheden verkennen om nieuw eigen vermogen aan te trekken.

Tot slot, kijken wij ernaar uit om op 5 september 2014 onze eerste halfjaarcijfers over 2014 met u te delen. Mocht u in de tussentijd nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op via [info@geneba.com](mailto:info@geneba.com). U kunt ons onze website bezoeken [www.geneba.com](http://www.geneba.com).

Met vriendelijke groet,

Wulf Meinel

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wulf Meinel', written in a cursive style.

CEO

Martien van Deursen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martien van Deursen', written in a cursive style.

Managing Director