

Amsterdam, 14 juli 2014

Geachte heer/mevrouw,

Ten gevolge op onze brief van 7 juli 2014, waarin wij uiteenzetten welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden sinds het nieuwe management van Geneba Properties N.V. ("**Geneba**") is aangetreden in maart 2014, berichten wij u als volgt.

Wij zijn ons ervan bewust dat het Toelatingsmemorandum, zoals gepubliceerd op 7 juli 2014 en met daarin in het begin de belangrijke informatie (*important notice*) over de financiële gegevens en de Nederlandse samenvatting, erg technische beschrijvingen bevat. Wij hebben een aantal vragen gekregen over het Toelatingsmemorandum en de nettovermogenswaarde (*net asset value* of NAV) die daarin is weergegeven. Daarom maken wij graag van de gelegenheid gebruik om u te helpen het Toelatingsmemorandum beter te begrijpen. Om die reden hebben wij voor u enkele voor de nettovermogenswaarde relevante onderdelen van het Toelatingsmemorandum samengevat in de bijlage bij deze brief.

Het belang van het Toelatingsmemorandum en het verschil tussen Initial Business en Geneba

In dit verband wijzen wij u er nogmaals op dat u, zoals vermeld in onze brief van 7 juli 2014, om een goed geïnformeerde beslissing te kunnen nemen omtrent uw belegging in Geneba, het gehele Toelatingsmemorandum zorgvuldig dient te lezen. De nettovermogenswaarde en de loan-to-value ratio zoals vermeld in de brief dient u ook te lezen tegen de achtergrond van wat is vermeld in het Toelatingsmemorandum, met name hetgeen wat in de bijlage is opgenomen.

Om u te helpen de gecombineerde financiële informatie die in het Toelatingsmemorandum is opgenomen beter te begrijpen, zetten wij graag in deze brief en de bijlage uiteen wat de "Initial Business" van Geneba, zoals vermeld in het Toelatingsmemorandum, inhoudt en waarom het verschil tussen de Initial Business en Geneba's onderneming per vandaag belangrijk is. Dit en andere onderwerpen, zoals de effecten van onherroepelijk afgewezen betwiste vorderingen (*disputed claims*), worden in de bijlage in meer detail behandeld.

Wat is de Initial Business?

De Initial Business betreft de onderneming (in hoofdzaak de vastgoedportefeuille) die Geneba heeft verworven in het kader van de insolventieprocedure van Homburg Invest Inc. Dit vond plaats op de datum waarop het dwangakkoord werd geïmplementeerd (de *Plan Implementation Date* of PID), te weten 27 maart 2014. De financiële gegevens in het Toelatingsmemorandum hebben betrekking op de Initial Business per 31 december 2013.

Waarom is het verschil tussen de Initial Business en het Geneba van nu belangrijk?

Het verschil tussen de Initial Business en het Geneba van nu is belangrijk omdat de nettovermogenswaarde zoals vermeld in het Toelatingsmemorandum is gebaseerd op de Initial Business per 31 december 2013. De nettovermogenswaarde van Geneba op dit moment kan een andere waarde hebben doordat er sinds 31 december 2013 verschillende ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Uiterlijk op 29 augustus 2014 zal Geneba haar eerste financiële gegevens in een halfjaarrekening publiceren waarin deze ontwikkelingen tot en met 30 juni 2014 zullen zijn verwerkt.

Voor een uitgebreidere uitleg van de relevante onderdelen van het Toelatingsmemorandum, leest u alstublieft zorgvuldig de bijlage door. Een volledig beeld vergt echter steeds dat u het gehele Toelatingsmemorandum leest.

We vertrouwen erop dat deze brief en de bijlage u een meer gedetailleerd beeld verschaffen van het Toelatingsmemorandum en de nettovermogenswaarde van Geneba. Als u nog vragen hebt, neemt u dan vooral contact op met ons via info@geneba.com. U kunt ook onze website bezoeken: www.geneba.com.

Met vriendelijke groet,

Dr. Wulf Meinel

Martien van Deursen



CEO

Managing Director

Bijlage: Belangrijke onderdelen van het Toelatingsmemorandum en de nettovermogenswaarde van Geneba Properties N.V.

Belang van het Toelatingsmemorandum

Zoals vermeld in onze brief van 7 juli 2014 dient u, om een goed geïnformeerde beslissing te kunnen maken omtrent uw belegging in Geneba, het gehele Toelatingsmemorandum zorgvuldig te lezen. De nettovermogenswaarde ("**NAV**") per certificaat voor een aandeel in Geneba en de loan-to-value ratio ("**LTV**") van de Initial Business (zoals hieronder gedefinieerd) per 31 december 2013 moeten daarom in het licht van het Toelatingsmemorandum worden gelezen, en met name de onderstaande onderdelen.

Toelichtende onderdelen over de NAV (pagina 56 Toelatingsmemorandum)

Betwiste vorderingen die onherroepelijk worden afgewezen zullen leiden tot intrekking van aandelen en een toename van de NAV

Op dit moment zijn er 30.542.639 certificaten voor aandelen in Geneba uitgegeven. Als onderdeel van het dwangakkoord van de insolventieprocedure van Homburg Invest Inc. ("**HII**") en dat is geïmplementeerd op 27 maart 2014 (de "**Plan Implementatiedatum**") is een bepaalde hoeveelheid certificaten uitgegeven aan de monitor. Deze certificaten zijn uitgegeven ten aanzien van betwiste vorderingen. De monitor heeft aangegeven dat hij verwacht dat een gedeelte van die betwiste vorderingen zal worden verworpen, en vervolgens deze certificaten zullen worden ingetrokken. Omdat de nettovermogenswaarde per certificaat wordt berekend door de totale nettovermogenswaarde te delen door de hoeveelheid uitstaande certificaten, zal intrekking van certificaten leiden tot een toename van de nettovermogenswaarde per certificaat. Door de verwachte intrekking van certificaten, kan het aantal uitstaande certificaten afnemen naar 26.430.246 certificaten. Dit kan tot gevolg hebben dat de nettovermogenswaarde per certificaat stijgt tot EUR 3,39, gebaseerd op de gecombineerde financiële gegevens van de Initial Business (hieronder gedefinieerd) die zijn opgenomen in het Toelatingsmemorandum.

De NAV gebaseerd op de financiële gegevens van de eerste helft van 2014 kan anders zijn

De nettovermogenswaarde per certificaat kan anders zijn wanneer deze per 30 juni 2014 gebaseerd wordt op de onderneming die Geneba heeft verkregen in de insolventieprocedure van HII (de "**Initial Business**"). Daarbij komt dat, op de Plan Implementatiedatum, de financiering van de Initial Business is aangepast, waardoor de schulden van Initial Business zijn afgenomen. Deze effecten, inclusief mogelijke herwaarderingen van het vastgoed (zoals hieronder beschreven) en van schulden, zullen verwerkt zijn in de halfjaarrekening van Geneba, welke uiterlijk op 29 augustus 2014 zal worden gepubliceerd.

Geneba bezat de Initial Business nog niet op 31 december 2013. De gecombineerde financiële gegevens die in het Toelatingsmemorandum zijn opgenomen betreffen de situatie op 31 december 2013. Geneba verkreeg de Initial Business op de Plan Implementatiedatum (27 maart 2014). Geneba zal uiterlijk op 29 augustus 2014 de waarde van de Initial Business per 30 juni 2014 publiceren, waarbij alle ontwikkelingen tot en met 30 juni 2014, en dus ook die ten tijde van de Plan Implementatiedatum, zullen worden betrokken. Door deze ontwikkelingen kan de nettovermogenswaarde per certificaat zoals vermeld in het Toelatingsmemorandum afwijken van de nettovermogenswaarde per certificaat gebaseerd op de aanstaande halfjaarrekening.

Belangrijke informatie over de financiële gegevens opgenomen in het Toelatingsmemorandum (pagina 3 Toelatingsmemorandum)

In lijn met de voorgaande twee alinea's, geeft deze belangrijke informatie (*important notice*) aanvullende achtergrondinformatie over de gecombineerde financiële gegevens die zijn

opgenomen in het Toelatingsmemorandum, welke zijn gebaseerd op de Initial Business per 31 december 2013. Dit onderdeel zet uiteen dat de gecombineerde financiële informatie van de Initial Business de resultaten van het vastgoed van Geneba weergeeft, maar niet de huidige structuur van de passiva en uitgaven van Geneba. Daardoor kan de nettovermogenswaarde van Geneba gebaseerd op de halfjaarcijfers die uiterlijk op 29 augustus zullen worden gepubliceerd afwijken van de nettovermogenswaarde gebaseerd op de Initial Business per 31 December 2013 (zie hiervoor ook de eerdere paragrafen).

De waarderings van het vastgoed zijn inherent subjectief en onzeker (pagina 20-21 en 46 Toelatingsmemorandum)

De waardering van vastgoed is inherent subjectief door de specifieke aard van ieder pand en de kenmerken van lokale, regionale en nationale vastgoedmarkten die met de tijd veranderen. Vastgoedwaarderingen worden ook beïnvloed door andere factoren zoals de risicofactoren die zijn beschreven in het hoofdstuk over risicofactoren in het Toelatingsmemorandum en de waarderingsmethoden die worden gebruikt. De taxatierapporten die zijn opgenomen in dit Toelatingsmemorandum zijn voornamelijk gebaseerd op informatie die door Geneba aan de taxateurs is verstrekt. Deze informatie en de andere veronderstellingen gemaakt door de waardeerder kunnen incompleet of incorrect zijn. Beleggers dienen daarom de onderdelen van de taxatierapporten over het bestek en veronderstellingen goed te lezen. Meer specifiek, de taxateurs hebben opgemerkt dat de hoeveelheid vergelijkbare transacties beperkt is. De taxaties zijn voornamelijk gebaseerd op het professionele oordeel van de taxateurs. Er bestaat geen zekerheid dat de taxatierapporten van de panden van Geneba zoals opgenomen in dit Toelatingsmemorandum of in toekomstige rapporten overeenkomen met de daadwerkelijke verkoopprijs die kan worden verkregen wanneer de panden worden verkocht, zelfs wanneer verkoop van de relevante panden kort na taxatie plaatsvindt.

Indien vastgoed in dit Toelatingsmemorandum overgewaardeerd is, moet Geneba mogelijk de waarde van dat vastgoed zoals vermeld op haar balans afwaarderen. Zo een afwaardering kan een materieel negatief effect op de financiële gezondheid en resultaten van Geneba hebben en dat kan haar weerslag hebben op de waarde en resultaten van de certificaten.

De portefeuille in Duitsland en Nederland is extern getaxateerd door DTZ per 31 maart 2014. De taxaties per 31 maart 2014 komen overeen met de per 31 december 2013 gerapporteerde marktwaarden.

Zoals is weergegeven in het Toelatingsmemorandum, is het bestuur doende de taxatie van de Baltische portefeuille bij te werken. Een concept-taxatierapport van de externe taxateur Oberhaus indiceert volgens het bestuur dat de waarde van de Baltische portefeuille op de datum van dit Toelatingsmemorandum significant lager is dan de waarde per 31 december 2013. Geneba is op dit moment in overleg met de taxateur en heeft om een second opinion verzocht, welke nog niet beschikbaar is. De verwachting is dat de second opinion beschikbaar zal zijn voor de halfjaarrekening welke uiterlijk op 29 augustus 2014 zal worden gepubliceerd.

Voorts meent het bestuur op basis van recente marktanalyse en vergaderingen met de auditcommissie en de raad van commissarissen van 7 juli 2014 dat een verdere afwaardering van het pand in Bochum nodig is in de halfjaarrekening die uiterlijk op 29 augustus 2014 zal worden gepubliceerd.

Gecombineerd effect op NAV en LTV

Gezien het bovenstaande kan de NAV en LTV gebaseerd op de in augustus te publiceren halfjaarrekening hoger of lager zijn dan de NAV en LTV vermeld in het Toelatingsmemorandum. Er zijn ook nog andere factoren, zoals onvoorziene omstandigheden, die de NAV en LTV kunnen beïnvloeden. Geneba meent dat eventuele toenames, afgezien van toenames door intrekking

van certificaten, geheel of ten dele teniet kunnen worden gedaan door verdere afwaarderingen. Gezien de onzekerheden ten aanzien van de bovenstaande effecten kan Geneba op dit moment geen kwantitatieve inschatting geven van de potentiële gevolgen voor de NAV en LTV en de actuele waarden daarvan. Verdere informatie hierover zal worden verstrekt in de halfjaarrekening voor de eerste helft van 2014, welke wij graag uiterlijk 29 augustus 2014 met u zullen delen.