

The Catalyst Cash-Out Optie

Amsterdam, 22 mei 2013

Amersfoort, 23 mei 2013

**The Catalyst
Capital Group Inc.**



Introductie en agenda

- Het doel van deze informatiesessie:
 - Een korte introductie van Catalyst
 - Een korte uitleg te geven inzake het Plan
 - Een uitleg te geven over de Cash-Out Optie van Catalyst
 - Antwoord te geven op uw vragen

- NB. We zullen u vragen graag beantwoorden maar verzoeken u uw vragen te bewaren tot na de presentatie

- Deze informatiesessie is georganiseerd door Catalyst en betreft de Cash-Out Optie van Catalyst



Introductie Catalyst

- Catalyst is een institutionele vermogensbeheerder/portfolio manager (\$2,5 mrd onder beheer) voor pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, universiteiten, liefdadigheidsinstellingen en andere stabiele lange termijn investeerders
- Geregistreerd bij de Ontario Securities Commission (“OSC”), de Canadese toezichthouder, vergelijkbaar met de Nederlandse toezichthouder, AFM
- Catalyst heeft kapitaal dat voor de lange termijn gecommiteerd is en een zeer geduldige aanpak bij het opnieuw opbouwen van een onderneming
- Catalyst beschouwt Newco als een lange termijn investering en verwacht deze voor een langere periode aan te houden
- Catalyst is bereid en in staat om de potentiële volatiliteit in de vastgoedmarkt uit te zitten, en heeft voldoende kapitaal en risicobereidheid om zelfs mogelijke verliezen op haar investeringen op te vangen
- Catalyst is volledig onafhankelijk van Richard Homburg, Homburg Invest Inc. (HII) of andere aan Homburg gelieerde partijen
- Catalyst verwacht aan alle voorwaarden te hebben voldaan op de zogenaamde Plan Implementation Date, vooralsnog voorzien op 3 juli 2013



De huidige stand van zaken

- Het herstructureringsplan van HII is goedgekeurd door de Canadese rechtbank in februari 2013. Volgens het plan kunnen de schuldeisers op twee manieren gecompenseerd worden voor hun obligaties: 1) cash en 2) aandelen in een nieuw, kleiner HII (“Newco”)
- Teneinde uw stem mee te laten tellen MOET u uw ingevulde volmachtformulier voor 29 mei 2013 opsturen naar de Monitor, of hetzelfde formulier PERSOONLIJK invullen tijdens de crediteurenvergadering op 30 mei 2013
- In maart 2013 organiseerde HII een door de rechtbank gecoördineerd biedingenproces om ervaren institutionele investeerders te vinden die een optie kunnen bieden aan schuldeisers die geen aandelen in Newco willen ontvangen
- Tijdens deze procedure, waaraan meerdere ervaren institutionele beleggers meedoen, leverde Catalyst de beste optie in. De optie van Catalyst is door HII in samenspraak met de Monitor en de Stichting gekozen als de beste optie voor de schuldeisers
- Op 30 mei is er een crediteurenbijeenkomst waar de stemmen van de schuldeisers worden geteld. Crediteuren hebben twee opties: ze kunnen een vergoeding in contanten ontvangen van Catalyst of de aandelen in de Newco houden
- De optie van Catalyst (“Catalyst Cash-Out Optie”) biedt obligatiehouders de mogelijkheid hun recht om aandelen in de Newco te ontvangen te verkopen tegen een vergoeding in contanten niet later dan 10 werkdagen na de op 3 juli 2013 geplande beëindiging van het plan



Welke keuze heeft u als obligatiehouder?

- Catalyst steunt HII's door de rechtbank goedgekeurde 'Plan of Compromise and Reorganization' en gelooft dat dit de beste optie is voor de schuldeisers. De Stichting en de Monitor hebben aangegeven dat als het Plan niet door 2/3 van de schuldeisers wordt goedgekeurd, de onderneming waarschijnlijk failliet zal gaan, wat zal resulteren in een lagere compensatie voor alle obligatiehouders
- Als het Plan wordt goedgekeurd, heeft u als obligatiehouder twee mogelijkheden:
 1. U kunt kiezen uw recht om aandelen te ontvangen aan Catalyst te verkopen tegen een directe vergoeding in contanten (Catalyst Cash-Out Optie)
 2. U kunt uw aandelen in Newco houden



U kiest om te verkopen

| Estimated Recovery Rates of Affected Creditors | At Emergence | | Post Emergence | | Total | |
|--|-------------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|
| | Low | High | Low | High | Low | High |
| | Cash | | Cash | | Cash | |
| HB4 | 6.18% | 5.72% | 25.44% | 39.86% | 31.62% | 45.59% |
| HB5 | 17.98% | 18.70% | 5.73% | 8.84% | 23.71% | 27.54% |
| HB6 | 20.56% | 25.51% | 2.91% | 3.86% | 23.47% | 29.38% |
| HB7 | 4.91% | 4.11% | 40.76% | 56.84% | 45.67% | 60.94% |
| Non-asset backed bonds | 7.76% | 8.57% | 6.44% | 9.94% | 14.20% | 18.51% |
| Unsecured creditors | 7.02% | 7.74% | 5.84% | 8.98% | 12.86% | 16.72% |
| | Shares (in cash) | | Shares (in cash) | | Shares (in cash) | |
| HB4 | 14.70% | 12.72% | 0.00% | 0.00% | 14.70% | 12.72% |
| HB5 | 16.40% | 16.94% | 0.00% | 0.00% | 16.40% | 16.94% |
| HB6 | 30.49% | 30.23% | 0.00% | 0.00% | 30.49% | 30.23% |
| HB7 | 11.68% | 9.13% | 0.00% | 0.00% | 11.68% | 9.13% |
| Non-asset backed bonds | 18.45% | 19.05% | 0.00% | 0.00% | 18.45% | 19.05% |
| Unsecured creditors | 16.70% | 17.21% | 0.00% | 0.00% | 16.70% | 17.21% |
| | Total | | Total | | Total | |
| HB4 | 20.88% | 18.44% | 25.44% | 39.86% | 46.32% | 58.31% |
| HB5 | 34.38% | 35.64% | 5.73% | 8.84% | 40.11% | 44.48% |
| HB6 | 51.05% | 55.74% | 2.91% | 3.86% | 53.96% | 59.61% |
| HB7 | 16.59% | 13.24% | 40.76% | 56.84% | 57.35% | 70.07% |
| Non-asset backed bonds | 26.21% | 27.62% | 6.44% | 9.94% | 32.65% | 37.56% |
| Unsecured creditors | 23.72% | 24.95% | 5.84% | 8.98% | 29.56% | 33.93% |

| Homco 61 - Plan | | | | | | |
|---------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Unsecured creditors | | | | | | |
| Cash | 8.85% | 9.39% | 7.36% | 10.89% | 16.21% | 20.28% |
| Shares (in cash) | <u>21.05%</u> | <u>20.87%</u> | <u>0.00%</u> | <u>0.00%</u> | <u>21.05%</u> | <u>20.87%</u> |
| Total | 29.90% | 30.26% | 7.36% | 10.89% | 37.26% | 41.15% |



U kiest om uw aandelen te houden

| HII Consolidated | | | | | | |
|---|------------------------------|---------|----------------|--------|---------|---------|
| Estimated Recovery Rates of Unsecured Creditors | | | | | | |
| In Euros (000) | At emergence (June 30, 2013) | | Post-Emergence | | Total | |
| | Low | High | Low | High | Low | High |
| Estimated net realization value for unsecured creditors | | | | | | |
| Cash | 29,331 | 30,830 | 13,155 | 14,654 | 42,486 | 45,484 |
| Net cash available from the sale of Non-Core Assets | 10,606 | 11,918 | 20,033 | 34,907 | 30,639 | 46,825 |
| Shares | 162,108 | 162,108 | - | - | 162,108 | 162,108 |
| | 202,045 | 204,856 | 33,188 | 49,561 | 235,233 | 254,417 |
| Unsecured creditors | 568,780 | 552,130 | - | - | 568,780 | 552,130 |
| Estimated dividend | 35.52% | 37.10% | 5.83% | 8.98% | 41.36% | 46.08% |

| Estimated Recovery Rates of Affected Creditors | | | | | | |
|--|--------------|--------|----------------|--------|--------|--------|
| | At emergence | | Post-Emergence | | Total | |
| | Low | High | Low | High | Low | High |
| Cash | | | | | | |
| HB4 | 6.18% | 5.72% | 25.44% | 39.86% | 31.62% | 45.59% |
| HB5 | 17.98% | 18.70% | 5.73% | 8.84% | 23.71% | 27.54% |
| HB6 | 20.56% | 25.51% | 2.91% | 3.86% | 23.47% | 29.38% |
| HB7 | 4.91% | 4.11% | 40.76% | 56.84% | 45.67% | 60.94% |
| Non-asset backed bonds | 7.76% | 8.57% | 6.44% | 9.94% | 14.20% | 18.51% |
| Unsecured creditors | 7.02% | 7.74% | 5.84% | 8.98% | 12.86% | 16.72% |
| Shares (in shares) | | | | | | |
| HB4 | 25.09% | 21.70% | 0.00% | 0.00% | 25.09% | 21.70% |
| HB5 | 27.99% | 28.90% | 0.00% | 0.00% | 27.99% | 28.90% |
| HB6 | 52.03% | 51.59% | 0.00% | 0.00% | 52.03% | 51.59% |
| HB7 | 19.93% | 15.58% | 0.00% | 0.00% | 19.93% | 15.58% |
| Non-asset backed bonds | 31.48% | 32.51% | 0.00% | 0.00% | 31.48% | 32.51% |
| Unsecured creditors | 28.50% | 29.36% | 0.00% | 0.00% | 28.50% | 29.36% |
| Total | | | | | | |
| HB4 | 31.27% | 27.43% | 25.44% | 39.86% | 56.71% | 67.29% |
| HB5 | 45.96% | 47.61% | 5.73% | 8.84% | 51.69% | 56.44% |
| HB6 | 72.59% | 77.10% | 2.91% | 3.86% | 75.50% | 80.97% |
| HB7 | 24.84% | 19.69% | 40.76% | 56.84% | 65.60% | 76.52% |
| Non-asset backed bonds | 39.23% | 41.08% | 6.44% | 9.94% | 45.68% | 51.02% |
| Unsecured creditors | 35.52% | 37.10% | 5.84% | 8.98% | 41.36% | 46.08% |

| Homco 61 - Plan | | | | | | |
|---------------------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|
| Unsecured creditors | | | | | | |
| Cash | 8.85% | 9.39% | 7.36% | 10.89% | 16.21% | 20.28% |
| Shares (in shares) | 35.92% | 35.62% | 0.00% | 0.00% | 35.92% | 35.62% |
| Total | 44.77% | 45.01% | 7.36% | 10.89% | 52.13% | 55.90% |



Waarom kiezen om aan Catalyst te verkopen?

- Onder Catalysts Cash-Out Optie kunnen obligatiehouders hun recht om aandelen te ontvangen, verkopen tegen een vergoeding in contanten te betalen 10 werkdagen na 3 juli 2013
- HII heeft een door de rechtbank gecoördineerde competitieve biedingprocedure georganiseerd en Catalyst is gekozen als de beste optie voor schuldeisers
- Aandelen hebben een totaal ander risicoprofiel dan obligaties. Anders dan bij aandelen ontvangt u geen gegarandeerde coupon en aandelen fluctueren meer in prijs. U zal ook worden blootgesteld aan de risico's inherent aan Newco's bedrijfsvoering en marktrisico inherent aan de handel in aandelen
- Catalyst is een professionele investeerder met een lange termijn perspectief. Wij zijn in staat en bereid om de Newco risico's te accepteren en kunnen het ons veroorloven om mogelijke verliezen op te vangen



Ons bod is een goed bod

- Het bod van Catalyst is gebaseerd op een prijs van EUR 95 miljoen voor alle (100%) aandelen in de Newco. Dit is de beste optie die HII heeft ontvangen van ervaren institutionele beleggers tijdens het door de rechtbank gecoördineerde biedingenproces. HII en de Monitor waren niet verplicht dit bod te accepteren indien ze van mening waren geweest dat dit niet goed was geweest voor de obligatiehouders
- Het bod van Catalyst waardeert de aandelen op 59% van de verwachte equity waarde van de Newco. Echter de verwachte equity waarde op de openingsbalans van de Newco vertegenwoordigt niet de prijs waartegen de aandelen verhandeld kunnen worden. Het is onmogelijk de prijs te voorspellen waartegen de aandelen verhandeld zullen worden na de drie maanden durende stand still periode. Ter illustratie, de aandelen van veel gerenommeerde, grotere, dividend uitkerende Europese vastgoedondernemingen worden verhandeld tegen minder dan 59% van de verwachte equity waarde
- Het bod van Catalyst is in lijn met bovenstaande ratio en ligt zelfs hoger dan de prijs/boek ratio van meerdere gerenommeerde vastgoed ondernemingen, terwijl de Newco waarschijnlijk geen dividend zal betalen en net uit een herstructurering komt
- Daarbij is het risicoprofiel behorende bij aandelen in de Newco beduidend anders dan dat van obligaties, waarop met regelmaat coupons en rente wordt uitgekeerd, en dat de aandelen ook veel meer zullen fluctueren in prijs

| Bedrijf | Land | Totale bezittingen | Vastgoed bezittingen | Boekwaarde | Marktwaarde | Prijs / Boek | Dividend Rendement |
|----------------------------------|-----------|--------------------|----------------------|------------|-------------|--------------|--------------------|
| Prime Office REIT AG | DUI | 1.031,6 | 908,4 | 389,1 | 218,2 | 0,56x | 5,7% |
| Alstria Office REIT | DUI | 1.786,9 | 1.628,3 | 829,3 | 761,5 | 0,92x | 5,6% |
| DIC Asset AG | DUI | 2.210,2 | 1.847,4 | 612,8 | 390,9 | 0,64x | 4,2% |
| IVG Immobilien | DUI | 6.130,8 | 3.823,7 | 1.279,4 | 72,7 | 0,06x | 0,0% |
| ORCO Germany SA | DUI | 634,8 | 504,7 | 158,2 | 84,1 | 0,53x | 0,0% |
| Nieuwe Steen Investments NV | NED | 2.147,9 | 2.039,9 | 666,9 | 394,1 | 0,59x | 8,1% |
| Corio NV | NED | 7.631,0 | 6.738,3 | 4.082,5 | 3.377,6 | 0,83x | 7,9% |
| VastNed Retail NV | NED | 2.003,5 | 1.933,0 | 903,3 | 677,5 | 0,75x | 7,5% |
| Wereldhave NV | NED | 3.004,0 | 2.317,5 | 1.389,5 | 1.225,8 | 0,88x | 6,1% |
| Bever Holding NV | NED | 134,2 | 106,9 | 87,0 | 32,1 | 0,37x | 0,0% |
| Plaza Centers NV | O. Europa | 958,0 | 781,0 | 374,3 | 77,5 | 0,21x | 0,0% |
| Gemiddelde van het totaal | | | | | | 0,58x | 4,1% |
| Mediaan van het totaal | | | | | | 0,59x | 5,6% |
| Newco | NED | 616,2 | 613,1 | 162,1 | 95,0 | 0,59x | 0,0% |

Bron: Capital IQ, Bloomberg.



Conclusie en Vragen

- Teneinde uw stem mee te laten tellen MOET u uw ingevulde volmachtsformulier voor 29 mei 2013 opsturen naar de Monitor, of hetzelfde formulier PERSOONLIJK invullen tijdens de crediteurenvergadering op 30 mei 2013
- Als u voor het plan stemt, kunt u voor de Catalyst Cash-Out Optie kiezen. Onze optie was gekozen als het beste voor alle schuldeisers, gedurende een door de rechtbank gecoördineerde biedingenproces, waaraan ervaren institutionele beleggers deelnamen
- Als u besluit onze optie te accepteren, ontvangt u een gegarandeerde vergoeding in contanten voor uw recht om aandelen in Newco te ontvangen terwijl u recht houdt op alle aan het plan gerelateerde toekomstige vergoedingen in contanten die door de onderneming nog uitgekeerd zullen worden
- Catalyst is een professionele investeerder met een lange termijn perspectief. We zijn in staat en bereid om de Newco risico's te accepteren en kunnen het ons veroorloven om mogelijke verliezen op te vangen
- We verwachten onze investering in de Newco voor meerdere jaren aan te houden, wat ons een volstrekt ander risicoprofiel geeft, vergeleken met u als obligatiehouder, die ooit koos voor een veilige investering



Het invullen van uw volmachtformulier

PLANVOLMACHT

BETROKKEN SCHULDEISERS (NIET ZUNDE CONVENIENCE CLASS.SCHULDEISERS EN KIEZENDE SCHULDEISERS) DIE EEN GEVOLMACHTIGDE WILLEN AANSTELLEN OM DE SCHULDEISERSVERGADERING HII/SHARECO BIJ TE WONEN EN OP DEZE VERGADERING TE STEMMEN, MOETEN HET BOVENSTE GEDEELTE VAN DIT VOLMACHTFORMULIER INVULLEN.

BENOEMING VAN GEVOLMACHTIGDE EN STEM

Door één van de drie onderstaande vakjes aan te vinken, herroep de ondergetekende Betrokken Schuldeiser alle eerder gegeven volmachten en benoemt hij, wijst en stelt hij aan ofwel (wanneer u geen vakje aanvinkt, zal de Monitor als uw gevolmachtigde optreden):

- _____ (naam van gevolmachtigde), of
- een vertegenwoordiger van **Samson Balfour Deloitte & Touche Inc.**, in zijn hoedanigheid als Monitor, of
- een vertegenwoordiger van **Stichting Homburg Bonds**, in zijn hoedanigheid als trustee ingevolge het *Corporate Bond Trust Indenture of Mortgage Bond Trust Indenture*, zoals van toepassing

Gelieve aldus aan te vinken.

Indien u de Gewone Aandelen Newco Cash-Out Optie kiest, wordt u overigens om die reden geacht vóór te stemmen (zie onderdeel 5 van de aanwijzingen voor het invullen van de volmacht).

de bevoegdheid van substitutie, voor het bijwonen, stemmen en anderszins op de Schuldeisersvergadering HII/Shareco en op mogelijke en om op het bedrag van de Stemrechtvordering van de Betrokken en karakter van de rechten die hierbij worden verleend te beperken, de gevolmachtigde specifiek de instructie om te stemmen zoals hieronder als gevolmachtigde anderszins te handelen op het Plan en de vergadering, uitstel of verplaatsing daarvan en om krachtens het aandeel van de Stemrechtvordering van de Betrokken Schuldeiser als volgt te stemmen (*vink slechts één vakje aan*):

Gelieve plaats en datum in te vullen.

Te stemmen **VOÓR** goedkeuring van het Plan Te stemmen **TEGEN** goedkeuring van het Plan

Wij wijzen u er op dat indien hierboven geen keuze wordt gemaakt en de Betrokken Schuldeiser de Monitor als zijn gevolmachtigde heeft aangesteld, de Betrokken Schuldeiser wordt geacht **VOOR** goedkeuring van het Plan te hebben gestemd op de Schuldeisersvergadering HII/Shareco.

Gedateerd te _____ op _____, 2013.

Handtekening Betrokken Schuldeiser:

(Juridische naam van de Betrokken Schuldeiser)

(Handtekening van de Betrokken Schuldeiser of een gevolmachtigde vertegenwoordiger van de Betrokken Schuldeiser)

(Naam en functie/relatie van een gevolmachtigde vertegenwoordiger van de Betrokken Schuldeiser, indien van toepassing)

(Postadres van de Betrokken Schuldeiser)

(Telefoonnummer van de Betrokken Schuldeiser of een gevolmachtigde vertegenwoordiger van de Betrokken Schuldeiser)

50082911.M.8426047 / 2



Het invullen van uw volmachtformulier – Catalyst Cash-Out

CASH-OUT KEUZEFORMULIER

LEES VOORDAT U DIT FORMULIER INVULT EERST DE INFORMATIEBRIEF, WAARONDER DE DELEN GETITELD “BESCHRIJVING VAN HET HII/SHARECO PLAN GEWONE AANDELEN NEWCO CASH-OUT OPTIE” EN “GESCHATTE VERHAAL (OPBRENGST) DOOR BETROKKEN SCHULDEISERS EN KIEZENDE SCHULDEISERS INGEVOLGE HET HII/SHARECO PLAN EN DOOR BETROKKEN SCHULDEISERS HOMCO 61 EN KIEZENDE SCHULDEISERS INGEVOLGE HET HOMCO 61 PLAN”, ALSMEDE HET BIJHORENDE RAPPORT VAN DE MONITOR TER ONDERSTEUNING VAN DE PLANNEN. DEZE DOCUMENTEN BEVATTEN BELANGRIJKE INFORMATIE MET BETREKKING TOT DEZE OPTIE.

In verband met het Tweede Gezamenlijke Gewijzigde en Herzien Plan of Compromise and Reorganization van Homburg Invest Inc. en Homburg Shareco Inc. krachtens de *Companies' Creditors Arrangement Act* (Canada) en de *Business Corporations Act* (Alberta) d.d. 3 mei 2013 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd, herzien, aangepast en/of aangevuld: het “Plan”) kiest ondergetekende hierbij voor het volgende:



Voor het ontvangen van de Gewone Aandelen Newco Cash-Out Optie (aangeboden door Catalyst). De ondergetekende maakt deze keuze met betrekking tot zijn Evenredig Aandeel in Gewone Aandelen Newco ingevolge het Plan. Door voor deze optie te kiezen:

- (i) bevestigt ondergetekende dat hij zijn evenredige aandeel zal ontvangen in het Volledige Definitieve Cash-Out Bedrag Gewone Aandelen Newco, en zijn Evenredig Aandeel in de Cash Pool en de Cash Pool Activa-Uitwinning, en geen ander recht op de Gewone Aandelen Newco;
- (ii) geeft ondergetekende opdracht en wordt hij geacht onherroepelijk opdracht aan Newco te hebben gegeven diens Evenredig Aandeel in Gewone Aandelen Newco uit te geven krachtens en in overeenstemming met de Instructiebrief die door Catalyst in overeenstemming met het Plan aan de Monitor wordt verstrekt; en
- (iii) verklaart en garandeert ondergetekende dat hij het vereiste recht en de vereiste hoedanigheid en bevoegdheid heeft de Keuze voor Gewone Aandelen Newco Cash-Out Optie te maken en dat hij de vereiste toestemmingen en goedkeuringen heeft ontvangen zodat Catalyst bij uitgifte van de Gewone Aandelen Newco de onbezwaarde en vrije eigendom daarvan verkrijgt.

Gelieve aldus
aan te vinken.

