

Informatie Memorandum

Ten behoeve van de aandeelhouders van

1^{ste} Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij N.V. (1NOMij)

inzake de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 28 januari 2014



en de voorgestelde Reverse Listing van

NOVISOURCE
The interim professionals!

17 december 2013

1 Belangrijke Informatie

Op 17 december 2013 heeft 1NOMij N.V. (“1NOMij”) aangekondigd voornemens te zijn een transactie te sluiten met de aandeelhouders van het consultancy- en detachingsbedrijf Novisource B.V. (“Novisource”), teneinde een Reverse Listing van het laatstgenoemde bedrijf te realiseren (de voorgenomen transactie waarvan de ‘reverse listing’ deel uitmaakt hierna: de “Transactie”). Het voorstel tot overname van Novisource en daarmee het voorstel tot het realiseren van die Reverse Listing zal, indien partijen finale overeenstemming over de Transactie bereiken, worden voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders 1NOMij (de “BAVA”) die op 28 januari 2014 gehouden zal worden.

Dit Informatie Memorandum (“IM”) wordt door 1NOMij gepubliceerd met het oog op de BAVA van 28 januari 2014 en bevat een nadere toelichting ten behoeve van de aandeelhouders van 1NOMij (“Aandeelhouders”) op de punten zoals weergegeven in de agenda van de BAVA en de Transactie tussen (de aandeelhouders van) Novisource en 1NOMij, waarbij onder meer de aandelen in het kapitaal van Novisource worden ingebracht in 1NOMij tegen uitgifte van aandelen in het kapitaal van 1NOMij (“Aandelen”) en Novisource aldus door middel van een Reverse Listing een notering aan NYSE Euronext Amsterdam verkrijgt.

De informatie in dit IM geeft de situatie weer op de datum van dit IM. De verspreiding van dit IM houdt niet in dat de hierin opgenomen informatie ook na de publicatiedatum van dit IM juist en in overeenstemming met de werkelijkheid is. De financiële informatie zoals opgenomen in dit IM is gebaseerd op Dutch GAAP en niet op IFRS-grondslagen.

Het IM houdt geen aanbod in van Aandelen of enige andere financiële instrumenten, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van een Aandeel of enig ander financieel instrument en dit IM, dat alleen in de Nederlandse taal beschikbaar is, is derhalve geen prospectus als bedoeld in artikel 5:2 van de Wet op het financieel toezicht (de Wft) en is niet onderworpen aan voorafgaande goedkeuring door de stichting Autoriteit Financiële Markten.

Op het IM is Nederlands recht van toepassing.

Kopieën van het IM, de oproeping, agenda (en toelichting daarop) van de BAVA en de voorgestelde akte van wijziging van de statuten van 1NOMij zijn kosteloos verkrijgbaar via de website (www.1nomij.nl) en ten kantore van 1NOMij.

2 **Inhoudsopgave**

1	Belangrijke informatie	2
2	Inhoudsopgave.....	3
3	Bericht aan Aandeelhouders	4
4	Achtergrond en huidige situatie 1NOMij	5
5	Profiel Novisource.....	5
5.1	Introductie	5
5.2	Organisatie en Management Novisource	7
5.3	Financiële basisgegevens Novisource	9
6	Strategie Novisource	10
6.1	Strategie en Groeipijlers	10
6.2	Beursnotering.....	11
7	De Transactie.....	12
8	1NOMij en Novisource na afronding van de Transactie	13
8.1	Algemeen	13
8.2	Belangrijkste gevolgen voor de Aandeelhouders	14
9	Aanbeveling.....	14

Bijlage 1 Fairness Opinion

3 Bericht aan de Aandeelhouders

Rotterdam, 17 december 2013

Geachte Aandeelhouder,

Op 17 oktober 2013 hebben 1NOMij en Value8 N.V. ("Value8") bekendgemaakt dat Value8 een belang heeft verkregen van 89 procent van de aandelen 1NOMij en dat de plannen om 1NOMij om te vormen tot een actief, beurgenoteerd vastgoedbedrijf niet worden doorgezet. Tevens werd de ambitie uitgesproken binnen 6 maanden een voorstel te doen om nieuwe activiteiten in 1NOMij te brengen.

Over de inbreng van nieuwe activiteiten zijn met diverse partijen gesprekken gevoerd. In dat kader is ook gesproken over de mogelijkheid van een Reverse Listing van Novisource, een bedrijf actief op het gebied van consultancy en detachering. Op 17 december 2013 heeft 1NOMij haar voornemen ten aanzien van de Transactie publiek gemaakt.

Er vanuit gaande dat partijen finale overeenstemming zullen bereiken over de Transactie hebben de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van 1NOMij besloten de Transactie op 28 januari 2014 ter goedkeuring aan de BAVA voor te leggen.

Op de BAVA zullen onder meer de navolgende voorgestelde besluiten ter goedkeuring aan Aandeelhouders worden voorgelegd:

- goedkeuring van de Transactie;
- wijziging van de statuten van 1NOMij;
- uitgifte van 100 miljoen aandelen A (voor reverse split) aan de aandeelhouders van Novisource;
- benoeming van nieuwe leden van de Raad van Bestuur van 1NOMij.

Voor een volledig overzicht van de agendapunten wordt verwezen naar de agenda van de BAVA en de toelichting daarop.

1NOMij heeft VHM | Accountants & Belastingadviseurs verzocht een *fairness opinion* af te geven met betrekking tot de Transactie; een afschrift van deze *fairness opinion* is als Bijlage 1 aangehecht aan dit IM.

Raad van Bestuur

Raad van Commissarissen

Drs. P.P.F. de Vries

Drs. G.P. Hettinga

4 Achtergrond en huidige situatie 1NOMij

1NOMij is een aan NYSE Euronext Amsterdam genoteerde vennootschap. Sinds de BAVA van 16 februari 2012 had 1NOMij de strategie als actieve vastgoedonderneming in te spelen op de kansen die de huidige *distressed* markt biedt. In de periode daarna heeft de inbreng van vastgoed vertraging opgelopen met name door fiscale en administratieve hobbels. Om die reden bleef 1NOMij een vennootschap zonder operationele activiteiten. 1NOMij kende – blijkens de halfjaarcijfers – medio 2013 een klein positief eigen vermogen.

Op 16 oktober 2013 hebben 1NOMij en Value8 bekendgemaakt dat Value8 een belang heeft verkregen van 89 procent van de aandelen 1NOMij en dat de plannen om 1NOMij om te vormen tot een actief, beurgenoteerd vastgoedbedrijf niet worden doorgezet. Tevens werd de ambitie uitgesproken om binnen 6 maanden een voorstel te doen om nieuwe activiteiten in 1NOMij te brengen.

Over de inbreng van nieuwe activiteiten zijn met diverse partijen gesprekken gevoerd. In dat kader is ook gesproken over de mogelijkheid van een Reverse Listing van Novisource, een bedrijf actief op het gebied van consultancy en detachering. Op 17 december 2013 heeft 1NOMij haar voornemen ten aanzien van de Transactie publiek gemaakt.

In het licht van bovenstaande, hebben de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van 1NOMij besloten de Transactie op 28 januari 2014 ter goedkeuring aan de BAVA voor te leggen. De periode tot de vergadering zal worden benut om de noodzakelijke onderzoeken te verrichten en af te ronden en de contracten te finaliseren.

5 Profiel Novisource

5.1 Introductie

Aanbieder van Interim-professionals

Novisource is een van de belangrijke aanbieders in Nederland van interim-professionals op de gebieden van business consultancy, interim-management, projectmanagement, programmamanagement en ICT in Nederland. Novisource had eind 2012 193 eigen en externe medewerkers.

Twee labels: B-Street en Novisource

De activiteiten van Novisource zijn in 2001 (onder de naam B-Street) gestart in Nieuwegein door de heren Ing. W. (Willem) B.L. Verloop en R. (Ricardo) M.G. Sam-sin. Sindsdien is Novisource uitgegroeid tot een belangrijke aanbieder van interim-professionals onder de labels B-Street en Novisource.

Via de werkmaatschappij B-Street B.V. is onder het label B-Street gestart met het aanbieden van interim-professionals die extern worden ingehuurd. Met B-Street is Novisource in staat om snel op vragen van de klant in te spelen zonder dat hier het risico van overcapaciteit speelt. B-Street beschikt over een uitgebreide database met contactgegevens van meer dan 12.000 externe interim-professionals. De externe interim-professionals worden door B-Street, voor een periode gelijk aan die van de opdracht van de klant, ingehuurd. Ook in periodes van minder gunstige marktomstandigheden is B-Street uitstekend in staat om flexibel en snel op de vraag van klanten in te spelen.

In 2004 is met de werkmaatschappij Novisource Banking & Investments Business Consultancy B.V. ('NBIBC') gestart met het aanbieden van interim-professionals in vaste dienst.

Tussen 2006 en 2011 zijn, in navolging van het succes bij NBIBC, nieuwe zelfstandig opererende werkmaatschappijen onder het Novisource label opgericht, te weten:

- Novisource Insurance Business Consultancy B.V. ('NIBC')
- Novisource Technology Services B.V. ('NTS')

NIBC en NTS hebben elk hun eigen directie en interim-professionals in vaste dienst die, met relatief hoge marges, worden ingezet in specifieke marktsegmenten. In 2011 is voorts de werkmaatschappij Inhuurwijzer B.V. opgezet. Deze werkmaatschappij heeft een toepassing ontwikkeld waarmee klanten, door middel van een ratingsysteem, een kwalitatief oordeel kunnen geven over de bij hen ingezette externe professional.

Klanten

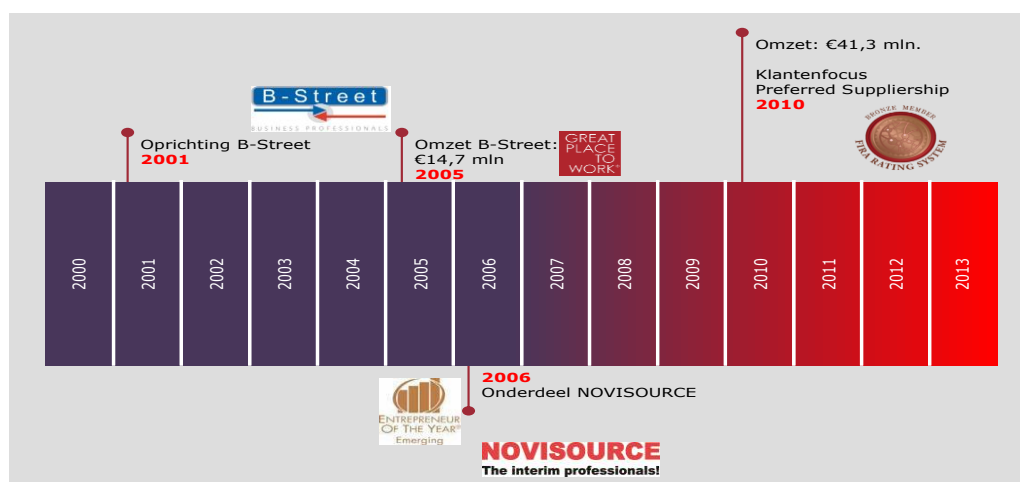
Voor alle genoemde werkmaatschappijen van Novisource geldt dat zij zich voornamelijk richten op de eindmarkt in Nederland. Tot deze eindmarkt rekt Novisource prominente bedrijven uit de top-200 ranglijst van het Nederlandse bedrijfsleven. Het overgrote deel van de omzet wordt momenteel gegenereerd door de werkmaatschappij B-Street. Novisource heeft met haar klanten een langdurige relatie. In bepaalde gevallen levert Novisource een full service pakket aan haar grote klanten. Onderdeel hiervan is onder andere de 'handling' voor wat betreft de inkoop van een groot deel van de externe professionals van deze klanten.

De consultants van Novisource hebben projecten uitgevoerd voor vele grootbanken en verzekeraars in Nederland en andere grote ondernemingen in Nederland.

Novisource in de prijzen

Gedurende de afgelopen twaalf jaar is door (de ondernemers van) Novisource een aantal prijzen gewonnen: in 2006 de 'emerging entrepreneur of the year award' en in 2007 de 'Great Place to Work' prijs. In 2012 is Novisource tot 'bronze member' van het 'FIRA Rating System', een belangrijke MVO-maatstaf, benoemd. Verder is Novisource in 2013 aspirant-lid geworden van de ROA (Raad van Organisatie-Adviesbureaus).

In onderstaande figuur is een aantal belangrijke 'milestones' in de historie van Novisource weergegeven:



5.2 Organisatie en Management Novisource

Platte organisatie, ervaren management

Novisource kent een platte interne organisatiestructuur, met korte en directe communicatielijnen.

De werkmaatschappijen zijn zelfstandig opererende juridische entiteiten met een eigen P&L- verantwoordelijkheid die ieder aangestuurd worden door een directeur. De leden van de Raad van Bestuur van Novisource zijn verantwoordelijk voor de strategie en het beleid van Novisource. Momenteel bestaat de Raad van Bestuur uit de heer W. (Willem) M. van der Vorm en de heer B. (Bert) van Winkoop AA.

W. M. van der Vorm (CEO)

De heer Van der Vorm is, na het afronden van de HEAO economisch juridische richting, in 1986 gestart bij Centraal Beheer. Vervolgens is hij in dienst getreden van SNS Reaal Verzekeringen, waar hij eind 1999 benoemd werd tot directeur Zakelijke Markt voor de labels Reaal en Hooge Huijs. Daarna stapte Van der Vorm in 2001 over naar De Amersfoortse als directeur Levens- en Pensioenverzekeringen. Voordat hij in 2011 bij Novisource als CEO in dienst trad, was hij bijna 5 jaar directeur Pensioenen bij ASR. De heer Van der Vorm stuurt de directeuren van de werkmaatschappijen en de stafafdelingen Marketing en HRM aan. De heer Van der Vorm is tevens non-executive commissaris bij De Leidsche Verzekeringen.

B. van Winkoop (CFO)

De heer Van Winkoop heeft een achtergrond als accountant. Voordat hij in 2007 bij Novisource in dienst trad, was hij adjunct directeur financiën bij De Amersfoortse Verzekeringen en hoofd financiën bij Commit Arbo (Interpolis). Daarvoor was hij CFO bij UCC NV, een IT consultancy onderneming genoteerd aan Euronext Amsterdam. De heer Van Winkoop stuurt de stafafdelingen Financiële Administratie, Juridische zaken, Facilitaire zaken & Office management en ICT aan.

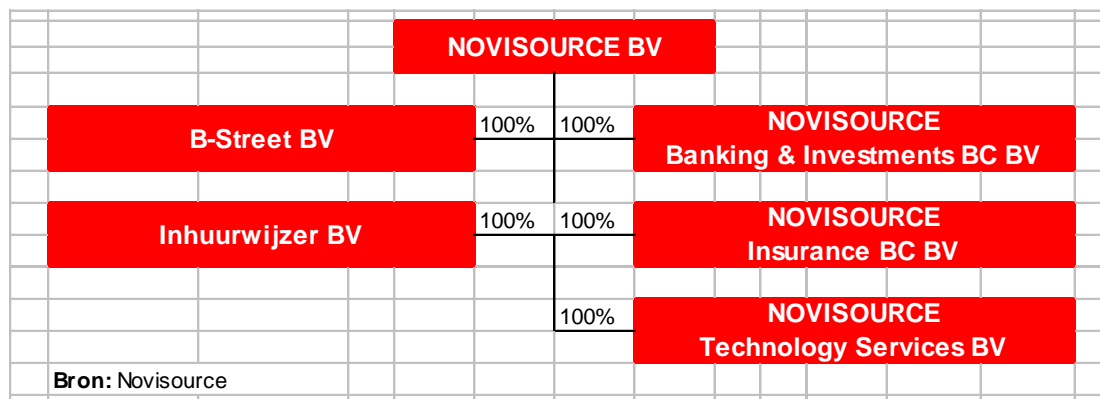
In de volgende figuur wordt het organigram van Novisource weergegeven:



De stafafdelingen van Novisource, zoals financiële administratie, marketing, HRM en juridische zaken, zijn op 'groepsniveau' gebundeld. Naast schaalvoordelen zorgt dit voor een duidelijke commerciële focus van de verschillende werkmaatschappijen op de segmenten waarin ze actief zijn.

Juridische structuur

In onderstaande figuur wordt de juridische structuur van Novisource weergegeven:



Oprichters / grootaandeelhouders

Informatie over de oprichters en huidige grootaandeelhouders van Novisource.

De heer R.M.G. Sam-sin

De heer Sam-sin is afkomstig van Business Management Group (BMG) en is medeoprichter en grootaandeelhouder van Novisource. Voor BMG was de heer Sam-sin bij meerdere bedrijven actief in diverse commerciële functies en was hij directeur en mede-eigenaar van ICT dienstverlener Actacom. De heer Sam-sin heeft een marketing-achtergrond.

De heer Ing. W.B.L. Verloop

De heer Verloop is op 25-jarige leeftijd samen met twee medeoprichters (waaronder de heer P.C.J. Peters) het IT consultancy bedrijf UCC gestart. In 1997 heeft UCC een notering gekregen aan de Amsterdamse Effectenbeurs (later Euronext Amsterdam). UCC is uiteindelijk in 2001 onderdeel geworden van het in Parijs genoteerde bedrijf Transiciel. De heer Verloop heeft HTS Informatica gestudeerd te Eindhoven.

De heer Drs. P.C.J. Peters

De heer Peters is samen met twee medeoprichters (waaronder de heer W.B.L. Verloop) het IT consultancy bedrijf UCC gestart. In 1997 heeft UCC een notering gekregen aan de Amsterdamse Effectenbeurs (later Euronext Amsterdam). UCC is uiteindelijk in 2001 onderdeel geworden van het in Parijs genoteerde bedrijf Transiciel. De heer Peters heeft economie en bedrijfskunde gestudeerd aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam.

De oprichters c.q. grootaandeelhouders van Novisource zijn actief betrokken bij het ontwikkelen van de groeistrategie van Novisource en ondersteunen in de uitvoering.

5.3 Financiële basisgegevens Novisource

Historische financiële performance

In onderstaande tabel wordt de financiële performance van Novisource voor de periode 2007 – 2012 weergegeven. Onderstaande cijfers (x 1 miljoen euro) zijn opgesteld op basis van Dutch GAAP:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Omzet	37,3	44,6	44,0	41,4	32,5	27,6
Bruto marge	10,3	14,1	11,6	10,3	9,1	7,6
EBITDA	3,5	4,0	1,7	1,5	0,1	0,1
EBIT	3,5	3,6	1,3	1,1	-0,3	-0,3
Nettowinst	2,6	2,7	1,0	0,9	0,6	-0,2

De omzet van Novisource is in de periode 2003-2008 zeer snel gegroeid. In 2003 bedroeg de omzet nog ruim 3 miljoen euro en 5 jaar later was dat meer dan 44 miljoen euro. Deze groei werd geheel autonoom gerealiseerd. In de periode daarna is de omzet met name onder invloed van de economische crisis gezakt naar 27,6 miljoen euro in 2012. Het resultaat op EBITDA-niveau is gedurende deze periode afgenomen van 3,5 miljoen euro (2007) naar 0,1 miljoen euro (2012). Tot aan de crisis lag de omzetgroei van Novisource op een gezond niveau waarbij in de omzetmix het aandeel van de activiteiten onder het label Novisource verder toenam. In deze periode werden EBITDA-marges gerealiseerd van 9 tot ruim 11 procent. Vanaf 2009 is de omzet van Novisource afgenomen als gevolg van het slechtere economisch klimaat, waardoor met name de grotere ondernemingen terughoudend werden met het inhuren van externe professionals. Ondanks de omzetafname was het resultaat van Novisource op EBITDA niveau gedurende deze moeilijke periode positief. Gedurende deze periode is wel verder geïnvesteerd in de organisatie: de onderdelen Novisource Public, Health & Utilities en Inhuurwijzer werden opgericht. Daarnaast is verder geïnvesteerd in de kwaliteit van de organisatie door oprichting van de Novisource Academy.

Het jaar 2012 was in meerdere opzichten een transitiejaar waarbij een ‘turn around’ is gemaakt naar het leveren van specialisten in plaats van generalisten en naar het aanbieden van concrete proposities en concepten in plaats van sec capaciteit. Tevens is het resultaat van 2012 negatief beïnvloed doordat eenmalige kosten, die betrekking hebben op een verdere verbetering van de kwaliteit van de organisatie. De kosten van deze organisatorische aanpassingen zijn direct ten laste van de winst gebracht.

In de periode van 2007 tot en met 2012 is jaarlijks in de afschrijvingskosten een post van ruim 0,3 miljoen euro opgenomen als amortisatie (afschrijving goodwill) in verband met een in 2007 betaald bedrag aan goodwill betrekking hebbende op de uitkoop van een minderheidsaandeelhouder in Novisource Banking & Investments Business Consultancy B.V. Het resultaat op niveau financiële baten/lasten was in de jaren 2007-2012 positief. Dit is het gevolg van de goede financiële positie van Novisource en gezond werkkapitaalbeheer. In 2011 is het resultaat van Novisource positief beïnvloed door de verkoop van het niet-strategische belang van 10 procent in Winvision Holding B.V.

Novisource heeft besloten te blijven investeren in management en organisatie, in voorbereiding op een nieuwe groeifase. Bij het uitvoeren van de groeiplannen, zoals nader omschreven in hoofdstuk 6 van dit IM, zal de winstmarge daardoor sneller kunnen toenemen.

Sinds 2013 is de trend weer positief. Door strakkere focus op winstgevende omzet is de marge toegenomen en het management verwacht dat die trend in de komende jaren zal doorzetten. Bovendien zijn er uitstekende mogelijkheden om autonoom en door middel van acquisities te groeien.

Sterke balans

Onderstaand wordt de balans van Novisource per eind 2012 weergegeven (x 1.000 euro).

Activa		Passiva	
Vaste Activa		Groepsvermogen	2.845
Inventaris/Vervoermiddelen	158		
Vlottende Activa		Voorzieningen	0
Debiteuren	1.363	Kortlopende schulden	
Belastingen/sociale lasten	84	Crediteuren	1.919
Overige vorderingen	2.188	Belastingen/Sociale premies	529
		Overige schulden	1.544
Liquide middelen	3.044		
Totaal Activa	6.837	Totaal Passiva	6.837

Uit de tabel blijkt dat de financiële positie van Novisource gezond is. Per eind 2012 bedroeg het groepsvermogen 2,8 miljoen euro waaruit een solvabiliteit van ruim 41 procent volgt. Het dividendbeleid van Novisource is altijd gericht geweest op het handhaven van een gezonde solvabiliteit. Per eind 2012 is de post goodwill volledig afgeschreven. De balansverhoudingen per november 2013 zijn niet wezenlijk veranderd.

Verwachtingen voor 2013

Over de eerste helft van 2013 realiseerde Novisource een omzet van 11,9 miljoen euro met een EBITDA van 0,2 miljoen euro. Het resultaat lag hiermee ruim boven het resultaat over de eerste helft van 2012. Voor geheel 2013 wordt een omzet van circa 24 tot 25 miljoen euro verwacht en duidelijke verbetering van de EBITDA ten opzichte van 2012.

6 Strategie Novisource

6.1 Strategie en Groeipijlers

Uitbouw

Novisource streeft ernaar om de gebalanceerde portefeuille van activiteiten gericht op de Nederlandse markt voor interim-professionals verder uit te bouwen.

Groter aandeel consultancy & solutions

In dat kader wordt gestreefd naar uitbouw van Novisource en het realiseren van een kwalitatieve ontwikkeling. Concreet wil dit zeggen dat Novisource het aandeel van consultancy en solutions wil laten toenemen in de totale omzet, waarbij het relatieve belang van detachering zal afnemen.

Optimale verhouding interne en externe professionals

Het is verder de doelstelling van Novisource om een portefeuille van ondernemingen op te bouwen waarbij de verhouding tussen de activiteiten met externe ingehuurde professionals en professionals in eigen dienst in balans is waardoor door Novisource onder verschillende marktomstandigheden gezonde marges kunnen worden gerealiseerd.

Drie pijlers van de groeistrategie

De groeistrategie van Novisource kan als volgt worden omschreven:

- een vergroting van de omvang in de markten waar Novisource zich momenteel op richt, zowel autonoom, door middel van strategische samenwerkingsverbanden als door middel van acquisities en/of deelnemingen;
- verbreding van het dienstenaanbod door middel van nieuw op te richten Novisource-labels, het aangaan van strategische samenwerkingsverbanden alsmede door middel van acquisities en/of deelnemingen, waarbij deze acquisities en/of deelnemingen leiden tot cross-selling mogelijkheden bij bestaande en nieuwe klanten;
- het verder uitbouwen van het label B-Street waardoor Novisource maximaal inspeelt op de marktvraag vanuit corporate klanten naar gespecialiseerde ZZP-ers (zelfstandigen zonder personeel).

Doelstellingen:

Novisource realiseerde de afgelopen jaren EBITDA-marges tussen 0 en 12 procent. De omzet bedroeg circa 40 miljoen euro in de periode 2007-2010 en is onder invloed van de crisis teruggevallen tot de range 25-30 miljoen euro.

Novisource streeft ernaar om de omzet binnen drie jaar te vergroten tot tenminste 50 miljoen euro en de EBITDA-marge te verbeteren tot minimaal 5 procent. Deze groei van omzet en winstgevendheid zal moeten worden bereikt door een combinatie van autonome groei en acquisities.

6.2 Beursnotering

Samenwerking of overname

Momenteel voert Novisource met meerdere partijen verkennende gesprekken over mogelijke vormen van strategische samenwerking en/of overname. Binnen Novisource is voldoende kennis en ervaring aanwezig om mogelijke transacties op een zorgvuldige wijze af te ronden. Eventuele acquisities kunnen daar waar gewenst in eerste instantie zelfstandig, onder eigen naam en stand-alone opereren als unit naast de bestaande Novisource labels. Wel zullen, voor zover mogelijk, alle ondersteunende taken worden ondergebracht bij de groep.

Beursnotering: ondersteuning groeipad

Met verkrijgen van een beursnotering via de 'reverse listing', die onderdeel uitmaakt van de Transactie, krijgt Novisource toegang tot de kapitaalmarkt. Dit stelt Novisource in staat mogelijke acquisities zonder forse toename van rentelasten en aflossingsverplichtingen te realiseren. Novisource streeft ernaar de beoogde groei te realiseren met een combinatie van autonome groei en acquisities. Indien overnames (gedeeltelijk) met aandelen worden gefinancierd, zal Novisource ernaar streven waarde te creëren voor de zittende aandeelhouders en een positief effect op de winst per aandeel (op lange termijn) te bewerkstelligen.

Verder zal de beursnotering leiden tot een vergroting van de naamsbekendheid met een positief effect op klanten en 'prospects'. Daarnaast zal het profiel van Novisource richting de arbeidsmarkt naar verwachting verder verbeteren en zal Novisource beter in staat zijn haar medewerkers te belonen door middel van een aandelen- en/of optieprogramma.

7 De Transactie

De Transactie is als volgt gestructureerd:

- a) 1NOMij verwerft 100 procent van de aandelen Novisource tegen betaling van 100 miljoen aandelen 1NOMij (voor reverse split).
- b) Het uitstaand aantal aandelen 1NOMij neemt als gevolg van de Transactie toe van 16.139.230 tot 116.139.230. Het aantal aandelen B (verhandelbaar ter beurse) zal gelijkblijven op 15.000.000 aandelen. Het aantal aandelen A (qua economische en juridische rechten identiek aan aandelen A, maar niet ter beurse verhandelbaar) zal toenemen van 1.139.230 tot 101.139.230.
- c) In de 30 beursdagen voorafgaand aan de aankondiging van 16 oktober 2013 dat Value8 haar belang heeft vergroot tot een meerderheid, werden de aandelen 1NOMij verhandeld in de bandbreedte van 0,15 eurocent tot 0,18 euro.
- d) Indien de onderkant van die bandbreedte wordt gehanteerd als referentiekopers, zou de waarde van de overname van Novisource kunnen worden berekend op circa 15 miljoen euro.
- e) Bij effectuering van de Transactie zullen de navolgende opties uitstaan:
 1. Het management van Novisource houdt de huidige voorwaardelijke optie op in totaal 10 procent van het aandelenkapitaal. Deze worden overgezet op 1NOMij, waarbij de uitoefenprijs 0,15 euro per aandeel (voor reverse split) bedraagt en de looptijd 5 jaar.
 2. Value8 krijgt een optie op 0,75 procent van de Aandelen; de bestaande afspraken met betrekking tot een optieregeling voor Value8 (rechtgevend op 3 procent van de Aandelen) komt daarmee te vervallen. De optie geeft recht op de aankoop van 871.052 aandelen (voor reverse split), de uitoefenprijs bedraagt 0,15 euro en de looptijd bedraagt 5 jaar.
- f) Value8 heeft een investering in Novisource BV gedaan en daarmee een belang in Novisource BV verworven van bijna 15 procent.
- g) Indien de BAVA van 28 januari 2014 daarmee instemt zullen de statuten worden gewijzigd, waarbij onder meer:
 - de naam zal veranderen in Novisource N.V.
 - het maatschappelijk kapitaal wordt aangepast.
 - een reverse split van de aandelen wordt doorgevoegd in de verhouding 10 bestaande aandelen in 1 nieuw aandeel.
 - de statuten worden aangepast aan geldende wet- en regelgeving.

De aandeelhoudersstructuur zal ten gevolge van bovenstaande stappen als volgt wijzigen:

Bestaand:

- | | | |
|----------------|--------|--------------------------------|
| • Value8 N.V.: | 88,8 % | (melding AFM 16 oktober 2013). |
| • Free float: | 11,2 % | |

Wordt:

- | | |
|--------------------------|--------|
| • Business Holding B.V. | 24,3 % |
| • Robell B.V. | 24,3 % |
| • Phase Two Holding B.V. | 24,3 % |
| • Value8 N.V. | 21,4 % |
| • Overig | 5,8 % |

Totaal 100 %**

** na eliminatie afrondingsverschil

Volledigheidshalve wordt vermeld dat tussen Value8 N.V., Phase Two Holding B.V., Robell B.V. en Business Holding B.V. geen aandeelhoudersovereenkomst zal worden gesloten aangaande hun respectieve aandelenbelangen in Novisource NV. Evenmin zal door hen anderszins in onderling overleg worden gehandeld met betrekking tot het nieuwe Novisource N.V. Onder de overige aandeelhouders zit onder andere de Stichting Novisource, die een belang houdt van 2,8 procent voor de huidige bestuurders van Novisource.

Tevens wordt gemeld dat Value8 geen financiële vergoeding zal ontvangen voor haar inzet bij de Transactie.

Free Float

Als gevolg van de Transactie zal het aantal aandelen dat als free float kan worden aangemerkt ongewijzigd blijven. Het procentuele belang van de free float zal wel afnemen. 1NOMij wijst beleggers expliciet op de beperkte free float en de beperkte liquiditeit van het aandeel, dat thans middels het veilingstelsel tweemaal per dag wordt verhandeld. Het voornemen bestaat om in 2014 de free float te vergroten door middel van uitgifte van nieuwe aandelen, mede ten behoeve van acquisities.

De in het kader van de Transactie uit te geven Aandelen A zijn niet ter beurse verhandelbare aandelen en hebben dezelfde rechten als de genoteerde Aandelen B. Op verzoek van de houders van Aandelen A kunnen de aandelen worden geconverteerd in aandelen B, mits voldaan wordt aan de toepasselijke wet- en regelgeving omtrent een mogelijke prospectusplicht. Daarnaast is met de houders van Aandelen A een lock-up afgesproken waarbij de lock-up in twee jaar tijd stapsgewijs zal afnemen.

8 1 NOMij en Novisource na afronding van de Transactie

8.1 Algemeen

Naamswijziging en governance

Indien de Transactie wordt goedgekeurd op de BAVA, zal de statutaire naam van 1^{ste} Nederlandsche Onroerendgoed Maatschappij (1NOMij) worden gewijzigd in 'Novisource N.V.'

Tevens zal alsdan de bezetting van de Raad van Bestuur van het 'nieuwe' beursgenoteerde Novisource N.V. worden gewijzigd als volgt:

- De heer W.M. van der Vorm zal toetreden als lid van de Raad van Bestuur
- De heer B. van Winkoop zal toetreden als lid van de Raad van Bestuur
- De heer P.P.F. de Vries zal terugtreden als lid van de Raad van Bestuur

Het voornemen bestaat om in het eerste kwartaal 2014 de samenstelling van de Raad van Commissarissen te wijzigen. In dat kader zal een nieuwe BAVA bijeen geroepen worden.

Voor de curriculum vitae van de bovengenoemde bestuurders wordt verwezen naar de toelichting op de agenda van de BAVA.

Reverse aandelensplit

Als onderdeel van de bovenbedoelde statutenwijziging, zal een zogenoemde ‘reverse aandelensplit’ (omgekeerde aandelensplitsing) worden doorgevoerd, waarbij 10 (tien) bestaande Aandelen (met een nominale waarde van 0,01 euro zullen worden samengevoegd tot 1 (een) nieuw aandeel Novisource N.V. met een nominale waarde van 0,10 euro.

8.2 Belangrijkste financiële gevolgen voor de Aandeelhouders

In de bestaande situatie ontplooidde 1NOMij geen operationele activiteiten en genereerde de beursgenoteerde holding geen inkomsten. De kosten hebben met name betrekking op management, administratie, Raad van Commissarissen, beursgerelateerde kosten (o.a. Euronext en AFM) en overige kosten. Aangezien geen opbrengsten werden gegenereerd en wel kosten werden gemaakt, is sprake van een verlieslatende exploitatie.

Het eigen vermogen van 1NOMij was per medio 2013 licht positief.

De Transactie heeft bij voltrekking de volgende gevolgen:

- Positief effect op het eigen vermogen per aandeel.
- Positief effect op de continuïteit. In de huidige situatie beschikt de onderneming niet over autonoom verdienvermogen waarmee de kosten kunnen worden gedekt.
- Aandeelhouders worden aandeelhouder van een vennootschap met activiteiten en met perspectief van waardegroei. Zonder activiteiten is dat perspectief beperkt.
- Het aandelenbelang van de bestaande aandeelhouders voorafgaand aan de Reverse Listing, verwatert door de Transactie van 100 procent naar 13,9 procent.

9 Aanbeveling

De Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van 1NOMij zijn positief over de Transactie. Zij achten het evenwel van belang dat Aandeelhouders zelf hun stemgedrag bepalen. In dat kader adviseren zij Aandeelhouders zich goed over de Transactie en de gevolgen daarvan te (laten) informeren en hun stemgedrag daarop te baseren.

Voorts heeft 1NOMij VHM | Accountants & Belastingadviseurs verzocht een *fairness opinion* af te geven met betrekking tot de Transactie; een afschrift van deze *fairness opinion* is als [Bijlage 1](#) aangehecht aan dit IM.

1NOMij

Raad van Bestuur

Raad van Commissarissen

Bijlage 1: Fairness Opinion

To: the Board of Directors of 1NOMij N.V.

Epe, 16 December 2013

Fairness Opinion Novisource transaction

Dear Sirs,

The Board of Directors of 1NOMij N.V. (“1NOMij”) has requested vhm | consultants B.V. (“vhm | consultants”) to give an opinion as to the fairness to 1NOMij from a financial point of view (the “Fairness Opinion” or “Opinion”) of a transaction concerning the acquisition of Novisource B.V. (“Novisource” and together with its subsidiaries “Novisource Group”) by 1NOMij (the “Transaction”). Under the Transaction 1NOMij will acquire Novisource Group in exchange for 100 million newly issued 1NOMij shares A.

In arriving at the Fairness Opinion, we have reviewed and considered, inter alia, the following:

- 1) Share Purchase Agreement (draft);
- 2) Consolidated annual reports Novisource B.V. for the years 2009 – 2012;
- 3) Year to date financials Novisource B.V. 30/09/2013 (consolidated);
- 4) Latest estimate Novisource B.V. 2013 (consolidated);
- 5) Rudimentary estimates of revenue and EBITDA Novisource Group 2014 – 2015 (consolidated);
- 6) Information memorandum regarding the Transaction (draft 13 December 2013)
- 7) Businessplan Novisource Group 2013;
- 8) Businessplan Novisource Banking & Investments 2014-2016;
- 9) Certain publicly available information on 1NOMij that we believe to be relevant to our analysis, including annual reports and press releases;
- 10) Publicly available information relating to certain companies rendering services comparable to Novisource Group.

The aforementioned documents (number 1 through 10) will hereafter be referred to as “The Information”. In addition, we have researched other external resources that we deemed appropriate in preparing this Fairness Opinion.

vhm | consultants has relied upon the accuracy and completeness of the Information. vhm | consultants has not conducted any “due diligence” in order to verify the accuracy of received information, and has not made any independent evaluation or assessment of the assets and liabilities of Novisource Group.

This Fairness Opinion has been drawn up as at 16 December 2013 and is based on the economic, financial and market conditions existing at that date and on the information which has been provided to us up until that date. Any changes in respect to these conditions or this information could change both the assumptions on which this Fairness Opinion is based and the Fairness Opinion itself.

vhm | consultants has relied on information presented or forwarded to us by senior management of Novisource Group regarding assessments of Novisource Group's ability to reach its financial and operational goals (and the assumptions on which these are made) which have been set by senior management of Novisource Group. vhm | consultants expresses no view as to such financial analyses, forecasts or projections or the assumptions on which they are based.

vhm | consultants' assignment does not include to express an opinion on the legal or tax issues regarding this Transaction. In addition, vhm | consultants does not provide an opinion on the recent market transactions regarding the shares 1NOMij, and whether any other transaction would potentially be more favorable to the shareholders of 1NOMij.

In our evaluation of the Transaction we have taken into account, inter alia, the following considerations:

- Discounted cash flow valuation of Novisource;
- The projected financial position of Novisource at 31/12/2013;
- The trading multiples of companies comparable to Novisource.

Based upon and subject to the foregoing, it is our opinion, as of the date hereof, that the Transaction is fair from a financial point of view for 1NOMij and its shareholders.

vhm | consultants will receive a fixed fee for this opinion, irrespective of the completion of the Transaction.

This Opinion is addressed to the board of directors of 1NOMij and is solely intended as a basis for the 1NOMij shareholders' deliberations and decision in respect of the Transaction, except for purposes of inclusion in the information memorandum which is to be published by 1NOMij regarding the Transaction, and the Opinion may not, without prior consent from vhm | consultants, be invoked or used for any other purpose and, pursuant to such consent, only be used or invoked in its entirety. This Opinion is governed by Dutch law and any dispute relating thereto shall be settled exclusively by Dutch courts.

vhm | consultants B.V.