

**PLIGTMÆSSIGT KØBSTILBUD**

TIL

AKTIONÆRERNE I

**nordicom**

Nordicom A/S  
(CVR-nr. 12932502)

FREMSAT AF

Park Street Asset Management Ltd.

Finansiell rådgiver



Ernst & Young P/S

Juridisk rådgiver

**ACCURA**

Accura Advokatpartnerselskab

## INDHOLD

<b>VIGTIGE MEDDELELSER VEDRØRENDE DETTE KØBSTILBUD</b>	<b>4</b>
<b>RESUMÉ AF KØBSTILBUDET</b>	<b>7</b>
<b>1. INDLEDNING</b>	<b>9</b>
1.1 Købstilbudet	9
1.2 Vigtige datoer i forbindelse med Købstilbudet	9
1.3 Tilbudskurs for Aktier	10
1.4 Aktie præmie	10
1.5 Den samlede værdi	11
1.6 Aftaler vedrørende Købstilbudet	11
1.7 Tilbudsperiode	11
<b>2. BAGGRUND FOR KØBSTILBUDET OG PARK STREETS PLANER FOR NORDICOM</b>	<b>12</b>
2.1 Processen, der førte frem til afgivelsen af Købstilbudet	12
2.2 Årsagerne til Købstilbudet	12
2.3 Planer for Nordicom	12
<b>3. VILKÅR FOR KØBSTILBUDET</b>	<b>14</b>
3.1 Tilbudsgiver	14
3.2 Tilbudskurs for Aktier	14
3.3 Tilbudsperiode	14
3.4 Fremgangsmåde ved accept for Aktier	15
3.5 Ændringer	15
3.6 Kompensation til Aktionærerne	15
3.7 Finansiering	15
3.8 Bevarelse af rettigheder	16
3.9 Rettigheder over Aktier	16
3.10 Andre vilkår for Købstilbudet og ændringer heraf	16
3.11 Køb af Aktier i Tilbudsperioden	16
3.12 Køb efter Gennemførelsen af Købstilbudet	17
3.13 Meddelelse af resultatet af Købstilbudet	17
3.14 Gennemførelse	17
3.15 Afregning	17
3.16 Mæglergebyrer og andre omkostninger	17
3.17 Afviklingsbank	17
3.18 Skattemæssige overvejelser	18
3.19 Aftaler om honorarer	18
3.20 Udbytte	18
3.21 Øvrige aftaler	18
3.22 Lovvalg og værneting	18
3.23 Tilbagekaldelsesret	18
3.24 Juridisk rådgiver for Tilbudsgiver	19

3.25	Finansiell rådgiver for Tilbudsgiver	19
3.26	Kontakt til Bestyrelsen forud for Købstilbuddets fremsættelse	19
3.27	Dokumenter vedrørende Købstilbuddet	19
3.28	Sprog	19
3.29	Spørgsmål fra Aktionærene	19
<b>4.</b>	<b>BESKRIVELSE AF TILBUDSGIVER</b>	<b>20</b>
4.1	Tilbudsgivers identitet	20
4.2	Tilbudsgivers aktiviteter, ledelse, ejerskab og virksomhed	20
4.3	Personer som handler i forståelse med Tilbudsgiver	20
<b>5.</b>	<b>BESKRIVELSE AF NORDICOM</b>	<b>21</b>
5.1	Nordicoms aktiviteter og selskabsoplysninger	21
5.2	Nordicoms finansielle situation	22
5.3	Hoved- og nøgletal for Nordicom	23
5.4	Forventninger for regnskabsåret 2016	25
5.5	Selskabsmeddelelser for regnskabsåret 2016	25
<b>6.</b>	<b>DEFINITIONER</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>BILAG</b>	<b>28</b>

## **VIGTIGE MEDDELELSER VEDRØRENDE DETTE KØBSTILBUD**

Dette Tilbudsdokument indeholder vigtige oplysninger og bør læses omhyggeligt, før der træffes beslutning med hensyn til accept af Købstilbuddet.

Visse definerede udtryk, der anvendes i dette Tilbudsdokument, er anført i pkt. 6 i dette Tilbudsdokument.

Ingen Person er bemyndiget til at afgive nogen oplysninger eller erklæringer på vegne af Park Street Asset Management Limited ("Tilbudsgiver") eller dennes Tilknyttede Selskaber om Købstilbuddet, som ikke er indeholdt i dette Tilbudsdokument. Sådanne oplysninger eller erklæringer kan i givet fald ikke betragtes som værende godkendt. Fremsættelsen af dette Købstilbud skal under ingen omstændigheder betragtes som en tilkendegivelse af, at der ikke er sket ændringer i Tilbudsgivers eller Nordicom A/S' ("Nordicom") forhold siden Tilbudsdatoen, eller at oplysningerne i dette Tilbudsdokument eller de dokumenter, der henvises til heri, er korrekte på noget tidspunkt efter Tilbudsdatoen eller datoen for de pågældende dokumenter. Eventuelle væsentlige nye forhold eller væsentlige fejl eller unøjagtigheder i forbindelse med oplysningerne i Tilbudsdokumentet, som må anses for nødvendige for, at Aktionærerne kan danne sig et velbegrunderet skøn over Købstilbuddet, og som indtræder eller konstateres i løbet af Tilbudsperioden, vil blive offentliggjort som et tillæg til eller en meddelelse vedrørende Tilbudsdokumentet i henhold til gældende love og forskrifter i Danmark.

Købstilbuddet er ikke rettet mod aktionærer, hvis deltagelse i Købstilbuddet kræver udsendelse af et tilbudsdokument, registrering eller andre foranstaltninger, bortset fra hvad der kræves i henhold til dansk ret. Købstilbuddet fremsættes hverken direkte eller indirekte over for aktionærer, der er bosiddende i en jurisdiktion, hvor fremsættelsen af Købstilbuddet eller en accept heraf strider mod lovgivningen i en sådan jurisdiktion, og dette Tilbudsdokument må ikke distribueres til aktionærer, der er bosiddende i en sådan jurisdiktion. Enhver Person, der kommer i besiddelse af dette Tilbudsdokument, forventes og antages selv at have indhentet alle nødvendige oplysninger om eventuelle gældende begrænsninger samt at overholde disse.

Købstilbuddet fremsættes vedrørende aktier i Nordicom A/S ("Aktier"), en dansk udsteder af noterede aktier på NASDAQ Copenhagen A/S ("NASDAQ Copenhagen"). Købstilbuddet er underlagt oplysningsforpligtelser i henhold til dansk lovgivning. Købstilbuddet fremsættes hverken direkte eller indirekte i, til eller fra Canada, Australien, Japan eller Sydafrika eller nogen anden jurisdiktion, såfremt dette ville udgøre en overtrædelse af lovgivningen i den pågældende jurisdiktion (en "Udelukket Jurisdiktion"), og Købstilbuddet gælder ikke og kan ikke accepteres fra eller i Canada, Australien, Japan eller Sydafrika eller nogen anden Udelukket Jurisdiktion. I overensstemmelse hermed bliver eksemplarer af dette Tilbudsdokument og ethvert medfølgende dokument hverken direkte eller indirekte fremsendt eller på anden måde videresendt, distribueret eller sendt og må hverken direkte eller indirekte fremsendes eller på anden måde videresendes, distribueres eller sendes i, til eller fra Canada, Australien, Japan eller Sydafrika eller nogen anden Udelukket Jurisdiktion, såfremt dette ville udgøre en overtrædelse af lovgivningen i den pågældende jurisdiktion, og Personer, der modtager dette Tilbudsdokument og ethvert medfølgende dokument, må ikke fremsende eller på anden måde distribuere eller sende dem i, til eller fra disse jurisdiktioner, da dette vil kunne ugyldiggøre enhver påstået accept af Købstilbuddet fra Aktionærer i disse jurisdiktioner.

### **Personer bosiddende i USA bør desuden læse dette punkt:**

Købstilbuddet fremsættes i USA i henhold til og i overensstemmelse med Section 14(e) i den amerikanske Securities Exchange Act of 1934 med senere ændringer ("US Exchange Act") og den dertil knyttede Regulation 14(e).

Købstilbuddet vedrører værdipapirerne i et dansk selskab og er underlagt oplysningsforpligtelserne i henhold til dansk ret, som er forskellige fra reglerne i USA. Bosatte i USA bør være opmærksomme på, at Tilbudsdokumentet og alle øvrige dokumenter

vedrørende Købstilbuddet er udarbejdet i overensstemmelse med danske standarder for indhold og udformning, der kan være forskellige fra standarder i USA. Hverken Securities and Exchange Commission eller andre amerikanske tilsynsmyndigheder har godkendt eller afvist Købstilbuddet eller har afgivet en erklæring om, hvorvidt Tilbudsdokumentet eller andre dokumenter vedrørende Købstilbuddet er nøjagtige eller fuldstændige. Enhver erklæring om det modsatte er en strafbar handling. Proceduren for udbud af værdipapirer og afregningen af Tilbudskursen for Aktier i forbindelse med Købstilbuddet vil blive gennemført i henhold til gældende danske regler, der kan være forskellige fra de procedurer, der finder anvendelse i USA, især for så vidt angår betalingstidspunktet for værdipapirerne.

I overensstemmelse med almindelig praksis og i henhold til Rule 14e-5(b) i US Exchange Act kan Tilbudsgiver eller dennes repræsentanter (nominees) eller mæglere (der agerer som fuldmægtige) til enhver tid foretage visse køb eller forberede køb af Aktier uden for USA ud over køb i henhold til Købstilbuddet i den periode, hvor Købstilbuddet stadig er åbent for accept. Disse køb kan ske enten i markedet til de gældende kurser eller i private transaktioner til forhandlede priser. Enhver oplysning om sådanne køb vil blive offentliggjort som påkrævet i Danmark.

Nordicom er et selskab, der er stiftet i henhold til dansk ret. Ingen medlemmer af Bestyrelsen eller Direktionen i Nordicom er bosiddende i USA. Desuden har Nordicom ingen aktiver i USA. Det vil derfor kunne være vanskeligt for indehavere af værdipapirer i Nordicom at gøre retsmidler gældende i USA over for Nordicom, Nordicoms bestyrelsesmedlemmer eller direktører eller at få håndhævet en dom, som er afsagt mod dem af en amerikansk domstol på baggrund af amerikansk værdipapirhandelslovgivning på føderalt eller delstatsligt plan.

Dette Tilbudsdokument er alene udarbejdet på dansk.

Eventuelle ændringer i de vilkår, der er anført i dette Tilbudsdokument i forbindelse med Købstilbuddet, vil blive offentliggjort gennem Finanstilsynet, NASDAQ Copenhagen og elektroniske medier, såfremt og i det omfang en sådan offentliggørelse kræves i henhold til gældende dansk lovgivning, regler eller bestemmelser.

Dette Tilbudsdokument kan indeholde udsagn vedrørende fremtidige forhold eller hændelser, herunder udsagn om fremtidige resultater, vækst eller andre forventninger vedrørende udvikling og fordele, der er forbundet med Købstilbuddet. Sådanne udsagn kan generelt, men ikke altid, kendes på brugen af ord som "forudsat", "antager", "forventer", "planlægger", "vil", "agter", "vurderer", "skønner" eller lignende udtryk. Fremadrettede udsagn er i sagens natur behæftet med risici og usikkerhed, da de vedrører hændelser og afhænger af omstændigheder, som vil forekomme i fremtiden. Der kan ikke gives sikkerhed for, at de faktiske resultater ikke vil afvige, muligvis væsentligt, fra dem, der udtrykkeligt eller underforstået er indeholdt i sådanne fremadrettede udsagn, som følge af flere forhold, hvoraf mange er uden for Tilbudsgivers eller Nordicoms kontrol, herunder følgerne af ændringer i generelle økonomiske forhold, renteniveau, oliepriser, udsving i efterspørgslen efter Tilbudsgivers eller Nordicoms produkter, konkurrenceforhold, den teknologiske udvikling, medarbejderforhold, lovgivning, valutakurser og eventuelt behov for øgede investeringer (herunder investeringer, der måtte følge af øget efterspørgsel, nye forretningsmuligheder og udvikling af ny teknologi).

Det Købstilbud, der er beskrevet i dette Tilbudsdokument, er udarbejdet som et pligtmæssigt købstilbud i henhold til Værdipapirhandelsloven og Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud. Købstilbuddet, som angivet i dette Tilbudsdokument og enhver accept deraf, er undergivet dansk ret.

Aktionærer bedes bemærke, at accept af Købstilbuddet er uigenkaldeligt og bindende, bortset fra som anført i dette Tilbudsdokument.

Informationskilder: Oplysningerne i dette Tilbudsdokument om Nordicom er indhentet fra offentligt tilgængelige kilder. Hverken Tilbudsgiver eller nogen af dennes tilknyttede selskaber eller Personer, der handler i forståelse med Tilbudsgiver, påtager sig ansvaret for nøjagtigheden eller fuldstændigheden af sådanne oplysninger eller Nordicoms undladelse af at oplyse om hændelser, som kan være opstået, eller som kan påvirke betydningen eller nøjagtigheden af sådanne oplysninger.

London, den 5. oktober 2016

På vegne af Park Street Asset Management Limited.

  
Pradeep Patten

## RESUMÉ AF KØBSTILBUDET

Dette resumé fremhæver vigtige og væsentlige oplysninger vedrørende Købstilbuddet, men er alene ment som en oversigt. Aktionærerne bør læse hele Tilbudsdokumentet grundigt for at få en mere fuldstændig beskrivelse af vilkårene for Købstilbuddet, da dette resumé ikke indeholder alle de oplysninger, der kan være af interesse for Aktionærerne, og da den øvrige del af dette Tilbudsdokument indeholder yderligere væsentlige oplysninger. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem resuméet og den øvrige del af Tilbudsdokumentet skal den øvrige del af Tilbudsdokumentet være gældende.

### Tilbudsgiver

Park Street Asset Management Limited, registreringsnummer 10138040, et engelsk selskab med begrænset hæftelse stiftet i henhold til lovgivningen i England og Wales, med hjemsted på adressen 41 Dover Street, London W1S 4NS, England.

### Målselskab

Nordicom A/S, CVR-nr. 12 93 25 02, et aktieselskab stiftet i henhold til lovgivningen i Danmark og med hjemsted på adressen Svanevej 12, 2400 København NV, Danmark.

### Tilbudskurs for Aktierne

Aktionærerne tilbydes en kontant betaling på DKK 1,00 som vederlag for hver Aktie a nominelt DKK 1,00 ("Tilbudskurs").

### Tilbudsperiode

Købstilbuddet er gyldigt fra Tilbudsdatoen og udløber den 2. november 2016 kl. 16.00 (dansk tid). Tilbudsperioden kan dog forlænges ved offentliggørelse af et tillæg i overensstemmelse med § 9 i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud, og som anført i dette Tilbudsdokument.

### Aktiepræmie

Tilbudskursen for Aktier repræsenterer en negativ præmie på 42,86 % (afrundet) i forhold til slutkursen pr. Aktie på DKK 1,75 på NASDAQ Copenhagen den 6. september 2016 (sidste hverdag inden offentliggørelsen af Selskabets meddelelse den 7. september 2016 om Tilbudsgivers pligtmæssige Købstilbud).

### Accept

Aktionærernes accept af Købstilbuddet skal være modtaget af Nordea Bank Danmark A/S, der agerer som Park Streets repræsentant, jf. Købstilbuddets pkt. 3.17, via Aktionærernes eget kontoførende institut inden udløbet af Tilbudsperioden. Aktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, skal anvende den acceptblanket, der er vedhæftet dette Tilbudsdokument som bilag 2.

Aktionærerne bedes bemærke, at accept af Købstilbuddet skal være meddelt til Aktionærernes eget kontoførende institut i tide til, at det kontoførende institut kan behandle og videreformidle accepten til Nordea Bank Danmark A/S, der skal have accepten i hænde før Tilbudsperiodens udløb den 2. november 2016 kl. 16.00 (dansk tid).

Tidsfristen for meddelelse om accept til de kontoførende institutter afhænger af Aktionærernes aftale med og regler og procedurer for de relevante kontoførende institutter, og tidsfristen kan være tidligere end den sidste dag i Tilbudsperioden.

### Meddelelse af resultatet af Købstilbuddet

Medmindre Tilbudsperioden forlænges, vil Tilbudsgiver offentliggøre en meddelelse om det foreløbige resultat af Købstilbuddet gennem Finanstilsynet, NASDAQ Copenhagen og elektroniske medier senest 18 (atten) timer efter Tilbudsperiodens udløb. Tilbudsgiver vil offentliggøre en meddelelse om det endelige resultat af Købstilbuddet senest den 7.

november 2016, som er tre (3) hverdage efter Købstilbuddets afslutning, jf. § 21, stk. 3, i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

### **Gennemførelse**

Ved Gennemførelsen erhverver Tilbudsgiver ejendomsretten og alle rettigheder til Aktier, for hvilke Købstilbuddet er accepteret.

### **Afregning**

Købstilbuddet afregnes kontant via Aktionærens eget kontoførende institut.

Afregning foretages snarest muligt og forventes at ske tre (3) hverdage efter datoen for offentliggørelsen af Købstilbuddets Gennemførelse, jf. § 22 i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud. Tilbudsgiver forventer, at afregning foretages senest den 7. november 2016. En forlængelse af Tilbudsperioden til en dato efter den 2. november 2016 vil udskyde afregningsdatoen.

### **Tilbagekaldelsesret**

Aktionærerne er bundet af deres accept i hele Tilbudsperioden, medmindre et konkurrerende tilbud fremsættes, jf. § 26, stk. 3, i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

Efter denne bestemmelse kan Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, tilbagekalde deres accept i tre (3) hverdage, efter det konkurrerende tilbudsdokument er offentliggjort.

### **Spørgsmål**

Spørgsmål i forbindelse med accept af Købstilbuddet kan stiles til Aktionærernes eget kontoførende institut eller til:

Nordea Bank Danmark A/S  
Strandgade 3  
1401 København  
Danmark  
Att.: Asset Services Global DK  
E-mail: [corpact@nordea.com](mailto:corpact@nordea.com)



## 1. INDLEDNING

### 1.1 Købstilbuddet

Park Street Asset Management Limited  
Engelsk selskab med begrænset hæftelse (reg.nr.: 10138040)  
41 Dover Street, London W1S 4NS  
England  
("Park Street" eller "Tilbudsgiver")

fremsætter hermed et pligtmæssigt købstilbud ("Købstilbuddet") til aktionærerne (samlet "Aktionærer" eller hver for sig en "Aktionær") om køb af alle Aktier i

Nordicom A/S  
CVR-nr. 12 93 25 02  
Svanevej 12  
2400 København NV  
("Nordicom" eller "Selskabet")

mod et kontant vederlag på DKK 1,00 pr. Aktie ("Tilbudskursen"). Købstilbuddet er rettet mod samtlige Aktionærer med de undtagelser, der er anført i dette Tilbudsdokument.

Købstilbuddet fremsættes i henhold til og i overensstemmelse med § 31, stk. 1, i Værdipapirhandelsloven og § 2 i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

Aktierne er optaget til handel og officiel notering på NASDAQ Copenhagen under ISIN DK0010158500.

På tidspunktet for afgivelsen af Købstilbuddet har Tilbudsgiver erhvervet 5.238.180 Aktier, svarende til 43,55 % af Aktierne og stemmerettighederne.

Definerede udtryk, som ikke i øvrigt er defineret i dette Tilbudsdokument, er defineret i pkt. 6.

### 1.2 Vigtige datoer i forbindelse med Købstilbuddet

Følgende datoer bør bemærkes i forbindelse med Købstilbuddet:

7. september 2016	Tilbudsgivers offentliggørelse af meddelelse efter tilbudspligtens indtræden
5. oktober 2016	Afgivelse af Købstilbuddet
2. november 2016	Tilbudsperiodens forventede udløbsdato
3. november 2016	Forventet offentliggørelse af endeligt resultat af Købstilbuddet
7. november 2016	Forventet Gennemførelse (inklusive afregning) af Købstilbuddet baseret på Tilbudsperiodens udløb den 2. november 2016

Der henvises til oplysningerne om Tilbudsperioden og eventuelle forlængelser deraf, som beskrevet i dette Tilbudsdokument.

### **1.3 Tilbudskurs for Aktier**

Aktionærerne tilbydes et kontant vederlag på DKK 1,00 pr. Aktie svarende til en samlet værdi på DKK 12.027.858 for Aktierne. Tilbudskursen for Aktier udgør den endelige Tilbudskurs for Aktier, og Tilbudsgiver vil ikke forhøje Tilbudskursen for Aktier, jf. dog pkt. 3.10. Tilbudsgiver har ikke erhvervet Aktier til en højere kurs end Tilbudskursen i en periode på 6 måneder forud for offentliggørelsen af dette Tilbudsdokument, hvormed Tilbudskursen er i overensstemmelse med Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 13.

Tilbudskursen for Aktierne værdiansætter Selskabets egenkapital til DKK 12 millioner, hvilket repræsenterer en overkurs på DKK 92 millioner over egenkapitalens indre værdi ifølge Selskabets halvårsregnskab for H1 2016, jf. nedenfor.

Ifølge Selskabets regnskab for H1 2016 er Nordicom i en vanskelig finansiel situation, og ledelsens væsentligste fokus er at bestrebe sig på at gennemføre en finansiel omstrukturering, og udfaldet af disse bestræbelser vil have afgørende betydning for Selskabets fremtid.

Det følger endvidere af Selskabets regnskab for H1 2016, at Selskabet er overgearet, da den bogførte værdi af Selskabets aktiver er DKK 2,26 milliarder, mens Selskabets passiver er DKK 2,34 milliarder, jf. pkt. 5.3 nedenfor samt side 11 og 12 af Selskabets halvårsregnskab for H1 2016. Dette omregnes til en negativ indre værdi af den samlede udstedte selskabskapital på DKK 80 millioner. Tilbudskursen tillægger til gengæld en positiv indre værdi på DKK 12 millioner til Aktierne.

Tilbudsgiver mener desuden, at lukkekursen på DKK 1,75 den 6. september 2016, jf. pkt. 1.4, ikke afspejler den indre værdi og sandsynligvis er drevet af spekulativ handel i meget tynde volumener.

Det bemærkes, at omsætningen i perioden fra 6. august 2016 til 6. september kun repræsenterede 1,6% af den samlede udstedte selskabskapital. Tilbudsgiver mener ikke, at så tynde omsætninger kan anses for at være andet end spekulativ handel, hvis handelskurs langt overstiger den equity-værdi, der er reflekteret i Selskabets regnskaber, jf. pkt. 5.3, samt side 11 og 12 af Selskabets halvårsregnskab for H1 2016.

Det bemærkes endvidere, at Finanstilsynet har undersøgt forholdet mellem tilbudskursen og markedskursen. Finanstilsynet har til Tilbudsgiver udtalt, at Finanstilsynet på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at foretage yderligere undersøgelser mht. mulig regulering af tilbudskursen, og at Finanstilsynet derfor for nærværende ikke vil foretage sig yderligere i relation til tilbudskursen. Finanstilsynets udtalelse er vedlagt Tilbudsdokumentet som bilag 3.

### **1.4 Aktie præmie**

Tilbudskursen for Aktier repræsenterer en negativ præmie på 42,86 % (afrundet) i forhold til slutkursen pr. Aktie på DKK 1,75 på NASDAQ Copenhagen den 6. september 2016 (sidste hverdag inden offentliggørelsen af Selskabets meddelelse den 7. september 2016 om Tilbudsgivers pligtmæssige Købstilbud).

### **1.5 Den samlede værdi**

Selskabets samlede værdi er DKK 12.027.858 i henhold til Købstilbuddet.

### **1.6 Aftaler vedrørende Købstilbuddet**

Ud over det, som er beskrevet i pkt. 2.2 vedrørende den påtænkte omstrukturingsplan, er Tilbudsgiver ikke part i nogen aftale, som ikke er oplyst i Tilbudsdokumentet, og som er væsentlig for vurderingen af Købstilbuddet. Tilbudsgiver bekræfter endvidere, at alle aftaler, som Tilbudsgiver har kendskab til, og som er vigtige for vurderingen af Købstilbuddet, er beskrevet i dette Tilbudsdokument.

### **1.7 Tilbudsperiode**

Købstilbuddet er gyldigt fra Tilbudsdatoen og udløber den 2. november 2016 eller ved udløb af en forlængelse af Tilbudsperioden, som besluttet af Tilbudsgiver i henhold til pkt. 3 nedenfor. Aktionærernes accept af Købstilbuddet skal være modtaget af Nordea Bank Danmark A/S via Aktionærernes eget kontoførende institut inden den 2. november 2016 kl. 16.00 (dansk tid).

## **2. BAGGRUND FOR KØBSTILBUDET OG PARK STREETS PLANER FOR NORDICOM**

### **2.1 Processen, der førte frem til afgivelsen af Købstilbudet**

I sommeren 2016 indledte Tilbudsgiver drøftelser med to storaktionærer i Selskabet, nemlig Investeringselskabet Bøg ApS og Gribskov Development ApS. Drøftelserne kulminerede i en aftale om at sælge deres samlede aktiepost på 28,91 % til Tilbudsgiver til en pris på DKK 1,00 pr. Aktie. Derefter fulgte Tilbudsgivers erhvervelse af Stodir hf's aktiepost i Selskabet på 14,64 % den 7. september 2016 til en pris på DKK 1,00 pr. Aktie, hvilket bragte Tilbudsgivers samlede aktiepost op på 43,55 %.

Som beskrevet i punkterne "Årsagerne til Købstilbudet" samt "Nordicoms finansielle situation" nedenfor er det Tilbudsgivers opfattelse, at Selskabet står over for væsentlige udfordringer, som nødvendiggør en omstrukturering af dets forpligtelser og en betydelig kapitaltilførsel.

### **2.2 Årsagerne til Købstilbudet**

Tilbudsgiver har tilbragt de sidste 3 måneder med due diligence-undersøgelse og analyse af Selskabets aktiver og passiver. Ved hjælp af Tilbudsgivers drøftelser med forskellige kreditorer og Selskabets ledelse har Tilbudsgiver identificeret art og størrelse af den kapital, som er nødvendig for en omstrukturering. Tilbudsgiver mener, at det er muligt at genopbygge Selskabets balance omend med en betydelig kapitaltilførsel understøttet af en stabil finansieringsstruktur.

Tilbudsgiver har i samarbejde med ledelsen udarbejdet et omstrukturingsforslag til kreditorerne, hvilket blandt andet indebærer tilførsel af ny kapital, gældsnedskrivning og forudbetaling af noget af gælden. Dette forslag har opnået indledende støtte fra Selskabets fire største kreditorer. Tilbudsgiver har desuden taget del i gensidige drøftelser med de mindre kreditorer og har indtil videre modtaget blandede tilbagemeldinger. De nøjagtige detaljer vedrørende omstruktureringen er endnu ikke aftalt. På trods af forløbet til dato er det langt fra sikkert, at omstruktureringen vil være mulig at gennemføre. Der er således stadig omfattende udfordringer, som mangler løsninger.

Tilbudsgiver forventer, at en aftale om omstruktureringen kræver en betydelig kapitaltilførsel fra Tilbudsgiver. Kapitaltilførselsens nøjagtige beløb og format skal defineres i løbet af omstrukturingsforhandlingerne, men det forventes at Aktionærer vil blive udvandet som følge af kapitaltilførslen. Tilbudsgiver mener, at en omstrukturering vil være sværere at opnå med den eksisterende brede ejerskabsstruktur.

### **2.3 Planer for Nordicom**

Tilbudsgiver har arbejdet tæt sammen med Selskabets ledelse i forbindelse med sin due diligence-undersøgelse og analyse. Tilbudsgiver er kommet frem til den konklusion, at porteføljen kræver et intensivt lejerengagement og værdiskabende anlægsinvesteringer, som har manglet i de seneste år. Tilbudsgiver har desuden identificeret, at nogle af aktiverne bør anses for at ligge uden for den langsigtede strategi og bør overvejes afhændet på kort sigt.

Tilbudsgivers analyse har i øvrigt afsløret, at Selskabets operationelle platform har et væsentligt højere omkostningsgrundlag end det, der er optimalt for den eksisterende ejendomsportefølje. Tilbudsgiver har derfor planer om på sigt at udforske mulighederne for at omorganisere Selskabet til et ejendomsselskab ("PropCo") og et driftsselskab ("OpCo"), hvor medarbejder i givet fald skulle overføres til, og herefter lade Opco yde management

services til PropCos ejendomsportefølje. PropCos fokus skulle være på pengestrømsfrembringende aktiver. Aktiver, som kræver udvikling, vil skulle håndteres og udvikles gennem separate joint ventures. Fremadrettet skulle Selskabet mindske sit fokus på udviklingsejendomme.

Såfremt en mulig omorganisering af Selskabet måtte betyde en konstruktion, hvorved Selskabet bliver omfattet af lov om alternative investeringsfonde, vil Selskabet indhente relevante tilladelser og lade sig registrere i nødvendigt omfang i henhold til førnævnte lovgivning.

Tilbudsgiver har anmodet om, at Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling i Selskabet til afholdelse den 6. oktober 2016 med henblik på valg af nye medlemmer til Bestyrelsen. Såfremt denne generalforsamling medfører ændringer i forhold til Tilbudsdokumentet, som må anses for både at være væsentlige i forhold til det i Købstilbuddet oplyste, og i øvrigt må anses for at være nødvendige for at aktionærerne kan danne sig et velbegrunderet skøn over Købstilbuddet, vil Tilbudsgiver offentliggøre en meddelelse om ændringerne i henhold til § 11 i bekendtgørelse om overtagelsestilbud.

Tilbudsgiver ønsker at erhverve 100 % af Aktierne. Såfremt Tilbudsgiver opnår mere end 90 % af Aktierne som følge af Købstilbuddet, forventes det, at Aktierne afnoteres fra NASDAQ Copenhagen efter Gennemførelsen, og at der foretages tvangsindløsning af minoritetsaktionærerne i overensstemmelse med Selskabslovens §§ 70-72.

Såfremt Tilbudsgiver efter Gennemførelsen ejer eller erhverver mindre end 90 % af alle Aktierne, agter Tilbudsgivers fortsat at overveje, inden for rammerne af dansk lovgivning, at virke for en afnotering af Aktierne fra NASDAQ Copenhagen i lyset af omstruktureringens bæredygtighed og Selskabets behov fremadrettet.

Tilbudsgiver har ikke foretaget en due diligence på ledelsens eller medarbejdernes ansættelseskontrakter, men det forventes at stillingerne for ledelse og medarbejdere fastholdes i alt væsentligt på uændrede vilkår såfremt de nuværende vilkår ikke væsentligt afviger fra de standard markedsvilkår, der gælder for Selskabet og andre lignende virksomheder.

Efter Gennemførelse kan Tilbudsgiver til rette tid iværksætte ændringer af Nordicoms vedtægter, således at de afspejler de ændringer, som er påkrævet i forbindelse med omstrukturering af Selskabet.

### **3. VILKÅR FOR KØBSTILBUDET**

#### **3.1 Tilbudsgiver**

Købstillbuddet afgives af:

Park Street Asset Management Limited  
Engelsk selskab med begrænset hæftelse (reg.nr.: 10138040)  
41 Dover Street, London W1S 4NS  
England

#### **3.2 Tilbudskurs for Aktier**

Aktionærerne tilbydes et kontant vederlag på DKK 1,00 pr. Aktie svarende til en samlet værdi på DKK 12.027.858 for Aktierne. Tilbudskursen for Aktier udgør den endelige Tilbudskurs for Aktier, og Tilbudsgiver vil ikke forhøje Tilbudskursen for Aktier, jf. dog pkt. 3.10. Tilbudsgiver har ikke erhvervet Aktier til en højere kurs end Tilbudskursen i en periode på 6 måneder forud for offentliggørelsen af dette Tilbudsdokument, hvormed Tilbudskursen er i overensstemmelse med Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud § 13.

Det bemærkes endvidere, at Finanstilsynet har undersøgt forholdet mellem tilbudskursen og markedskursen. Finanstilsynet har til Tilbudsgiver udtalt, at Finanstilsynet på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at foretage yderligere undersøgelser mht. mulig regulering af tilbudskursen, og at Finanstilsynet derfor for nærværende ikke vil foretage sig yderligere i relation til tilbudskursen.

#### **3.3 Tilbudsperiode**

Købstillbuddet er gyldigt fra den 5. oktober 2016 og udløber den 2. november 2016 kl. 16.00 (dansk tid) eller ved udløb af en forlængelse af Tilbudsperioden, jf. nedenstående. Accept af Købstillbuddet skal være Nordea Bank Danmark A/S i hænde før Tilbudsperiodens udløb.

Før Tilbudsperiodens udløb kan Tilbudsgiver efter eget skøn forlænge Tilbudsperioden vedrørende Købstillbuddet ved offentliggørelse af et tillæg til Tilbudsdokumentet i overensstemmelse med § 9, stk. 2-4, i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

En sådan forlængelse berettiger ikke Aktionærer, som har accepteret Købstillbuddet, til at tilbagekalde deres accept. Tilbudsperioden kan dog ikke overstige 10 uger fra offentliggørelse af Tilbudsdokumentet.

Såfremt et konkurrerende tilbud offentliggøres, forlænges Tilbudsperioden automatisk, således at den udløber samtidigt med det Konkurrerende Tilbuds tilbudsperiode (eller forlængelser heraf). Såfremt Tilbudsgiver forbedrer Købstillbuddet, herunder hæver Tilbudskursen eller i øvrigt forbedrer Købstillbuddets vilkår, inden for de sidste to (2) uger af Tilbudsperioden, vil Tilbudsgiver i overensstemmelse med dansk lovgivning holde Købstillbuddet åbent, så den udløber 14 kalenderdage, efter ændringen offentliggøres første gang.

Tilbudsperioden kan forlænges én eller flere gange.

En forlængelse af Tilbudsperioden skal ikke anses for at være et nyt købstilbud og offentliggøres af Tilbudsgiver gennem Finanstilsynet, NASDAQ Copenhagen og elektroniske medier før Tilbudsperiodens udløb.

### **3.4 Fremgangsmåde ved accept for Aktier**

Aktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, og dermed sælge Aktier til Tilbudsgiver på de i dette Tilbudsdokument anførte vilkår, skal kontakte deres eget kontoførende institut og anmode om, at accept af Købstilbuddet meddeles til:

Nordea Bank Danmark A/S  
Strandgade 3  
1401 København  
Danmark  
Att.: Asset Services Global DK  
E-mail: [corpact@nordea.com](mailto:corpact@nordea.com)

Aktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, skal anvende den acceptblanket, der er vedhæftet dette Tilbudsdokument som bilag 2. Aktionærerne bedes bemærke, at accept af Købstilbuddet skal meddeles deres eget kontoførende institut eller investeringsselskab i tide til, at det kontoførende institut eller investeringsselskab kan behandle og videreformidle accepten til Nordea Bank Danmark A/S, der skal have accepten i hænde før Tilbudsperiodens udløb eller før udløb af en eventuel forlængelsesperiode, som anført i dette Tilbudsdokument.

Tidsfristen for meddelelse om accept til de kontoførende institutter afhænger af Aktionærens aftale med og regler og procedurer for de relevante kontoførende institutter, og tidsfristen kan være tidligere end den sidste dag i Tilbudsperioden.

### **3.5 Ændringer**

Tilbudsgiver har ret til at ændre de til Købstilbuddet knyttede vilkår ved offentliggørelse af et tillæg til Tilbudsdokumentet, såfremt der er tale om en forbedring heraf.

Såfremt Købstilbuddet forbedres inden for de sidste to (2) uger af Tilbudsperioden, forlænges Tilbudsperioden, således at den udløber fjorten (14) dage efter offentliggørelsen af det forbedrede Købstilbud. Tilbudsperioden må ikke overstige 10 (ti) uger.

### **3.6 Kompensation til Aktionærerne**

Der tilbydes ingen Aktionærer kompensation i henhold til Selskabslovens § 344, stk. 2.

### **3.7 Finansiering**

Vederlaget for Aktierne består udelukkende af kontant betaling.

Midlerne til betaling af det samlede vederlag for Aktierne vil komme fra Tilbudsgivers kapitalberedskab, og Tilbudsgiver erklærer og indestår for, at det vil have fuldt ud tilstrækkelige kontante midler til at købe og betale for alle Aktier, der erhverves i Købstilbuddet i henhold til vilkårene i Tilbudsdokumentet.

Afregning af Aktier, som Aktionærerne har accepteret at overdrage i henhold til Købstilbuddet, vil ske via den enkelte Aktionærs kontoførende institut eller investeringsselskab. Afregning vil ske senest tre (3) handelsdage efter meddelelse om det endelige resultat af Købstilbuddet, forventeligt den 5. november 2016.

### **3.8 Bevarelse af rettigheder**

Aktionærer bevarer deres rettigheder som Aktionærer, indtil datoen for den enkelte Aktionærs accept af Købstilbuddet og Gennemførelsen af overdragelsen af Aktionærernes aktier til Tilbudsgiver i forbindelse med Gennemførelse af Købstilbuddet.

### **3.9 Rettigheder over Aktier**

Aktier, der sælges til Tilbudsgiver i henhold til Købstilbuddet, skal være frie og ubehæftede i enhver henseende.

### **3.10 Andre vilkår for Købstilbuddet og ændringer heraf**

Tilbudsgiver har, uanset at Tilbudskursen for Aktier betegnes som endelig, ifølge § 25, stk. 1, i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud til enhver tid indtil udløbet af Tilbudsperioden mulighed for at forbedre Købstilbuddets vilkår, herunder, men ikke begrænset til, Tilbudskursen for Aktier, til gavn for alle nuværende Aktionærer.

Aktionærerne er bundet af deres accept i hele Tilbudsperioden, medmindre et konkurrerende tilbud fremsættes, jf. § 26, stk. 3, i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

Efter denne bestemmelse kan Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, tilbagekalde deres accept i tre (3) hverdage, efter det konkurrerende tilbudsdokument er blevet offentliggjort.

Såfremt Tilbudsgiver forhøjer Tilbudskursen for Aktier og/eller i øvrigt ændrer Købstilbuddets vilkår til fordel for Aktionærerne, således at den forhøjede Tilbudskurs for Aktier og/eller de ændrede vilkår er mindst lige så fordelagtige for Aktionærerne som det konkurrerende tilbuds tilbudskurs og/eller vilkår, vil Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet til en lavere Tilbudskurs for Aktier eller på mindre fordelagtige vilkår automatisk være berettigede til den forhøjede Tilbudskurs for Aktier og/eller de mere fordelagtige vilkår.

Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, vil fortsat være bundet af deres accept, såfremt Tilbudsperioden forlænges i overensstemmelse med pkt. 3.3, medmindre forlængelsen sker som følge af fremsættelsen af et konkurrerende tilbud.

### **3.11 Køb af Aktier i Tilbudsperioden**

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at købe Aktier i Tilbudsperioden i overensstemmelse med gældende regler i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

Såfremt Tilbudsgiver inden Gennemførelsen køber Aktier i markedet eller gennem privat forhandlede transaktioner på vilkår, som er mere fordelagtige end dem, som tilbydes i dette Købstilbud, vil Tilbudsgiver tilbyde alle andre Aktionærer de samme fordelagtige vilkår. En Aktionær, som har accepteret Købstilbuddet på tidspunktet for sådanne køb, tilbydes også de mere fordelagtige vilkår.



### **3.12 Køb efter Gennemførelsen af Købstilbuddet**

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til, til enhver tid efter Gennemførelsen, at købe yderligere Aktier, det være sig køb i markedet, i privat forhandlede transaktioner eller gennem et eller flere yderligere købstilbud eller andet.

Såfremt Tilbudsgiver i en periode på 6 (seks) måneder efter Gennemførelsen køber Aktier i markedet på mere fordelagtige vilkår end Købstilbuddets vilkår, vil Tilbudsgiver kompensere de Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, tilsvarende, jf. § 7, stk. 1, i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

### **3.13 Meddelelse af resultatet af Købstilbuddet**

Tilbudsgiver vil offentliggøre en meddelelse om resultatet af Købstilbuddet gennem NASDAQ Copenhagen og elektroniske medier senest 18 timer efter Tilbudsperiodens udløb. Meddelelsen vil omfatte det foreløbige resultat af Købstilbuddet og en notifikation om, hvorvidt Købstilbuddet forlænges eller afsluttes. Tilbudsgiver vil offentliggøre en meddelelse gennem NASDAQ Copenhagen og elektroniske medier om det endelige resultat af Købstilbuddet senest tre (3) dage efter Købstilbuddets afslutning.

### **3.14 Gennemførelse**

Ved Gennemførelsen vil Tilbudsgiver erhverve ejendomsretten og alle øvrige rettigheder til Aktier, for hvilke Købstilbuddet er accepteret.

### **3.15 Afregning**

Afregning af Købstilbuddet vil ske kontant via Aktionærens eget kontoførende institut.

Afregning foretages snarest muligt og forventes at ske tre (3) hverdage efter datoen for offentliggørelsen af Købstilbuddets Gennemførelse, jf. § 22 i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud. Tilbudsgiver forventer, at afregning foretages senest den 7. november 2016. En forlængelse af Tilbudsperioden til en dato efter den 2. november 2016 vil udskyde afregningsdatoen.

### **3.16 Mæglergebyrer og andre omkostninger**

Mæglergebyrer og/eller andre omkostninger i forbindelse med salget skal afholdes af de sælgende Aktionærer.

### **3.17 Afviklingsbank**

Nordea Bank Danmark A/S  
Strandgade 3  
1401 København  
Danmark  
Att.: Asset Services Global DK  
E-mail: [corpact@nordea.com](mailto:corpact@nordea.com)

### **3.18 Skattemæssige overvejelser**

De skattemæssige konsekvenser for Aktionærerne i forbindelse med accept af Købstilbuddet afhænger af hver enkelt Aktionærs individuelle forhold. Aktionærerne anmodes om at rådføre sig med deres egne skatterådgivere vedrørende de skattemæssige konsekvenser af deres eventuelle accept af Købstilbuddet.

### **3.19 Aftaler om honorarer**

Tilbudsgiver betaler ikke noget vederlag til Bestyrelsen eller Direktionen i Nordicom i forbindelse med Købstilbuddet.

Så vidt det er Tilbudsgiver bekendt, er medlemmerne af Bestyrelsen og Direktionen i Nordicom ikke berettiget til nogen transaktionsbonus i tilfælde af Gennemførelsen af Købstilbuddet.

### **3.20 Udbytte**

For at sikre størst mulig fleksibilitet efter Gennemførelsen af Købstilbuddet, kan Tilbudsgiver til enhver tid efter Gennemførelsen af Købstilbuddet foreslå, at Selskabet udbetaler udbytte (ordinært eller ekstraordinært), gennemfører en kapitalnedsættelse eller i øvrigt foretager udlodninger til Aktionærerne, herunder Tilbudsgiver, inden for de første 12 måneder efter afregning af Købstilbuddet.

Udbetalingen eller udlodningen kan samlet udgøre et beløb svarende til Nordicoms egenkapital, dog med forbehold for lovbestemte minimumskrav, herunder begrænsningerne i henhold til Selskabsloven.

### **3.21 Øvrige aftaler**

Ud over det, som er beskrevet i pkt. 2.2 vedrørende den påtænkte omstrukturingsplan, er Tilbudsgiver ikke part i nogen aftale, som ikke er oplyst i Tilbudsdokumentet, og som er væsentlig for vurderingen af Købstilbuddet. Tilbudsgiver bekræfter endvidere, at alle aftaler, som Tilbudsgiver har kendskab til, og som er vigtige for vurderingen af Købstilbuddet, er beskrevet i dette Tilbudsdokument.

### **3.22 Lovvalg og værneting**

Dette Tilbudsdokument, herunder Købstilbuddet og enhver accept af Købstilbuddet, reguleres af dansk ret. Enhver tvist i forbindelse med dette Tilbudsdokument og Købstilbuddet skal indbringes for Københavns Byret i første instans eller enhver anden domstol, som Københavns Byret måtte henvise sager vedrørende Købstilbuddet til.

### **3.23 Tilbagekaldelsesret**

Såfremt et konkurrerende tilbud fremsættes, jf. § 26 i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud, kan Aktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, tilbagekalde deres accept af Købstilbuddet i en periode på tre (3) hverdage efter meddelelse om det konkurrerende tilbud i overensstemmelse med § 26, stk. 3, i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

Med forbehold deraf er en accept af Købstilbuddet og salg af aktier i henhold til dette Købstilbud bindende og uigenkaldeligt for Aktionærerne.

### **3.24 Juridisk rådgiver for Tilbudsgiver**

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
2900 Hellerup

### **3.25 Finansiell rådgiver for Tilbudsgiver**

Ernst & Young P/S  
Osvold Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg C

### **3.26 Kontakt til Bestyrelsen forud for Købstilbuddets fremsættelse**

Tilbudsgiver henvendte sig til Selskabets Bestyrelse kort efter Tilbudsgivers køb af 28,91 % af Aktierne i juni 2016. Siden da har tilbudsgiver været i dialog med Selskabets bestyrelsesformand og næstformand omkring restruktureringsmuligheder og fremtidige planer for Nordicom.

Tilbudsgiver har ikke været i dialog med Bestyrelsen med henblik på at drøfte nærværende Købstilbud.

### **3.27 Dokumenter vedrørende Købstilbuddet**

Tilbudsgiver har med visse begrænsninger anmodet Nordicom om at fremsende en kopi af Tilbudsannoncen og Acceptblanketten til alle navnenoterede aktionærer i Nordicom pr. post.

Yderligere kopier af Tilbudsdokumentet med Acceptblanketten er tilgængelige efter anmodning til Nordea Bank Danmark A/S, e-mail: [compact@nordea.com](mailto:compact@nordea.com) eller på Finanstilsynets website:

<http://oasm.finanstilsynet.dk/dk/soegmeddelelse.aspx>.

### **3.28 Sprog**

Dette Tilbudsdokument er alene udarbejdet på dansk.

### **3.29 Spørgsmål fra Aktionærerne**

Spørgsmål i forbindelse med accept af Købstilbuddet kan stiles til Aktionærernes eget kontoførende institut eller til:

Nordea Bank Danmark A/S  
Strandgade 3  
1401 København  
Danmark  
Att.: Asset Services Global DK  
E-mail: [compact@nordea.com](mailto:compact@nordea.com)

## **4. BESKRIVELSE AF TILBUDSGIVER**

### **4.1 Tilbudsgivers identitet**

Park Street Asset Management Limited  
Engelsk selskab med begrænset hæftelse (reg.nr.: 10138040)  
41 Dover Street, London W1S 4NS  
England

### **4.2 Tilbudsgivers aktiviteter, ledelse, ejerskab og virksomhed**

#### **4.2.1 Park Streets ledelse**

Tilbudsgivers bestyrelse består af to (2) medlemmer: Pradeep Patten og Andrew La Trobe.

#### **4.2.2 Park Streets ejerskab**

Pradeep Patten ejer 100 % af aktierne i Tilbudsgiver.

#### **4.2.3 Park Streets aktiviteter og virksomhed**

Tilbudsgiver blev stiftet med henblik på investering i og forvaltning af investeringer i fast ejendom. Tilbudsgivers erhvervsaktiviteter har til dato bestået af erhvervelse af aktier i Nordicom og visse kapitalforvaltningsmandater i forbindelse med fast ejendom. Pr. datoen for Købstilbuddet ejer Tilbudsgiver ikke aktier i andre børsnoterede selskaber end Nordicom.

#### **4.2.4 Ændringer til Park Streets virksomhed efter Gennemførelsen**

Tilbudsgiver forventer ikke, at erhvervelsen af Aktierne vil føre til selskabsmæssige ændringer i Tilbudsgivers virksomhed og organisation som følge af overtagelsen, herunder for Tilbudsgivers eksisterende medarbejdere.

### **4.3 Personer som handler i forståelse med Tilbudsgiver**

Der findes ikke Personer, som handler i forståelse med Tilbudsgiver i forbindelse med afgivelsen af Købstilbuddet, jf. § 1, nr. 4, i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

## **5. BESKRIVELSE AF NORDICOM**

Oplysningerne i dette punkt om Nordicom er udelukkende indhentet fra offentligt tilgængelige kilder, herunder Selskabets website, årsrapport og delårsrapport. Hverken Tilbudsgiver eller dennes rådgivere har bekræftet nøjagtigheden af sådanne oplysninger vedrørende Nordicom og påtager sig derfor intet ansvar for rigtigheden heraf.

For yderligere oplysninger om Nordicom henvises der til Nordicoms website [www.nordicom.dk](http://www.nordicom.dk). Indholdet af Nordicoms website skal ikke anses for at indgå i dette Tilbudsdokument.

### **5.1 Nordicoms aktiviteter og selskabsoplysninger**

Nordicom er et ejendomsselskab, der besidder danske erhvervsudlejningsejendomme. Ejendommene har en stor geografisk spredning og består af forskelligartede ejendomstyper.

Koncernens strategi fokuserer på investeringer i ejendomme med positivt likviditetsbidrag.

Selskabet er stiftet i 1989 og har været børsnoteret siden 1990.

Nordicom beskæftigede ved begyndelsen af 2016 18 medarbejdere, som i løbet af 2016 er reduceret til 16 medarbejdere.

#### **5.1.1 Nordicoms ledelse**

Selskabet har en todelt ledelse, som består af en Bestyrelse og en Direktion. Bestyrelsen har det overordnede ansvar og er blandt andet ansvarlig for selskabets strategi, mens Direktionen tager sig af den daglige drift af Selskabet.

Pr. Tilbudsdatoen består Bestyrelsen af følgende medlemmer:

Bestyrelsesformand Allan Andersen  
Næstformand Michael Vad Petersen  
Mette Lis Andersen

Pr. Tilbudsdatoen består Direktionen af følgende:

Adm. direktør Ole Steensbro

#### **5.1.2 Nordicoms Aktier og Aktionærer**

Nordicom har én aktieklasse. Nordicoms Aktier er noteret på NASDAQ Copenhagen A/S under ISIN DK0010158500.

Nordicoms samlede selskabskapital udgør DKK 12.027.858 fordelt på 12.027.858 aktier a nominelt DKK 1,00. Hver aktie a nominelt DKK 1,00 giver én stemme på Nordicoms generalforsamling.

Pr. 31. december 2015 havde Nordicom 1.185 navnenoterede Aktionærer, svarende til ca. 91 % af aktiekapitalen.

På Tilbudsdatoen besidder Tilbudsgiver 5.238.180 aktier i Selskabet med en nominal værdi af DKK 5.238.180, svarende til 43,55 % af aktiekapitalen.

Ud over Tilbudsgiver har Selskabet registreret følgende storaktionærer:

JEW Holding ApS	10,39 % af stemmerettigheder og selskabskapital.
-----------------	--

#### 5.1.3 Personer som handler i forståelse med Nordicom

Tilbudsgiver har ikke viden om, at der findes personer, som handler i forståelse med Nordicom i forbindelse med afgivelsen af Købstilbuddet, jf. §1, nr. 4, i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.

## 5.2 Nordicoms finansielle situation

Nordicom har siden 2009 befundet sig i en finansielt særdeles anstrengt situation med de finansielle kreditorer siddende i en reelt styrende og kontrollerende rolle for Selskabets virke. Der har således gennem årene været en række bankaftaler, som har haft til formål at bibeholde Nordicom i live, idet situationen ellers ville være den, at Nordicom ikke ville være going concern og således ville gå konkurs.

Disse bankaftaler fastlåste renteniveauerne bankerne imellem, ligesom afdrag på gælden alene har fundet sted i meget begrænset omfang. Skyldige overforfaldne renter blev endvidere konverteret til obligationer, idet det ikke var muligt for Selskabet at tilbagebetale skyldige overforfaldne renter.

Efter at have haft en række bankaftaler i fortsættelse af hinanden, ændrede situationen sig en smule for Selskabet i 2015-2016, idet der efter en række frasalgs af ejendomme og deraf følgende afvikling af gæld til kreditorerne, ikke længere var vilje blandt Selskabets finansielle kreditorer til at fortsætte en fælles bankaftale.

Nordicom har på nuværende tidspunkt fortsat en række stand still-aftaler vedrørende flere bankengagementer, som med meget kort varsel vil kunne opsiges af de finansielle kreditorer som følge af Selskabets forhold, og som alene på kvart- eller halvårlig basis bilateralt er blevet forlænget.

Da Selskabets samlede gæld langt overstiger værdien af selskabets aktiver, hvilket er udtrykt i selskabets negative egenkapital på ca. DKK 80 mio., jf. pkt. 5.3, er denne situation uholdbar, hvilket fremgår af Nordicoms halvårsregnskab, hvor Nordicom samtidig nedjusterede forventningerne til årets resultat som følge af forhøjede bidragssatser fra tre af Selskabets finansielle kreditorer. Endvidere har Nordicoms bestyrelsesformand i en artikel dateret 31. august 2016 udtalt:

*"Situationen er ikke holdbar, fordi de lånetilsagn, vi har fra vores kreditorer, er meget kortsigtede. Der skal findes en eller anden løsning med noget kapitaltilførsel, ellers er der overhængende risiko for, at vi ender i en konkurssituation".*

Situationen for Nordicom er endvidere så fastlåst, at Selskabets eksisterende cash flow reelt ikke er til Selskabets fri rådighed, idet samtlige finansielle kreditorer ikke vil acceptere betaling til hinanden, idet der, som ovenfor anført, de facto er tale om udskudte afdrags- og rentebetalinger.

Alene minimale driftsbetalinger og forfaldne rentebetalinger til de enkelte kreditorer er således blevet serviceret.

Al fremtidig indtjening af cash flow i Nordicoms nuværende situation vil skulle gå til Selskabets finansielle kreditorer. Selskabets fremtidige indtjeningsevne forudsætter en omstrukturering af kapitalstrukturen, og Nordicom har derfor igennem flere omgange forsøgt at få eksterne investorer til at overtage Selskabet, men ingen har hidtil kunnet komme til enighed med samtlige finansielle kreditorer, hvorfor alle hidtidige forsøg herpå har været forgæves.

Tilbudsgiver anser derfor Nordicoms økonomiske situation som værende yderst kritisk, primært på grund af utilstrækkelig likviditet til betaling af renter og afdrag på Nordicoms bankgæld, Nordicoms betydelige negative egenkapital og manglende fremtidige rentabilitet.

Nordicom har alene kunnet undgå, at de finansielle kreditorer har håndhævet deres rettigheder i henhold til Nordicoms finansieringsaftaler i forbindelse med misligholdelse af klausuler og andre misligholdelsesbegivenheder på grund af den løbende dialog med og dispensationer fra Nordicoms finansielle kreditorer med henblik på at finde en langsigtet løsning på Nordicoms økonomiske vanskeligheder gennem en omstrukturering af Nordicoms kapitalstruktur, som indtil videre ikke har været mulig.

Hvis Tilbudsgiver ikke lykkes med sin nuværende omstrukturingsplan for Nordicoms kapitalstruktur, jf. pkt. 2.2, har en lang række af de finansielle kreditorer indikeret, at de forventeligt vil opsiges deres respektive bankengagementer med 14 dages varsel.

Såfremt dette sker, vil Nordicom inden for kort tid herefter være ude af stand til at fortsætte driften, og alternativet til en omstrukturering af kapitalstrukturen for de eksisterende aktionærer og långivere og det sandsynligvis uundgåelige scenarie synes at være konkurs eller anden insolvensbehandling, som på nuværende tidspunkt ikke vil føre til et likvidationsprovenu til Aktionærerne.

Nordicom er således, efter Tilbudsgivers opfattelse, et nødlidende selskab.

### 5.3 Hoved- og nøgletal for Nordicom

Hovedtal (beløb i 1.000 kr.)	1. halvår 2016	1. halvår 2015	Hele året 2015	Hele året 2014	Hele året 2013	Hele året 2012	Hele året 2011
<b>Resultatopgørelse</b>							
Huslejeindtægter	73.974	75.127	151.332	158.463	165.953	203.565	209.020
Nettoomsætning i alt	86.376	86.441	177.218	384.149	196.471	223.281	230.765
Bruttoresultat	64.890	68.384	139.713	145.736	141.396	165.041	162.448
Resultat af primær drift	44.232	66.332	124.349	110.740	-122.420	86.644	6.160

Finansielle poster	-36.737	-41.573	-81.093	-79.155	-86.021	-93.857	-105.014
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) (fortsættende aktiviteter)	11.194	8.368	24.407	40.528	17.876	26.468	4.744
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter	2.752	19.733	39.541	20.344	-191.870	-4.964	-78.049
Periodens resultat af ophørte aktiviteter	0	0	0	0	-2.718	-38.548	-36.985
Periodens resultat	2.752	19.733	39.541	20.344	-194.588	-43.512	-115.034
<b>Opgørelse af finansiell stilling</b>							
Investeringsjendomme	1.981.571	2.111.456	2.040.654	2.158.228	2.208.685	2.856.773	3.344.661
Investeringer i materielle aktiver	5.670	18.150	33.535	20.687	18.612	41.987	63.600
Balancesum i alt	2.257.792	2.359.539	2.322.188	2.395.780	2.725.331	3.281.589	4.008.504
Rentebærende gæld	2.266.474	2.405.797	2.336.074	2.466.374	2.742.630	3.134.447	3.795.742
Egenkapital for aktionærer i Nordicom A/S	-81.393	-116.449	-84.145	-136.182	-156.526	40.257	84.605
<b>Pengestrømsopgørelse</b>							
Pengestrømme fra driften	19.861	14.326	36.701	81.791	10.342	-24.094	13.341
Pengestrømme fra investering	86.923	64.354	89.342	54.820	40.427	402.606	81.068
Pengestrømme fra finansiering	-79.512	-66.234	-129.380	-132.844	-49.969	-413.157	-137.713
<b>Øvrige oplysninger</b>							
Andel af langfristet gæld af total gæld (%)	58,7	57,9	60,3	59,6	57,6	52,4	83,8
Aktiekapital	12.028	12.028	12.028	12.028	12.028	120.279	120.279
Børskurs, ultimo (beløb i kr.)	2,0	2,0	1,9	2,1	2,3	4,7	4,4
Aktiekursændring i kurspoint	0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-2,4	0,3	-6,7
Udbytte pr. aktie (beløb i kr.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal medarbejdere i koncernen (gns.)	17	20	20	25	32	32	33

<b>Nøgletal</b>	<b>1. halvår 2016</b>	<b>1. halvår 2015</b>	<b>Hele året 2015</b>	<b>Hele året 2014</b>	<b>Hele året 2013</b>	<b>Hele året 2012</b>	<b>Hele året 2011</b>
Afkast på ejendomsporteføljen (% p.a.)	5,5	5,7	5,7	5,2	4,8	5,1	4,7
Gennemsnitlig lånerente (% p.a.)	3,2	3,4	3,4	3,2	3,0	2,9	3,1
Afkastmarginal på ejendomsporteføljen (% p.a.)	2,3	2,2	2,3	2,0	1,8	2,2	1,6
Forrentning af egenkapital (%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-69,5	-81,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	-6,8	-9,8	-7,1	-11,4	-13,1	3,4	7,1
Resultat pr. aktie (kr.)	0,2	1,7	3,3	1,7	-16,3	-3,6	-9,5
Kurs/indre værdi, ultimo	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	1,4	0,6
Cashflow pr. aktie (kr.)	1,7	1,2	3,1	6,9	0,9	-2,0	1,1
Soliditet (%)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	1,2	2,1

Ovenstående hoved- og nøgletal er uddrag fra Nordicoms årsrapport for 2015 offentliggjort den 29. marts 2016 og delårsrapport for 1. halvår 2016 offentliggjort den 30. august 2016.



For yderligere oplysninger henvises der til Nordicoms website [www.nordicom.dk](http://www.nordicom.dk).

#### 5.4 Forventninger for regnskabsåret 2016

Selskabet har udmeldt et EBVAT for regnskabsåret 2016, som forventes at være i niveauet DKK 15-25 mio. Der henvises til Nordicoms delårsrapport for 1. halvår 2016 offentliggjort den 30. august 2016.

#### 5.5 Selskabsmeddelelser for regnskabsåret 2016

Dato	Emne
29. marts 2016	Årsrapport 2015
4. april 2016	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
26. april 2016	Indgået eksklusivtetsaftale
27. april 2016	Orientering om forløb af ordinær generalforsamling
3. maj 2016	Vedtægter af 27. april 2016
31. maj 2016	Status på restruktureringsprocessen
9. juni 2016	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
10. juni 2016	Storaktionærmeddelelse
14. juni 2016	Status på restruktureringsprocessen, aflysning af ekstraordinær generalforsamling
30. august 2016	Delårsrapport 1. halvår 2016
7. september 2016	Status på restruktureringsprocessen
7. september 2016	Storaktionærmeddelelse
7. september 2016	Takeover announcement
7. september 2016	Storaktionærmeddelelse
8. september 2016	Meddelelse om overtagelsestilbud
14. september 2016	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

## 6. DEFINITIONER

Aktier	de samlede cirkulerende aktier i Nordicom, hvilket svarer til 12,027,858 aktier a nominelt DKK 1,00.
Aktionærer	aktionærer i Nordicom pr. Offentliggørelsesdatoen.
Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud	Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 562 af 2. juni 2014 om overtagelsestilbud.
Bestyrelse	Nordicoms bestyrelse.
Direktion	Nordicoms direktion som registreret hos Erhvervsstyrelsen, bestående af administrerende direktør Ole Steensbro.
DKK	danske kroner, Danmarks officielle valuta.
Finanstilsynet	Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø.
Gennemførelse	gennemførelse, herunder afregning, af Købstilbuddet i henhold til vilkårene i dette Tilbudsdokument. "Gennemføre" og "Gennemført" skal fortolkes i overensstemmelse hermed.
Gennemførelsesdato	datoen for Gennemførelse af Købstilbuddet.
Konkurrerende Tilbud	et konkurrerende tilbud, jf. § 26 i Bekendtgørelse om Overtagelsestilbud.
Købstilbud	købstilbuddet fremsat i dette Tilbudsdokument.
NASDAQ Copenhagen	NASDAQ Copenhagen A/S, CVR-nr. 19042677, Nikolaj Plads 6 1067 København K.
Nordicom	Nordicom A/S, CVR-nr. 12932502, Svanevej 12, 2400 København NV.

Offentliggørelsesdato	den 5. oktober 2016, datoen for meddelelse om Tilbudsdokumentet.
Person	enhver fysisk person, enhver juridisk person, ethvert selskab, joint venture, partnerskab, enhver forening, fond, organisation, der ikke drives i selskabsform, eller enhver anden enhed eller gruppe.
Selskab	Nordicom A/S, CVR-nr. 12932502, Svanevej 12, 2400 København NV.
Selskabsloven	lovbekendtgørelse nr. 1089 af 14. september 2015 om aktie- og anpartsselskaber med senere ændringer.
Tilbudsdato	den 5. oktober 2016, som er datoen for Tilbudsdokumentet.
Tilbudsdokument	dette dokument.
Tilbudsgiver	Park Street Asset Management Limited.
Tilbudskurs	et kontant vederlag på DKK 1,00 pr. Aktie, som eventuelt reguleret i overensstemmelse med Tilbudsdokumentet.
Tilbudsperiode	den periode, hvor Købstilbuddet er åbent for accept, fra den 5. oktober 2016 til den 2. november 2016 kl. 16.00 (dansk tid).
Udelukket Jurisdiktion	Canada, Australia, Japan eller Sydafrika eller enhver anden jurisdiktion, hvor fremsættelse af Købstilbuddet ville udgøre en overtrædelse af lovgivningen i den pågældende jurisdiktion.
US Exchange Act	den amerikanske Securities Exchange Act of 1934 med senere ændringer.
VP Securities	VP Securities A/S, CVR-nr. 21599336, Weidekampsgade 14, 2300 København S.
Værdipapirhandelsloven	lov nr. 1530 af 2. december 2015 om værdipapirhandel.

## **7. BILAG**

Bilag 1: Tilbudsannoncen

Bilag 2: Acceptblanket