

**Redegørelse fra bestyrelsen i Nordicom A/S om det pligtmæssige offentlige købstilbud fremsat
den 5. oktober 2016 af Park Street Asset Management Limited**

Købestilbuddet fremsættes i form af et tilbudsdokument med tilhørende acceptblanket udarbejdet af Tilbudsgiveren, og tilbudsdokumentet angiver de vilkår, der er gældende for Købstilbuddet, samt proceduren for accept af Købstilbuddet. Enhver beslutning om at acceptere Købstilbuddet bør kun træffes efter en nøje gennemlæsning af tilbudsdokumentet og denne redegørelse, der er afgivet i henhold til overtagelsesbekendtgørelsen.

De nedenfor anførte udtalelser om fremtidige forhold er usikre og forbundet med risici. Mange faktorer vil være uden for Nordicom A/S' kontrol og kan medføre, at den faktiske udvikling afviger fra de forventninger, som er indeholdt i denne redegørelse.

Redegørelse fra bestyrelsen i Nordicom A/S ("Bestyrelsen") i henhold til § 23 i bekendtgørelse nr. 562 af 2. juni 2014 om overtagelsestilbud ("Overtagelsesbekendtgørelsen") vedrørende det pligtmæssige offentlige købstilbud ("Købstilbuddet") fremsat den 5. oktober 2016 af Park Street Asset Management Limited.

1 INDLEDNING

1.1 Købstilbuddet

Købstilbuddet fremsættes på de vilkår, der fremgår af det af Tilbudsgiver udarbejdede tilbuds-dokument af 5. oktober 2016 ("Tilbudsdokumentet").

I henhold til Købstilbuddet tilbyder Tilbudsgiver aktionærerne ("Aktionærerne") i Nordicom A/S ("Selskabet") at erhverve alle aktier i Selskabet (enkeltvis en "Aktie" og samlet "Aktierne") a nominelt DKK 1,00 mod betaling af kontant vederlag på DKK 1,00 pr. Aktie ("Tilbudskursen").

I Tilbudsdokumentet erklærer og indestår Tilbudsgiver for, at det vil have fuldt ud tilstrækkelige kontante midler til at købe og betale for alle Aktier, der erhverves i henhold til vilkårene i Tilbudsdokumentet.

1.2 Formålet med Redegørelsen

I henhold til § 23, stk. 1, i Overtagelsesbekendtgørelsen skal bestyrelsen i et børsnoteret selskab, som gøres til genstand for et offentligt købstilbud, udarbejde en redegørelse indeholdende bestyrelsens holdning til købstilbuddet og en begrundelse herfor, herunder bestyrelsens holdning til konsekvenserne af købstilbuddet for alle selskabets interesser og Tilbudsgivers strategiske planer for målselskabet og disses sandsynlige konsekvenser for beskæftigelsen og driftstederne, som omhandlet i tilbudsdokumentet.

Redegørelsen er underlagt dansk ret.

2 BAGGRUND

2.1 Selskabets historie og aktiviteter

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

Nordicom-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.

2.2 Nordicoms aktionærer

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. 30. september 2016 havde Selskabet 1263 aktionærer. Følgende aktionærer har meddelt Selskabet, at de besidder mere end 5 % af Aktierne og stemmerettighederne:

- Park Street Asset Management Limited med 43,55%
- JW Holding ApS med 10,39%

2.3 Nordicoms økonomiske situation

Som det fremgår af Selskabets regnskab for H1 2016, er Nordicom i en vanskelig finansiell situation, og ledelsens væsentligste fokus er at bestræbe sig på at gennemføre en finansiell omstrukturering af selskabets forpligtelser, 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. Dette omregnes til en negativ indre værdi af den samlede udstedte selskabskapital på DKK 80 millioner. En vellykket omstrukturering af Selskabets forpligtelser forudsætter derfor en betydelig kapitaltilførsel.

2.4 Nordicoms forventninger for regnskabsåret 2016

Selskabet har udmeldt et EB VAT 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.

3 BESTYRELSENS VURDERING AF FAKTORER RELATERET TIL KØBSTILBUDET

3.1 Tilbudskursen

Bestyrelsen vurderer, at det ikke vil være muligt at opnå et bedre bud end det som Tilbudsgiver har afgivet.

Bestyrelsen har vurderet, at omkostningerne ved indhentelse af en uafhængig værdiansættelse af Nordicom, i form af en fairness opinion, i forbindelse med Købstilbuddet ville være uhensigtsmæssigt store i forhold til den værdi, det ville tilføre Aktionærerne.

Bestyrelsen har i den anledning i øvrigt noteret sig Finanstilsynets udtalelse vedrørende Tilbudskursen, der er vedlagt som bilag 3 til Tilbudsdokumentet, hvorefter Finanstilsynet ikke finder anledning til at regulere Tilbudskursen.

3.2 Fordele for Aktionærerne ved at acceptere Købstilbuddet

Det er Bestyrelsens vurdering, at Købstilbuddet indebærer følgende fordele for Aktionærerne:

- Tilbudskursen giver Aktionærerne en betaling, på trods af at Selskabet har en bogført negativ egenkapital på ca. DKK 80.000.000. På baggrund af Selskabets aktuelle økonomiske situation og sammenholdt med den bogførte værdi af Selskabets egenkapital, repræsenterer Købstilbuddet en positiv mulighed for Aktionærerne til at omsætte deres Aktier.
- Alternativet til den i Tilbudsdokumentet beskrevne omstrukturering af Nordicoms kapitalstruktur for de eksisterende aktionærer og långivere og det sandsynligvis uundgåelige scenarie vil antageligvis være konkurs eller anden insolvensbehandling, som på nuværende tidspunkt ikke vil føre til et provenu til Aktionærerne.
- Alle Aktionærer får mulighed for at sælge deres samlede aktiebeholdning på kendte vilkår.
- Alle Aktionærer får mulighed for at sælge deres samlede aktiebeholdning, som ellers har haft begrænset omsættelighed.
- Vederlaget til Aktionærerne betales kontant.
- Sælgende Aktionærer vil ikke risikere (a) at tage del i en eventuel senere forringelse af Selskabets værdi jf. ovenfor samt (b), at deres ejerandel bliver væsentligt udvandet, hvilket forventeligt vil ske i forbindelse med gennemførelsen af Selskabets finansielle omstrukturering.

3.3 Ulemper for Aktionærerne ved at acceptere Købstilbuddet

Det er Bestyrelsens vurdering, at Købstilbuddet indebærer følgende ulemper for Aktionærerne:

- Aktionærerne vil ikke kunne få andel i en eventuel senere værditilvækst i Selskabet.

- Aktionærer vil som udgangspunkt blive beskattet af den realiserede fortjeneste, hvis man vælger at sælge sine Aktier, hvilket kan medføre en fremrykning af beskatning. Da de skattemæssige konsekvenser afhænger af den enkelte Aktionærs personlige forhold, anbefaler Bestyrelsen, at Aktionærerne selv vurderer deres skattemæssige forhold og eventuelt søger professionel rådgivning herom.

3.4 Tilbudsgiver og konsekvenserne af Købstilbuddet for Selskabets interesser og beskæftigelse

Der henvises til Tilbudsdokumentet for en beskrivelse af Tilbudsgiver.

Med Købstilbuddet fra Tilbudsgiver er det til Bestyrelsens store tilfredsstillelse lykkedes at finde en løsning for Nordicom, som kan muliggøre en videreførelse af Selskabet. Bestyrelsen henviser til beskrivelsen af Tilbudsgivers hensigter med Nordicom.

Bestyrelsen har endvidere noteret sig med tilfredshed og anser det for positivt, at Tilbudsgiver forventer, at stillingerne for ledelse og medarbejdere fastholdes i al væsentlighed på uændrede vilkår, såfremt de nuværende vilkår ikke væsentligt afviger fra de standardmarkedsvilkår, der gælder for Selskabet og andre lignende virksomheder.

4 OPLYSNINGER OM VISSE INTERESSER

4.1 Bestyrelsens ejerandele.

Pradeep Patterm ejer indirekte 43,55% af Aktierne i Selskabet

5 KONKLUSION

På baggrund af ovenstående fordele/ulemper, støtter Bestyrelsen det offentliggjorte pligtmæssige købstilbud.

Ved afgivelsen af denne Redegørelse, har Bestyrelsen ønsket at iagttage samtlige Aktionærers interesser. For at sikre dette, og at der ikke kan opstå tvivle om Bestyrelsens habilitet, har Bestyrelsen i enighed besluttet, at Pradeep Patterm ikke har deltaget i udarbejdelsen og godkendelsen af denne Redegørelse. Dette beror på dennes væsentlige indirekte aktiebesiddelse i Selskabet.

---ooo0ooo---

København, den 6. oktober 2016

Bestyrelsen for Nordicom A/S