

TILBUDDSDOKUMENT

Frivilligt betinget købstilbud til indehaverne af aktier i 8% præferenceaktieklassse 2024 i



Copenhagen Capital

Copenhagen Capital A/S

(CVR nr. 30 73 17 35)

5. januar 2023

GENERELLE OPLYSNINGER

*Dette tilbudsdokument med tilhørende bilag (herefter "**Tilbudsdokumentet**") indeholder vigtige oplysninger, der bør læses omhyggeligt, før der træffes beslutning med hensyn til accept af dette købstilbud (herefter "**Købstilbuddet**" eller "**Tilbuddet**"), som er fremsat af Copenhagen Capital A/S (herefter "**Tilbudsgiver**", "**Copenhagen Capital**" eller "**Selskabet**") om køb af aktier udstedt af Selskabet i aktieklassen 8% Præferenceaktier 2024 fra indehaverne heraf (herefter "**Tilbudsmodtagerne**" eller "**Præferenceaktionærerne**").*

Ingen juridiske eller fysiske personer er bemyndiget til at afgive nogen oplysninger eller erklæringer på vegne af Tilbudsgiver om Købstilbuddet, som ikke er indeholdt i dette Tilbudsdokument, herunder dets bilag. Sådanne oplysninger eller erklæringer kan, hvis afgivet, ikke betragtes som værende godkendt af Tilbudsgiver.

Købstilbuddet er ikke rettet mod Præferenceaktionærer, hvis deltagelse i Købstilbuddet kræver udsendelse af et tilbudsdokument, registrering eller andre handlinger, bortset fra hvad der kræves i henhold til dansk ret. Købstilbuddet fremsættes hverken direkte eller indirekte over for Præferenceaktionærer, der er bosiddende i en jurisdiktion, hvor fremsættelsen af Købstilbuddet eller en accept heraf ville stride mod lovgivningen i en sådan jurisdiktion, og dette Tilbudsdokument må ikke fremsendes til Præferenceaktionærer, der er bosiddende i en sådan jurisdiktion. Enhver person, der kommer i besiddelse af dette Tilbudsdokument, forventes og antages selv at indhente alle nødvendige oplysninger om eventuelle begrænsninger, der måtte gælde for vedkommende, samt at overholde disse.

*Købstilbuddet fremsættes hverken direkte eller indirekte i eller til USA, Canada, Australien eller Japan eller nogen anden jurisdiktion, hvor dette ville udgøre en overtrædelse af lovgivningen i den pågældende jurisdiktion (en "**Udelukket Jurisdiktion**"), og Købstilbuddet gælder ikke og kan ikke accepteres fra en Udelukket Jurisdiktion. I overensstemmelse hermed bliver eksemplarer af dette Tilbudsdokument og ethvert medfølgende dokument hverken direkte eller indirekte fremsendt eller på anden måde sendt, distribueret eller videresendt og må hverken direkte eller indirekte fremsendes eller på anden måde distribueres eller videresendes i, til eller fra en Udelukket Jurisdiktion, såfremt dette ville udgøre en overtrædelse af lovgivningen i den pågældende jurisdiktion. Personer, der modtager dette Tilbudsdokument og ethvert medfølgende dokument, må ikke sende, distribuere eller videresende dem i, til eller fra disse jurisdiktioner, da dette vil ugyldiggøre enhver påstået accept af Købstilbuddet.*

Købstilbuddet er omfattet af almindelige aftaleretlige regler under dansk ret, herunder at accept er bindende. Købstilbuddet er ikke underlagt kapitalmarkedslovens eller overtagelsestilbudsbekendtgørelsens regler om overtagelsestilbud.

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 via Nasdaq Copenhagen A/S.

1. Købstilbuddet

Copenhagen Capital A/S, CVR nr. 30 73 17 35, ("**Tilbudsgiver**", "**Copenhagen Capital**" eller "**Selskabet**") fremsætter hermed et frivilligt betinget købstilbud ("**Købstilbuddet**" eller "**Tilbuddet**") til indehaverne (herafter "**Tilbudsmottagerne**" eller "**Præferenceaktionærene**") af de af Copenhagen Capital udstedte aktier i aktieklassen 8% præferenceaktieklasser 2024 ("**8% Præferenceaktier 2024**") om at erhverve samtlige 8% Præferenceaktier 2024 i Copenhagen Capital på de vilkår, der er angivet i nærværende tilbudsdokument ("**Tilbudsdokumentet**").

Præferenceaktionærene tilbydes en pris på DKK 2,08 kontant pr. 8% Præferenceaktie 2024 à nominelt DKK 1 ("**Tilbudskursen**"), svarende til DKK 2 tillagt præferenceafkast for kalenderåret 2022. Hvis Selskabet i perioden frem til afviklingen af Tilbuddet udbetaler udbytte til Præferenceaktionærene, reduceres Tilbudskursen tilsvarende.

Prisen er fastsat svarende til kursen ved en indløsning af 8% Præferenceaktier 2024 i henhold til vedtægternes § 2.10.

Formålet med Købstilbuddet er at erhverve alle 8% Præferenceaktier 2024 i Copenhagen Capital, men der er ikke krav om en vis andel accepter.

Copenhagen Capital gennemfører parallelt med Købstilbuddet et udbud uden fortegningsret ("**Udbuddet**") af aktier i aktieklassen 40% præferenceaktieklasser 2032 ("**40% Præferenceaktier 2032**"). Udbuddet gennemføres i henhold til prospekt ("**Prospektet**") udarbejdet i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets forordning af 14. juni 2017 om det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapirer udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked, og om ophævelse af direktiv 2003/71/EF (2017/1129). Prospektet er offentliggjort af Selskabet samtidigt med dette Købstilbud, og bilagt Købstilbuddet. Udbuddet gennemføres til en pris på DKK 8,32 pr. 40% Præferenceaktie 2032 à DKK 1.

Købstilbuddet er for hver indehaver af 8% Præferenceaktier 2024 betinget af, at vedkommende ved accept af Tilbuddet i Udbuddet tegner én 40% Præferenceaktie 2032 à DKK 1 pr. fire 8% Præferenceaktier 2024 à DKK 1, der sælges i henhold til Købstilbuddet, jf. nedenfor i pkt. 5.

2. Baggrunden for Købstilbuddet

Det følger af Copenhagen Capitals vedtægter § 2.10, at indehavere af 8% Præferenceaktier 2024, der ikke er indløst inden den 1. januar 2025, kan kræve deres 8% Præferenceaktier 2024 konverteret til stamaktier. Det følger endvidere af vedtægternes § 2.10, at bestyrelsen til enhver tid kan træffe beslutning om indløsning af 8% Præferenceaktierne 2024.

Copenhagen Capital ønsker på denne baggrund at tilbyde indehaverne af 8% Præferenceaktierne 2024 frivilligt at afstå deres 8% Præferenceaktier 2024, forudsat at de samtidig tegner 40% Præferenceaktier 2032. Den tilbudte kurs for 8% Præferenceaktierne 2024 svarer til den kurs, hvortil 8% Præferenceaktier 2024 ville kunne indløses, jf. Selskabets vedtægter § 2.8 og § 2.10, inklusive præferenceafkast for kalenderåret 2022.

Copenhagen Capital forventer på et senere tidspunkt forud for den 1. januar 2025 at indløse eventuelle 8% Præferenceaktier 2024, der måtte være udestående efter afviklingen af Købstilbuddet.

Der vil være en risiko for, at 8% Præferenceaktierne 2024 efter afviklingen af Købstilbuddet ikke længere opfylder spredningskravene for optagelse til handel på Nasdaq Copenhagen A/S og derfor af Nasdaq Copenhagen A/S bliver afnoteret.

De 8% Præferenceaktier 2024, der købes af Selskabet i henhold til Købstilbuddet, forventes efterfølgende annulleret.

Fremsættelsen af Købstilbuddet og Udbuddet indebærer ingen ændringer i Selskabets strategi, drift eller vilkår for ansatte. Selskabet forventer at udbetale udbytte på 8% Præferenceaktier 2024 og Selskabets stamaktier i 2023 baseret på samme principper som tidligere år. Der vil ikke blive betalt udbytte på Selskabets 40% Præferenceaktier 2032 i 2023, men forventeligt i 2024.

3. Om Copenhagen Capital A/S

Copenhagen Capital er et ejendomsselskab, hvis stamaktier og 8% Præferenceaktier 2024 er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S.

Selskabet har samtidigt med Købstilbuddet offentliggjort Prospektet om udbud af 40% Præferenceaktier 2032.

Selskabets vedtægter indeholder i § 2.8 en bemyndigelse til bestyrelsen til at lade Selskabet erhverve egne aktier, herunder samtlige 8% Præferenceaktier 2024.

Der henvises til Prospektet og Selskabets hjemmeside (www.copenhagencapital.dk) for information om Selskabet, herunder om ledelse, ejerforhold og finansiel information.

Copenhagen Capital ejer på tidspunktet for fremsættelsen af Købstilbuddet nom. DKK 1.765.283 stamaktier (egne aktier), svarende til 3,60% af stamaktiekapitalen og 1,78 % af den samlede aktiekapital. Selskabet ejer ingen 8% Præferenceaktier 2024 på tidspunktet for fremsættelsen af Købstilbuddet.

4. Forventet tidsplan for Købstilbuddet

| | |
|--------------|---|
| 05. 01. 2023 | Selskabsmeddelelse fra Copenhagen Capital om offentliggørelse af beslutning om fremsættelse af Købstilbuddet og Udbuddet. |
| 05.01.2023 | Offentliggørelsen af Tilbudsdokumentet og indledning af Tilbudsperiode kl. 9:00. Samtidigt offentliggøres Prospekt og tegningsperiode indledes. |
| 26.01.2023 | Forventet udløb af Tilbudsperioden kl. 16:00. Samtidig udløber tegningsperioden for Udbuddet. |

| | |
|------------|---|
| 27.01.2023 | Forventet offentliggørelse af resultat af Købstilbuddet. |
| 01.02.2023 | Forventet afvikling (inklusive afregning) af Købstilbuddet (" Afviklingsdatoen "). |

5. Vilkår og betingelser for Købstilbuddet

Tilbudsgiver: Copenhagen Capital A/S
CVR nr. 30 73 17 35
Niels Hemmingsens gade 4
1153 København K

Tilbudskurs: DKK 2,08 kontant pr. 8% Præferenceaktie 2024 à nominelt DKK 1.

Kursen svarer til den højeste kurs, hvortil Selskabet er bemyndiget til at tilbagekøbe 8% Præferenceaktier 2024 inklusive udbytte for kalenderåret 2022.

Hvis Selskabet i perioden frem til afviklingen af Tilbuddet udbetaler udbytte til Præferenceaktionærene, reduceres Tilbudskursen tilsvarende.

De sælgende Præferenceaktionærer afholder eventuel kurtage og andre salgsomkostninger. Omkostningerne er Tilbudsgiver uvedkommende.

Betingelse: Købstilbuddet er betinget af ("**Betingelsen**"), at Præferenceaktionærene ved accept af Tilbuddet i Udbuddet tegner én 40% Præferenceaktie 2032 à DKK 1 pr. fire 8% Præferenceaktier 2024 à DKK 1, der sælges i henhold til Købstilbuddet. Såfremt det solgte antal Præferenceaktier ikke er deleligt med fire, afrundes nedad til nærmeste hele tal. Hvis fx tolv 8% Præferenceaktier 2024 sælges, vil den sælgende Præferenceaktionær skulle tegne tre 40% Præferenceaktier 2032 for, at betingelsen er opfyldt. Hvis fx ti 8% Præferenceaktier 2024 sælges, vil den sælgende Præferenceaktionær skulle tegne to 40% Præferenceaktier 2032 for, at betingelsen er opfyldt. Købstilbuddet vil alene blive afviklet over for en Præferenceaktionær i det omfang, hvor Betingelsen er opfyldt.

Betingelsen skal være opfyldt senest samtidigt med udløb af Tilbudsperioden, se nedenfor.

Tilbudsgiver forbeholder sig ret til at fratage Betingelsen helt eller delvist, men forventer ikke at gøre dette. I det omfang Udbuddet fuldtægnes, vil Tilbudsgiver dog overveje at fratage Betingelsen delvist.

Tilbudsperioden: Købstilbuddet gælder fra 5. januar 2023 kl. 9:00 til 26. januar 2023 kl. 16:00 dansk tid ("**Tilbudsperioden**").

Accept af Købstilbuddet skal være modtaget af SparNord Bank A/S gennem Præferenceaktionærens eget kontoførende institut inden udløbet af Tilbudsperioden. Dette indebærer, at

Præferenceaktionærens kontoførende institut efter omstændighederne skal modtage accepten før den sidste dag i Tilbudsperioden.

Forlængelse af Tilbudsperioden: Copenhagen Capital forbeholder sig ret til ad en eller flere gange at forlænge Tilbudsperioden således, at Tilbudsperioden højst kan blive op til 10 uger. Enhver forlængelse af Tilbudsperioden vil blive meddelt via Nasdaq Copenhagen A/S og Finanstilsynets OAM-database inden udløbet af den tidligere Tilbudsperiode.

Ændring af Købstilbuddet Tilbudsgiver forventer ikke i Tilbudsperioden at ændre Købstilbuddet, men forbeholder sig ret hertil. Eventuelle ændringer vil blive meddelt via Nasdaq Copenhagen A/S og Finanstilsynets OAM-database. Eventuelle Præferenceaktionærer, der har accepteret Købstilbuddet, vil fortsat være bundet af deres accept, hvis vilkårene forbedres.

Bindende accepter: Accepter af Købstilbuddet er bindende og uigenkaldelige for Præferenceaktionærerne, uanset om konkurrerende tilbud fremsættes fra anden side.

Fremgangsmåde ved accept: Præferenceaktionærer, der ønsker at acceptere Købstilbuddet, skal kontakte deres eget kontoførende institut og anmode om, at accept af Købstilbuddet videreformidles til SparNord Bank A/S via den acceptblanket, der er vedhæftet som bilag 1 til dette Tilbudsdokument.

Præferenceaktionærer, der accepterer Købstilbuddet, vil samtidig, eller senest ved udløb af Tilbudsperioden, skulle tegne det antal 40% Præferenceaktier 2032, der er påkrævet for, at Betingelsen opfyldes. 40% Præferenceaktier 2032 tegnes via den tegningsblanket, der er vedhæftet Prospektet og som angivet deri.

Accept af Købstilbuddet skal være meddelt Præferenceaktionærens eget kontoførende institut tidsnok til, at det kontoførende institut kan behandle og videreformidle accepten til SparNord Bank A/S, der skal have accepten i hænde før Tilbudsperiodens udløb.

En Præferenceaktionær, der har afgivet gyldig accept af Købstilbuddet, må ikke sælge eller på anden måde disponere over sine 8% Præferenceaktier 2024. Ved at acceptere Købstilbuddet bemyndiger Præferenceaktionærerne deres kontoførende institut, SparNord Bank A/S eller en af SparNord Bank A/S bemyndiget part til at foretage de nødvendige registreringer, samt at tage alle øvrige nødvendige skridt til den tekniske gennemførelse af Købstilbuddet og til at sælge de 8% Præferenceaktier 2024, som Købstilbuddet er accepteret for, når Købstilbuddet afvikles, til Tilbudsgiver i henhold til Købstilbuddets vilkår. I forbindelse med gennemførelse af handler under Købstilbuddet overføres købsvederlaget (beregnet med henvisning til Tilbudskursen) til de Præferenceaktionærer, der har afgivet gyldig accept af Købstilbuddet.

Meddelelse af resultatet af Købstilbuddet: Copenhagen Capital offentliggør resultatet af Købstilbuddet hurtigst muligt efter udløbet af Tilbudsperioden, forventeligt den 27. januar 2023. Offentliggørelsen vil ske via NASDAQ Copenhagen A/S.

6. Øvrige informationer og vilkår

Afvikling: Afvikling af Købstilbuddet vil ske kontant via Præferenceaktionærens eget kontoførende institut. Afvikling vil ske hurtigst muligt efter udløbet af Tilbudsperioden.

SparNord Bank A/S fungerer som afviklingsbank i forbindelse med afviklingen af Købstilbuddet. SparNord Bank A/S kan kontaktes via:

SparNord Bank A/S, Back Office
Skelagervej 15
9000 Aalborg
tlf. +45 96344514 (Benny Bilstrup)
e-mail: ifonds@sparnord.dk

Rådgivere: SparNord Bank A/S er finansiel rådgiver for Copenhagen Capital.

Copenhagen Law Advokatfirma er juridisk rådgiver for Copenhagen Capital.

Dokumenter: Navnenoterede Præferenceaktionærer vil få fremsendt elektronisk kopi af Tilbudsdokumentet og acceptblanketten.

Tilbudsdokumentet kan yderligere findes på:
www.copenhagencapital.dk.

Tilbudsdokumentet og acceptblanketten kan rekvireres ved henvendelse til:

SparNord Bank A/S
Skelagervej 15
9000 Aalborg
tlf. +45 96344514 (Benny Bilstrup)
e-mail: ifonds@sparnord.dk

Øvrige vilkår: Købstilbuddet, accept heraf, og salget af 8% Præferenceaktierne 2024 er undergivet dansk ret.

Enhver tvist i forbindelse med Købstilbuddet skal pådømmes af Sø- og Handelsretten, eller af en sådan anden dansk domstol, som Sø- og Handelsretten måtte henvise tvisten til.

De 8% Præferenceaktier 2024, der sælges i henhold til Købstilbuddet, forudsættes at være frie og ubehæftede.

Copenhagen Capital forbeholder sig ret til i Tilbudsperioden uden for Købstilbuddet at erhverve aktier i Copenhagen Capital.

En Præferenceaktionær, der har accepteret Købstilbuddet, bevarer sine aktionærrettigheder, herunder ret til eventuelt udbytte for de pågældende aktier, i perioden frem til afviklingen af Købstilbuddet, men kan ikke sælge eller behæfte aktierne.

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

Copenhagen Capital A/S
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K
Tlf: +45 70 27 10 60
E-mail: rg@copenhagencapital.dk

7. Finansiering

Købstilbuddet er finansieret ved midler fra Copenhagen Capitals kapitalberedskab og lån fra Selskabets bankforbindelser, samt provenu fra Udbuddet.

8. Skattemæssige forhold

De skattemæssige konsekvenser for Præferenceaktionærerne i forbindelse med accept af Købstilbuddet afhænger af hver enkelt Præferenceaktionærs individuelle forhold. Præferenceaktionærerne opfordres til at rådføre sig med deres egen skatterådgivere vedrørende de skattemæssige konsekvenser af deres eventuelle accept af Købstilbuddet.

9. Bilag

Bilag 1: Acceptblanket
Bilag 2: Prospekt

BILAG 1

Acceptblanket

(Indleveres til Præferenceaktionærens eget kontoførende institut til påtegning og behandling)

Accept af salg af 8% Præferenceaktier 2024 i Copenhagen Capital A/S CVR. Nr. 30 73 17 35

Accept skal afgives gennem Præferenceaktionærens eget kontoførende institut tids nok til, at det kontoførende institut kan behandle og videreformidle accepten til SparNord Bank A/S, der skal have accepten i hænde senest den 26. januar 2023 kl. 16.00 (dansk tid) eller i tilfælde af en forlængelse af Tilbudsperioden på et sådant senere tidspunkt, som anføres i meddelelsen om forlængelse af Tilbudsperioden.

Undertegnede erklærer hermed, at de solgte aktier er frie og ubehæftede i enhver henseende. Undertegnede betaler mæglergebyr og/eller andre omkostninger i forbindelse med salg af aktier i Copenhagen Capital A/S.

På de vilkår og betingelser, der er anført i Tilbudsdokumentet fremsat af Copenhagen Capital A/S den 5. januar 2023, accepterer jeg/vi herved Købstilbuddet om betaling af DKK 2,08 kontant pr. 8% Præferenceaktie 2024 à nominelt DKK 1 i Copenhagen Capital A/S.

Undertegnede er indforstået med, at Købstilbuddet er betinget af, at undertegnede ved accept tegner én 40% Præferenceaktier 2032 à DKK 1 pr. fire 8% Præferenceaktier 2024 à DKK 1, der sælges i henhold til Købstilbuddet.

Undertegnede afgiver herved ordre om salg af

| |
|--|
| _____ stk. 8% Præferenceaktier 2024 à nominelt DKK 1 |
|--|

Jeg/vi giver samtidig tilladelse til, at overdragelsen af de solgte aktier effektueres fra min/vores VP-konto:

| | |
|---|----------|
| Kontoførende institut (navn og adresse) | VP-konto |
| | |

Provenuet fra de solgte aktier bedes overført til:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Pengeinstitut (navn og adresse) | Reg. Nr./kontonr.: |
| | |

Oplysninger om den sælgende Præferenceaktionær og underskrift:

| | |
|----------------|----------------------|
| Navn: | |
| Adresse: | |
| Postnr. og by: | CPR-nr./CVR-nr.: |
| Telefon: | Dato og underskrift: |

Undertegnede kontoførende institut er indforstået med at overføre ovennævnte aktier i Copenhagen Capital A/S:

| |
|--|
| |
| |

Oplysninger til det kontoførende institut:

Ved påtegning på denne acceptblanket skal Præferenceaktionærens kontoførende institut senest den 26. januar 2023 kl. 16.00 (dansk tid) (eller i tilfælde af en forlængelse af Tilbudsperioden på et sådant senere tidspunkt, som anføres i meddelelsen om forlængelse af Tilbudsperioden) have afgivet accept af Tilbuddet til SparNord Bank A/S, Danmark, via e-mail: ifonds@sparnord.dk.