

Købstilbuddet (som defineret nedenfor), som denne meddelelse vedrører, fremsættes ikke og vil ikke blive fremsat, hverken direkte eller indirekte, i nogen jurisdiktion, hvor dette vil udgøre en overtrædelse af lovgivningen. Denne meddelelse og øvrige dokumenter vedrørende Købstilbuddet er ikke og må ikke blive fremsendt, videresendt eller på anden vis blive distribueret i eller fra en jurisdiktion, hvor dette vil udgøre en overtrædelse af lovgivningen, herunder særligt i USA, Canada, Japan, Australien eller Sydafrika.

Denne meddelelse bør læses sammen med Tilbudsdokumentet, som indeholder de fuldstændige betingelser og vilkår for Købstilbuddet. Aktionærer i Admiral Capital A/S opfordres til at læse Tilbudsdokumentet og eventuelle tillæg til Tilbudsdokumentet, idet disse indeholder vigtige oplysninger.

København, 26. februar 2019

CL Denmark ApS vurderer, at tilbudsprisen i dets betingede frivillige tilbud til aktionæ- rerne i Admiral Capital A/S er både rimelig og attraktiv

CL Denmark ApS ("CL Denmark") har besluttet at offentliggøre denne meddelelse for at give aktionæ-
rerne i Admiral Capital A/S ("Admiral Capital" eller "Selskabet") yderligere baggrund for, hvorfor CL
Denmark betragter tilbudsprisen til aktionærerne på kr. 2,00 per B-aktie og kr. 5,60 per A-aktie i dets
frivillige tilbud ("Købstilbuddet") som en rimelig og attraktiv pris.

Ved fastlæggelse af tilbudsprisen har CL Denmark lagt vægt på følgende:

- Forskellen mellem den indre værdi per aktie på kr. 2,63 og den noterede kurs på Nasdaq Copenha-
gen på lidt under kr. 2,00 per B-aktie er ud fra CL Denmarks vurdering rimelig, da de underlig-
gende ejendomsaktiver er illikvide, og som følge heraf vil det tage tid, og være forbundet med store
omkostninger og høj risiko, at realisere ejendommenes værdi.
- Aktionærerne i Selskabet har i en længere periode ikke modtaget udbytte, og kan, efter CL Den-
marks vurdering, ikke forvente at modtage udbytte grundet Selskabets høje gearing.
- Selskabet har en høj gearing med en belåningsprocent ("loan to value") på 81% baseret på Selska-
bets egen værdiansættelse af ejendommene i Selskabets halvårsrapport offentliggjort den 19. fe-
bruar 2019.
- Selskabet kan, efter CL Denmarks opfattelse, få svært ved at optage yderligere finansiering som
følge af lav soliditet og høj gearing, og som følge heraf må aktionærerne forvente at skulle komme
med yderligere kapital for at reducere eller udsætte gældsbetalinger og sikre Selskabets fremtidige
stabile drift.
- Den tilbudte pris for B-aktierne er 17,6% højere end den volume-vægtede gennemsnitspris på kr.
1,70 på Nasdaq Copenhagen de seneste 12 måneder før Købstilbuddet. Præmien på 17,6% er sam-
menlignelig med den gennemsnitlige præmie i de seneste købstilbud på andre børsnoterede nordi-
ske ejendomsselskaber, som var cirka 20%. CL Denmark betragter derfor prisen på B-aktierne som
fair.
- Den tilbudte pris på B-aktierne er desuden 9,3% højere end den noterede kurs på Nasdaq Copen-
hagen, da Købstilbuddet blev offentliggjort.
- Den tilbudte pris per B-aktie er højere end den noterede kurs per B-aktie på Nasdaq Copenhagen
på noget tidspunkt i de seneste 10 år.
- Forhåndstilsagnsaktionæren Kvalitena Danmark AB modtager et samlet provenu på kr. 154 mio.,
svarende til ca. 55% af den samlede tilbudspris, mod at sælge 53% af aktiekapitalen samt 63% af
stemmerettighederne. De resterende B-aktionærer vil, såfremt de accepterer Købstilbuddet, mod-
tage et samlet provenu på kr. 124 mio., svarende til ca. 45% af den samlede tilbudspris, mod at
sælge 47% af aktiekapitalen og 37% af stemmerettighederne.

- Aktionærerne får med Købstilbuddet mulighed for at sælge deres aktier. Dette skal ses i lyset af, at B-aktien er illikvid. Den samlede handelsvolumen i de seneste 12 måneder var således kr. 18 mio. og det vil derfor tage ca. 13 år at omsætte hele Selskabet på børsen.

Hvis du er enige i ovenstående betragtninger og ønsker at sælge dine aktier i Købstilbuddet, skal du indlevere acceptblanketten, der er vedlagt Tilbudsdokumentet offentliggjort den 17. januar 2019, til dit eget kontoførende institut senest ved udløb af Tilbudsperioden den 28. februar kl. 23:59 eller, hvis det besluttes at forlænge tilbudsperioden, på det eventuelle senere tidspunkt, som tilbudsperioden måtte blive forlænget til.

Henvendelser

Henvendelser vedr. Købstilbuddet kan ske til CL Denmark ApS på følgende e-mail:

media.relations@castlelake.com