




**Velkommen til ekstraordinær
generalforsamling i
Prime Office A/S**

16. Oktober 2017 kl. 10.00

- 
1. Valg af dirigent
 2. Orientering om og godkendelse af selskabets indgåelse af en betinget købsaftale vedrørende 66,4 % af ejerandelene i MC Property Fund Hamburg GmbH
 3. Bemyndigelser til bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen
 - a) Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer
 - b) Bestyrelsens bemyndigelse til at forhøje aktiekapitalen med fortegningsret for de eksisterende aktionærer
 4. Valg af medlem til bestyrelsen
 5. Eventuelt



Bestyrelsen indstiller at advokat Martin Kruhl fra DLA Piper vælges som dirigent



Bestyrelsesformand Flemming Lindeløv
orienterer om baggrunden for den
ekstraordinære generalforsamling

og

Selskabets direktør Mogens V. Møller orienterer
om MC Property Fund Hamburg GmbH historisk
og aktuelt



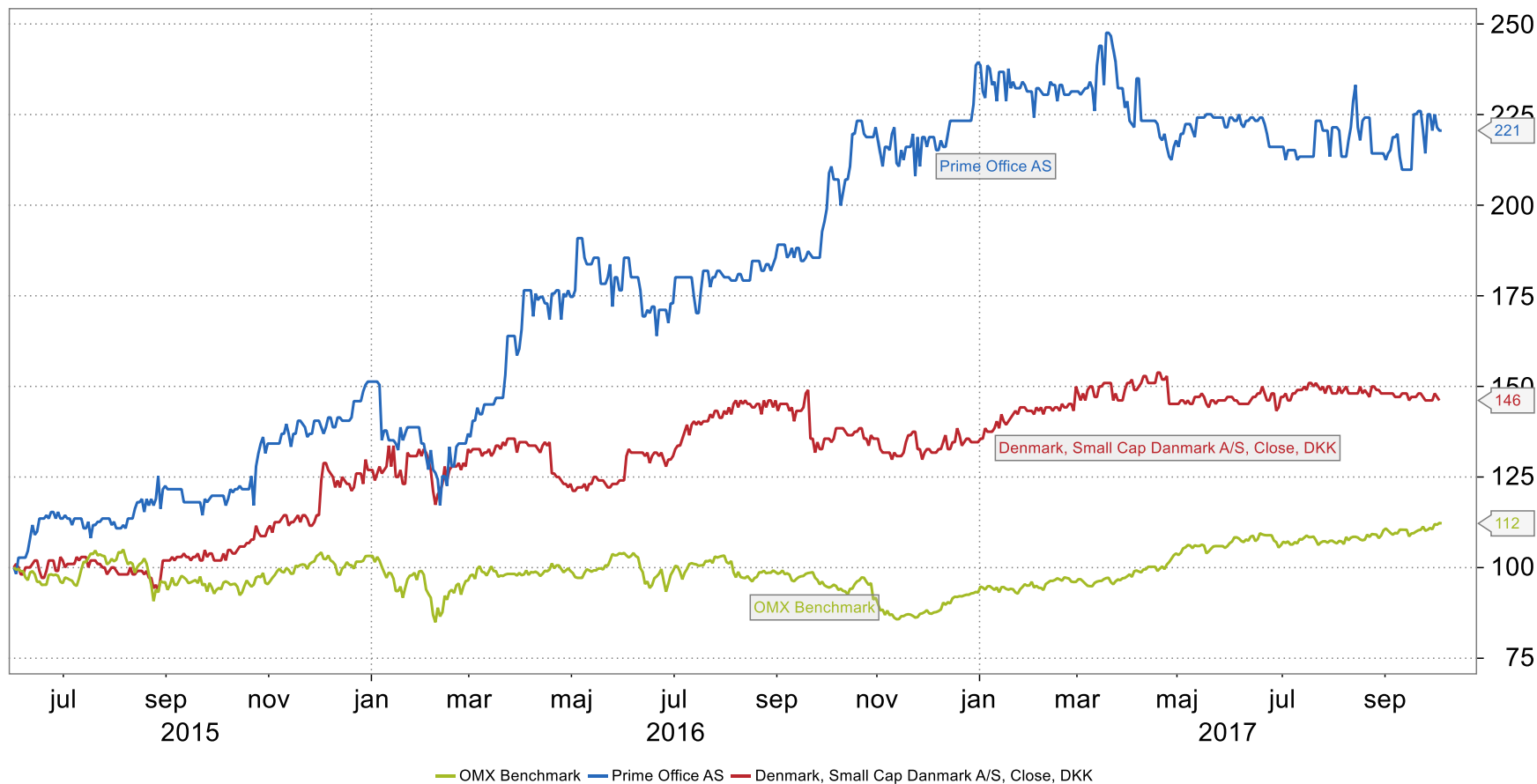
MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2017 ^a	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2016 ^a	ÆNDRING
Resultat før skat	22,9 mio. DKK	21,4 mio. DKK	7%
Leje pr. m ² boliger	5,19 EUR pr. m ² pr. måned	5,09 EUR pr. m ² pr. måned	1,90%
Samlet lejeindtægt	54,5 mio. DKK	53,1 mio. DKK	2,60%
EBIT	31,9 mio. DKK	32,7 mio. DKK	-1,20%
Soliditet	41,08%	36,10%	14%
LTV ^b	49,7%	53,3%	6,70%
Investeringer og vedligeholdelse	10,5 mio. DKK	9,9 mio. DKK	6%
Investering pr. m ²	6,7 EUR pr. m ²	6,3 EUR pr. m ²	6%

Anm.: ^a Tallene er ikke omregnet til p.a.

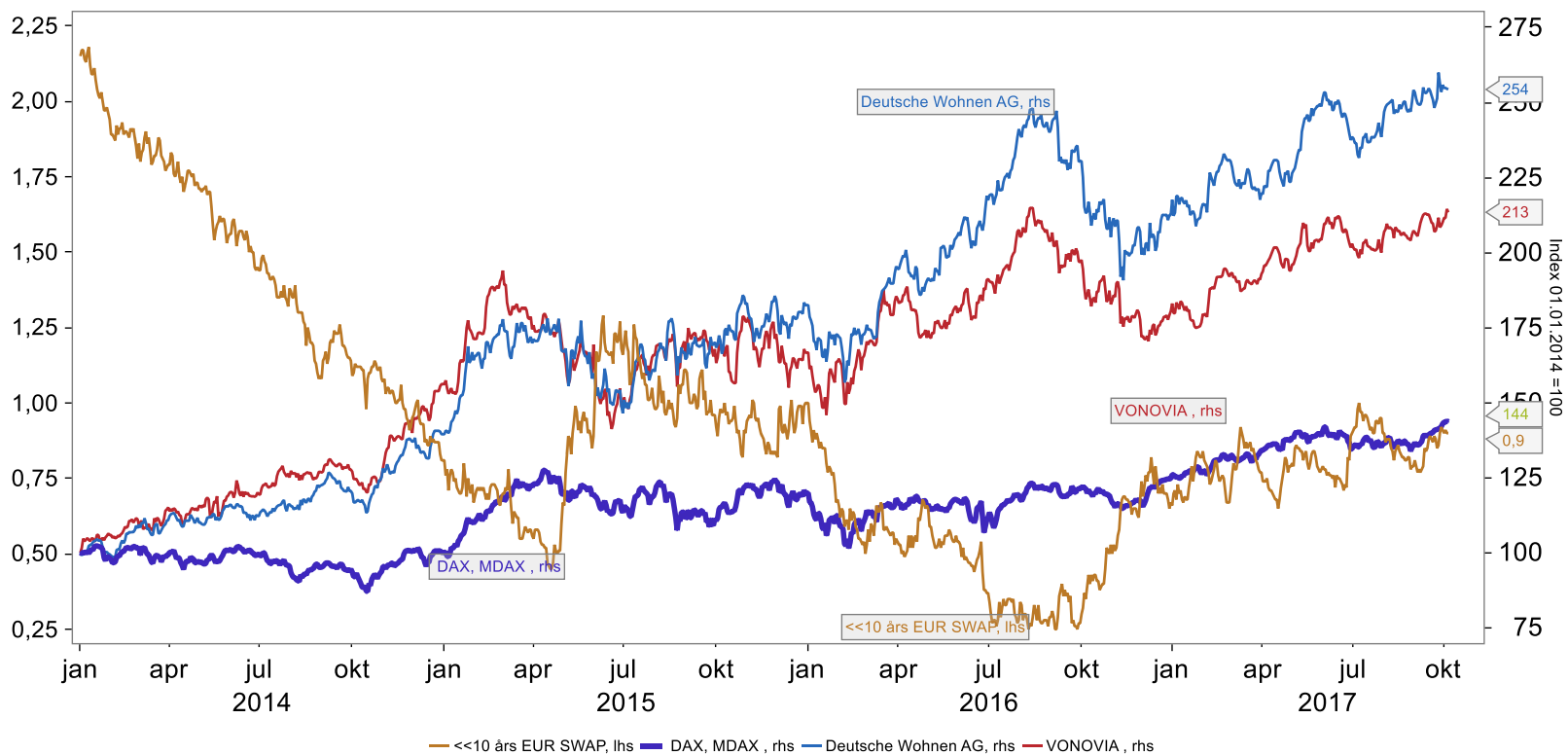
^b LTV = (Gæld til kreditinstitutter/dagsværdi af ejendomme)

Kursudvikling i Prime Office A/S



Source: **Macrobond**

Kursudvikling i de store tyske ejendomsselskaber



Source: **Macrobond**

Solid vækst og indtjening og..



1.000 DKK	2014	2015	2016	30-06-2017
Omsætning	20.929	70.893	107.311	54.528
Driftsomkostninger	1.864	12.798	21.242	12.349
Administrationsomkostninger	2.303	20.843	18.172	10.330
Andre driftsindtægter		29.509		
Resultat af primær drift	16.762	66.761	67.897	31.849
Renter	9.003	15.929	20.914	8.928
Overskud før skat	7.759	50.832	46.983	22.921
Værdiregulering	-1.007	154.094	57.124	-
Resultat før skat	6.752	204.926	104.107	22.921

Stærk balance og soliditet



1.000 DKK	2014	2015	2016	30-06-2017
Investeringsjendomme	325.285	1.492.799	1.551.568	1.553.134
Kreditforeningsgæld	169.937	776.367	778.683	773.507
Bankgæld	28.483	110.205	75.113	70.796
Gæld i alt	198.420	886.572	853.796	844.303
Egenkapital	114.359	556.071	624.824	634.799
Ikke kontrollerende interesse	3.740	247.272	227.642	249.845
Nøgletal				
Lånerente	4,54%	1,80%	2,45%	1,06%
Soliditet	35%	37%	40%	41%
LTV	52,2%	52,0%	50,2%	49,8%

De 5 strategiske søjler

DE 5 STRATEGISKE SØJLER

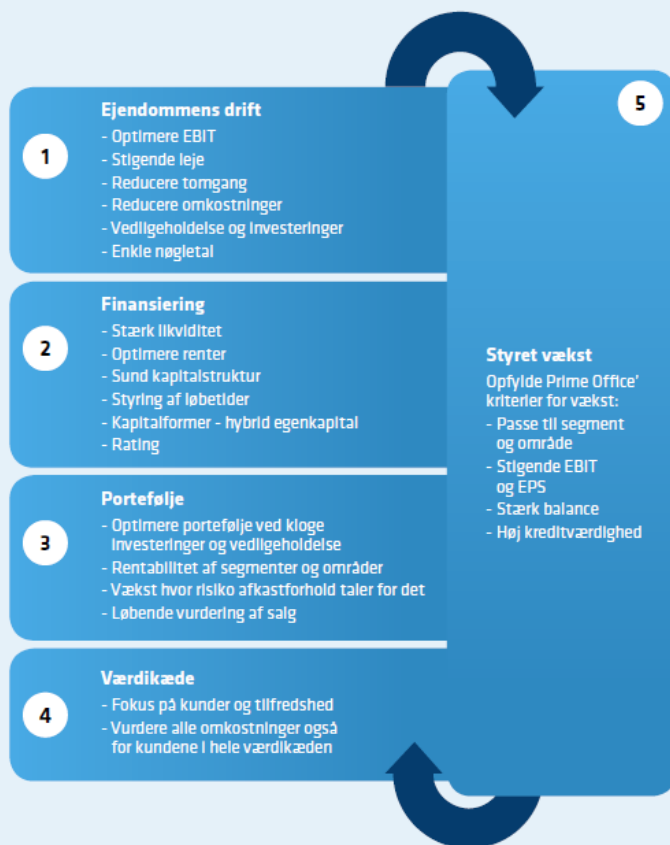
Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyring.

Det er en interaktiv proces, der sætter selskabet i stand til at vokse når indtjening og kapitalforhold tilsiger det.

Vi vil gerne udvikle selskabets forretning, men det kræver kapital og derfor skal vækst kunne ske når virksomhedens indtjening og risiko tilsiger det.

En del af selskabets strategi er indførelsen af en række centrale nøgletal, som vil indgå i den løbende rapportering.

I et senere afsnit tydeliggør vi disse nøgletal.



DE 5 SØJLER FORKLARET

Ejendoms drift og portefølje

Stigende husleje og lav tomgang er vigtig i selskabets drift. Vedligeholdelse og investeringer skal understøtte udvikling i lejeniveau og sikre tilfredse lejere.

Finansiering

En sund kapitalstruktur med en høj egenkapital er vigtig. Løbetid på gæld og rentesikring overvåges løbende og er fastlagt yderligere i finanspolitikken.

Portefølje

Via langsigtede investeringsprogrammer fastlægges vedligeholdelse og investeringer, således at alle ejendomme er tilpasset markedsforholdene.

Værdikæde

Lejerne er kunder og selskabet undersøger løbende alle tiltag der kan reducere lejernes omkostninger.

Vækst

Selskabets investeringsområder giver gode muligheder for vækst, og når der kan skabes værdi for aktionærerne uden at selskabets risiko øges vil det blive vurderet.

Orientering om betinget købsaftale



- Selskabet har den 18.september 2017 fremsat betinget købsaftale vedrørende selskabets erhvervelse af 66,40 % af ejerandelene i MC Property Fund Hamburg GmbH
- Tilbud udløb den 13.10.2017 og alle har accepteret betingelserne.
- Bestyrelsen vil orientere om de væsentligste forhold omkring købet og vi følger konservativt selskabsloven og corporate governance reglerne



- Corporate governance
- Handel mellem nærtstående
- Selskabsretlige forhold
- Fairness vurderinger

Habilitetsovervejelser

- Selskabets direktion i MC Property Fund Hamburg GmbH er Mogens V. Møller.
- MCPF's bestyrelsesformand er Torben Hjort
- AHJ A/S er aktionær i MC Property Fund Hamburg med 37,4% og aktionær i Prime Office med 15,76%.
- Birketinget A/S er aktionær i MC Property Fund Hamburg GmbH med 3,36% og Birketinget A/S ejer 50% af MC Hamburg Invest Aps, der ejer 8,46% af MCPF
- AHJ A/S, Catpen A/S og Birketinget har givet lån og stillet garantier for selskabet



- Regnskaber
- Årsregnskab 2016 og halvårsregnskab 30.6.2017:
- Ejendomme bogført til 113,4 mio. EUR
- Egenkapital 29,5 Mio. EUR eller ca. 219 mio. DKK

- Købstilbud 2016
- Indikativt købstilbud 19.7.2016 på 112 Mio. EUR fra Cusman & Wakefield på vegne af Grand City Properties GmbH, Berlin

- Eksterne vurdering 2016 og 6.3.2017
- Persch Consult 2017 vurderer ejendomme til 110,1 mio EUR ex.omk
- Persch Consult 2016 vurderer ejendomme til 107,1 mio EUR ex.omk.
- Cusman & Wakefield vurderer ejendomme til 100,3 mio. EUR som downside, Base case 107,8 mio. EUR og Upside Case 115,3 mio. EUR

Konstateret handelspris 15.9.2017



- Salgspris 15.september 2017: Ejendomsinvest Hamburg ApS
- 13,29% af MC Property Fund Hamburg GmbH solgt for 30 mio. DKK til AHJ A/S svarende til at egenkapitalen er på 225 mio.

Persch Consult Hamburg 25.1.2016 107,1 mio. EUR

PERSCH CONSULT

Immobilienbewertung Due Diligence Berichterstattung

PORTFOLIO
MC Property Fund Hamburg

Valuation Assumptions

Capitalization Rate											
Discount Rate	(10,00 %)										
Stabilization Rate	(10,00 %)										
Transaction Costs											
	Function	Rate									
Land acquisition	3,0 %	3,0 %									
Legal and Broker	8,0 %	8,0 %									
Other	2,0 %	2,0 %									
Transaction Costs Total	13,0 %	13,0 %									
Capital Expenditure											
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	
REPAIRS	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	
Discounted Capital Expenditure	-1,73.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total	-1.830.000	-1.830.000	-1.830.000	-1.830.000	-1.830.000	-1.830.000	-1.830.000	-1.830.000	-1.830.000	-1.830.000	
Market Forecast											
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	
Market	1.125	1.075	1.025	975	925	875	825	775	725	675	

Valuation Results

Valuation Approach: In the case of valuation of the Property, the Discounted Cash Flow (DCF) method has been used. Where appropriate, the Market Value of the property has been determined or assumed on the basis of the Market Value of the REIT's Real Estate, published by the REIT's issuer.

Double information on the valuation assumptions is given in the valuation report.

Valuation Method	REIT, Real Estate
Valuation Date	23.01.2016
Preparation Period	18 days

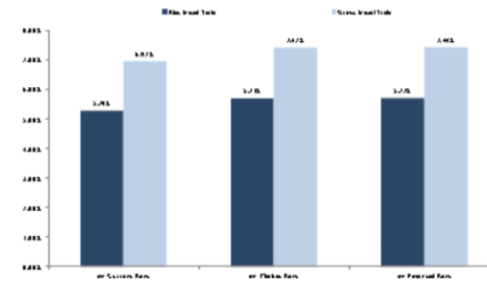
Gross Present Value	116.658.900	EUR
Transaction costs	-9.520.000	EUR
Net Present Value	107.138.900	EUR

Market Value **107.106.500 EUR**
per sq m **1.204 EUR**

Yield Profile

Net REIT Yield	
Based on commercial rate	3,9 %
Based on general rate	3,0 %
Based on market rate	3,0 %
Gross REIT Yield	
Based on commercial rate	4,0 %
Based on general rate	3,0 %
Based on market rate	3,0 %
(Gross) Multiplier	
Based on commercial rate	10,0 x
Based on general rate	10,0 x
Based on market rate	10,0 x
(Net) Multiplier	
Based on commercial rate	10,0 x
Based on general rate	10,0 x
Based on market rate	10,0 x
Discount Rate (WACC)	10,0 %
Capitalization Rate	10,0 %

Yield Chart



PF III

Persch Consult vurdering 6.3.2017 110,2 mio. EUR

06-03-2017				1.109	88.858	8.351	9,4%	7.391.466	-0,97%	107.106.500	110.016.500	1.238
Property Postal Code	Property City	Property Address	Property Type	Total units 2017	Total area 2017	of which vacant sq m 2017	Vacancy Rate 2017	Current GRI 2017	DELTA 2016/2017	MARKET VALUE 2016	MARKET VALUE 2017	Market Value per sq m 2017
22147	Hamburg	Alte Berner Straße 10	Apartment building	56	1.872	0	0,0%	233.836	-2,6%	3.850.000	3.950.000	2.110
20539	Hamburg	Billhorner Röhrendamm 121	Mixed use property	6	675	0	0,0%	104.679	25,8%	630.000	840.000	1.244
22177	Hamburg	Bramfelder Chaussee 209-215	Apartment building	30	2.351	0	0,0%	257.474	5,1%	3.610.000	3.710.000	1.578
22177	Hamburg	Bramfelder Chaussee 292-296	Apartment building	61	1.541	0	0,0%	173.413	1,6%	2.210.000	2.430.000	1.577
22147	Hamburg	Hermann-Balk-Straße 110	Office building with	21	797	0	0,0%	104.542	-5,2%	1.480.000	1.540.000	1.931
22523	Hamburg	Holsteiner Chaussee 23-27	Apartment building	44	1.204	0	0,0%	134.986	0,0%	2.350.000	2.510.000	2.085
20149	Hamburg	Jungfraenthal 11	Apartment building	7	370	0	0,0%	54.069	4,8%	1.020.000	1.180.000	3.189
20257	Hamburg	Müggenkampstraße 55	Apartment building	18	601	0	0,0%	93.390	3,1%	1.660.000	1.820.000	3.028
22767	Hamburg	Professor-Brix-Weg 8	Apartment building	52	1.562	0	0,0%	203.648	0,8%	3.600.000	3.860.000	2.471
22399	Hamburg	Moorhof 7,7a,7b	Local shopping centre	74	4.069	0	0,0%	652.559	0,3%	11.200.000	11.900.000	2.925
22147	Hamburg	Rahlstedter Weg 73, 75a-c, 77a-c	Apartment building	40	2.188	0	0,0%	205.803	2,4%	3.090.000	3.360.000	1.536
22149	Hamburg	Schöneberger Straße 89	Apartment building	9	320	0	0,0%	27.409	0,7%	470.000	550.000	1.719
22143	Hamburg	Schweriner Straße 23	Apartment building	10	1.327	0	0,0%	83.736	0,7%	1.190.000	1.180.000	889
22081	Hamburg	Stuvkamp 20-22	Office building	5	1.587	0	0,0%	125.396	0,0%	1.840.000	1.880.000	1.185
22415	Hamburg	Tangstedter Landstraße 25	Apartment building	53	2.099	0	0,0%	262.911	5,3%	4.240.000	4.580.000	2.182
23843	Bad Oldesloh	Hindenburgstraße 20-21	Retail building with	4	929	50	5,3%	71.739	0,0%	1.080.000	1.120.000	1.206
23795	Bad Segeberg	Kirchstraße 12a + 12b	Apartment building	30	1.440	100	6,9%	109.921	-2,0%	1.570.000	1.610.000	1.118
27472	Cuxhaven	Nordersteinststraße 2 a, 3	Apartment building	14	1.235	228	18,5%	76.994	-20,0%	1.170.000	1.190.000	963
24340	Eckernförde	Rendsburger Straße 109	Retail building with	10	2.149	172	8,0%	179.244	3,6%	2.120.000	2.070.000	963
23701	Eutin	Lübecker Landstraße 3	Retail building with	8	1.365	44	3,3%	89.167	0,2%	890.000	900.000	659
21502	Geesthacht	Hansastraße 28	Supermarket	2	1.352	0	0,0%	162.450	0,0%	2.280.000	2.290.000	1.694
25348	Glückstadt	Molenkiekgang 1	Apartment building	23	2.648	0	0,0%	184.944	0,3%	2.570.000	2.490.000	940
25746	Heide	Süderstraße 26	Retail building with	5	568	0	0,0%	41.968	0,0%	450.000	470.000	827
24558	Henstedt Ulz	Hamburger Straße 22-26	Mixed use property	19	3.131	340	10,9%	286.008	-3,9%	4.550.000	4.370.000	1.396
25551	Hohenlockst	Kieler Straße 44	Mixed use property	5	855	0	0,0%	42.278	0,0%	530.000	540.000	632
25813	Husum	Neustadt 101	Mixed use property	7	652	370	56,8%	19.800	-23,3%	200.000	210.000	322
25524	Itzehoe	Feldschmiede 73	Mixed use property	6	643	153	23,8%	73.559	-12,4%	840.000	810.000	1.260
21481	Lauenburg	Berliner Straße 16	Apartment building	31	1.452	178	12,3%	143.600	-9,3%	1.960.000	1.960.000	1.350
25917	Leck	Rudolf-Diesel Straße 1	Discounter	2	1.862	0	0,0%	122.850	0,0%	1.470.000	1.490.000	800
25704	Meldorf	Kampstraße 7-13	Undeveloped site							390.000	420.000	
23879	Mölln	Grambeker Weg 3-5	Retail building with	5	1.371	86	6,3%	93.076	0,0%	1.220.000	1.240.000	904
24534	Neumünster	Johannisstraße 4+5	Apartment building	29	1.017	546	53,7%	32.684	-29,2%	440.000	410.000	403
22846	Norderstedt	Ulzburger Straße 332	Mixed use property	6	1.697	0	0,0%	186.897	1,7%	2.270.000	2.360.000	1.391
25421	Pinneberg	Damm 26-28	Apartment building	19	930	46	4,9%	80.016	0,3%	1.210.000	1.220.000	1.312
25421	Pinneberg	Dingstätte 29	Apartment building	13	896	42	4,7%	87.388	-3,3%	1.120.000	1.120.000	1.250
27383	Scheeßel	Bahnhofstraße 2	Retail building	2	994	0	0,0%	19.947	82,2%	410.000	220.000	221
24837	Schleswig	Stadtweg 58	Retail building with	9	1.431	270	18,9%	135.146	-3,4%	2.110.000	2.170.000	1.516
21217	Seevetal	Glüsinger Straße 22	Mixed use property	7	561	216	38,6%	45.840	-0,5%	420.000	430.000	766
24610	Trappenkamm	Erfurter Straße 8-10	Mixed use property	8	1.075	85	7,9%	44.512	0,4%	340.000	340.000	316
22946	Trittau	Vorburgstraße 1	Mixed use property	8	2.559	0	0,0%	243.012	1,7%	3.270.000	3.230.000	1.262
25436	Uetersen	Großer Sand 10	Mixed use property	2	820	820	100,0%	0	-100,0%	560.000	450.000	549
21423	Winsen	Deichstraße 26-28	Apartment building	24	954	311	32,6%	50.757	0,7%	680.000	680.000	713
21614	Buxtehude	Bahnhofstraße 48-50	Mixed use property	15	1.902	0	0,0%	222.201	1,2%	3.110.000	3.140.000	1.651
37539	Bad Grund	Hübichweg 8	undeveloped site							6.500	6.500	
23701	Eutin	Lübecker Landstraße 5	Apartment building	2	177	0	0,0%	12.060	0,0%	170.000	170.000	960
21149	Hamburg	Cuxhavener Straße 364	Mixed use property	6	6.020	496	8,2%	236.941	4,5%	2.980.000	3.140.000	522
21465	Reinbek	Bergstraße 1-9	Apartment building	116	5.425	963	17,7%	462.456	-5,9%	7.540.000	7.590.000	1.399
21149	Hamburg	Cuxhavener Straße 335	Shopping centre	36	4.394	1.172	26,7%	300.305	2,1%	4.410.000	4.450.000	1.013
21149	Hamburg	Cuxhavener Straße 344	Shopping centre	18	3.960	904	22,8%	262.064	3,6%	3.170.000	3.190.000	806
24536	Neumünster	Kieler Straße 381-383	Discounter	2	960	0	0,0%	98.400	0,0%	1.310.000	1.310.000	1.365
25746	Heide	Berliner Straße 6-12	Apartment building	46	3.598	75	2,1%	206.244	2,2%	2.730.000	2.750.000	764
24768	Rendsburg	Liegnitzer Straße 3	High-rise apartment	28	1.629	129	7,9%	82.417	5,1%	980.000	990.000	608
24768	Rendsburg	Liegnitzer Straße 5	High-rise apartment	28	1.629	181	11,1%	78.377	5,3%	960.000	970.000	595
24768	Rendsburg	Liegnitzer Straße 7	High-rise apartment	28	2.012	374	18,6%	88.351	3,0%	1.180.000	1.210.000	601

Wakefield juli 2016 112 mio. EUR



Cushman & Wakefield | Bergstraße 16 | 20095 Hamburg

Densch & Schmidt GmbH
z.Hd. Herrn Oliver Densch
Am Fördeuter 4
24944 Flensburg

Bergstraße 16
20095 Hamburg
Tel +49 (0)40 300 88 11-0
Fax +49 (0)40 300 88 11-66
cushmanwakefield.de
E-Mail: info.hamburg@oushwake.com

Ihr Ansprechpartner:
Stefan Albert
E-Mail: stefan.albert@cushwake.com
Telefondurchwahl: -14
Faxdurchwahl: -06
Mobil: +49(0)1739636196

19. Juli 2016

Indikatives Kaufpreisgebot Portfolio Real North

Sehr geehrter Herr Densch,

wir freuen uns, Ihnen das indikative Erwerbsangebot des Unternehmens

Grand City Property GmbH
Wittestraße 30
D-13509 Berlin

übermitteln zu dürfen.

Die Erwerberin bietet den Kaufpreis in Höhe von

EUR 112.000.000,00 (einhundertzwölfmillionen Euro)

auf Basis der umseitig beschriebenen Konditionen. Bitte teilen Sie uns kurzfristig mit, wie die Eigentümerin/ Verkäuferin mit dem Erwerbsangebot umgehen möchte.

Mit freundlichen Grüßen

Cushman & Wakefield LLP

Stefan Albert
Partner, Head of
Investment Hamburg

Anlagen
Erklärung des Verkäufers
Checkliste DD



Bestyrelsesformand Flemming Lindeløv
orienterer om baggrunden for den
ekstraordinære generalforsamling

og

Selskabets direktør Mogens V. Møller orienterer
om MC Property Fund Hamburg GmbH historisk
og aktuelt

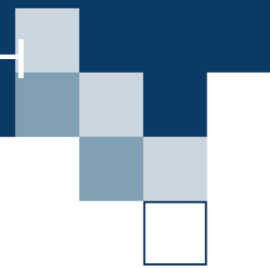
Aktionærkreds i MC Property Fund Hamburg GmbH



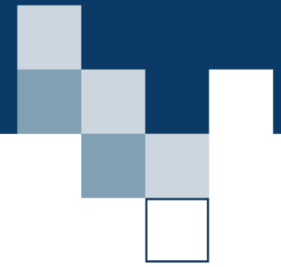
Selskab	Ejerandele	Procent
AHJ A/S	11.105	37,56%
Birketinget A/S	993	3,36%
Catpen A/S	9.932	33,59%
MC Hamburg Invest Aps*	2.500	8,46%
Birkjaer + Lykke Aps	2.958	10,00%
Rosenterasse-Vermietungs GmbH	993	3,36%
Hans Werner Urbschat	993	3,36%
Damsgaard Aps	46	0,16%
Martin Vilstrup	46	0,16%
I alt	29.566	100,00%

* Birketinget A/S ejer 50%

Sælgerne af aktier i MC Property Fund Hamburg GmbH



AHJ A/S	11.105	37,56%	85.117.527
Birketinget A/S	993	3,36%	7.611.139
MC Hamburg Invest Aps	2.500	8,46%	19.161.983
Birkjaer + Lykke Aps	2.958	10,00%	22.672.458
Rosenterasse-Vermietungs GmbH	993	3,36%	7.611.139
Hans Werner Urbschat	993	3,36%	7.611.139
Damsgaard Aps	46	0,16%	352.580
Martin Vilstrup	46	0,16%	352.580
I alt Sælgerne	19.634	66,41%	150.490.547
Catpen A/S	9.932	33,59%	
Aktier i alt	29.566	100,00%	



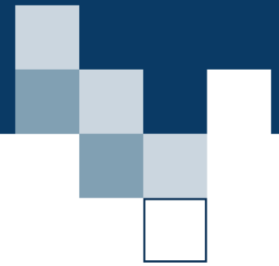
- Selskabets bank blev en afviklingsbank- Euro-Hypo/del af Commerzbank
- Portefølje på 70% af erhverv blev hårdt ramt
- Renteswap udviklede sig uheldigt. 10 års rente låst på 4,56% og 2% i afdrag
- Ledelse og forvaltning havde ikke nok hands on
- To storaktionærer gik konkurs



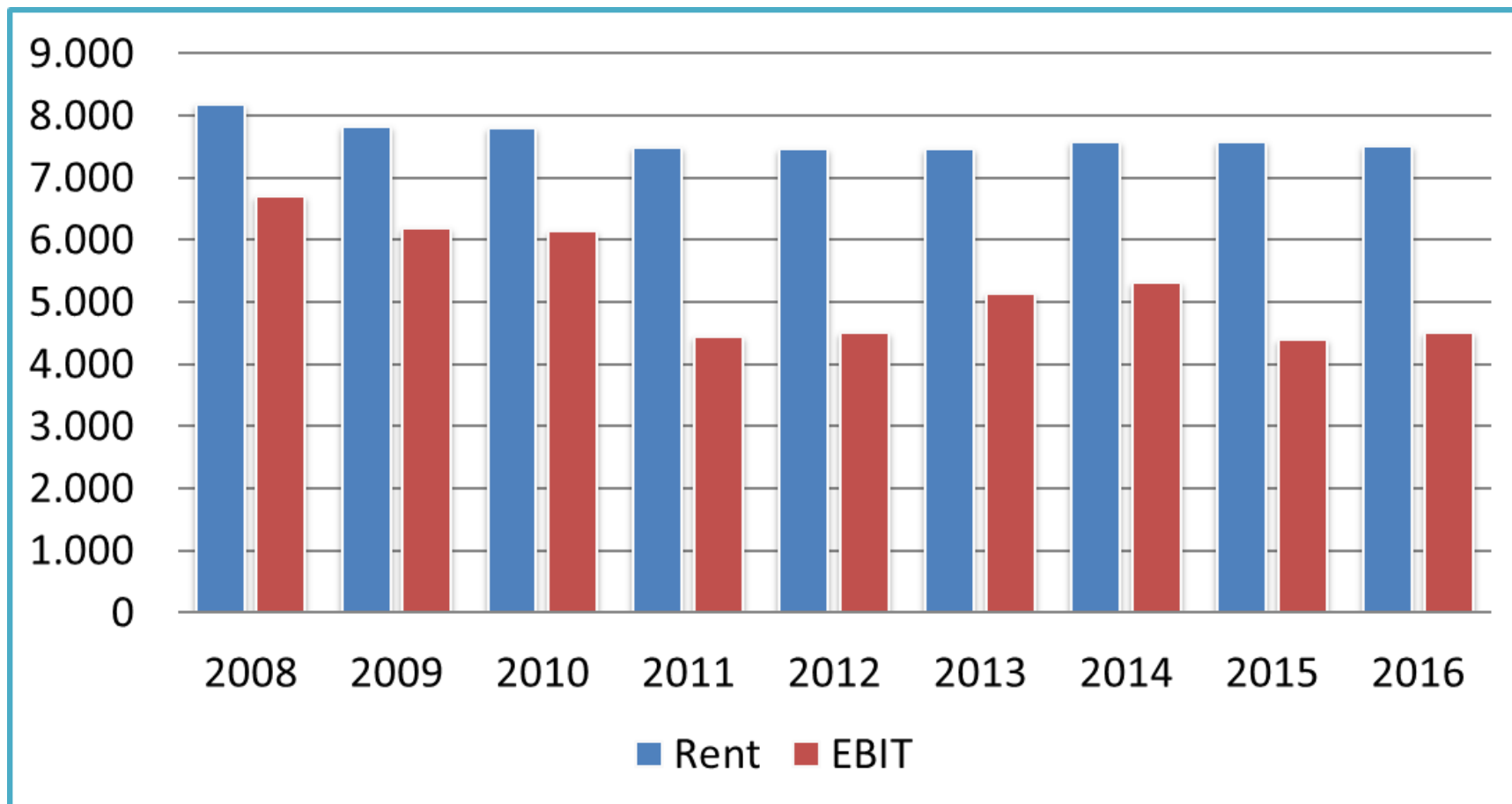
- Handelspris identisk med handel med uvildig part den 15.9.2019 gennemført mellem Ejendomsinvest Hamburg Aps og AHJ A/S.
- Købspris svarer til værdi af egenkapital på 225 mio. DKK.
- Bogført egenkapital 31.12.2016 udgør ca. 219 mio. DKK.
- Købesum 66,40% udgør ca. 150,4 mio. DKK
- Betingelser for handelens gennemførelse:
 - Generalforsamlingens godkendelse
 - Godkendelse af en rettet emission på ca. 36 mio. DKK
 - Bankfinansiering bevilges
 - Sælgerfinansiering som residual for finansiering
- Selskabet overtages (closing) når den tyske notar har registreret ejerskiftet i det tyske handelsregister

Derfor giver købet rigtig god mening

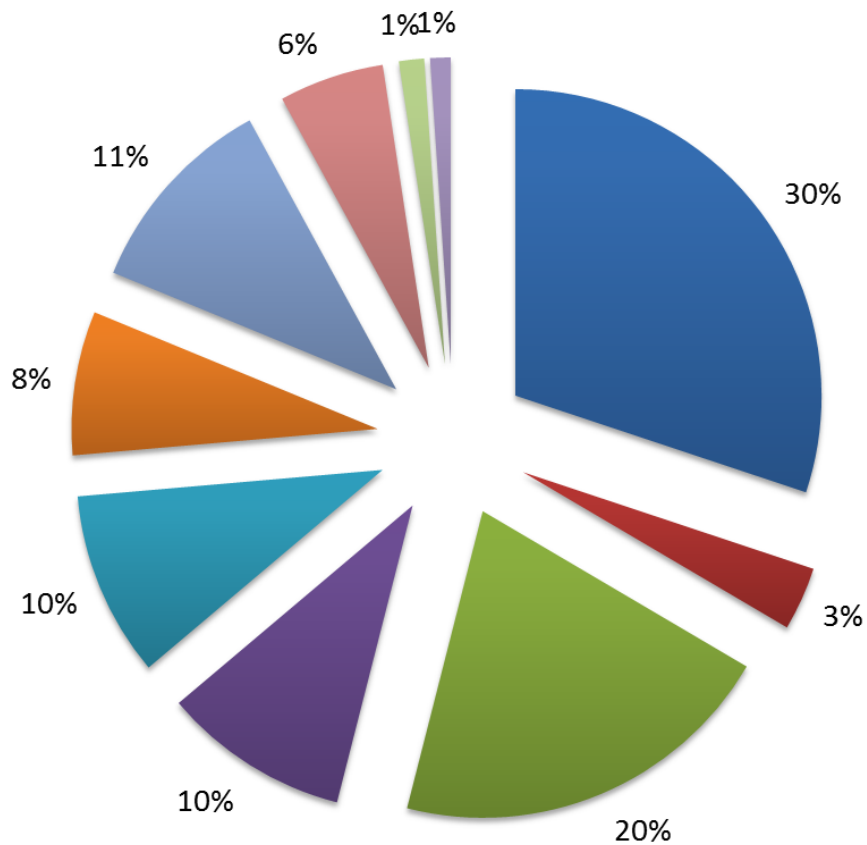
- Investeringen er i vores centrale investeringsområder
 - Nordtyskland og Hamborg
- Fokusområde ændres til nu også at omfatte Hamborg
- 10 års stabil udlejning og cashflow
- God spredning på ejendomsstyper (boliger og erhverv)
- Der købes ind til stort set samme pris som i 2007
- Ny solid og dansk bankforbindelse efter 10 år
 - Langfristet 10 års finansiering
 - 50% af lang gæld sikret til 0,19% p.a. i 5 år ex marginal
- BUWOG som ny forvalter, også for MCPF fra 1.1.2017
- Optimeringsmuligheder
- Udviklingsmuligheder



Udvikling i leje og EBIT



En spredt portefølje af lejere



- Residentials
- Office
- Supermarkets
- Shops
- Special shops
- clinique
- Sport/leisure
- Restaurants
- Parking
- others

Drifts-og likviditetsbudget for MCPF



Drifts- og likviditetsbudget

alle tal i 1.000 €	2017	2018	2019	2020	2021
Nettolejeindtægter	7.505	7.600	7.600	7.600	7.600
Vedligeholdelse	1.900	1.900	900	900	900
Omkostninger	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
EBITDA	4.105	4.200	5.200	5.200	5.200
Renter	1.391	1.296	1.273	1.250	1.226
EBT	2.715	2.904	3.927	3.950	3.974
Likviditetsbudget					
EBT	2.715	2.904	3.927	3.950	3.974
Afdrag	1.588	1.980	1.980	1.980	1.980
Netto cashflow	1.127	924	1.947	1.970	1.994
Cash	-500	0	0	0	0
Kassekredit Sydbank	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Netto cash	627	1.550	3.498	5.468	7.462
Samlet trækningmulighed	3.627	4.550	6.498	8.468	10.462

Statusbudget for MCPF

Statusbudget

Aktiver					
Investeringsejendomme	113.138	113.138	113.138	113.138	113.138
Debitorer og forudbetalinger	3.339	3.339	3.339	3.339	3.339
Likvidet	627	1.550	3.498	5.468	7.462
Aktiver i alt	117.104	118.027	119.975	121.945	123.939
Passiver					
Egenkapital	29.900	32.615	35.518	39.446	43.396
Udskudt skat mv	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300
Langfristet gæld					
Gæld kreditinstitut	73.513	71.533	69.553	67.573	65.593
Kortfristet gæld					
Gæld Sydbank	0	0	0	0	0
Gæld lejere	2.235	2.235	2.235	2.235	2.235
Øvrige gæld	1.756	1.825	2.722	2.613	2.517
Gæld selskabsdeltagere	2.400	2.520	2.646	2.778	2.898
Gæld selskabsdeltagere	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Passiver i alt	117.104	118.027	119.975	121.945	123.939

Fremskaffelse af købesummen på 150 mio. dkk



Finansiering		Beløb i DKK	Betingelser
Eksisterende bemyndigelse til udstedelse af egne aktier	300.000 stk af kurs 120	36.000.000	Bemyndigelse er afgivet på GF
Ingen udbytte i 2017		10.000.000	
Samlet kapitalbehov		104.000.000	



- Aktiekapitaludvidelse i Prime Office A/S svarende til 300.000 stk
- Reduktion eller bortfald af udbytte
- Banklån hos Nykredit Bank
- Ingen afdrag på realkreditlån og øvrige banklån
- Sælgerfinansiering fra eksisterende aktionærer (delvis)

Drift-og likviditetsselskab uden udbytte og afdrag for koncern

	Budget				
2017					
	PO kontor	KSD	I alt	MCPF	I alt
Lejeindtægt (Netto)	21.800	86.254	108.054	54.758	162.812
Omkostninger					-
Forvalter	-1.106	-8.544	-9.650	-3.353	-13.003
Delegationsaftale	-537	-1.731	-2.268		-2.268
Vedligeholdelse og modernisering	-3.064	-18.625	-21.689	-13.410	-35.099
Direktion	-550	-750	-1.300		-1.300
Bestyrelse	-450	-300	-750		-750
Revisor	-350	-250	-600	-300	-900
Advokat	-350	-50	-400	-250	-650
Øvrige	-2.100	-2.200	-4.300	-5.960	-10.260
Driftsomkostninger (4+9)	-5.164	-20.825	-25.989	-19.370	-45.359
Salgs- og administrationsomkostninger (2,3,5,6,7,8,9)	-3.343	-11.625	-14.968	-3.903	-18.871
Resultat af primær drift	13.293	53.804	67.097	31.485	98.582
Renter	-12.800	-9.000	-21.800	-10.363	-32.163
Resultat før skat	493	44.804	45.297	21.122	66.419
Afdrag	0	0	0	-	-
Udbytte	0	0	0	-	-
					-
Likviditet	493	44.804	45.297	21.122	66.419
Udlodning af likviditet fra KSD 59%	26.434				
Udlodning likviditet fra MCPF 67%	14.152				
Likviditet	41.079	0	0	0	-
Likviditet i Prime Office A/S pr. 1. januar	4.779	0	0	0	-
AKK. likviditet til disp. i Prime Office A/S	45.858	0	0	0	-

Oversigten viser alle cashflow for de tre selskaber og fri likviditet.

Ingen udbytte
Afdrag på realkreditlån i KSD og på gæld i PO er nulstillet.



- Idet transaktionen er mellem nærtstående parter og svarer helt til vurderinger fra Persch Consult i både 2016 og i 2017.
- Herudover har Cusman + Wakefield vurderet ejendommene.
- Handelspris med en uvildig part den 15.9.2017 er samme pris som i købstilbuddet.
- Bestyrelsen indstiller købet til
generalforsamlingens godkendelse



1. Valg af dirigent
2. Orientering om og godkendelse af selskabets indgåelse af en betinget købsaftale vedrørende 66,4 % af ejerandelene i MC Property Fund Hamburg GmbH
3. Bemyndigelser til bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen
 - a) Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer
 - b) Bestyrelsens bemyndigelse til at forhøje aktiekapitalen med fortegningsret for de eksisterende aktionærer
4. Valg af medlem til bestyrelsen
5. Eventuelt



1. Valg af dirigent
2. Orientering om og godkendelse af selskabets indgåelse af en betinget købsaftale vedrørende 66,4 % af ejerandelene i MC Property Fund Hamburg GmbH
3. Bemyndigelser til bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen
 - a) Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer
 - b) Bestyrelsens bemyndigelse til at forhøje aktiekapitalen med fortegningsret for de eksisterende aktionærer
4. Valg af medlem til bestyrelsen
5. Eventuelt

3. Bemyndigelser til bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen



- **A) Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer**
- Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til i perioden indtil den 1. maj 2022 ad en eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt DKK 15.000.000 (svarende til 300.000 aktier à DKK 50 pr. aktie) ved tegning af nye aktier til en kurs, der ikke er lavere end markedskurs. Kapitalforhøjelser skal ske ved kontant indbetaling. Selskabets aktionærer skal ikke have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes.



- Forslaget er begrundet i at sikre selskabets bestyrelse størst mulig fleksibilitet i forhold til sikring af selskabets kapitalberedskab.
- Såfremt generalforsamlingen vedtager forslaget, forventer bestyrelsen at beslutte at forhøje aktiekapitalen med det formål at tilvejebringe en del af finansieringen til købet af ejerandele i MC Property Fund Hamburg GmbH inden for en periode på to uger og ikke senere end 31. december 2017 efter generalforsamlingen.
- Markedskursen vil blive fastsat af bestyrelsen efter generalforsamlingen

Aktionærer i den rettede emission



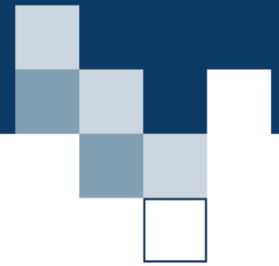
Aktionær	Antal aktier i stk	Beløb i DKK
Birketinget A/S	53.400	6.354.600
AHJ A/S	47.160	5.612.040
Granada Management AS	32.610	3.880.590
Djernes + Andreassen Aps	145.000	17.255.000
Anpartsselskabet af 10. juni 1997	21.830	2.597.770
I alt	300.000	35.700.000



- **B. Bestyrelsens bemyndigelse til at forhøje aktiekapitalen med fortegningsret for de eksisterende aktionærer**
- Bestyrelsen foreslår, at det præciseres i bestyrelsens eksisterende bemyndigelse til at forhøje selskabets aktiekapital i vedtægternes punkt 5.6, at kapitalforhøjelsen skal ske med fortegningsret for de eksisterende aktionærer.
-
- Forslaget indebærer, at vedtægternes punkt 5.6 ændres til følgende:
-



- *"Bestyrelsen er indtil den 1.5.2022 bemyndiget til ad en eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt 15.000.000 kr. aktier (svarende til 300.000 aktier a DKK 50 pr. aktie) ved tegning af nye aktier til markedskurs eller en lavere kurs, som fastsat af bestyrelsen, dog ikke under kurs pari. Forhøjelsen kan ske såvel ved kontant indbetaling, som på anden måde. De eksisterende aktionærer skal have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes. For de nye aktier skal gælde samme regler som for de nuværende aktier, herunder at aktierne er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S og registreret i en værdipapircentral i andele på DKK 50, og at aktierne lyder på navn. De nye aktier skal være omsætningspapirer."*



1. Valg af dirigent
2. Orientering om og godkendelse af selskabets indgåelse af en betinget købsaftale vedrørende 66,4 % af ejerandelene i MC Property Fund Hamburg GmbH
3. Bemyndigelser til bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen
 - a) Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer
 - b) Bestyrelsens bemyndigelse til at forhøje aktiekapitalen med fortegningsret for de eksisterende aktionærer
4. Valg af medlem til bestyrelsen
5. Eventuelt

4. Valg af medlem til bestyrelsen



- Jens Erik Christensen er den 5. september 2017 udtrådt af selskabets bestyrelse. Bestyrelsen foreslår, at Knud Hjorth vælges som medlem af bestyrelsen. Såfremt Knud Hjorth vælges som medlem af bestyrelsen, forventer bestyrelsen at udpege Knud Hjorth som næstformand for bestyrelsen og formand for revisionsudvalget.

-

Knud Hjorths CV

- Knud Hjorth er født i september 1958, og vil, såfremt han vælges som medlem af selskabets bestyrelse, være uafhængigt medlem.
- Knud Hjort er i dag professionelt bestyrelsesmedlem

Ledelseshverv

- Knud Hjort er ansat som direktør i M&M Invest ApS og bestyrelsesmedlem i Moller & Company A/S og bestyrelsesformand i M&M Invest ApS.

4. Valg af medlem til bestyrelsen



- **Tidligere ansættelser**

- Fra 2012 til 2017 været ansat som Group Treasury director hos Biomar A/S, der er et selskab i Schouw-gruppen.
- Fra 2001 til 2010 var Knud Hjorth ansat som Senior Vice President hos Kirkbi A/S og Group Treasurer hos Lego Company ansvar for Lego Company finansielle forhold med reference til selskabets CFO. Fra 1997 til 2001 var Knud Hjorth ansat som koncernfinanschef i Tulip International A/S med ansvar for finansielle forhold.
- Fra 1987 til 1997 var Knud Hjorth ansat som underdirektør og finanschef i Arla Foods koncernen.

- **Særlige erfaring og kompetencer**

- Erfaren i ledelse og brede finansielle forhold indenfor asset management med fokus på risikostyring. Knud Hjort er uddannet på Finansakademiet i Skanderborg (HD i finansiering).