

PRESSMEDDELANDE
2004-07-19

Erbjudandet riktar sig inte till personer vilkas medverkan förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt. Genom detta pressmeddelande lämnas inget erbjudande, direkt eller indirekt, i bland annat USA eller Kanada. Pressmeddelandet får inte distribueras till land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt föregående stycke eller strider mot regler i sådant land

Wihlborgs har förvärvat ytterligare 3,1 procent av aktierna i Fabege och lämnar ett offentligt erbjudande

- **Wihlborgs har förvärvat aktier i Fabege från Stena, motsvarande 3,1 procent av kapitalet och 3,4 procent av rösterna, till priset 105,50 kr per aktie**
- **Wihlborgs äger därmed 42,0 procent av kapitalet och 41,1 procent av rösterna i Fabege**
- **Wihlborgs lämnar ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Fabege i enlighet med budpliktsreglerna**
- **Erbjudandet i korthet:**
 - **För varje A- och B-aktie i Fabege erhålls 108 kr respektive 105,50 kr, eller**
 - **För varje 20-tal A- eller B-aktier i Fabege erhålls 21 nyemitterade aktier i Wihlborgs, eller**
 - **För varje A- eller B-aktie i Fabege erhålls ett konvertibelt förlagsbevis i Wihlborgs på nominellt 105,50 kronor med 5,25 procent ränta, konvertibelt till en aktie i Wihlborgs.**

Wihlborgs Fastigheter AB ("Wihlborgs") har idag från Stena Fastighetsförvaltning AB ("Stena") kontant förvärvat hälften av Stenas aktier i Fabege AB ("Fabege"), 32 550 A-aktier och 2 055 120 B-aktier, motsvarande 3,1 procent av kapitalet och 3,4 procent av rösterna i Fabege. Wihlborgs äger därmed 89 750 aktier av serie A och 28 058 803 aktier av serie B motsvarande 42,0 procent av kapitalet och 41,1 procent av rösterna i Fabege. Förvärvet innebär att budpliktsreglerna blir tillämpliga varför Wihlborgs lämnar ett erbjudande till aktieägarna i Fabege ("Erbjudandet"). Stena har förklarat sig positivt till Erbjudandet och kommer att acceptera Aktiealternativet för sitt resterande innehav om 2 100 000 B-aktier motsvarande 3,1 procent av aktierna i Fabege.

– Genom erbjudandet möjliggörs skapandet av en fastighetskoncern med mycket starka marknadspositioner i Stockholm och Öresundsregionen, säger Erik Paulsson, VD Wihlborgs Fastigheter.

– Att föra samman Wihlborgs och Fabege kommer att medföra stora samordningsvinster och kostnadsbesparingar, ca 100 Mkr per år. Dessutom är vi övertygade om att Wihlborgs framgångsrika modell för fastighetsförädling och projektutveckling kommer att skapa betydande förädlingsvinster när den genomförs i ett sammanslaget bolag, fortsätter Erik Paulsson.

Inbjudan till presskonferens

Erik Paulsson, VD Wihlborgs Fastigheter, presenterar det offentliga erbjudandet på Operaterrassen i Stockholm idag kl 11.00. Presskonferensen kan även följas via www.financialhearings.com och telekonferens 08-598 062 47.

Erbjudandet

Erbjudandet lämnas i enlighet med reglerna om budplikt¹ i Näringslivets Börskommittés (NBK) Regler rörande offentliga erbjudanden om aktieförvärv. I Erbjudandet erbjuds aktieägarna i Fabege följande alternativ:

1. att för varje aktie av serie B erhålla 105,50 kronor, motsvarande det pris som Wihlborgs erlade till Stena samt för varje aktie av serie A erhålla 108 kronor, ("Kontantalternativet"), eller
2. att för varje fullt antal om 20 aktier av serie A eller serie B i Fabege erhålla 21 nyemitterade aktier i Wihlborgs ("Aktiealternativet"), eller
3. att för varje aktie av serie A eller serie B i Fabege erhålla nominellt 105,50 kronor av en konvertibel skuldförbindelse i Wihlborgs ("Konvertibelalternativet"). Lånets löptid är fem år, räntan 5,25 procent samt konverteringskursen 105,50 kronor. Konvertering kan ske från den 1 november 2004. Wihlborgs kommer att ansöka om notering av det konvertibla förlagslånet vid Stockholmsbörsen om förutsättningar för detta föreligger. Det teoretiska värdet av konvertibeln är cirka 105,50 kronor baserat på aktuella värderingsparametrar. Ett faktiskt marknadsvärde kan avvika härifrån då det även torde bli beroende av likviditeten i konvertibeln.

Courtage utgår ej.

Erbjudandet är endast villkorat av att erforderliga förvärvstillstånd från myndigheter erhålls på för Wihlborgs skäligen acceptabla villkor. Aktie- och Konvertibelalternativen är dock villkorade av att en extra bolagsstämma i Wihlborgs fattar erforderliga emissionsbeslut. Den extra bolagsstämman är planerad till den 30 augusti 2004.

Aktieägare med innehav som ej är jämnt delbart med 20 aktier kan acceptera Aktiealternativet med hela sitt innehav varvid de överskjutande aktierna i Fabege säljs och likviden utbetalas till den som accepterat Erbjudandet.

Kontantalternativet innebär att Wihlborgs betalar 91 procent av substansvärdet i Fabege (vid 10 procent latent skatt), eller 108 procent (vid 28 procent latent skatt). Kontantalternativet motsvarar en budpremie om 4,9 procent, räknat på genomsnittlig volymvägd betalkurs under de 30 senaste handelsdagarna före offentliggörande av Erbjudandet. Baserat på senaste betalkurs för Fabege aktien (106,50 kronor) innebär Kontantalternativet ingen budpremie. Vid bedömning av budpremien bör beaktas att rykten om ett förestående bud cirkulerat på marknaden under en längre tid, vilket rimligtvis påverkat Fabeges börskurs positivt. Utbytesrelationen i Aktiealternativet har fastställts mot bakgrund av effekterna i nyckeltalen för aktieägarkollektiven efter en sammanslagning av bolagen². Aktiealternativet innebär att Fabeges aktieägare får ett ökat substansvärde per aktie med 10 procent

Skillnaden i pris mellan likviden för A- och för B-aktier i Fabege uppgår till cirka 2 procent. Priserna för A- resp B-aktierna är lika med de högsta priser som Wihlborgs betalat för aktier av respektive serie under den senaste sexmånadersperioden; därvid har sådana priser som inkluderat rätt till utdelning av aktier i Bostads AB Drott samt rätt till inlösen reducerats med värdet av dessa rättigheter.

I maj 2004 gav Fabege ut konvertibla skuldförbindelser till anställda i poster om nominellt 10 000 kronor. Skuldförbindelser kan konverteras till aktier av serie B till konverteringskursen 116,20 kronor. I Erbjudandet erhålles kontant 10 215 kr för varje skuldförbindelse (om nominellt 10.000 kr) inkluderande upplupen ränta. Detta pris motsvarar ett värde beräknat enligt samma principer som när konvertiblerna gavs ut med tillägg av upplupen ränta. Erbjudandet omfattar ej skuldförbindelser som ägs av Fabege.

Wihlborgs äger idag, efter förvärv från Stena 89 750 A-aktier och 28 058 803 B-aktier i Fabege motsvarande 42,0 procent av kapitalet och 41,1 procent av rösterna, varför Erbjudandet avser resterande 58,0 procent av aktierna nämligen 305 109 A-aktier och 38 475 868 B-aktier. Baserat på budpriset 105,50 respektive 108 kronor innebär det ett budvärde på utestående aktier om 4 090 Mkr.

Aktieägare i Wihlborgs representerande cirka 35 procent av kapitalet har förklarat att de på extra bolagsstämma avser rösta för styrelsens emissionsförslag avseende Erbjudandet.

¹ Genom inlösen av Fabege-aktier under våren 2004 kom Wihlborgs att överskrida röstandelen 30 procent (som är gräns för budplikt) utan att självt ha gjort något förvärv. Enligt reglerna utlöses budplikt av ett därpå följande förvärv av aktier.

² Budpremien i Aktiealternativet, baserat på senaste betalkurs för Wihlborgs-aktien och Fabeges B-aktie är 1,1 procent. Med volymvägd genomsnittlig betalkurs under perioden 4 juni – 16 juli 2004 uppgår premien till 3,7 procent. Vad avser A-aktien är marknaden för denna mindre väl utvecklad. Under första halvåret 2004 förekom avslut under endast 37 procent av alla handelsdagar. Angivande av premium baserat på A-aktiekursen framstår därför ej som meningsfull.

Styrelseledamoten i Fabege, Sven Hagströmer, är tillika styrelseordförande och betydande aktieägare i Investment AB Öresund, som är största aktieägare i Wihlborgs. Styrelsen för Fabege får förutsättas överväga huruvida detta utgör ett förhållande, som träffas av NBKs regler rörande värderingsutlåtande eller fairness opinion i samband med ett uppköpserbjudande.

För Erbjudandet gäller Näringslivets Börskommittés regler rörande offentliga erbjudanden om aktieförvärv samt Aktiemarknadsnämndens tolkningar och tillämpningar därav.

Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Föreliggande erbjudande har lämnats som följd av att Wihlborgs förvärvat ytterligare aktier i Fabege varvid budpliktsreglerna aktualiserats. Wihlborgs har som målsättning att förvärva hela Fabege varigenom en fullständig samordning av Wihlborgs och Fabeges verksamheter kan genomföras. Ett samgående mellan Wihlborgs och Fabege skapar en betydande fastighetskoncern med cirka 3,7 miljarder kronor i hyresintäkter och 2,1 miljoner kvadratmeter uthyrbar kommersiell yta i Stockholm. Den nya koncernen kommer sammantaget att förfoga över betydande byggrätter samt stora möjligheter till förädling av fastigheter och områden i syfte att utveckla beståndet och skapa värdetillväxt. Den nya koncernen bedöms även ha goda möjligheter till fortsatta struktur- och bytesaffärer för att vidareutveckla värdet i den gemensamma fastighetsportföljen. Det är därför viktigt i sammanhanget att Wihlborgs organisation under en följd av år visat sin förmåga till värdeskapande utveckling av fastighetsbeståndet.

Styrelsen för Wihlborgs konstaterar att ett samgående mellan bolagen medför starkare marknadspositioner på flera delmarknader i Stockholmsregionen. Den nya koncernen uppnår också en större bredd vad beträffar kundstorlek, då Wihlborgs av tradition har en större andel medelstora och mindre företag som kunder medan Fabege har en större andel stora kunder. Den nya koncernen får också större möjligheter att tillgodose hyresgästernas varierande och över tiden förändrade behov av lokaler. Vidare bedöms en rad fördelar kunna uppnås genom ett samgående i form av kostnadsbesparingar inom central administration och projektutveckling. Det finns även betydande besparingar och effektiviseringar att uppnå inom fastighetsförvaltningen eftersom Wihlborgs och Fabege båda är verksamma inom samma delmarknader i Stockholm. Wihlborgs bedömer att samordningsvinster uppgår till i storleksordningen 100 Mkr per år med full effekt om ett år. Förväntade samordningsvinster på intäktssidan genom förstärkt marknadsposition har inte kvantifierats.

Om Wihlborgs ej når över 90 procent av ägande och röster i Fabege, innebär det att de samordningsvinster som nämns ovan ej kan uppnås i full utsträckning.

Erbjudandet ger Fabeges aktieägare möjlighet att sälja sina aktier kontant till ett pris som Stena redan accepterat för hälften av sina 6,3 procent av samtliga Fabege-aktier. Aktiealternativet, som Stena utfäst sig att acceptera för den återstående hälften, ger möjlighet att ta del i den fortsatta värdeutvecklingen, som förväntas bli positiv bl a genom möjligheterna som skapas genom förvärvet av Fabege. Därtill ger Aktiealternativet Fabege-aktieägarna en omedelbar ökning med 10 procent av substansvärdet per aktie liksom, i normalfallet, uppskov med eventuell reavinstskatt. Konvertibelalternativet ger ett kontantbelopp, 105,50 kronor om fem år och fram till dess 5,25 procent årlig ränta med möjlighet att konvertera till Wihlborgs-aktier, om detta skulle bli fördelaktigare.

Wihlborgs har erhållit lånelöften från banker, vilka täcker finansieringen om samtliga utestående Fabege-aktier skulle förvärfas med kontant likvid. Lånelöftena är förenade med sedvanliga villkor vilka är av den arten att Wihlborgs råder över dem.

Finansiella effekter av Erbjudandet

De finansiella effekterna för den nya koncernen blir beroende av utfallet av Erbjudandet.

Vid ett förvärv av samtliga Fabege-aktier mot kontant likvid (dock mot aktier vad avser Stenas kvarvarande Fabege-aktier), kommer den sammanlagda koncernen att nå en synlig soliditet om cirka 17 procent och en räntetäckningsgrad om cirka 1,4. Vid ett förvärv med enbart aktier kommer soliditeten i Wihlborgs att bli i stort sett oförändrad från dagens nivå, det vill säga 27 procent. Räntetäckningsgraden kommer att uppgå till cirka 1,7. Om samtliga Fabege-aktier förvärfas med konvertibler uppnås i stort sett samma nyckeltal före konvertering som i Kontantalternativet och efter konvertering samma som i Aktiealternativet. Om kontantalternativet väljs i stor utsträckning avser Wihlborgs att successivt öka takten i förädling och försäljning av fastigheter i syfte att uppnå de finansiella målen.

Vid beräkningar av Erbjudandets effekter på data per aktie för Fabeges respektive Wihlborgs aktieägare, har Wihlborgs styrelse fäst störst avseende vid substansvärdet per aktie. Även vinst per aktie exklusive realisationsvinster och kassaflöde per aktie har beaktats. De nämnda positiva effekterna för fastighetsutveckling samt

samordningsvinsterna om cirka 100 Mkr före skatt har ej beaktats, även om dessa – vid ett fullt samgående – beräknas få betydande effekter på såväl substansvärde som övriga nyckeltal.

Nedan redovisas preliminära effekter för aktieägarna i Fabege som följd av ett genomfört Erbjudande med antagandet att Wihlborgs blir ägare till samtliga aktier i Fabege genom att samtliga aktieägare väljer Aktiealternativet. Beräkningarna baseras på perioden januari –mars 2004 och utgår från bolagens delårsrapporter, dock före resultat från fastighetsförsäljningar. Vid beräkning av substansvärde för Wihlborgs har justering skett för aktieutdelning under 2004 samt för aktuell kursnivå i Fabege. För Fabege har det löpande förvaltningsresultatet om 83 Mkr för perioden januari – mars 2004 lagts till Fabeges substansvärde vilket således ökats från av Fabege angivna 114 kronor per aktie till 115 kronor per aktie.

Effekter för aktieägarna i Fabege – Aktiealternativet (10% uppskjuten skatt)³

	Före förvärv	Efter förvärv*	Förändring
Substansvärde per aktie, kr	115	127	10%
Vinst per aktie exkl reavinster, kr (3 mån)	1,01	1,23	22%
Kassaflöde per aktie, kr (3 mån)	1,64	2,11	29%

*) Motsvarande 1,05 aktier i Wihlborgs

För det fall samtliga aktieägare i Fabege väljer att acceptera Aktiealternativet innebär detta för Wihlborgs aktieägare att substansvärdet blir i stort oförändrat medan en viss utspädning av vinst per aktie och kassaflöde uppkommer. Om ovan angivna samordningsvinster om 100 Mkr före skatt inkluderas blir resultatet per aktie i Wihlborgs oförändrat, se vidare bilagan.

Om samtliga aktieägare i Fabege väljer att acceptera Kontantalternativet kommer Wihlborgs att uppnå en ökning av substansvärde per aktie (10 procents uppskjuten skatt), från 122 till 134 kronor, men i stort oförändrad vinst per aktie. Räknat inklusive samordningsvinster om 100 Mkr före skatt kommer vinsten per aktie och kassaflöde per aktie att öka kraftigt. Den finansiella ställningen försvagas som tidigare nämnts.

Bilagt till detta pressmeddelande återfinns sammandrag av proformaresultaträkningar för januari - mars 2004. Proformabalansräkning redovisas per 31 mars 2004 med antagande att förvärvet genomförts per detta datum.

Preliminär tidsplan

Ett erbjudandeprospekt beräknas offentliggöras och distribueras till aktieägarna i Fabege omkring den 20 augusti 2004. Anmälningssperioden väntas löpa från den 25 augusti till den 15 september 2004, varefter likvid beräknas erhållas i slutet av september. Wihlborgs förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden. Styrelsen för Wihlborgs avser att kalla till en extra bolagsstämma i Wihlborgs för att fatta erforderliga emissionsbeslut. Den extra bolagsstämman avses preliminärt hållas den 30 augusti 2004. Prospektet avses även skickas till Wihlborgs aktieägare såsom beslutsunderlag inför den extra bolagsstämman.

Finansiella rådgivare

Handelsbanken Capital Markets och Swedbank Markets är finansiella rådgivare till Wihlborgs i samband med Erbjudandet till Fabeges aktieägare.

Malmö den 19 juli 2004 Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Vid frågor, vänligen kontakta:

Erik Paulsson, VD, tel 08-555 148 18, 0733-87 18 18

Olle Knaust, vVD, tel 08-555 148 10, 0733-87 18 10

Mats Berg, Informationschef, tel 08-555 148 20, 0733-87 18 20

³ Förutsättningarna för beräkningarna redovisas i bilaga.

Bilaga – Proformaräkenskaper

I syfte att redovisa effekterna av ett samgående mellan Wihlborgs och Fabege har nedanstående proformaredovisning upprättats. Redovisningen baseras på Wihlborgs delårsrapport för perioden januari–mars 2004 samt på Fabeges proformauppgifter för samma period och som återgivits i dess delårsrapport för perioden januari – mars 2004. Fabeges proformaredovisning är upprättad som om utdelningen av Bostads AB Drott ("BABD") samt inlösen av aktier genomförts per 1 januari 2004. Wihlborgs rapport har korrigerats för förändring i innehavet i Fabege och BABD, lämnad aktieutdelning och för fastigheter förvärvade efter periodens utgång.

Proformaredovisningar har upprättats för två alternativ. Första alternativet visar den nya koncernen som om samtliga Fabeges aktieägare, utom Stena, accepterat Kontantalternativet och ett där samtliga accepterat Aktiealternativet.

Föreliggande justeringar och antaganden har gjorts i proformaredovisningen:

Proforma Wihlborgs

- Per 31 mars 2004 ägde Wihlborgs 18 662 700 aktier i Fabege. Vid beräkningen av Wihlborgs före förvärv proforma har antagits att de ytterligare aktier Wihlborgs förvärvat i Fabege under maj 2004 och den 19 juli 2004, motsvarande 14 procent aktierna i Fabege, förvärvats per 1 januari 2004. Detta innebär att Wihlborgs antas äga 28 148 553 aktier motsvarande 42 procent av aktierna i Fabege. Under maj 2004 har Bolaget även sålt inlösenrätter i Fabege samt sålt samtliga innehavda aktier i BABD. Nettolikviden från köpet av Fabegeaktier och försäljningarna av aktier i BABD och inlösenrätter uppgår till -180 Mkr. Denna minskning av likvida medel har antagits vid, en ränta om 5 procent, innebära en minskad ränteintäkt om 9 Mkr per år (för ett kvartal 2 Mkr).
- Wihlborgs resultaträkning har justerats genom att 42 procent av Fabeges resultat före skatt, motsvarande Wihlborgs ägarandel i Fabege, har lagts till Wihlborgs resultaträkning för perioden januari – mars 2004 såsom intresseandel, i syfte att uppnå jämförbarhet mellan Wihlborgs resultat före och efter ett förvärv. Kassaflödet har därvid antagits motsvaras av Wihlborgs intresseandel. Wihlborgs har inte i sin delårsrapport för januari - mars 2004 redovisat någon resultatandel från innehavet i Fabege, då Fabeges redovisning inte fanns tillgänglig vid avgivandet av Wihlborgs delårsrapport.
- Wihlborgs resultat- och balansräkning har justerats för utdelning om sex kronor per aktie motsvarande totalt 365 Mkr. Ränteeffekten av justeringen, räknat med 5 procents ränta, ger upphov till en minskning av resultat med 18 Mkr per år (5 Mkr per kvartal).
- Wihlborgs resultat- och balansräkningar har justerats för fastighetsaffärer med större inverkan på resultat- och balansräkningar genomförda efter den 31 mars 2004 såsom uppgörelsen med Länsförsäkringar Liv och Diligentia. Affärerna omfattar fastigheter för totalt 2,8 miljarder kronor, med årliga hyresintäkter om 300 Mkr. Affärerna har i proformaredovisningen antagits ha genomförts per 1 januari 2004 och påverkar således hela perioden.

Proforma Den nya koncernen

- Förvärvet av Fabege har, vid beräkning av resultateffekter, antagits ske per 1 januari 2004 medan förvärvet har antagits konsolideras i balansräkningen per 31 mars 2004.
- Koncernredovisning proforma har upprättats enligt förvärvsmetoden. Vid beräkning av koncernmässiga över och undervärden har 28 procents skatt använts. Den slutgiltiga förvärvsanalysen kommer att korrigeras för att återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Någon fullständig och slutlig förvärvsanalys har inte kunnat göras eftersom faktiska uppgifter vid förvärvstidpunkten inte är kända och någon mer ingående analys av värdet på tillgångar och skulder inte har kunnat ske, eftersom endast offentliggjorda uppgifter har funnits tillgängliga. Exempelvis uppger Fabege att övergången till reglerna inom IFRS avseende uppskjutna skatter ingår i ett pågående utredningsprojekt inom bolaget. En slutlig bedömning av effekterna har inte publicerats.
- Resultatet av genomförda försäljningar av fastigheter och andra anläggningstillgångar har exkluderats från resultaträkningen. Detta har gjorts för att visa den löpande förvaltningsverksamheten. Nyckeltal redovisas dock både inklusive och exklusive redovisade resultat från försäljning av fastigheter och andra tillgångar.
- Wihlborgs förvärv av utestående aktier i Fabege har värderats till 105,50 kronor per aktie⁴ i Kontantalternativet varvid har antagits att samtliga aktieägare accepterar kontanter förutom Stena som förbundit sig att acceptera Aktiealternativet för sina resterande 3,1 procent i Fabege. Wihlborgs totala förvärvskostnad för aktierna i Fabege uppgår till 4 147 Mkr, vilket även inkluderar 28 Mkr avseende transaktionskostnader för Erbjudandet, samt 30 Mkr i likvid till innehavare av konvertibler i Fabege.

⁴ För A-aktier har tillämpats priset 108 kronor per A-aktie.

- Vid redovisning enligt Aktiealternativet har antagits att Wihlborgs förvärv av aktier i Fabege uppgått till 4 031 Mkr motsvarande genomsnittliga börskursen om 99 kronor för Wihlborgs-aktien under perioden 4 juni till 16 juli 2004 multiplicerat med 40 720 026 aktier, vilket är det antal aktier som Wihlborgs högst kan komma att utge om samtliga aktieägare accepterar Aktiealternativet. Wihlborgs totala förvärvskostnad, inklusive transaktionskostnader och ersättning till konvertibelinnehavare enligt ovan, uppgår i Aktiealternativet till 4 090 Mkr. Vid den slutliga konsolideringen kommer, enligt Redovisningsrådet rekommendationer, aktiekursen på tillträdesdagen att tillämpas vid fastställande av förvärvspris.
- I resultaträkningen för Kontantalternativet har finansnettot belastats med räntekostnader på förvärvslikviden om 3 901 Mkr beräknat efter 5 procent ränta innebärande en tillkommande räntekostnad om 195 Mkr per år (för ett kvartal 49 Mkr). Därutöver har finansiella intäkter i såväl Kontant- som Aktiealternativet minskats med 1,4 Mkr per år (0,35 Mkr per kvartal) motsvarande bortfall av ränteintäkter på grund av reduktion i likvida medel för kostnader i samband med transaktionen.
- I de av bolagen redovisade delårsrapporterna har faktisk skatt ersatts av schablonskatt om 28 procent av redovisade resultat. Dessutom innehåller proforma Fabege en summering av vissa redovisningsposter.

Koncernresultaträkning proforma för perioden januari – mars 2004, Kontantalternativet

	Wihlborgs	Justering för intresseandel med mera*	Justering för köp och försäljning av fastigheter	Proforma Wihlborgs	Proforma Fabege**	Förvärv Eliminering	Den nya koncernen
Mkr							
Hysesintäkter	425		75	500	418		918
Fastighetskostnader	-185		-22	-207	-181		-388
Driftsöverskott	240		53	293	237		530
Avskrivningar	-37		-6	-43	-42	0	-85
Central administration	-12			-12	-15		-27
Rörelseresultat exkl reavinster	191		47	238	180	0	418
Intressebolag		40		40		-40	0
Finansiella intäkter	5	-2	-2	1		0	0
Finansiella kostnader	-136	-5	-26	-167	-86	-49	-301
Resultat före skatt	60	33	19	112	94	-89	117
Schablonskatt (28%)	-17	-9	-5	-31	-26	25	-33
Resultat efter skatt	43	24	14	80	68	-64	84

*Inkluderar justering för ränteeffekter i samband med försäljning av införsenrätter i Fabege, försäljning av aktier i Bostads AB Drott, köp av B-aktier i Fabege och utdelning.

** Efter utdelning av Bostads AB Drott samt införsen.

Nyckeltal

Genomsnittligt antal aktier, miljoner	60,77		60,77	66,86	62,97
Vinst per aktie exkl reavinster, kr	0,71		1,32	1,01	1,34
Kassaflöde per aktie exkl reavinster, kr	1,32		2,03	1,64	2,69
Räntetäckningsgrad, ggr	1,44		1,67	2,09	1,39
Avkastning på eget kapital, %	2,6%		5,0%	4,3%	5,1%
Resultat från fastighetsförsäljningar	247		247	100	347
- efter avdrag för skatt (28%)	178		178	72	250
Vinst per aktie, kr*	3,64		4,25	2,09	5,30
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,26		3,15	3,26	2,54
Avkastning på eget kapital, %*	13,3%		16,4%	8,8%	20,7%

*Beräknas inklusive resultat från fastighetsförsäljningar om 247 Mkr för Wihlborgs och 100 Mkr för Fabege.

Koncernbalansräkningar proforma per 31 mars 2004, Kontantalternativet

<i>Mkr</i>	Wihlborgs	Justering för köp och försäljning av aktier etc*	Justering för köp och försäljning av fastigheter	Proforma Wihlborgs	Proforma** Fabège	Förvärv	Eliminering	Den nya koncernen
Fastigheter	16 215		2 795	19 010	17 100		84	36 194
Aktier i Fabège	1 506	807		2 313		4 147	-6 460	-
Övriga tillgångar	2 257	-628		1 629	1 100			2 729
Likvida medel	464	-179	-200	85		-28		57
Summa	20 442	0	2 595	23 037	18 200	4 119	-6 377	38 980
Eget kapital	6 779	-365		6 414	6 400	218	-6 400	6 633
Räntebärande skuld	12 215	365	2 595	15 175	9 600	3 901		28 675
Övrigt	1 448			1 448	2 200		23	3 671
Summa	20 442	0	2 595	23 037	18 200	4 119	-6 377	38 980

* Justering för försäljning av 18 662 700 inlösenrätter i Fabège, försäljning av 4 665 675 aktier i Bostads AB Drott, köp av 9 485 853 aktier i Fabège och lämnad aktieutdelning om 6 kr per aktie.

** Efter utdelning av Bostads AB Drott samt inlösen. Siffrorna är avrundade till hela 100 miljoner.

Nyckeltal

Antal aktier, miljoner	60,77		60,77	66,93		62,97
Substansvärde (10% skatt), Mkr	7 900		7 433	7 730		8 422
Substansvärde per aktie (10% skatt), kr	130		122	115		134
Substansvärde per aktie (28% skatt), kr	121		113	98		107
Soliditet, %	33%		28%	35%		17%
Justerad soliditet, %	37%		31%	40%		21%
Belåningsgrad, %	72%		79%	56%		79%

Koncernresultaträkning proforma för januari – mars 2004, Aktiealternativet

<i>Mkr</i>	Wihlborgs	Justering för intresseandel med mera*	Justering för köp och försäljning av fastigheter	Proforma Wihlborgs	Proforma** Fabège	Förvärv Eliminering	Den nya koncernen
Hysesintäkter	425		75	500	418		918
Fastighetskostnader	-185		-22	-207	-181		-388
Driftsöverskott	240		53	293	237		530
Avskrivningar	-37		-6	-43	-42	0	-85
Central administration	-12			-12	-15		-27
Rörelseresultat exkl reavinst	191		47	238	180	0	418
Intressebolag		40		40		-40	0
Finansiella intäkter	5	-2	-2	1		0	0
Finansiella kostnader	-136	-5	-26	-167	-86	0	-253
Resultat före skatt	60	33	19	112	94	-40	165
Schablonskatt	-17	-9	-5	-31	-26	11	-46
Resultat efter skatt	43	24	14	80	68	-29	119

* Inkluderar justering för ränteeffekter i samband med försäljning av inlösenrätter i Fabège, försäljning av aktier i Bostads AB Drott, köp av B-aktier i Fabège och utdelning.

** Efter utdelning av Bostads AB Drott samt inlösen.

Nyckeltal

Genomsnittligt antal aktier, miljoner	60,77		60,77	66,86		101,49
Vinst per aktie exkl reavinst, kr	0,71		1,32	1,01		1,17
Kassaflöde per aktie exkl reavinst, kr	1,32		2,03	1,64		2,01
Räntetäckningsgrad, ggr	1,44		1,67	2,09		1,65
Avkastning på eget kapital, %	2,6%		5,0%	4,3%		4,6%
Resultat från fastighetsförsäljningar	247		247	100		347
- efter avdrag för skatt (28%)	178		178	72		250
Vinst per aktie, kr*	3,64		4,25	2,09		3,64
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,26		3,15	3,26		3,03
Avkastning på eget kapital, %*	13,3%		16,4%	8,8%		14,4%

* Beräknas inklusive resultat från fastighetsförsäljningar om 247 Mkr för Wihlborgs och 100 Mkr för Fabège.

Koncernbalansräkningar proforma per 31 mars 2004, Aktiealternativet

<i>Mkr</i>	Wihlborgs	Justering för köp och försäljning av aktier etc*	Justering för köp och försäljning av fastigheter	Proforma Wihlborgs	Proforma** Fabege	Förvärv	Eliminering	Den nya koncernen
Fastigheter	16 215		2 795	19 010	17 100		3	36 113
Aktier i Fabege exkl BABD	1 506	807		2 313		4 090	-6 402	-
Övriga tillgångar	2 257	-628		1 629	1 100			2 729
Likvida medel	464	-179	-200	85		-28		57
Summa	20 442	0	2 595	23 037	18 200	4 062	-6 399	38 899
Eget kapital	6 779	-365		6 414	6 400	4 031	-6 400	10 446
Räntebärande skuld	12 215	365	2 595	15 175	9 600	30		24 805
Övrigt	1 448			1 448	2 200		1	3 649
Summa	20 442	0	2 595	23 037	18 200	4 062	-6 399	38 900

* Justering för försäljning av 18 662 700 inlösenrätter i Fabege, försäljning av 4 665 675 aktier i Bostads AB Drott, köp av 9 485 853 aktier i Fabege och lämnad aktieutdelning om 6 kr per aktie.

** Efter utdelning av Bostads AB Drott samt inlösen. Siffrorna är avrundade till hela 100 miljoner.

Nyckeltal

Antal aktier, miljoner	60,77	60,77	66,93	101,49
Substansvärde (10% skatt), Mkr	7 900	7 433	7 730	12 292
Substansvärde per aktie (10% skatt), kr	130	122	115	121
Substansvärde per aktie (28% skatt), kr	121	113	98	104
Soliditet, %	33%	28%	35%	27%
Justerad soliditet, %	37%	31%	40%	30%
Belåningsgrad, %	72%	79%	56%	69%

Definitioner

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintresse i relation till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Substansvärde i relation till balansomslutningen justerad för övervärden i tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minskat med likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värden.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt gånger fyra i relation till genomsnittligt eget kapital beräknat som genomsnittet av utgående eget kapital plus utgående eget kapital minus resultat efter skatt för perioden.

Vinst per aktie exklusive reavinster

Periodens resultat exklusive resultat från försäljningar av fastigheter och andra tillgångar i relation till genomsnittligt antal aktier.

Vinst per aktie

Periodens resultat inklusive resultat från försäljningar av fastigheter och andra tillgångar i relation till genomsnittligt antal aktier

Kassaflöde per aktie exklusive reavinster

Resultat före skatt exklusive resultat från försäljningar av fastigheter ökat med av- och nedskrivningar samt minskat med schablonskatt (28 procent) i relation till genomsnittligt antal aktier.

Substansvärde per aktie

Substansvärdet i Wihlborgs proforma har beräknats utifrån uppgiften i första kvartalets delårsrapport korrigerad för senare lämnad utdelning om sex kronor och kursförändringen i Fabege-aktien (kursen är i proforman beräknad som 30 dagars volymviktat snitt under perioden 4 juni – 16 juli 2004 om 101 kronor per aktie). Efter förvärvet ingår Fabege i Wihlborgskoncernen varför Fabeges aktiekurs ej längre beaktas; i stället upptas Fabeges fastigheter till sina uppgivna marknadsvärden. Fabeges substansvärde har beräknats utifrån det i bolagets företagspresentations uppgivna substansvärdet med tillägg för förvaltningsresultatet efter skatt enligt första kvartalets delårsrapport. Substansvärdet grundas på fastighetsvärderingar gjorda vid årsskiftet 2003/04 och en uppskjuten skatteskuld om 10 procent respektive 28 procent.