

Stockholm 1999-11-01

PRESSINFORMATION

Länsfastigheter, ett bolag inom Länsförsäkringsgruppen, lägger bud på Humlegården

- Länsfastigheter lämnar ett kontant offentligt erbjudande, 91,75 kronor per A-aktie och 90,75 kronor per B-aktie, på aktierna i Humlegården Fastigheter AB.
- Länsfastigheter har förvärvat 45,1 % av aktierna med 56,4 % av rösterna i Humlegården av familjen Nordström och Latour till priset 91,75 kronor per A-aktie och 90,75 kronor per B-aktie.
- Det samlade budvärdet uppgår till cirka 1,1 Mdr kronor, inklusive förvärv från huvudägarna.
- Erbjudandet innebär en budpremie om 37,5 % räknat på börskursen på Humlegårdens B-aktie dagen före budet lämnades (66 kronor), respektive 46,8 % räknat på den genomsnittliga börskursen på Humlegårdens B-aktie under 10 dagar före budets avgivande (61,80 kronor). Motsvarande budpremie för Humlegårdens A-aktie är 45,6 % respektive 51,6 % (63 kronor respektive 60,50 kronor).

Länsfastigheters motiv till affären

Länsfastigheters affärsidé är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i centrala Stockholm. Förvärvet är en del i bolagets tillväxtstrategi. Länsfastigheters fastighetsbestånd är starkt koncentrerat till kvarteren kring Stureplan i Stockholms innerstad. De båda bolagens fastigheter har stora utvecklingsmöjligheter och bildar tillsammans ett koncentrerat bestånd som ger stora synergier samtidigt som flexibiliteten för hyresgästerna ökar. Förvärvet skapar ett stort fastighetsbolag med tydlig affärsinriktning. Humlegården-namnet och de värden det står för kommer att integreras i det nya bolaget.

- Affären är bra för Länsförsäkringsgruppen och de lokala länsförsäkringsbolagen, säger Tommy Persson, koncernchef för Länsförsäkringar Wasa. Humlegården är ett

kvalitetsbestånd som väl kompletterar Länsfastigheters fastighetsinnehav på Stockholms fastighetsmarknad. Det tillför mervärden till den lokala försäkringsverksamheten.

- Länsförsäkringsgruppen strävar efter en ledande ställning inom de områden där vi är verksamma. Det gäller sedan lång tid sakförsäkring. Samgåendet med WASA genomfördes för att bygga en liknande position inom liv och sparande. Genom förvärvet av Humlegården ökar länsförsäkringsbolagens och gruppens position i fastigheter, som är en viktig del av de totala placeringstillgångarna, säger Tommy Persson.
- De flesta fastigheterna inom det sammantagna beståndet ligger på mindre än fem minuters gångavstånd från varandra, säger Per-Arne Rudbert, VD för Länsfastigheter. Närheten och storleken på beståndet är avgörande för synergier när det gäller förvaltningsekonomi, men också för att kunna erbjuda hyresgästerna alternativ inom det egna beståndet. Nu skapas ett bestånd och en organisation som blir en stark partner till de mest krävande och betalningsstarka hyresgästerna i Stockholms innerstad, säger Per-Arne Rudbert.
- Ur familjen Nordströms och Latours synpunkt är detta en bra affär. Köparen är rätt och kan i sin ägo utveckla bolaget, säger Gunnar Nordström och Gustaf Douglas i ett gemensamt uttalande.
- Priset ger Latour en reavinst på 165 MSEK eller drygt 3 kronor per Latour-aktie, säger Gustaf Douglas.

Länsfastigheters ambition är att av de båda organisationernas resurser skapa en gemensam stark organisation.

Samgåendet skapar en av de större fastighetsägarna i Stockholms innerstad där den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 205 000. Den totala uthyrningsbara ytan proforma uppgår till cirka 260 000 kvadratmeter¹. Marknadsvärdet av fastigheterna uppgick vid halvårsskiftet till cirka 4 400 000 MSEK. Den totala hyresintäkten beräknas uppgå till cirka 400 MSEK.

¹. Inkluderar förvaltningsfastigheten Tegeluddsvägen 11-13; Bremen 2

Erbjudandet

Erbjudandet från Länsfastigheter innebär att aktieägarna i Humlegården erbjuds kontant 91,75 kronor per aktie av serie A i Humlegården och 90,75 kronor per aktie av serie B i Humlegården. Courtage utgår ej.

Baserat på senaste betalkurs för B-aktien i Humlegården den 29 oktober 1999 före erbjudandets offentliggörande, 66 kronor, motsvarar budet en premie om 37,5 %.

Baserat på genomsnittlig sista betalkurs för B-aktien under perioden 18 – 29 oktober 1999 (61,80 kronor) motsvarar budet en premium om 46,8 %.

Motsvarande budpremie för A-aktien är 45,6 % respektive 51,6 % (63 kronor respektive 60,50 kronor).

Preliminär tidsplan

Prospekt beräknas offentliggöras	23 november 1999
Anmälningssperiod beräknas löpa	24 november 1999 – 16 december 1999
Redovisning av likvid omkring	30 december 1999

Länsfastigheter förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden.

Handelsbanken Markets och Leimdörfer Bernhardtson Westerberg & Partners är rådgivare till Länsfastigheter.

Stockholm den 1 november 1999

Länsfastigheter

Styrelsen

För ytterligare information, kontakta:

Christer Baldhagen, Informationsdirektör Länsförsäkringar Wasa AB	08 – 588 41 501, 070-579 70 66
Tommy Persson, Koncernchef Länsförsäkringar Wasa AB	08 – 588 41 790
Per-Arne Rudbert, VD för Länsfastigheter	08 – 665 47 41, 0705 - 90 15 54

Denna information finns att hämta på www.lansfastigheter.a.se eller www.lansforsakringar.se.

Länsfastigheter är ett fastighetsbolag inom Länsförsäkringsgruppen. Bolagets inriktning är att äga och förvalta kontorsfastigheter i Stockholmsområdet. Länsfastigheter ägs av 22 lokala länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Wasa AB och Länsförsäkringar Wasa Liv. Verksamheten startades 1985 i syfte att ge länsbolagen en möjlighet att vara aktiva på fastighetsmarknaden i Stockholm. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive Länsfastigheters andel av dotterbolag och intressebolag, uppgick vid halvårsskiftet till cirka 140 000 kvm, varav ca 115 000 kvm utgör kontorsfastigheter i Stockholms innerstad.

Detta pressmeddelande får inte distribueras eller offentliggöras i USA, Kanada, Australien eller Japan. Erbjudandet kommer inte att lämnas i dessa länder. Erbjudandet riktar sig ej heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.