Pressmeddelande
2003-04-23

Welkins Intressenter förlänger erbjudandet till Realias (fd Columna Fastigheter) aktieägare

Förlänging

Anmälningstiden för Welkins erbjudande till aktieägarna i Realia löpte ut den 16 april 2003. Totalt har över 17.000 aktieägare i Realia med 5,2 miljoner aktier motsvarande cirka 22 procent av aktierna i Realia accepterat Welkins erbjudande. Detta innebär att tillsammans med Weland Fastigheters och Thomas Hopkins (huvudägare i Realia) innehav i Realia skulle Welkins kontrollera cirka 68 procent av aktierna och rösterna i Realia.

Welkins har beslutat att förlänga erbjudandet till den 23 maj 2003 i syfte att ge fler aktieägare möjlighet att acceptera erbjudandet**.** Priset per aktie i budet uppgår till 40 kronor per aktie varifrån avräknas utdelning som lämnas från Realia. Styrelsen i Realia har föreslagit en utdelning om 2 kronor per aktie. Aktieägarna erhåller därmed, utöver utdelningen om 2 kronor, 38 kronor per aktie vid acceptans av erbjudandet.

Samtliga övriga villkor för erbjudandet kvarstår under förlängningen.

Welkins uppfattning och motiv för budet är

- *Att den rabatt som Realia handlas med jämfört med redovisade substansvärden är motiverad,*
  - Lönsamheten i verksamheten är för låg för att motivera en högre värdering av substansvärdet,
  - Aktiemarknaden värderar samtliga noterade fastighetsbolag med rabatt. Storleken på substansrabatten påverkas främst av bolagens belåningsgrad; hög belåning som i Realia ger stor rabatt på substansvärdet vid en måttlig nedvärdering av fastighetsvärden. Realias fastigheter värderas genom budet i nivå med övriga noterade fastighetsbolag.

- *Att aktiemarknaden har uppvisat ett svagt intresse för Realia-aktien trots positiv utveckling*
  - Realia är ett litet bolag på börsen samt har en historisk belastning som medför svagt intresse från investerare och analytiker och andra placerare.
  - Realia har i dagsläget en ägarstruktur med cirka 80.000 aktieägare varav cirka 80 procent har innehav under 20 aktier för vilka transaktionskostnaderna således blir mycket höga. Genom erbjudandet kan dessa realisera sina aktier utan courtage.
  - Ägarstrukturen innebär också fortsatt mycket höga kostnader för Realia

- *Att erbjudandet innebär att aktieägarna erhåller en budpremie om 31 % jämfört med genomsnittet av noterade kurser 30 dagar före budet lämnades den 12 mars 2003.*
  - Härtill bör noteras att sedan den 12 mars 2003 har börsens fastighetsindex fallit med cirka 5 procent

Vidare kan konstateras

- Att D. Carnegie AB Investment Banking har avgivit ett utlåtande till styrelsen för Realia där erbjudandet (per dagen för utlåtandet den 18 mars 2003) bedöms skäligt från ett finansiellt perspektiv.
- Att Styrelsen för Realia har i ett utlåtande den 19 mars rekommenderat aktieägarna att acceptera Welkins erbjudande.

Smålandsstenar den 23 april 2003

Welkins Intressenter AB

Frågor besvaras av: Thomas Hopkins 0123-31022