



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

Pressmeddelande, 21 november 2003

Eiendomsspar AS och Sundt AS lämnar kontanterbjudande avseende samtliga aktier och teckningsoptioner i Padox AB

- Den 4 november 2003 förvärvade Eiendomsspar AS ("Eiendomsspar") och Sundt AS ("Sundt") (gemensamt "Budgivarna"), genom ett helägt svenskt bolag, APES Holding AB ("APES"), 9 186 499 aktier i Padox AB ("Padox"), motsvarande 36,2% av aktiekapitalet och rösterna i bolaget efter full utspädning med hänsyn till utgivna teckningsoptioner. Därmed överskreds NBKs gräns för budplikt.
- Eiendomsspar och Sundt har beslutat att, genom APES, lämna ett offentligt kontanterbjudande ("Erbjudandet") till aktieägarna i och innehavarna av teckningsoptioner utgivna av Padox avseende samtliga utestående aktier och teckningsoptioner i Padox.
- För varje aktie i Padox erbjuds 105 SEK kontant.
- För varje teckningsoption 2001/2005 utgiven av Padox erbjuds 12 SEK kontant.
- Erbjudandet om 105 SEK per aktie motsvarar en budpremie om 22,0% jämfört med den genomsnittliga senaste betalkursen under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Budgivarnas förvärv av aktier i Padox.
- Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 1 650 MSEK.
- Erbjudandet genomförs i enlighet med reglerna om budplikt och är ovillkorat. För Erbjudandet gäller NBKs regler rörande offentliga erbjudanden om aktieförvärv och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning därav.
- Prospekt offentliggörs omkring den 5 december 2003.

Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Eiendomsspar och Sundt bedriver förvaltnings- och investeringsverksamhet inom fastighetssektorn. Beståndet består huvudsakligen av kommersiella fastigheter i Oslo-området. I beståndet återfinns ett antal hotellfastigheter. Den 4 november 2003 förvärvade APES 9 186 499 aktier i Padox, motsvarande 36,2% av aktiekapitalet och rösterna i bolaget efter full utspädning med hänsyn till utgivna teckningsoptioner. Förvärven skedde till kursen 105 SEK per aktie. Därmed överskreds gränsen för budplikt. Förvärvet av Padox är ett led i investeringsverksamheten.

Erbjudande till aktieägarna i Pandox AB

Eiendomsspar och Sundt har beslutat att, via APES, lämna ett offentligt erbjudande till aktieägarna i och innehavarna av teckningsoptioner utgivna av Pandox avseende samtliga aktier och teckningsoptioner i Pandox.

Erbjudandet innebär:

- För varje aktie i Pandox erbjuds 105 SEK kontant.
- För varje teckningsoption 2001/2005 utgiven av Pandox erbjuds 12 SEK kontant.

Courtage utgår ej.

Villkor för Erbjudandet

Erbjudandet är ovillkorat.

Värdet av Erbjudandet

Den senaste betalkursen för Pandoxaktien uppgick den 3 november 2003, före offentliggörandet av Budgivarnas köp av aktier i Pandox, till 96,5 SEK. I förhållande till denna aktiekurs motsvarar Erbjudandet en premie om 8,8%. Den genomsnittliga betalkursen för Pandoxaktien under perioden från och med den 23 september 2003 till och med den 3 november 2003, motsvarande de senaste 30 handelsdagarna före nyss nämnda offentliggörande, uppgick till 86,1 SEK. I förhållande till denna genomsnittskurs motsvarar Erbjudandet en premie om 22,0 %.

Det totala budvärdet på de aktier som omfattas av Erbjudandet uppgår till cirka 1 650 MSEK. Inklusivt värdet av de aktier som Budgivarna förvärvade den 4 november 2003 uppgår budvärdet till cirka 2 615 MSEK.

Finansiering

Förvärvet av samtliga aktier i Pandox kommer att finansieras med eget kapital samt bankfinansiering. Eiendomsspar och Sundt har erhållit bindande kreditlöften avseende bankfinansieringen.

Översiktlig tidplan

Prospekt rörande Erbjudandet beräknas vara aktieägarna tillhanda omkring den 5 december 2003. Anmälningstiden beräknas löpa från och med den 8 december 2003 till och med den 30 december 2003. Likvid redovisas den 16 december 2003, den 23 december 2003 och omkring den 8 januari 2004 beroende på när Erbjudandet accepteras. Eiendomsspar och Sundt förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden. En eventuell sådan förlängning kommer dock inte att medföra att redovisning av likvid till den som redan har accepterat Erbjudandet fördröjs.

Eiendomsspar AS

Eiendomsspar AS är ett av Norges ledande fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förädla och utveckla kontors-, butiks- och hotellfastigheter för uthyrning. Bolaget äger och förvaltar en sammanlagd yta om 410 000 kvm. Hyresintäkterna uppgår till cirka 510 MNOK. Flertalet av bolagets fastigheter återfinns i Osloområdet. Eiendomsspar är noterat på OTC-listan i Oslo. Eiendomsspar ägs direkt och indirekt till 46% av Victoria Eiendom AS.

Sundt AS

Sundt AS är ett investeringsföretag som ägs av Petter C. G. Sundt. Företaget har ett förvaltningskapital på cirka 2,7 miljarder NOK, varav 73% är eget kapital. Sundt var tills i april 2003 största ägare i Bergesen d.y. ASA, ett rederiföretag i Oslo. Bergesen såldes då till World Wide Shipping och i samband med denna affär frigjorde Sundt AS cirka 2 miljarder NOK i kontanter. Sundt AS ägs till 100% av Petter Sundt.

Eiendomsspar och Sundt har anlitat Enskilda Securities som finansiell rådgivare och Mannheimer Swartling Advokatbyrå som juridisk rådgivare för genomförandet av Erbjudandet.

Oslo, 21 november 2003
Eiendomsspar AS

Oslo, 21 november 2003
Sundt AS

Stockholm, 21 november 2003
APES Holding AB
Styrelsen

Frågor rörande Erbjudandet kan tillställas:

Christian Ringnes, Verkställande Direktör Eiendomsspar, tel: + 47 22 330 550