

Pressmeddelande
2003-12-18

Capona kallar till extra bolagsstämma för beslut om apportemission med anledning av förvärv av 19 hotellfastigheter från Home Invest

- Caponas styrelse kallar till extra bolagsstämma den 21 januari 2004 för beslut om emission för förvärv av 19 hotellfastigheter från Home Invest.
- Affären förbättrar nyckeltal per aktie: vinst +5%, kassaflöde +11% och substansvärde +5%.
- Aktieägare representerande cirka 60 procent är positiva till affären.

Styrelsen för Capona¹ har beslutat föreslå extra bolagsstämman i Capona att förvärva Debutanten 1154 AB, org.nr 556651-1654, nedan kallat Home, av Home Invest AB. Home äger genom dotterbolag 19 hotellfastigheter, varav 16 är belägna i Sverige, två i Norge och en i Danmark. Fastigheterna har ett beräknat marknadsvärde om 1 603 MSEK och totala hyresintäkter om cirka 147 MSEK. Home Invest AB, som till övervägande del ägs av bolag som kontrolleras av Petter A. Stordalen, föreslås erhålla 6.000.000 nyemitterade aktier i Capona, vilket motsvarar en ägarandel om 24,3 procent av samtliga efter emissionen utestående aktier.

Förvärvet är bland annat villkorat av att en extra bolagsstämma i Capona den 21 januari 2004 beslutar om en apportemission av 6.000.000 aktier i Capona, enligt reglerna i den så kallade Leo-lagen.

Ett beslutsunderlag kommer att distribueras till Caponas aktieägare den 22 december 2003. Samtidigt kommer det att finnas tillgängligt på Caponas hemsida, www.capona.se.

Motiv till affären

Capona befäster genom affären sin position som ett av de ledande nordiska hotellfastighetsbolagen. Vidare uppnår Capona en bra geografisk spridning med hotell på orter som bedöms vara intressanta. Ett förvärv av Home innebär även att Capona breddar sin krets av hotelloperatörer i och med att Choice Hotels Scandinavia ASA efter genomförd affär blir en betydande hyresgäst med hyreskontrakt i 36 procent av Caponas samtliga hotellfastigheter. Största hyresgäst är fortfarande Scandic Hotels med hyreskontakt i 44 procent av Caponas hotellfastigheter.

¹ Styrelsen har, såvitt avser behandlingen av samtliga frågor och beslut sammanhängande med det planerade förvärvet av Home, utgjorts av Monica Caneman, Per-Anders Ovin och Olle Persson. Petter A. Stordalen och Henrik A. Christensen har p g a jäv eller jävsliknande omständigheter inte deltagit i styrelsens behandling av dessa frågor.



Capona och Home passar väl ihop och drivs med samma filosofi innebärande ett nära samarbete mellan fastighetsägare och hotelloperatör. Home har, liksom Capona, i huvudsak omsättningsbaserade hyreskontrakt i syfte att båda parter har som gemensamt mål att höja omsättningen i hotellen.

Ett förvärv av Home innebär att Caponas nyckeltal förbättras, bland annat ökar vinst per aktie, kassaflöde per aktie samt substansvärde per aktie. Capona kommer efter förvärvet att ha en finansiell ställning i nivå med de uttalade målen om cirka 30 procents soliditet samt en räntetäckningsgrad över 1,5 gånger.

Utvärdering och förhandling av affären

Utvärderingen och förhandlingarna har bland annat baserats på fastighetsvärderingar utförda av CB Richard Ellis. Både Caponas och Homes fastigheter har marknadsvärderats, varefter en jämförelse skett mellan dessa värderingar. Vederlaget till Home i form av 6.000.000 aktier i Capona har fastställts i förhandlingar där bland annat bolagens finansiella ställning, Capona-aktiens värdering på börsen och resultatet av genomförd due diligence beaktats. Handelsbanken Capital Markets och Catella Corporate Finance har medverkat som finansiella rådgivare till Capona och enligt deras uppfattning är emissionsvederlaget skäligt från en finansiell synpunkt för Caponas aktieägare.

Affärens genomförande

Förvärvet av Home avses ske genom en apportemission till Home Invest AB.

Apportemissionen avses att föreläggas en extra bolagsstämma i Capona den 21 januari 2004 för beslut. Som en följd av att Home Invest AB till övervägande del ägs av bolag som kontrolleras av Petter A. Stordalen, som tillika är styrelseordförande i Capona, har styrelsen föreslagit att beslutet skall fattas med sådan majoritet som föreskrives i lagen om vissa riktade emissioner i aktiemarknadsbolag, m m, den så kallade Leo-lagen. Det innebär bland annat att beslutet på bolagsstämman skall biträdas av minst 90 procent av på bolagsstämman företrädde aktier och röster. Kallelse till bolagsstämman kommer att publiceras i dagstidningar den 22 december 2003.

Utöver ovanstående villkor avseende bolagsstämmans beslut är affären bland annat villkorad av att samtliga för transaktionen och för den omstrukturering av Home Invest-koncernen som föregår transaktionen erforderliga tillstånd, beslut och godkännanden skall ha erhållits.

Större aktieägare

Efter kontakter med större aktieägare avseende villkoren i affären, har aktieägare representerande cirka 60 procent av samtliga utestående aktier meddelat att man ställt sig positiva till den föreslagna affären.

Effekter på Capona, proforma

Ett förvärv av Home innebär att Caponas hyresintäkter, räknat på rullande tolv månader oktober 2002 – september 2003, ökar från 280 MSEK till 427 MSEK och driftsnettot från 230 MSEK till 360 MSEK. Vinsten per aktie beräknas öka under samma period från 4,84 kronor till 5,09 kronor, en ökning med 5 procent. Den synliga soliditeten sjunker till cirka 29 procent. Kassaflöde från rörelsen per aktie beräknas öka från 6,39 kronor till 7,11 kronor, en ökning med 11 procent. Substansvärdet



per aktie beräknas öka från 66,81 kronor till 70,01 kronor, en ökning med 5 procent, med beaktande av 14 procents latent skatt.

Ägarsituationen i Capona

Capona får genom förvärvet en ny storägare i form av Home Invest AB med 24,3 procent av de utestående aktierna. Home Invest AB ägs till största delen av bolag som kontrolleras av Petter A. Stordalen. Petter A. Stordalen är även direkt och indirekt en betydande ägare i Choice Hotels Scandinavia ASA-koncernen, som genom sitt dotterbolag, Choice Hotels Sweden AB, efter apportemissionen i Capona kommer att äga 30,8 procent av samtliga utestående aktier i Capona.

I anledning av ägarförhållandena för Home Invest och Choice och med hänsyn till dessa bolags innehav av aktier i Capona efter genomförd apportemission, har styrelsen i Capona erhållit bekräftelse från Home Invest på att det inte föreligger något sådant koncernförhållande som anges i reglerna om budplikt i Näringslivets börskommittés regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv mellan å ena sidan Petter A. Stordalen och Home Invest ASA samt Home Invest AB och å andra sidan Choice Hotels Sweden AB. Inte heller föreligger det eller har det förelegat mellan Home Invest ASA med koncernbolag och Choice Hotels Scandinavia ASA eller Choice Hotels Sweden AB, någon överenskommelse om samordnat utövande av rösträtten för aktierna i Capona varför nämnda budpliktsregler ej är tillämpliga med anledning av aktuell apportemission.

”Jag är glad över att Capona kan införliva en av Nordens mest intressanta portföljer av hotellfastigheter samt att vi gör det till bra villkor som är positiva för Caponas samtliga aktieägare”, säger Olle Persson, VD för Capona.

Danderyd den 18 december 2003
Capona AB (publ)

Bilaga: Proforma räkenskaper och beskrivning av fastigheter

Kort om Capona

Capona, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen på den nordiska marknaden. Fastighetsbeståndet per den 30 september 2003 bestod av totalt 42 hotellfastigheter varav 32 var belägna i Sverige, fem i Norge, tre i Danmark och två i Finland. Det totala antalet hotellrum uppgick till cirka 6 700. Capona är noterat på O-listan vid Stockholmsbörsen under beteckningen CAPO. Namnet Capona kommer från det latinska ordet *caupona* som betyder hotell.

För ytterligare information kontakta:

Olle Persson, VD, tel. 08-446 59 72

E-post: olle.persson@caponase.se

Clas Hjorth, vVD, tel. 08-446 59 71

E-post: clas.hjorth@caponase.se

Detta och tidigare pressmeddelanden finns även på www.caponase.se

Ekonomisk information från Capona lämnas vid följande tillfällen:

Bokslutskommuniké för 2003

Tisdagen den 20 januari 2004



Bilaga till pressmeddelande 2003-12-18

A) Proforma räkenskaper

Bifogat återfinns proforma resultaträkningar för perioden oktober 2002 – september 2003 samt proforma balansräkningar per 30 september 2003.

I proforma räkenskaper har bland annat följande hänsyn tagits:

- Fastigheter sålda av Capona i Trondheim, Uppsala och Stavanger, för vilka avtal om försäljning träffats under 2003, har exkluderats.
- För Home ingår endast fastigheter som omfattas av det föreslagna förvärvet.
- Resultaträkningarna är justerade till att avse helårstakt, d.v.s. vissa kontrakt justerade under perioden har omräknats för att motsvara hela perioden.
- Räntekostnaden har beräknats utifrån utgående nettoskuld per 30 september och aktuell räntesats vid samma tidpunkt i respektive bolag.

	Capona Proforma okt 2002- sep 2003	Home Proforma okt 2002- sep 2003	Capona + Home Proforma okt 2002- sep 2003
Resultaträkningar, Mkr			
Hysesintäkter	280	147	427
Fastighetskostnader	-50	-17	-67
Driftsöverskott	230	130	360
Avskrivningar fastigheter ¹⁾	-26	-20	-46
Resultat fastighetsverksamheten	204	110	313
Resultat hotelloperatörsverksamheten ¹⁾	13		13
Administrationskostnader	-19	-3	-22
Rörelseresultat	198	107	305
Finansnetto	-73	-57	-130
Resultat efter finansnetto	126	50	175
Skatt	-36	-14	-49
Periodens resultat	90	36	126
 Resultat per aktie	 4,84		 5,09

1) Inklusive avskrivningar av inventarier.



Balansräkningar, Mkr	Capona proforma 30-sep-03	Home proforma 30-sep-03	Capona proforma efter förvärv av Home 30-sep-03
Fastigheter ¹⁾	2 297	1 454	3 837
Övriga tillgångar	33	31	50
Likvida medel	89	35	124
Summa	2 419	1 520	4 011
Eget kapital	831	310	1 173
Räntebärande skulder	1 384	1 082	2 466
Icke räntebärande skulder	205	128	372
Summa	2 419	1 520	4 011

1) Inklusive hotellinventarier.

Nyckeltal	Capona proforma	Capona proforma efter förvärv av Home
<i>Finansiella</i>		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,3
Nettoskuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,0
Synlig soliditet, %	34	29
<i>Data per aktie, kr</i>		
Vinst per aktie	4,84	5,09
Kassaflöde från rörelsen	6,39	7,11
Substansvärde	66,81	70,01
Antal aktier för beräkningen , milj	18,687	24,687



B) Beskrivning av fastigheter

Fastighetsbestånden per delmarknad

Delmarknad	Antal hotell			Hyresintäkter proforma okt 2002- sep 2003, MSEK		
	Capona	Home	Capona efter förvärv	Capona	Home	Capona efter förvärv
Stockholmsregionen	7	1	8	98	24	123
Göteborgsregionen	2	2	4	12	20	32
Öresundsregionen	6	0	6	33	0	33
Oslo	2	1	3	16	8	24
Helsingfors/Vanda	2	0	2	12	0	12
Summa storstadsregioner	19	4	23	172	52	224
Regionstäder ¹⁾	19	10	29	102	58	160
Övriga orter ²⁾	2	5	7	6	37	43
Totalt	40	19	59	280	147	427

1) Regionstäder med fler än 50 000 invånare.

2) Övriga orter med färre än 50 000 invånare.

Homes hotellfastigheter

Delmarknad	Land	Hotell	Antal rum	Uthyrbar area, kvm
<i>Storstadsregioner</i>				
Stockholm	Sverige	Quality Hotel Globe	287	18 200
Göteborg	Sverige	Quality Hotel Stenungsbaden	203	13 950
Göteborg	Sverige	Quality Hotel Winn	121	5 800
Oslo	Norge	Quality Hotel Savoy	80	5 222
Summa storstadsregioner, 4			691	43 172
<i>Regionstäder¹⁾</i>				
Linköping	Sverige	Quality Hotel Ekoxen	190	14 592
Kristiansand	Norge	Clarion Hotel Ernst	135	11 471
Jönköping/Huskvarna	Sverige	Quality Hotel Winn Huskvarna	112	7 200
Skövde	Sverige	Quality Hotel Skövde	107	3 687
Varberg	Sverige	Comfort Hotel Fregatten	93	6 965
Jönköping	Sverige	Comfort Hotel Victoria	90	4 690
Eskilstuna	Sverige	Comfort Hotel Bolinder Munktel	89	4 664
Umeå	Sverige	Comfort Hotel Uman	89	5 793
Karlstad	Sverige	Comfort Hotel Bilan	68	1 736
Skövde	Sverige	Comfort Hotel Majoren	57	3 092
Summa regionstäder, 10			1 030	63 890
<i>Övriga orter²⁾</i>				
Sunne	Sverige	Quality Spa Selma Lagerlöf	184	16 301
Sunne	Sverige	Quality Hotel Selma Lagerlöf	156	10 523
Soenderborg	Danmark	Quality Hotel Soenderborg	102	7 772
Nyköping	Sverige	Comfort Hotel Kompaniet	70	2 739
Oskarshamn	Sverige	Comfort Hotel Post	66	3 338
Summa övriga orter, 5			578	40 673
Summa Home, 19			2 299	147 735

¹⁾ Regionstäder med fler än 50 000 invånare.

²⁾ Övriga orter med färre än 50 000 invånare.