

PRESSMEDDELANDE
2000-03-02

Evidentia Fastigheter AB (publ)

Styrelsens yttrande över Claesson & Anderzen AB's offentliga erbjudande till aktieägarna i Evidentia.

Inledningsvis vill styrelsen framhålla att den stora acceptans budet redan inledningsvis hade i allt väsentligt grundar sig på att huvudägaren SEB Invest AB (SEB) och Gabrielsson Invest AB (GIAB) accepterat budet. Yttrandet har sålunda bäring på en aktieägarminoritet.

Enligt gällande börskontrakt skall bolaget inhämta värderingsutlåtande från en oberoende expert. Uppdraget har lämnats till Erik Penser Fondkommission AB.

I utlåtandet sägs bl.a. följande:

”

Motiverat värde

När Evidentia jämförs med övriga bolag skall betänkas att Evidentias struktur och framtidsutsikter skiljer sig avsevärt mot övriga noterade bolag och de uppköpta bolagen. Evidentia är under avveckling och tillgångarna skall realiseras medan övriga bolag har för avsikt att utveckla verksamheten.

Att Evidentia skiljer sig avsevärt gentemot övriga företag innebär att en jämförelse med övriga bolag och bud kan bli missvisande. Evidentias aktieägare har att ta ställning till en utskiftning av företagets tillgångar under 2001 eller ett eventuellt bud från någon annan aktör. För att Evidentias aktieägare skall kunna tillgodogöra sig värdet av underskottsavdragen och återbäringen från SPP måste bolaget förr eller senare säljas. Beslutet för Evidentias aktieägare är således att antingen acceptera budet om 91 kr eller vänta tills avvecklingen är genomförd eller att en alternativ köpare väljer att lägga ett bud.

Evidentia Fastigheter AB (publ) är sedan 1983 noterat på Stockholms Fondbörs A-lista, och har ca 3.500 aktieägare. Evidentia bedriver fastighetsrörelse med innehav av kommersiella fastigheter samt bilförsäljnings och verkstadsrörelse genom dotterbolaget Philipson Bil.

Fastighetsinnehavet består av köpcentret Stinsen Häggvik i Sollentuna, kontorsfastighet ”Norra Station” i Stockholm samt handels- och industrifastigheter med en total yta på ca 85.000 kvm.

Philipson Bil AB, med verksamhet i Karlstad, omsätter ca 130 Mkr.

En utgångspunkt är att se vilken avkastning Evidentias aktieägare kommer att få om avvecklingsplanen fullföljs och tillgångarna skiftas ut eller bolaget säljs. Vi har enligt tidigare bedömt att Evidentias substansvärde är 113 kr per aktie och det är rimligt att anta att tillgångarnas värde ökar fram till avvecklingen. Med en antagen årlig totalavkastning om cirka 10% på fastigheterna ger detta ett substansvärde om 125 kr per aktie per den 2001-06-30. Vid en eventuell försäljning av bolaget vid denna tidpunkt är det troligt att förvärvaren kräver en viss rabatt. En rimlig rabatt är 10% vilket indikerar ett aktiepris om 112,5 kr 2001-06-30. Baserat på aktiekursen 91 kr motsvarar detta en årsavkastning om 17%.

Med hänsyn tagen till hur sektorn värderas, budpremier och rabatter vid andra bud samt ovanförda resonemang anser vi att en rabatt om 10% på Evidentias substansvärde är motiverat. Vår bedömning är att ett motiverat värde för Evidentia är i intervallet 94 kr till 112 kr med 102 kr som riktvärde.

Slutsats

Värderingen av Evidentia ger ett motiverat värde i intervallet 94 kr till 112 kr med riktvärdet 102 kr. Claesson & Anderzens bud om 91 kr per aktie är 11 % lägre än riktvärdet. Budet är lågt men kan inte anses vara oskäligt.

”

Kring årsskiftet fördes samtal med en annan budgivare. Något bud kom emellertid ej att lämnas p.g.a. andra händelser på aktiemarknaden inom fastighetssektorn. Därutöver har sonderingar förekommit från annat håll.

Den avvecklingsplan, som beslutades för knappt ett år sedan, har varit lyckosam och det saknas anledning förmoda att den fortsatta avvecklingen till sommaren 2001 inte kommer att kunna genomföras.

Mot bakgrund av vad som ovan framförts, särskild den låga budnivån i förhållande till såväl substans som lagd avvecklingsplan, finner styrelsen att budet varken kan tillstyrkas eller avstyrkas. Den enskilda aktieägarens situation blir avgörande för om budet skall antas eller inte.

Beslutet är ej enhälligt. Mats Gabrielsson och Håkan Larsson, som tidigare såsom säljare (GIAB och SEB) godtagit erbjudandet, har reserverat sig och tillstyrker budet; dock med tillägget att budnivån är låg.

Johan Claesson deltog ej i styrelsesammanträdet.

Evidentia fastigheter AB (publ)

Styrelsen