

*Erbjudandet riktar sig inte till personer vilkas medverkan förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt. Genom detta pressmeddelande lämnas inget erbjudande, direkt eller indirekt, i bland annat Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada eller Nya Zeeland. Pressmeddelandet får inte distribueras till land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt föregående stycke eller strider mot regler i sådant land.*



Fabege AB (publ)

## **PRESSMEDDELANDE**

**2006-02-03**

### **Fabege lämnar offentligt erbjudande avseende resterande aktier i Tornet**

Den 23 december 2005 träffade Fabege AB (publ) ("Fabege") en överenskommelse med Ratos AB ("Ratos") och Lehman Brothers Real Estate Partners, LP ("LBREP") om förvärv av samtliga aktier i LRT Acquisition AB med ett ägande av 21 307 711 aktier i Fastighets AB Tornet (publ) ("Tornet") motsvarande 82,4 procent av utestående aktier och röster. Aktierna i Tornet tillträdades av Fabege den 1 februari 2006.

I samband med överenskommelsen med Ratos och LBREP kommunicerade Fabege avsikten att lämna samma erbjudande till Tornets övriga aktieägare. Fabege erbjuder sig härmed att förvärva resterande aktier i Tornet i enlighet med nedan beskrivna villkor ("Erbjudandet").

#### **Erbjudandet**

Genom Erbjudandet erbjuds aktieägarna i Tornet att för varje aktie i Tornet erhålla:

- 146 kronor kontant, motsvarande det pris som Fabege erlade till Ratos och LBREP, ("Kontantalternativet"), eller
- En nyemitterad aktie i Fabege ("Aktiealternativet").

Courtage utgår ej.

Fabege äger totalt 21 308 911<sup>1</sup> aktier i Tornet, samtliga förvärvade för 146 kronor, motsvarande 82,4 procent av såväl kapital som röster, varför Erbjudandet avser resterande 4 553 335 aktier motsvarande 17,6 procent av såväl kapital som röster. Kontantalternativet om 146 kronor per aktie innebär ett budvärde om cirka 665 Mkr. Aktiealternativet innebär ett budvärde om cirka 688 Mkr baserat på senast betalt i Fabege-aktien per den 2 februari 2005 om 151 kr.

---

<sup>1</sup> Fabege förvärvade ytterligare 1 200 aktier i Tornet den 23 december 2005 över Stockholmsbörsen för 146 kronor per aktie.

*Erbjudandet riktar sig inte till personer vilkas medverkan förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt. Genom detta pressmeddelande lämnas inget erbjudande, direkt eller indirekt, i bland annat Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada eller Nya Zeeland. Pressmeddelandet får inte distribueras till land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt föregående stycke eller strider mot regler i sådant land.*

Kontantalternativet motsvarar en budpremie om 9,6 procent, räknat på volymvägd genomsnittlig sista betalkurs för Tornet-aktien under de 30 senaste handelsdagarna före offentliggörande av överenskommelsen om förvärvet av Ratos och LBREPs aktier i Tornet den 23 december 2005. Baserat på senaste betalkurs för Tornet-aktien den 22 december 2005 (138 kronor) innebär Kontantalternativet en budpremie om 5,8 procent.

Aktiealternativet motsvarar en budpremie om 7,1 procent, räknat på volymvägd genomsnittlig sista betalkurs för Tornet-aktien och Fabege-aktien under de 30 senaste handelsdagarna före offentliggörande av överenskommelsen om förvärvet av Ratos och LBREPs aktier i Tornet den 23 december 2005. Baserat på senaste betalkurs för Tornet-aktien och Fabege-aktien den 22 december 2005 (138 kronor respektive 145,50 kronor) innebär Aktiealternativet en budpremie om 5,4 procent.

## **Bakgrund och motiv**

Fabege har genomgått stora förändringar under senare år. Från att ha varit verksam i flera regioner med ett relativt stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen har koncentration skett till Stockholmsregionen med fokus på kommersiella lokaler.

Fabege skapar värden genom förvaltning och förädling samt utveckling av fastighetsportföljen genom såväl försäljningar som förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten.

Tornet har sedan 2004 arbetat enligt en ny strategiplan som innebär att koncernen ska avveckla sina tillgångar och skifta ut frigjort kapital till aktieägarna. Under 2004 och 2005 avyttrades sammanlagt 312 fastigheter, varav 33 fastigheter frånträdts i början av 2006. Tornets fastighetsbestånd har snabbt koncentrerats och omfattar efter genomförda försäljningar totalt 103 fastigheter varav 38 i Stockholm, 46 i Göteborg, 14 i Malmö samt fem fastigheter utanför dessa huvudregioner. Fastighetsportföljen består främst av kommersiella fastigheter.

Tornets fastigheter bedöms överlag hålla en god kvalitet och ha intressanta utvecklingsmöjligheter. Fabege avser att fortsätta det pågående arbetet med att koncentrera Tornets fastighetsbestånd. Detta kommer att ske i linje med den strategiska plan som ligger till grund för Fabeges verksamhet.

Omkring hälften av den uthyrningsbara ytan i Tornets bestånd finns i Stockholmsregionen där ett förvärv medför en förstärkning av Fabeges marknadspositioner på ett flertal prioriterade delmarknader, bl a i Stockholms innerstad, Solna och Södra Hammarbyhamnen. Där Tornets fastigheter är belägna i anslutning till Fabeges befintliga bestånd uppstår också samordningsvinster i förvaltningen.

Genom Erbjudandet ges Tornets ägare möjlighet att sälja sina aktier kontant till samma pris som Ratos och LBREP accepterat för 82,4 procent av aktierna i Tornet alternativt byta sina aktier till Fabege-aktier och ta del av den fortsatta utvecklingen av Fabege.

## **Fabege efter förvärvet**

Fabeges verksamhet är koncentrerad till ett antal delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsregionen. Fabeges fastighetsvärde uppgår efter förvärvet till cirka 31 Mdr, varav knappt 5 Mdr avser fastigheter belägna utanför Stockholmsregionen. Efter förvärvet beräknas soliditeten initialt uppgå till 30-32 procent, beroende på anslutningsgrad till Erbjudandets respektive alternativ. Detta är i linje med

*Erbjudandet riktar sig inte till personer vilkas medverkan förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt. Genom detta pressmeddelande lämnas inget erbjudande, direkt eller indirekt, i bland annat Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada eller Nya Zeeland. Pressmeddelandet får inte distribueras till land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt föregående stycke eller strider mot regler i sådant land.*

Fabeges fastställda finansiella mål om lägst 30 procents soliditet. Fullständiga finansiella effekter kommer att presenteras i prospektet som beräknas offentliggöras omkring den 10 mars 2006.

### **Finansiering och villkor för Erbjudandet**

Kontantalternativet avses att finansieras genom lån som ryms inom befintliga kreditramar. Aktiealternativet kommer att finansieras med nyemitterade aktier i Fabege. Aktiealternativet är villkorat av att Fabeges årsstämma fattar erforderligt beslut. Årsstämman är planerad till den 4 april 2006.

### **Uttalande från Tornets styrelse**

Styrelsen har mottagit information om Fabeges erbjudande, och avser att utvärdera det och i god tid före anmälningens utgång lämna en rekommendation till aktieägarna i Tornet.

### **Beräknad tidplan**

10 mars 2006	Prospekt avseende Erbjudandet offentliggörs
13 mars – 31 mars 2006	Anmälningensperiod för Erbjudandet
4 april 2006	Årsstämma i Fabege (beslut om apportemission inom ramen för Erbjudandet)
6 april 2006	Aktieägare i Tornet som accepterat Aktiealternativet erhåller Betalda teckningsaktier ("BTA")
7 april 2006	Aktieägare i Tornet som accepterat Kontantalternativet erhåller likvid Avstämningsdag för utdelning i Fabege för innehavare av aktier och BTA

Förändringar i den beräknade tidplanen kan komma att ske på grund av omständigheter utanför Fabeges kontroll. Fabege förbehåller sig rätten att förlänga anmälningensperioden samt att i så fall senarelägga redovisningen av vederlag.

### **Rådgivare**

Hagströmer & Qviberg är finansiell rådgivare och Advokatfirman Glimstedt är juridisk rådgivare till Fabege i samband med Erbjudandet.

Stockholm den 3 februari 2006

### **Fabege AB (publ)**

Styrelsen

*För ytterligare information, vänligen kontakta:*

Erik Paulsson, VD, tel 08-555 148 18, 0733-87 18 18

Olle Knaust, vVD, tel 08-555 148 10, 0733-87 18 10

Mats Berg, informationschef, tel 08-555 148 20, 0733-87 18 20