

PRESSMEDDELANDE, 20 oktober 2003

## **Rekommenderat offentligt erbjudande om 190 kr kontant för varje aktie i Fastighets AB Tornet**

Lehman Brothers Real Estate Partners, L.P. och närstående fonder ("LBREP") och Ratos AB (publ) ("Ratos") (gemensamt "Budgivarna") offentliggör härmed ett rekommenderat kontanterbjudande om förvärv av samtliga utestående aktier i Fastighets AB Tornet ("Erbjudandet"). Erbjudandet lämnas genom LRT Acquisition AB ("LRT Acquisition"), ett svenskt bolag indirekt ägt av LBREP till 60% och Ratos till 40%.

- **För varje aktie i Fastighets AB Tornet** ("Tornet" eller "Bolaget") **erbjuds 190 kronor kontant.** Det totala värdet av Erbjudandet avseende samtliga utestående aktier i Tornet uppgår till cirka 4 914 miljoner kronor. Courtage utgår ej.
- **Budpremie.** Erbjudandet motsvarar en premie om 15,5% jämfört med den genomsnittliga sista betalkursen under de senaste sex månaderna före offentliggörandet av Erbjudandet.
- **Rekommendation från Tornets styrelse.** Styrelsen i Tornet rekommenderar enhälligt aktieägarna i Tornet att acceptera Erbjudandet och har förklarat sig positivt inställda till Erbjudandet vad avser sina egna innehav av aktier.
- **Förbindelser att acceptera Erbjudandet och villkorade köp motsvarande 55,0% av rösterna och kapitalet i Tornet.** Aktieägare med ett aktieinnehav motsvarande sammanlagt 32,3% av rösterna och kapitalet i Tornet har förbundit sig att acceptera Erbjudandet avseende sina totala aktieinnehav. Vidare har aktieägare, som innehar aktier motsvarande sammanlagt 22,7% av rösterna och kapitalet i Tornet, ingått avtal med LBREP och Ratos, innebärande att LRT Acquisition kommer att förvärva dessa aktier förutsatt att Erbjudandet förklaras ovillkorligt. Sammanlagt omfattar förbindelserna att acceptera Erbjudandet och de villkorade köpen 55,0% av rösterna och kapitalet i Tornet. Därutöver har aktieägare med ett aktieinnehav motsvarande sammanlagt 1,7% av rösterna och kapitalet i Tornet förklarat sig positivt inställda till Erbjudandet.
- **Prospekt.** Ett prospekt som beskriver Erbjudandet beräknas distribueras till Tornets aktieägare under perioden 28 till 31 oktober 2003.
- **Anmälningstid och likviddag.** Anmälningperioden förväntas påbörjas omkring den 31 oktober 2003 och sluta omkring den 21 november 2003. Anmälningssedlar kommer att tas emot av FöreningsSparbanken/Swedbank Markets. Under förutsättning att offentliggörande om att Erbjudandet fullföljs görs senast den 28 november beräknas redovisning av likvid ske den 5 december.
- **Näringslivets Börskommittés regler rörande offentliga erbjudanden om aktieförvärv.** Näringslivets Börskommittés regler rörande offentliga erbjudanden om aktieförvärv och aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av dessa regler gäller för Erbjudandet.

*Detta pressmeddelande får inte, direkt eller indirekt, distribueras till eller inom Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika.*

### **Bakgrund och motiv till Erbjudandet**

I maj 1996 delade Sparbanken Sverige ut aktierna i Tornet till sina aktieägare och som ett led däri genomfördes en notering på Stockholmsbörsen. Sedan dess har Tornet genomfört en omfattande omstrukturering av sitt fastighetsbestånd. Med målsättningen att fokusera på "prioriterade områden" i Sverige har Tornet avyttrat ca 880 fastigheter till ett bokfört värde av omkring 9,2 miljarder kronor samt förvärvat ca 390 fastigheter inom i huvudsak prioriterade områden för ca 16,9 miljarder kronor. Genom dessa omstruktureringar har Tornet skapat ett väldiversifierat fastighetsbestånd.

Under de senaste fyra åren har ett stort antal fastighetsbolag i Europa övergått i privat ägo. Utvecklingen har baserats på uppfattningen att högre värde för aktieägarna kan uppnås genom en försäljning till privata investerare. Det sammanlagda substansvärdet som omfattas av dessa transaktioner är omkring 200 miljarder kronor.

Såväl LBREP som Ratos bedömer att även den svenska fastighetsmarknaden kommer att genomgå stora förändringar under den kommande tioårsperioden. Tornets väldiversifierade bestånd erbjuder Budgivarna intressanta möjligheter att aktivt delta i dessa förändringar. I den affärsplan som planerats för Tornet har LBREP och Ratos, bland annat, räknat med en ökad belåningsgrad.

LBREP har på senare tid tagit en aktiv roll inom konsolideringen av den europeiska fastighetsmarknaden och har omfattande kunskap om utköp av bolag från börsen. Ratos är en ledande aktör på den svenska private equity-marknaden och har på senare tid medverkat i ett antal företagsaffärer, omfattande både noterade och onoterade bolag. Ratos har tidigare erfarenhet av den svenska fastighetsmarknaden genom sina investeringar i bl a Prifast och Capona. LBREP och Ratos har beslutat att ta en aktiv roll i en framtida konsolidering av den svenska fastighetsmarknaden genom förvärvet av Tornet.

### **Erbjudandet**

LRT Acquisition erbjuder 190 kronor kontant för varje aktie i Tornet. Det totala värdet av Erbjudandet avseende samtliga utestående aktier i Tornet exklusive återköpta aktier uppgår till cirka 4 914 miljoner kronor. Courtage utgår ej.

Aktierna i Tornet är noterade på O-listan vid Stockholmsbörsen.

Den genomsnittliga sista betalkursen för Tornet-aktien under de senaste sex månaderna före offentliggörandet av Erbjudandet var 164,5 kronor. Den genomsnittliga sista betalkursen för Tornet-aktien under de senaste 12 månaderna före offentliggörandet av Erbjudandet var 158,1 kronor. Senaste betalkursen på Stockholmsbörsen den 16 oktober 2003, sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet, var 178,50 kronor. Stängningskursen för Tornet-aktien vid noteringen på Stockholmsbörsen den 7 maj 1996 var 56,50 kronor.

Erbjudandet motsvarar således en premie om 15,5% jämfört med den genomsnittliga sista betalkursen under de senaste sex månaderna före offentliggörandet av Erbjudandet, en premie om 20,2% jämfört med den genomsnittliga sista betalkursen under de senaste 12 månaderna före offentliggörandet av Erbjudandet, en premie om 6,4% jämfört med sista betalkurs den 16 oktober 2003, sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet, och en premie om 236% jämfört med stängningskursen vid noteringen på Stockholmsbörsen den 7 maj 1996.

Den högsta betalkursen för Tornet-aktien var före dagens datum 182 kronor.

Ingen ytterligare utdelning under 2003 är planerad, men eventuell aktieutdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före redovisningen av likvid i Erbjudandet, skall avräknas från vederlaget.

Vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet äger vare sig LBREP, Ratos, eller LRT Acquisition, direkt eller indirekt, aktier i Tornet.

*Detta pressmeddelande får inte, direkt eller indirekt, distribueras till eller inom Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika.*

### **Rekommendation från Tornets styrelse**

Styrelsen i Tornet rekommenderar enhälligt aktieägarna i Tornet att acceptera Erbjudandet och har förklarat sig positivt inställda till Erbjudandet vad avser sina egna innehav av aktier.

### **Förbindelser att acceptera Erbjudandet och villkorade köp motsvarande 55,0% av rösterna och kapitalet i Tornet**

Aktieägare med ett aktieinnehav motsvarande sammanlagt 32,3% av rösterna och kapitalet i Tornet har förbundit sig att acceptera Erbjudandet avseende sina totala aktieinnehav. Vidare har aktieägare, som innehar aktier motsvarande sammanlagt 22,7% av rösterna och kapitalet i Tornet, ingått avtal med LBREP och Ratos, innebärande att LRT Acquisition kommer att förvärva dessa aktier förutsatt att Erbjudandet förklaras ovillkorligt. Sammanlagt omfattar förbindelserna att acceptera Erbjudandet och de villkorade köpen 55,0% av rösterna och kapitalet i Tornet. Därutöver har aktieägare med ett aktieinnehav motsvarande sammanlagt 1,7% av rösterna och kapitalet i Tornet förklarat sig positivt inställda till Erbjudandet.

### **Budgivarens identitet**

Erbjudandet lämnas av LRT Acquisition AB, organisationsnummer 556645-5365, som är ett aktiebolag indirekt ägt av LBREP till 60% och Ratos till 40%, förvärvat i syfte att genomföra Erbjudandet. Bolaget har inte bedrivit någon verksamhet före lämnandet av Erbjudandet och har för tillfället inga anställda.

### **Finansiering**

Huvuddelen av Erbjudandet är finansierat genom bindande låneavtal. LRT Acquisition har ingått bindande avtal, vad avser den del av förvärvslikviden som skall finansieras med lån, med två konsortier av banker; det ena bestående av Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), FöreningsSparbanken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Eurohypo AG, London Branch, och det andra bestående av Eurohypo AG, London Branch och Hypo Real Estate Bank International. För att bankerna skall utbetala krediter enligt bestämmelserna i låneavtalen, skall vissa standardvillkor för finansiering, som finns sammanfattade i slutet av detta pressmeddelande, vara uppfyllda. LRT Acquisition gör den bedömningen att det saknas skäl att anta att uppställda villkor inte kommer att kunna uppfyllas. Resterande del av förvärvslikviden kommer att finansieras med eget kapital från LBREP och Ratos.

### **Villkor för Erbjudandet**

Följande villkor gäller för Erbjudandets fullföljande:

1. att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att LRT Acquisition blir ägare till mer än 90% av rösterna och kapitalet i Tornet. LRT Acquisition förbehåller sig rätten att fullfölja Erbjudandet även vid lägre anslutning;
2. att samtliga för Erbjudandet erforderliga tillstånd och godkännanden, innefattande bland annat samtliga nödvändiga konkurrensrättsliga tillstånd, erhållits från berörda myndigheter på villkor som enligt LRT Acquisitions bedömning inte väsentligt negativt påverkar Erbjudandet, förvärvet av Tornet eller Tornets verksamhet;
3. att varken Erbjudandet, det föreslagna förvärvet av Tornet eller Tornet-koncernen påverkas väsentligt negativt av lagstiftning, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller motsvarande i Sverige eller i utlandet, som föreligger eller kan förväntas, eller av annan omständighet utanför LRT Acquisitions kontroll;
4. att LRT Acquisition inte innan Erbjudandet fullföljts har fått kännedom om att information som offentliggjorts av Tornet, i något väsentligt avseende är inkorrekt eller missvisande eller att någon väsentlig information som skulle ha offentliggjorts av Tornet inte har offentliggjorts;

*Detta pressmeddelande får inte, direkt eller indirekt, distribueras till eller inom Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika.*

5. att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktier i Tornet på villkor som för aktieägarna i Tornet är förmånligare än Erbjudandet;
6. att Tornet inte vidtar någon åtgärd som typiskt sett är ägnad att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande; och
7. att utbetalning sker enligt de bindande låneavtal som nämns under rubriken Finansiering.

Erbjudandet får återkallas med stöd av villkor 2, 3, 4, 6 och 7 ovan endast om bristande uppfyllelse av villkoret är av väsentlig betydelse för LRT Acquisitions förvärv av aktierna i Tornet.

LRT Acquisition förbehåller sig rätten att frångå ett eller flera av ovanstående villkor, helt eller delvis.

### **Preliminär tidsplan**

Ett prospekt som beskriver Erbjudandet beräknas distribueras till Tornet aktieägare under perioden 28 oktober till 31 oktober 2003. Anmälningssedlar kommer att tas emot av FöreningsSparbanken/Swedbank Markets. Anmälningperioden förväntas påbörjas omkring den 31 oktober 2003 och sluta omkring den 21 november 2003. Under förutsättning att offentliggörande om att Erbjudandet fullföljs görs senast den 28 november beräknas redovisning av likvid ske den 5 december.

LRT Acquisition förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden, liksom att senarelägga tidpunkten för likvidredovisning.

### **Rådgivare**

Lehman Brothers, Lazard och Leimdörfer är finansiella rådgivare till LRT Acquisition i samband med Erbjudandet. SEB Merchant Banking agerar som rådgivare avseende den lånefinansiering som genomförs i samband med Erbjudandet. FöreningsSparbanken/Swedbank Markets har anlitats avseende genomförandet av Erbjudandet på den svenska aktiemarknaden.

Stockholm den 20 oktober 2003

### **LRT Acquisition AB**

#### **För ytterligare information kontakta:**

Mark H. Newman, Managing Director  
Lehman Brothers Real Estate Partners, L.P.  
Telefonnummer: +44 207 601 00 11

Arne Karlsson, Verkställande Direktör  
Ratos AB  
Telefonnummer: +46 8 700 17 00

*Detta pressmeddelande får inte, direkt eller indirekt, distribueras till eller inom Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika.*

## **Kortfattad beskrivning av LBREP och Ratos**

LBREP är en private equity-fond som investerar i fastigheter i Europa och Nordamerika med ett kapital på 1,6 miljarder dollar. LBREP investerar i direktägda fastigheter, samarbetsprojekt, hypoteksräntor och investeringar i lån och eget kapital i privata fastighetsbolag och serviceföretag.

I Europa förvaltas LBREP av ett team av 15 personer med bred erfarenhet av fastighetsinvesteringar. LBREP har på senare tid deltagit i några av Europas mest uppmärksammade fastighetsinvesteringar, däribland utköpet av Burford Holdings från börsen, WTF Holdings köp av Swisscoms fastighetsbestånd, Brack Capital Consortiums förvärv av Haslemere N.V. samt förvärvet av Uni-Invest N.V.

LBREP är ett dotterbolag till Lehman Brothers Holding Inc., en internationell investmentbank noterad på New York-börsen. Lehman Brothers Holding Inc. rådgör företag, myndigheter, institutionella kunder, och förmögna individer i finansiella frågor. Lehman Brothers Holding Inc., grundat 1850, intar en ledande ställning inom aktie- och räntehandel och analys, investment banking, private equity, och rådgivning till privatkunder. Lehman Brothers Holding Inc. huvudkontor är belägna i New York, London, och Tokyo, och har även ett nätverk av lokala kontor runt om i världen. Lehman Brothers Holding Inc. är en globalt ledande aktör inom finansiering av fastighetssektorn med en ledande position i värdepapperisering, långivning och egna direktinvesteringar.

Ratos är ett börsnoterat private equity-bolag. Affärsidén är att över tiden skapa högsta möjliga avkastning genom att investera i, utveckla och avyttra företrädesvis medelstora till stora onoterade bolag. Ratos erbjuder därmed en unik investeringsmöjlighet för aktiemarknadens aktörer. Det redovisade substansvärdet uppgår till ca 8 miljarder kronor.

Bland Ratos innehav finns Arcorus, Atle Industri, Camfil, Dahl, DIAB, Dynal Biotech, Gadelius, Haendig, Haglöfs, Hilding Anders, HL Display, Industri Kapital, Intervect, Lindab, Martinsson, Overseas Telecom, Q-Labs och Superfos.

## **Sammanfattning av villkor för utbetalning av krediter angivna under rubriken Finansiering ovan**

Utbetalning av de krediter, genom vilka LRT Acquisition (vilket nedan även innefattar dess moderbolag LRT Holdco AB<sup>1</sup>) kommer att finansiera erbjudandet, är villkorad av vissa standardvillkor som är sedvanliga på den svenska och internationella bankmarknaden för krediter av det aktuella slaget. I huvudsak är dessa:

- Att vissa, mer väsentliga, garantier och utfästelser som LRT Acquisition givit i lånedokumentens innefattande lånedokumentens giltighet och lagenlighet samt omfattningen och giltigheten av de säkerheter som ställts av LRT Acquisition, är korrekta.
- Att det inte föreligger någon uppsägningsgrund av väsentlig karaktär enligt lånedokumentationen. Sådana uppsägningsgrunder innefattar följande:
  - a. att LRT Acquisition underlåter att fullgöra åtaganden:
    - i. att tillhandahålla i lånedokumentet överenskommen information;
    - ii. att kapitaliseras med eget kapital, med överenskommet belopp; och
    - iii. att ingå och vidmakthålla räntesäkringsavtal och försäkring enligt kraven i lånedokumentationen;
  - b. att LRT Acquisition vidtar någon av följande åtgärder:
    - i. upptar nya lån eller tillskapar nya säkerhetsrätter i högre grad än tillåtet;
    - ii. förvärvar eller avyttrar tillgångar i högre grad än tillåtet;
    - iii. beslutar om utdelning eller utbetalning till tredje man på annat än marknadsmässiga villkor;
    - iv. erlägger betalning på aktieägarlån;
    - v. avtalar om förändring av dokumentationen för Erbjudandet eller för efterställd finansiering eller förändrar eller efterterger villkor för Erbjudandet;
    - vi. utan samtycke från långivarna förklarar Erbjudandet ovillkorat utan att ha uppnått en ägarandel om mer än 90 procent;
    - vii. vidtar någon åtgärd genom vilken det pris som följer av Erbjudandet ökas; och
    - viii. förlänger anmälningsperioden på grund av anslutningsgrad utan tillstånd av långivarna.
  - c. LRT Acquisitions konkurs och andra insolvensrelaterade förfaranden eller verkställighetsåtgärder gentemot LRT Acquisition.

Det är LRT Acquisitions uppfattning att villkoren för utbetalning kommer att uppfyllas bland annat till följd av att varken LRT Acquisition eller dess moderbolag LRT Holdco AB för närvarande bedriver någon verksamhet och har förvärvats endast i syfte att lämna Erbjudandet och fullföljandet därav, och vidare en kontraktuell skyldighet i samband med Erbjudandet att lojalt följa alla åtaganden angivna ovan för att tillse att utbetalning sker.

---

<sup>1</sup> LRT Holdco AB, org. nr. 556647-7294

*Detta pressmeddelande får inte, direkt eller indirekt, distribueras till eller inom Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika.*

*Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, till någon i Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika och kan inte accepteras av någon i Amerikas Förenta Stater, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Erbjudandet är inte heller riktat till någon person vars medverkan förutsätter ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Dokumentation avseende Erbjudandet får inte distribueras till eller inom något land där sådan distribution eller sådant erbjudande förutsätter ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt.*

*Aktieägarna i Tornet uppmanas att läsa prospektet då detta kommer att innehålla ytterligare viktig information angående Erbjudandet.*

*Uttalanden i detta pressmeddelande som rör framtida förhållanden och omständigheter, däribland uttalanden rörande framtida resultat, tillväxt och andra tendenser samt fördelar med Erbjudandet är framtidsinriktade uttalanden. Sådana uttalanden kan generellt, men inte alltid, identifieras genom användandet av ord såsom "förutser", "avser", "förväntar sig", "bedömer", eller liknande uttryck. Framtidsinriktade uttalanden innefattar risk och osäkerhet eftersom de är beroende av framtida omständigheter. På grund av ett flertal faktorer kan ingen försäkran ges att de faktiska resultaten inte kommer att väsentligen skilja sig från de som uttryckligen eller underförstått angivits i sådana uttalanden. Många av dessa faktorer ligger utanför LBREPs, Ratos, Tornets och LRT Acquisitions kontroll, däribland effekter till följd av förändringar vad avser den allmänna ekonomiska utvecklingen, ränteläget, efterfrågan på Tornets tjänster, konkurrenssituationen, teknologi, förhållanden till personal, plan- och byggnadsbestämmelser, naturkatastrofer samt det potentiella behovet av ytterligare investeringar (exempelvis på grund av ökad efterfrågan, nya affärsmöjligheter och utveckling av ny teknik).*

*Lazard AB ("Lazard"), Lehman Brothers Europe Limited ("Lehman Brothers"), Leimdörfer and FöreningsSparbanken AB (publ) agerar enbart som rådgivare till LBREP, Ratos och LRT Acquisition och ingen annan i samband med Erbjudandet och kan inte hållas ansvariga av någon annan än LBREP, Ratos och LRT Acquisition under det skydd som tillhandahålls Lazards, Lehman Brothers och Leimdörfers kunder för rådgivning i anledning av Erbjudandet.*