

Nasdaq OMX Copenhagen A/S

Hellerup, den 23. marts 2009

Meddelelse nr. 11

Investea Sweden Properties A/S køber aktiemajoriteten i Investea Stockholm Retail A/S

- Investea Sweden Properties A/S (NasdaqOMX: ISPB) erhverver aktiemajoriteten i Investea Stockholm Retail A/S (NasdaqOMX First North: INVSTO) som ejer butikscentret Hallunda Centrum ved Stockholm, Sverige, med forventet overtagelse d. 31. marts 2009.
- Investea Sweden Properties A/S køber samtidig en til butikscentret tilstødende grund.
- Sælger af såvel aktierne i ISR som grunden er Investea A/S.
- Investea A/S og Investea Sweden Properties A/S har samtidig aftalt, Investea A/S's tidligere offentliggjorte køb af Selskabets ejendomme i Katrineholm, Sverige sker med overtagelse d. 31. marts 2009.

Ved fondsbørsmeddelelse nr. 8 af 27. februar 2009 oplyste Investea Sweden Properties A/S ("Selskabet"), at der ville blive indledt forhandlinger med Investea A/S ("Investea") om Selskabets eventuelle køb af Investeas aktier i selskabet Investea Stockholm Retail A/S ("ISR").

Det kan hermed oplyses, at parterne har aftalt, at Selskabet overtager samtlige Investeas aktier i ISR og alle ejerandelene i Investeas helejede datterselskab, K/S Hallunda IV, som ejer en til butikscentret tilstødende grund. Overdragelsen sker med virkning den 31. marts 2009. Samtidig hermed overtager Investea Selskabets ejendomme i Katrineholm, Sverige, jf. Selskabets tidligere meddelelser herom.

Overdragelsen af aktierne i ISR omfatter hele selskabets A-aktiekapital på 4.444.444 A-aktier samt 31.661.668 B-aktier svarende til i alt 81,24 % af den samlede aktiekapital og 90,1 % af alle stemmer. De resterende B-aktier i ISR er fordelt på ca. 27 privatpersoner og selskaber.

Butikscentret Hallunda Centrum, der er beliggende i Botkyrka Kommune i Stockholm län, omfatter et udlejningsareal på 24.936 m² fordelt på 15.456 m² butikker, 8.720 m² kontorer og 760 m² lagerlejemål. Den aktuelle årlige lejeindtægt udgør ca.

SEK 40,4 mio. hvoraf ca. 64 % stammer fra butikker, ca. 31 % fra kontorer og ca. 4 % fra udlejning af skiltepladser og parkeringsindtægter.

Hallunda Centrum vurderes at rumme betydelige udviklingsmuligheder og passer derfor godt ind i Selskabets investeringsstrategi, der tager sigte på at erhverve vel-drevne forretningsejendomme i Sverige med stort udviklingspotentiale.

Botkyrka Kommune har i september 2008 offentliggjort en vision for udviklingen af området omkring Hallunda Centrum. De offentliggjorte planer omfatter en mulig væsentlig udvidelse af Hallunda Centrum med nye butikker, kontorer og boliger, anlæg af nye pladser og bedre infrastruktur. ISR samarbejder med kommunen om planerne for områdets udvikling, og det forventes, at udbygningen af Hallunda Centrum kan påbegyndes i 2011 eller 2012.

Inden for rammerne af den overordnede vision for området, og som en start på udviklingen af butikscentret, har Investea allerede identificeret konkrete udviklingsprojekter med en betydelig værdiskabelse. Det er således bestyrelsens og investeringskomiteens samlede vurdering, at investeringen i ISR og grundstykket vil være værdiskabende for Selskabet både på kort og lang sigt og i god overensstemmelse med Selskabets overordnede investerings- og vækststrategi.

Selskabet erhverver aktierne i ISR for DKK 43.289.690 svarende til en pris pr. aktie på DKK 119,9. I forbindelse med fastsættelse af købesummen er værdien af Hallunda Centrum fastsat til SEK 470 mio. svarende til den eksternt vurderede værdi i januar 2009. Værdien af grundstykket er af Newsec Advice AB opgjort til SEK 22 mio. i februar 2009, med hvilket beløb grunden indgår i overdragelsen.

Ved købet af aktierne i ISR og grunden overtages eksisterende lån på SEK 390 mio., mens den resterende købesum betales ved træk på Selskabets likvide reserver. Selskabet forventer, at transaktionerne vil medføre, at Selskabets samlede soliditetsgrad falder fra ca. 33 % til ca. 22 % som følge af transaktionen, og at koncernens likvide reserver falder fra ca. SEK 118 mio. til ca. SEK 51 mio.

Den eksisterende finansiering i ISR består af to fastforrentede banklån på i alt SEK 340 mio. og et variabelt forrentet obligationslån med overskudsdeling på SEK 50 mio. Obligationslånet forrentes med en variabel rente baseret på STIBOR og et tillæg på 1,0 %. Herudover har obligationsejerne ret til 25 % af ISR's akkumulerede overskud i lånets 20-årige løbetid. Obligationer ejes af Eik Banki P/F i samarbejde med Investea, der oppebærer en andel af gevinstdelingen.

De samlede købsomkostninger ved købet af ISR-aktierne og grunden forventes at beløbe sig til DKK 14,5 mio., svarende til ca. 5,1 % af 81,24 % af ejendommens værdi

og grundstykket. Omkostningerne omfatter primært formidlingshonorar på 5 % til Investea i henhold til Selskabets administrations- og samarbejdsaftale samt udgifter til eksterne valuarer m.m.

I forbindelse med overtagelsen af aktiemajoriteten i ISR vil Selskabet undersøge mulighederne for at afnotere ISR's B-aktier fra NasdaqOMX First North ud fra omkostningsmæssige hensyn og henset til, at Selskabets B-aktier er noteret på NasdaqOMX i København.

Som følge af transaktionsomkostningerne forbundet med købet af grunden og aktierne i ISR, og visse regnskabsmæssige reguleringer, forventes transaktionen at påvirke Selskabets resultat i 2009 med ca. DKK -14,6 mio.

Yderligere information

Hans Thygesen
Bestyrelsesformand
Tlf. 45 4775 00