

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, JAPAN ELLER KANADA ELLER I NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR DISTRIBUTION AV DETTA PRESSMEDDELANDE SKULLE VARA OLAGLIG.

Platzer förvärvar fastighetsportfölj med ett värde om cirka 2,8 mdkr från Volvo. Delfinansieras genom företrädesemission.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) ("Platzer" eller "Bolaget") har ingått avtal med AB Volvo, genom Volvo Group Real Estate, om att förvärva en fastighetsportfölj i Göteborg. Underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 2,8 mdkr och de förvärvade fastigheterna bedöms ha ett årligt hyresvärde om cirka 300 mkr.

I syfte att delfinansiera förvärvet har Platzer styrelse, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, beslutat om en emission av nya B-aktier om cirka 700 mkr, med företrädesrätt för Bolagets samtliga aktieägare. I samband med förvärvet upptar Platzer även ny bankfinansiering om upp till cirka 1,7 mdkr. Cirka 53 procent av nyemissionen omfattas av teckningsåtaganden från några av Bolagets största aktieägare. Därutöver har ägare till cirka 25 procent av aktierna uttalat sitt stöd för nyemissionen.

Bakgrund och motiv

Den förvärvade portföljen består av cirka 338 000 kvm uthyrningsbar yta samt mark i Arendal, Torslanda och Säve ("Artosa"). Markarealen uppgår till cirka 3 600 000 kvm. Fastigheterna har i affären åsatts ett värde om cirka 2,8 mdkr och har ett årligt hyresvärde om cirka 300 mkr. Preliminärt tillträde är den 15 december 2016.

- *Detta är en strategiskt mycket betydelsefull affär för Platzer Fastigheter. Den ger oss ett bra kassaflöde samt goda möjligheter att bedriva stadsutveckling i områdena Arendal, Torslanda och Säve, sälja byggrätter samt utveckla AB Volvos nuvarande huvudkontor i Torslanda, säger P-G Persson, VD, Platzer Fastigheter.*

Förvärvet gör Platzer till ett signifikant större fastighetsbolag och är ett strategiskt viktigt steg för Platzer. Inte bara för att Platzer fastighetsvärde ökar med cirka 26 procent till cirka 13,4 mdkr (baserat på värdet av det befintliga fastighetsbeståndet per den 30 juni 2016), utan även på grund av ett antal andra faktorer:

- Portföljen ger Platzer ett bra kassaflöde samt goda möjligheter att bedriva stadsutveckling i området, sälja byggrätter samt utveckla AB Volvos nuvarande huvudkontor i Torslanda;
- Platzer bestånd kompletteras såväl geografiskt med ett breddat utbud av kontorslägen som med en ny typ av fastigheter för industri och logistik;

- Platzer får en större och bättre positionerad fastighetsportfölj, vilket ökar förutsättningarna för fortsatt lönsam tillväxt genom såväl fler egna projektinvesteringar, som att Platzer blir en intressantare och starkare samarbetspartner för kunder och kommuner; och
 - Platzer kommer att kunna dra nytta av den ytterligare ökade attraktiviteten i Sveriges bästa logistikläge som väntas följa de stora satsningar inom infrastruktur som planeras i Arendal.
- *Jag är förväntansfull inför denna högintressanta affär, säger P-G Persson, VD, Platzer Fastigheter. Den både breddar vårt erbjudande geografiskt, då vi inte tidigare äger fastigheter i områdena Arendal, Torslanda och Säve, samt ger oss en ny fastighetstyp i segmentet Logistik.*

Största hyresgäst är bolag inom Volvokoncernen som hyr knappt 50 procent av ytan. Bland övriga hyresgäster märks bland annat DFDS, Plastal, Tibnor och Damco. Fördelningen av lokaltyp är cirka 60 procent logistik och cirka 40 procent kontor.

Köpeskillning, finansiering och villkor för förvärvet

Förvärvet är strukturerat som ett förvärv av bolag, vars enda tillgång är de relevanta fastigheterna. Platzer kommer att förvärva Artosa-portföljen genom att på tillträdesdagen, preliminärt den 15 december 2016, erlægga hela köpeskillingen¹ kontant. Förvärvet är i huvudsak inte föremål för några särskilda tillträdesvillkor. Tillträdesdagen kan emellertid komma att senareläggas på grund av fastighetsbildning.

Förvärvet kommer att delfinansieras genom en företrädesemission om cirka 700 mkr i enlighet med vad som framgår nedan. Den del av köpeskillingen som inte finansieras genom företrädesemissionen kommer att finansieras genom banklån och Bolagets egna medel.

Den nya bankfinansieringen uppgår till upp till cirka 1,7 mdkr och är förenad med sedvanliga villkor avseende bl.a. Platzers finansiella ställning. Därutöver har Platzer möjlighet att utnyttja en ettårig bryggfinansiering om upp till 700 mkr för det fall att företrädesemissionen inte skulle ha genomförts till fullo vid tillträdet av fastigheterna. Efter förvärvet av Artosa och den föreslagna företrädesemissionen, proforma per den 30 juni 2016, kommer Platzers långfristiga räntebärande skulder att uppgå till cirka 8,1 mdkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 61 procent och en soliditet om cirka 32 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive ingångna derivatavtal och bedömd räntesäkringsandel av nyupplåningen om 60 procent, kommer att uppgå till cirka fem år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år.

Företrädesemissionen

För att delfinansiera förvärvet har Platzers styrelse den 20 oktober 2016, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, beslutat om en emission av nya B-aktier. Emissionen avses omfatta cirka 700 mkr. Rätt att teckna de nya aktierna ska med företrädesrätt tillkomma samtliga Bolagets aktieägare (oavsett aktieslag).

Avstämningsdag för rätt att delta i nyemissionen ska vara den 16 november 2016. Teckning ska ske under tiden 21 november – 5 december 2016. Sista dag för handel i Platzer-aktien inklusive rätt att delta i nyemissionen är den 14 november 2016.

¹ Köpeskillingen för aktierna i bolagen uppgår till 1,6 mdkr.

Styrelsen ska senast den 10 november 2016 fastställa (i) det högsta belopp som bolagets aktiekapital ska ökas med, (ii) det högsta antal B-aktier som ska ges ut samt (iii) det belopp som ska betalas för varje ny B-aktie. De slutliga emissionsvillkoren kommer att meddelas genom pressmeddelande omkring den 10 november 2016.

Aktieägarna Ernström Kapital AB, medlemmarna i familjen Hielte/Hobohm², Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB, AnJa Invest AB (Backahill) och Gårda Intressenter AB, med ett sammanlagt innehav om cirka 53 procent av antalet aktier i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive företrädesrättsandelar i nyemissionen. Dessa aktieägare har även åtagit sig att rösta för nyemissionen på bolagsstämman. Därutöver har ägare till sammanlagt cirka 25 procent av aktierna i Bolaget (Länsförsäkringar Fastighetsfond, Länsförsäkringar Trygghetsfond, AP4, Carnegie fonder³ och Svolder) uttalat sitt stöd för nyemissionen.

Styrelsens beslut om nyemission föreläggs en extra bolagsstämma för godkännande den 14 november 2016. Kallelse till den extra bolagsstämman offentliggörs genom separat pressmeddelande idag.

Den preliminära tidplanen för företrädesemissionen ser ut enligt följande:

10 november	Offentliggörande av villkor för emissionen
14 november	Extra bolagsstämma
16 november	Avstämningsdag för att få delta med företrädesrätt i emissionen
21 november – 5 december	Teckningsperiod
21 november – 1 december	Handel i teckningsrätter
Omkring 12 december	Offentliggörande av utfall i emissionen

Fullständiga villkor och anvisningar för företrädesemissionen samt övrig information om Bolaget och förvärvet kommer att framgå av det prospekt som offentliggörs före teckningsperiodens början.

Platzers fastighetsbestånd efter förvärvet; proforma finansiella uppgifter

Platzers fastighetsbestånd kommer även efter förvärvet av Artosa-portföljen att utgöras av kommersiella fastigheter i Göteborgsregionen. Baserat på Platzers bestånd per den 30 juni 2016, men med tillägg för Artosa-portföljen, kommer Platzers fastighetsbestånd att bestå av 71 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 816 000 kvm. Fastigheternas värde uppskattas till cirka 13,4 mdkr, med hyresintäkter på årsbasis om cirka 990 mkr och ett totalt hyresvärde om cirka 1 048 mkr. Direktavkastningen för Artosa-portföljen bedöms uppgå till cirka 7,2 procent och uthyrningsgraden till cirka 94 procent.

² Åtagandet från medlemmarna i familjen Hielte/Hobohm omfattar deras respektive företrädesrättsandelar upp till ett hypotetiskt emissionsbelopp om sammanlagt 500 mkr. Resterande företrädesrättsandelar som tillkommer familjen Hielte/Hobohm kommer att tecknas av Ernström Kapital AB.

³ Carnegie strategifond, Carnegie Sverige Select, Carnegie Strategy och Carnegie All Cap.

Sammanställningen över intjäningsförmåga nedan avser Platzers fastighetsbestånd per den 30 juni 2016, med tillägg för Artosa-portföljen.

<i>Proforma, intjäningsförmåga per den 30 juni 2016</i>			
Mkr	<u>Platzer</u>	<u>Artosa</u>	<u>Sammanlagt</u>
Hysesvärde	748	300	1 048
Vakanser	-41	-17	-58
Fastighetskostnader	-172	-85	-257
Driftsöverskott	535	198	733
Centraladministration	-39	-4	-43
Finansnetto	-142	-45	-187
Förvaltningsresultat	354	149	503

Ovanstående sammanställning presenteras endast för illustrationsändamål och innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor eller andra faktorer. Platzers resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter.

Följande information har utgjort underlag för sammanställningen. Hysesvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Fastighetskostnader baseras på uppgifter för rullande tolv månadersperiod och bedömda kostnader i Artosa-portföljen. Centraladministration har beräknats utifrån faktiska kostnader under de senaste tolv månaderna samt en uppskattning av effekter från förvärvet. Räntekostnader (finansnetto) har beräknats utifrån genomsnittlig räntenivå inom Platzerkoncernen per den 30 juni 2016 samt, såvitt avser Artosa, nuvarande genomsnittliga räntenivå.

Platzers finansiella ställning, proforma per den 30 juni 2016, förändras endast marginellt såvitt avser soliditet och belåningsgrad.

Rådgivare

SEB är finansiell rådgivare och Vinge är legal rådgivare till Platzer i samband med transaktionen.

För ytterligare information, kontakta:

P-G Persson, VD, tel: 0734-11 12 22

Lennart Ekelund, CFO, tel: 0703-98 47 87

Denna information är sådan som Platzer Fastigheter Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande kl 8:00 den 21 oktober 2016.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet med en uthyrningsbar area om cirka 480 000 kvm till ett värde om cirka 11 mdkr. Platzer är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Viktig information

Detta pressmeddelande är inte ett erbjudande att teckna aktier i Platzer och investerare ska inte teckna eller förvärva några värdepapper annat än på grundval av informationen i prospektet.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Japan eller Kanada eller i någon annan jurisdiktion där distributionen av detta pressmeddelande skulle vara olaglig. Detta pressmeddelande utgör inte heller ett erbjudande om att sälja nya aktier, BTA eller teckningsrätter till någon person i en jurisdiktion där det inte skulle vara tillåtet att lämna ett sådant erbjudande till en sådan person eller där sådan åtgärd skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt. Prospektet, anmälningssedeln och andra till företrädesemissionen hänförliga handlingar får inte distribueras i eller till något land där sådan distribution eller företrädesemissionen kräver åtgärder som anges i föregående mening eller där de skulle strida mot regler i sådant land.

De nya aktierna, BTA och teckningsrätterna har inte rekommenderats eller godkänts av någon amerikansk federal eller delstatlig värdepappersmyndighet eller tillsynsmyndighet. Inga nya aktier, BTA, teckningsrätter eller andra värdepapper utgivna av Platzer har registrerats eller kommer att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act 1933, eller enligt värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA. Därför får inga nya aktier, BTA, teckningsrätter eller andra värdepapper utgivna av Bolaget överlätas, utnyttjas eller erbjudas till försäljning i USA annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering eller genom en transaktion som inte omfattas av sådan registrering. Det finns ingen avsikt att registrera någon del av erbjudandet i USA och de värdepapper som ges ut i företrädesemissionen kommer inte att erbjudas till allmänheten i USA.

Bolaget har inte godkänt något erbjudande till allmänheten avseende de värdepapper som hänvisas till i detta pressmeddelande i något annat land inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") än Sverige. I andra medlemsländer i EES kan därför värdepapperna endast erbjudas till (i) en kvalificerad investerare såsom definierat i Europaparlamentets och rådets direkt 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") eller (ii) någon som faller under artikel 3(2) i Prospektdirektivet.

Detta pressmeddelande får i Storbritannien endast distribueras och riktar sig endast till "kvalificerade investerare" (såsom definierat i avsnitt 86(7) i Financial Services and Markets Act 2000) och som är (i) professionella investerare som omfattas av artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Order"), eller (ii) personer som omfattas av artikel 49(2)(a) till (d) ("företag med högt nettovärde" etc.) av Order (gemensamt benämnda "relevanta personer"). I Storbritannien är sådan investering eller annan investeringsaktivitet som avses i detta pressmeddelande endast tillgänglig för, och riktas endast till, relevanta personer. Varje person som inte är en relevant person bör inte handla utifrån eller förlita sig på detta meddelande eller något av dess innehåll.

Detta pressmeddelande kan innehålla viss framåtriktad information som återspeglar Platzers aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "kommer", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Denna information, de åsikter och de framåtriktade uttalanden som återfinns i detta pressmeddelande gäller enbart vid detta datum och kan ändras utan underrättelse därom.