

PRESSMEDDELANDE
17 december 2003

Uttalande från styrelsen för Pandox AB (publ) med anledning av offentligt kontanterbjudande från Eiendomsspar AS och Sundt AS

Den 4 november 2003 förvärvade Eiendomsspar AS ("Eiendomsspar") och Sundt AS ("Sundt"), genom ett helägt svenskt bolag, APES Holding AB ("APES"), 9 186 499 aktier i Pandox AB (publ) ("Pandox" eller "Bolaget"), motsvarande 36,2 procent av kapital och röster efter full utspädning med hänsyn till utgivna teckningsoptioner, och överskred därmed NBKs gräns för budplikt.

Eiendomsspar och Sundt offentliggjorde den 21 november 2003 ett ovillkorat offentligt kontanterbjudande till aktieägarna och innehavare av teckningsoptioner 2001/2005 i Pandox. Eiendomsspar och Sundt erbjöd aktieägarna i Pandox 105 kronor kontant per aktie och innehavare av teckningsoptioner 12 kronor kontant för varje teckningsoption 2001/2005.

Eiendomsspar och Sundt har idag offentliggjort en höjning av sitt ovillkorade kontanterbjudande, innebärande en höjning till 108 kronor per aktie samt oförändrat 12 kronor för varje teckningsoption 2001/2005 ("det höjda Erbjudandet"). Anmälningstiden löper fram till och med den 30 december 2003. Enligt det höjda Erbjudandet uppgår värdet på Pandox till cirka 2 689 miljoner kronor.

Dagen före offentliggörandet av Eiendomsspars och Sundts förvärv av aktier i Pandox, den 3 november 2003, uppgick betalkursen för Pandox aktie till 96,5 kronor. I förhållande till denna aktiekurs motsvarar det höjda Erbjudandet en premie om 11,9 procent. Den genomsnittliga betalkursen för Pandox aktie under perioden från och med den 23 september 2003 till och med den 3 november 2003, motsvarande de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Eiendomsspars och Sundts förvärv av aktier i Pandox, uppgick till 86,1 kronor. I förhållande till denna genomsnittskurs motsvarar det höjda Erbjudandet en premie om 25,5 procent.

Styrelsen för Pandox har utvärderat det höjda Erbjudandet och vill framhålla följande till aktieägarna och innehavare av teckningsoptioner 2001/2005 i Pandox:

- **God avkastning sedan börsintroduktionen 1997 och stark aktiekursutveckling.** Vid Pandox börsintroduktion den 23 juni 1997 uppgick introduktionskursen justerat för nyemission till 47,7 kronor vilket innebär att aktiens värde, beräknat på den höjda budnivån 108 kronor, ökat med 126 procent sedan introduktionen. Inklusiva lämnade utdelningar uppgår den genomsnittliga årliga totalavkastningen till drygt 18 procent. De senaste 12 månaderna har Pandox aktiekurs haft en stark utveckling med en ökning på cirka 48 procent, vilket kan jämföras med Carnegies fastighetsindex, som ökat med cirka 33 procent under samma period. Under den senaste 3-månadersperioden har aktiekursen ökat med cirka 26 procent och Carnegies fastighetsindex med cirka 17 procent.
- **Bolagets substansvärde.** Substansvärdet efter avdrag för beräknad uppskjuten skatt uppskattas av Pandox till 121 kronor per aktie, baserat på interna fastighetsvärderingar. Av fastighetsbeståndet har värdemässigt hälften också värderats av externa värderingsinstitut. De externa värderingarna överstiger Pandox egna värderingar med drygt 2 procent.

- **Erbjudandet är ovillkorat.** Eiendomsspar och Sundts erbjudande är ovillkorat, vilket innebär att Eiendomsspar och Sundt successivt förvärvar de aktier och teckningsoptioner som lämnas in enligt det höjda Erbjudandet. Detta får följden att de aktieägare och innehavare av teckningsoptioner som accepterat det höjda Erbjudandet från Eiendomsspar och Sundt går miste om en eventuell värdeökning för det fall ett annat förmånligare erbjudande från annan part lämnas till aktieägarna och innehavarna av teckningsoptioner i Pandox. En aktieägare eller innehavare av teckningsoptioner i Pandox som vill bibehålla sin handlingsfrihet måste därför avvakta med inlämning enligt det höjda Erbjudandet till slutet av anmälningssperioden.
- **Eiendomsspar och Sundt kontrollerar minst 57,0 procent av kapitalet och rösterna i Pandox.** Enligt ett pressmeddelande som Eiendomsspar och Sundt offentliggjort idag kontrollerar de 57,0 procent av kapitalet och rösterna i Pandox efter full utspädning. Detta efter att Eiendomsspar och Sundt bland annat träffat avtal med Hilton/Scandic Hotel Europe AB om förvärv av deras aktier i Pandox motsvarande 20,4 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget efter full utspädning. Storleken på Eiendomsspars och Sundts ägande kommer sannolikt att i framtiden innebära att likviditeten i Pandox aktie minskar.
- **Höjning av erbjudandet.** Eiendomsspar och Sundt har idag offentliggjort en höjning av sitt ovillkorade kontantererbjudande till 108 kronor per aktie.
- **Tänkbara alternativ.** Styrelsen har tillsammans med Lazard utvärderat tänkbara alternativ och sökt andra potentiella köpare. Diskussioner har även förts med budgivarna. Det kan för närvarande konstateras att det inte föreligger något bättre alternativ till det höjda Erbjudandet.
- **Fairness opinion.** Styrelsen har uppdragit åt Lazard att bistå med utvärdering av det höjda Erbjudandet. Lazard har uttalat att det höjda Erbjudandet bedöms vara skäligt ur ett finansiellt perspektiv.

Mot denna bakgrund rekommenderar styrelsen för Pandox aktieägarna och innehavare av teckningsoptioner 2001/2005 i Pandox att acceptera det höjda Erbjudandet.

Stockholm den 17 december 2003

Pandox AB (publ)
Styrelsen



För ytterligare information, kontakta:

Bengt Kjell, styrelseordförande Pandox AB (publ), tel: 070-594 53 98

Pandox är en av de ledande renodlade aktörerna på hotellfastighetsmarknaden i norra Europa. Bolaget äger för närvarande 45 hotell med sammanlagt cirka 8 700 rum belägna i Sverige, Danmark, Tyskland, Belgien och Storbritannien. Pandox hotell drivs i olika driftsformer under välkända varunamn som Hilton, Radisson SAS, Scandic och Choice Hotels. Bolaget är sedan juni 1997 noterat på Stockholmsbörsens Attract 40-lista.