

D. CARNEGIE & CO AB FÖRVÄRVAR 1 274 LÄGENHETER I STOCKHOLM FRÅN BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM FASTIGHETS AB (publ) MOT KONTANT BETALNING OCH AKTIER

D. Carnegie & Co AB (publ) ("D. Carnegie") har ingått avtal med Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) ("Byggmästare Ahlström") om förvärv av 1 274 lägenheter i Stockholm för 1 673 miljoner kr (15 900 kr/kvm) före avdrag för latent skatt om ungefär 80 miljoner kr. Transaktionen är strukturerad som en aktieöverlåtelse. Fastighetsportföljens uthyrbara yta uppgår till 105 000 kvm. De möjliga byggrätter som ingår i förvärvet bedöms utgöra en betydande uppsida. Fastigheterna är belägna på Albyberget, Alby, Botkyrka kommun i Stockholm och ligger i närheten av andra fastigheter ägda av D. Carnegie. Transaktionen kommer kombineras med en nyemission till säljaren vilket resulterar i en kombination av kontant vederlag (92% av köpeskillingen) och vederlag i form av aktier (8% av köpeskillingen). Tillträde beräknas ske under andra kvartalet 2018.

Köpeskillingen på 1 593 miljoner kr kommer att bestå av kontant vederlag uppgående till 1 468 miljoner kr och vederlag i form av aktier till ett värde av 125 miljoner kr, med ett åtagande av säljaren att inte vidareförsälja aktierna inom en period av 6 månader från erhållandet. Nyemissionen genomförs till följd av en begäran från Byggmästare Ahlström om att bli aktieägare i D. Carnegie. Byggmästare Ahlström kommer att teckna 1 016 000 B-aktier i D. Carnegie, motsvarande 1,1% av aktierna och 0,9% av rösterna i D. Carnegie (efter genomförd företrädesemissionen i D. Carnegie). Aktierna kommer att emitteras vid tillträdet till ett pris per aktie motsvarande ett EPRA NAV[1] på 123 kr per aktie per den 31 december 2017, justerat för företrädesemissionen i D. Carnegie, vilket bolaget anser vara på marknadsmässiga villkor. Bolaget ser positivt på Byggmästare Ahlströms begäran om att bli aktieägare i D. Carnegie, vilket visar att bolagets aktier ses som en attraktiv investering. Aktierna kommer emitteras genom styrelsebeslut med stöd av bemyndigandet från D. Carnegies årsstämma.

D. Carnegie och Byggmästare Ahlström avser att tillsammans grunda Stiftelsen Mitt Alby, med ett initialt kapitaltillskott om 10 miljoner kr. Syftet med Stiftelsen är att stötta ambitiösa personer, organisationer och företag i Botkyrka på olika sätt, inklusive finansiellt. Gerda E. Larsson, Byggmästare Ahlströms första Chief Social Officer, föreslås bli ordförande för Stiftelsen. Mikael Ahlström och Svein Erik Lilleland kommer även att vara ledamöter av Stiftelsens styrelse.

Fastighetsbeståndet består av flera byggnader belägna nära varandra och omfattar 1 274 lägenheter. Det årliga hyresvärdet uppgick 2017 till 103 miljoner kr. Fastigheterna har en uppskattad renoveringsgrad om 5%.

	kvm	Helår 2017	milj. kr
Total yta	105 000	Hyresvärde	103
Bostadsyta	100 000	Driftnetto	59

Genomförandet av transaktionen är villkorat av att Byggmästare Ahlströms moderbolag godkänner transaktionen på sin bolagsstämma den 23 april 2018. Autus Invest AB och Alesco SA representerande totalt 45,31% av aktiekapitalet och 58,68% av rösterna i Byggmästare Ahlströms moderbolag, har åtagit sig att rösta för transaktionen på bolagsstämman. Vidare är transaktionen villkorad av att Nordic Trustee, som agent för innehavarna av den obligation som emitterats av Byggmästare Ahlström, oåterkalleligen godkänner transaktionen före tillträdesdatumet.

Vidare har parterna kommit överens om en villkorad tilläggskomponent till köpeskillingen för det fall en planerad och påbörjad bostadsrättsombildning bestående av 124 bostadslägenheter genomförs senast den 31 december, 2018. Tilläggskomponenten till köpeskillingen ska uppgå till en andel av förväntad vinst från sådan bostadsrättsombildning och ska erläggas kontant.

Svein Erik Lilleland, VD på D. Carnegie ser positivt på förvärvet och kommande samarbete med säljaren och säger:

- "Genom detta nya förvärv stärker vi ytterligare vår position i Stockholmsregionen som en långsiktig fastighetsägare och förvaltare av hyresrätter. Fastigheterna är belägna i en kommun som har stor långsiktig potential med pendlingsavstånd till centrala Stockholm. Vi tror också att den förvärvade fastighetsportföljen har en stor utvecklingspotential framöver."

- "Precis som den här fastighetsportföljens tidigare ägare, är vår affärsmodell att investera i utvecklingen av våra fastigheter och deras närområden för att skapa trygghet och bättre boendemiljöer för våra hyresgäster. De aktuella fastigheterna är förvaltade genom konceptet "Mitt-modellen" som innebär att investeringar i fastigheter och utemiljöer går hand i hand med ett socialt engagemang i området. Detta stämmer väl överens med hur D. Carnegie arbetar redan idag. Vi ser fram emot att fortsätta på den av säljaren redan inslagna vägen vad gäller dessa viktiga frågor och vi gläds åt att tillsammans med Byggmästare Ahlströms chef för sociala frågor och genom Stiftelsen Mitt Alby få utveckla det goda arbete som tidigare ägare redan påbörjat i området tillsammans med kommunen. Vi tror att vår affärsmodell att äga och förvalta fastigheter som över tid renoveras (interiört såväl som exteriört), är direkt applicerbar på det här fastighetsbeståndet. Renoveringsmodellen är uppskattad, eftersom renoveringarna utförs med hög standard och när det passar hyresgästerna. D. Carnegie är fast beslutet att genomföra, och möjligen överträffa, de omfattande investeringsplanerna framtagna av Byggmästare Ahlström för att förbättra både den tekniska kvaliteten på byggnaderna och på omgivningarna och göra Albyberget till ett av de bästa områdena att bo på i Stockholmsregionen. Som ett led i detta planerar vi att införliva "Mitt-modellen" i vårt sätt att arbeta framöver."

- "Vi är också stolta och glada över att Byggmästare Ahlström som en del av transaktionen har efterfrågat att bli aktieägare i D. Carnegie och på så vis ytterligare cementera det nya fina samarbetet som vi ser framför oss att denna affär medför."

VD i Byggmästare Ahlström, Stefan Dahlbo, kommenterar den avtalade försäljningen:

- "Albyberget är ett fantastiskt område. Vi har under det senaste året hållit ett högt tempo med att utveckla fastigheterna. Taktiken på det löpande underhållet har ökat och under hösten 2017 och hittills under 2018 har vi påbörjat och genomfört renoveringar och moderniseringar av cirka 5 procent av lägenheterna. I februari har också vårt första bygglov för nybyggnation på Albyberget erhållits. D. Carnegie kommer som ny ägare av fastigheterna att fortsätta utveckla området i en snabb takt. Deras planer på renoveringar av husfasader, balkonger samt utbyte av fönster, tillsammans med de pågående renoveringarna av tvättstugor, trappuppgångar och tomställda lägenheter kommer bidra till att skapa ytterligare ökad trivsel och trygghet och befästa

Albybergets position som ett av södra Stockholms mest attraktiva bostadsområden.”

- *”För Byggmästare Anders J Ahlström Holding inleds efter försäljningen en ny tid. Våra huvudsakliga tillgångar kommer initialt att vara en stor kassa, aktier i D. Carnegie och Fasticon Kompetens Holding. Målet kommer att vara att bygga upp en portfölj med nordiska, i första hand svenska, noterade och onoterade bolag. Vi kommer söka investeringar i branscher som vi tror oss om att förstå och kommer, på ett eller annat sätt, att vara aktiva ägare.”*

Mikael Ahlström, styrelseordförande Byggmästare Ahlström, uppger:

- *”Det har varit en stor upplevelse och mycket berikande att under knappt fem år få möjlighet att vara med om att förvalta och utveckla fastigheterna på Albyberget. Vårt att särskilt lyfta fram är vårt innovativa Corporate Social Opportunity-arbete, som bland annat har resulterat i Mitt-modellen, amnestiprojektet, de många och goda resultaten hos de föreningar vi stöttat och bidragit till bildandet av – som exempel kan nämnas Alby Cricket och Kvinnoföreningen på Albyberget – samt alla trevliga möten med våra boende. Det är också roligt att konstatera att vi hållit och håller på att fullborda de löften vi gav till Botkyrkabyggen vid tillfället för förvärvet. Sist men inte minst har det varit en stor upplevelse att få arbeta tillsammans med våra duktiga medarbetare i Alby”.*

- *”Delägande i D. Carnegie samt den gemensamt startade Stiftelsen Mitt Alby innebär att vi kommer fortsätta vårt engagemang i området och att vi genom Mitt-modellen även kan medverka i D. Carnegies vidare innovativa utveckling som det största börsnoterade bolaget inom bostäder i Sverige.”*

Som en följd av transaktionen avser bolaget att offentliggöra ett tillägg till prospektet för företrädesemissionen daterat till den 7 mars 2018 (eftersom teckningsperioden i nyemissionen löpt ut föreligger dock inte någon återkallelserätt).

För ytterligare information, vänligen kontakta D. Carnegies VD Svein Erik Lilleland på telefon +46 8 121 317 25 eller Byggmästare Ahlströms VD Stefan Dahlbo på +46 70 353 18 88 eller Byggmästare Ahlströms styrelseordförande Mikael Ahlström på +46 42 2100 08.

Denna information är sådan information som D. Carnegie & Co AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2018-04-05 kl. 08.00.

[1] För ytterligare information, se D. Carnegies hemsida, <http://www.dcamegiegroup.se/sv/definitioner-av-nyckeltal/>.

Om D. Carnegie & Co

D. Carnegie & Co är ett fastighetsbolag med inriktning på bostäder i Storstockholmsregionen och andra tillväxtområden. Affärsidén är att äga och förvalta fastighetsbestånd med en successiv upprustning av lägenheter i samband med den naturliga omsättningen av hyresgäster. Detta kan ske snabbt och kostnadseffektivt tack vare bolagets renoveringsmetod, som bl a innebär att ingen evakuering behöver ske. Bolaget skapar även betydande värden genom att utveckla byggrätter i befintliga bestånd. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter uppgick per 31 december 2017 till drygt 21 456 MSEK. Det totala hyresvärdet uppgick per 31 December 2017 till 1 576 MSEK årligen. Uthymningsgraden är hög med obefintlig vakans. D. Carnegie & Co är noterat vid Nasdaq Stockholm.