

**Information till Peabs aktieägare inför
ordinarie bolagsstämma den 15 maj 2003**



**Information till aktieägarna i
Peab AB (publ)
avseende utdelning av
Brinova Fastigheter AB**



CATELLA CORPORATE FINANCE



**Swedbank
Markets**

Innehållsförteckning

Sammanfattning av styrelsens förslag.....	2
Bakgrund och motiv	3
Brinova i korthet.....	4
Finansiella effekter av utdelningen av Brinova för Peab	7
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer.....	8
Skattefrågor	9

Viktiga datum

Bolagsstämma i Peab AB	15 maj 2003
Sista dagen för handel i Peabs aktie med rätt till aktieandelar i Brinova	10 oktober 2003
Peab noteras exklusive rätt till aktieandelar i Brinova	13 oktober 2003
Avstämningsdag för erhållande av aktieandelar i Brinova	15 oktober 2003
Handel med aktieandelar i Brinova	20 oktober – 4 november 2003
Anmälningssperiod	20 oktober – 7 november 2003
Beräknad dag för notering av Brinovas B-aktie på Stockholmsbörsens O-lista	20 november 2003

Denna informationsbroschyr är inte ett noteringsprospekt utan ett beslutsunderlag till Peabs aktieägare avseende styrelsens föreslagna utdelning av Brinova Fastigheter AB. Förutsatt att beslut fattas om en utdelning på Peabs bolagsstämma den 15 maj 2003 kommer ett noteringsprospekt att distribueras till Peabs aktieägare den 17 oktober 2003. Noteringsprospektet kommer att finnas tillgängligt på Peabs hemsida, www.peab.se, från och med den 7 oktober 2003.

Sammanfattning av styrelsens förslag

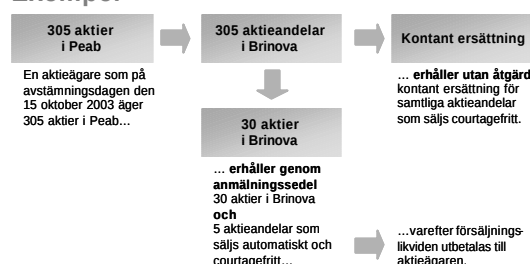
Styrelsen för Peab AB ("Peab") föreslår att den ordinarie bolagsstämman i Peab den 15 maj 2003 fattar beslut om att, i enlighet med Lex Asea, dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Brinova Fastigheter AB ("Brinova") till aktieägarna i Peab. För varje A-aktie i Peab erhålles en (1) aktieandel av serie A i Brinova. För varje B-aktie i Peab erhålles en (1)

aktieandel av serie B i Brinova. Tio (10) aktieandelar av serie A kommer att motsvara en aktie av serie A i Brinova. Tio (10) aktieandelar av serie B kommer att motsvara en aktie av serie B i Brinova. Samtliga aktier i Brinova medför lika rätt till andel av bolagets tillgångar och resultat. Aktier av serie A medför tio (10) röster och aktier av serie B en (1) röst.

500 eller färre aktieandelar

För aktieägare som erhåller 500 eller färre aktieandelar kommer aktieandelarna att säljas utan courtage varefter kontant ersättning utbetalas. De aktieägare som istället för kontant ersättning önskar erhålla aktier i Brinova måste inlämna anmälan om sammanläggning till FöreningsSparbanken.

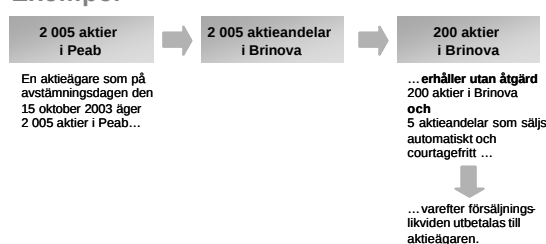
Exempel



501 eller fler aktieandelar

För aktieägare som erhåller 501 eller fler aktieandelar sker automatisk sammanläggning till hela aktier i Brinova.

Exempel



Särskilt förfarande 501 – 1 999 aktieandelar

Aktieägare som erhåller 501 – 1 999 aktieandelar kan sälja dessa courtagefritt genom FöreningsSparbankens försorg. Vid courtagefri försäljning av aktieandelar, måste anmälningsedel inlämnas till FöreningsSparbanken.

Exempel



För de som erhåller aktier kommer de överskjutande aktieandelarna som ej är delbara med tio (10) att säljas automatiskt och courtagefritt genom FöreningsSparbankens försorg.

Försäljningslikviden som utbetalas till aktieägare vars aktieandelar säljs genom FöreningsSparbankens försorg baseras på genomsnittet av stängningskursen för Brinovas B-aktie under de tio första handelsdagarna efter notering.

Bakgrund och motiv

Peabs styrelse beslutade i februari 2003 att föreslå den ordinarie bolagsstämman att dela ut samtliga aktier i Brinova till aktieägarna.

Brinova bildades i december 2002 genom att Peab överförde samtliga fastigheter i de helägda dotterbolagen Fastighets AB Skånehus och Birsta Fastigheter AB samt ett antal av Peab direktägda förvaltningsfastigheter till Brinova.

Den föreslagna utdelningen av Brinova är det sista stora steget i Peabs renodlingsprocess, som inleddes under hösten 1999, mot att bli ett renodlat bygg- och anläggningsföretag.

Styrelsen anser att utdelningen av Brinova ökar det sammanlagda värdet för Peabs aktieägare och att en utdelning av Brinova är mer fördelaktig för aktieägarna än andra alternativ. Styrelsen bedömer att en utdelning skapar bättre förutsättningar för såväl Peab som Brinova att fokusera på sina respektive kärnverksamheter. Genom

en separat notering av Brinovas B-aktie på Stockholmsbörsens O-lista bedöms Brinova komma att erhålla ökad publicitet och tilldra sig såväl aktiemarknadens som medias intresse på ett helt annat sätt än som en del av Peabkoncernen. En notering innebär att Brinova får direkt tillgång till kapitalmarknaden, vilket ökar möjligheterna att använda den egna aktien som betalningsmedel vid eventuella framtida förvärv.

Föreslagen utdelning kommer att ske i enlighet med Lex Asea, vilket innebär att utdelningen är skattefri för såväl Peab som dess aktieägare i Sverige.

Förslöv den 29 april 2003

Peab AB (publ)
Styrelsen

Brinova i korthet

Brinovas fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2003 av 75 fastigheter belägna främst i södra Sverige med en uthyrbar area om cirka 545 000 kvm och totala hyresintäkter om cirka 294 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet består av logistikfastigheter, bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 2 400 miljoner kronor. Huvudkontoret och bolagets säte är beläget i Helsingborg.

Verksamhet

Affärsidé, mål och strategi

Brinovas affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Här ingår logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter och bostäder. Brinova skall verka framförallt i orter med ekonomisk tillväxt i södra och mellersta Sverige.

Brinovas ekonomiska mål omfattar bland annat ett avkastningsmål på eget kapital om 15 procent över en konjunkturcykel och ett soliditetsmål om 30 procent, med en lägsta nivå om 20 procent.

Aktieutdelning skall uppgå till cirka 50 procent av bolagets vinst efter skatt, när soliditetsmålet har uppnåtts.

För att uppnå ökad storlek och marknadsnärvaro kommer Brinova att ha en aktiv förvärvsstrategi. Avsikten är att i hög utsträckning finansiera framtida förvärv med egna aktier.

Affärsområden

Brinovas verksamhet är indelad i tre affärsområden, Brinova Logistik, Brinova Bostäder och Brinova Kommersiellt.

Brinovas fastigheter är fördelade i respektive affärsområde efter huvudsaklig användning. Brinova Kommersiellt omfattar samtliga kommersiella fastigheter exklusive logistikfastigheter som utgör ett eget affärsområde.

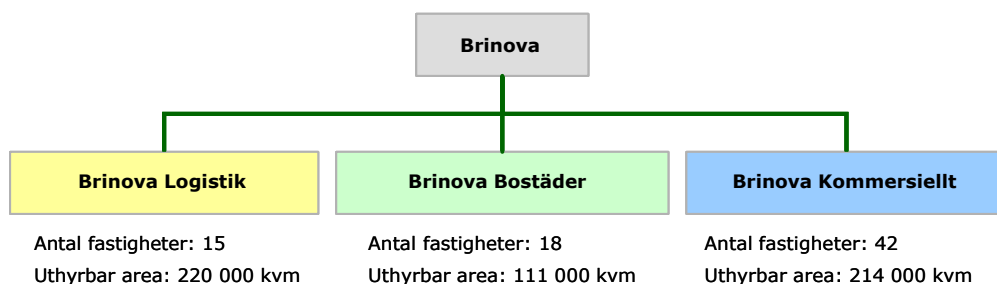
Organisation

Fastighetsförvaltningen är indelad i tre förvaltningsområden; Brinova Logistik, Brinova Syd och Brinova Mellersta.

Brinovas organisation består huvudsakligen av personal som tidigare varit anställd i Fastighets AB Skånehus och Birsta Fastigheter AB.

Ledande befattningshavare är bland andra Mikael Halling, affärsområdeschef för Brinova Logistik, tidigare VD för Birsta och Lars Nilsson, affärsområdeschef för Brinova Bostäder och Brinova Kommersiellt, tidigare VD för Skånehus.

Mats Leifland är tf VD i Brinova. Rekrytering av ny VD pågår.



Fastighetsbestånd

Brinovas fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2003 av 75 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 545 000 kvm.

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick den 31 mars 2003 till cirka 294 miljoner kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 96 procent.

Affärsområdet Brinova Logistik utgörs av logistikfastigheter som är strategiskt belägna längs de stora trafiklederna Malmö-Göteborg-Stockholm-Malmö.

Affärsområdet Brinova Bostäder utgörs av bostadsfastigheter som är huvudsakligen belägna i Malmö, Ängelholm och Helsingborg.

Affärsområdet Brinova Kommersiellt utgörs av kommersiella fastigheter exklusive logistikfastigheter. Beståndet består främst av kontors- och lagerfastigheter belägna i södra och mellersta Sverige.

Kontrakterade hyresintäkter från Brinovas fem största orter - Malmö, Helsingborg, Stockholm, Västerås och Jönköping - uppgår till cirka 183 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 62 procent av Brinovas totala hyresintäkter.

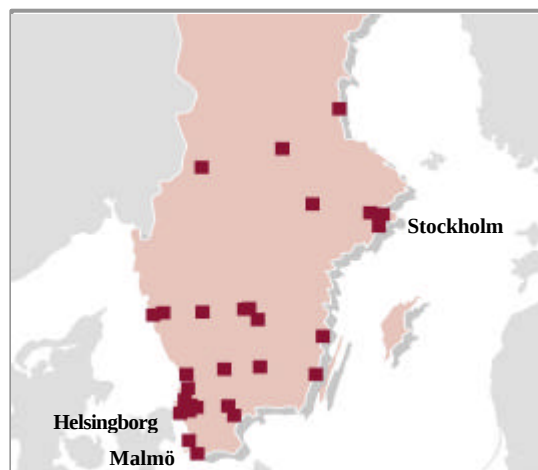
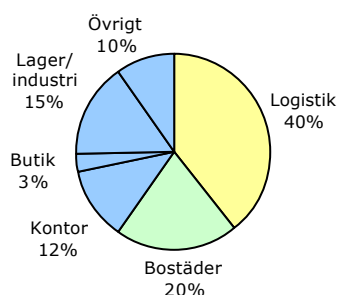
Fördelning av uthyrbar area och kontrakterade hyresintäkter per affärsområde, 2003-03-31

Affärsområden	Antal fastigheter	Uthyrbar area Tkvm	Hyresintäkter Mkr	Hyresintäkter Andel
Brinova Logistik	15	220	100	34%
Brinova Bostäder	18	111	85	29%
Brinova Kommersiellt	42	214	109	37%
Totalt	75	545	294	100%

Fördelning av uthyrbar area och kontrakterade hyresintäkter per ort/ortskategori, 2003-03-31

Ort/ortskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area Tkvm	Hyresintäkter Mkr	Hyresintäkter Andel
Malmö	9	106	64	22%
Helsingborg	16	69	45	15%
Stockholm	3	53	30	10%
Västerås	3	23	25	9%
Jönköping	4	40	18	6%
Klippan	3	41	15	5%
Ängelholm	4	23	14	5%
Göteborg/Borås	3	27	14	5%
Halmstad	8	26	13	4%
Hässleholm	10	21	12	4%
Övriga Skåne	5	28	10	3%
Övriga Sverige	7	88	34	12%
Totalt	75	545	294	100%

Fördelning av uthyrbar area per lokaltyp, 2003-03-31



Balans- och resultaträkning

Per 31 mars 2003 uppgick Brinovas balansomslutning till 2 558 miljoner kronor och det egna kapitalet till 479 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndets bokförda värde per 31 mars 2003 uppgick till cirka 2 400 miljoner kronor, vilket är i nivå med externt bedömt marknadsvärde per november 2002.

Resultatet för perioden 1 januari – 31 mars 2003 uppgick till 9 miljoner kronor. Fastigheternas driftsöverskott för perioden uppgick till 47 miljoner kronor.

Under första kvartalet avyttrades två fastigheter, med en försäljningsvinst om 3 miljoner kronor, och en fastighet förvärvades. Efter periodens utgång har ytterligare två fastigheter förvärvats med tillträde i april 2003.

Fastigheternas direktavkastning på helårsbasis baserat på kontrakterad hyra per 31 mars 2003 med avdrag för bedömda fastighetskostnader 2003 uppgår till cirka 8,5 procent.

Kapitalstruktur

För närvarande pågår en refinansiering av Brinovas fastigheter. Refinansieringen kommer att avslutas under andra kvartalet 2003.

Brinova avser att som en del av finansieringen uppta ett konvertibelt förlagslån från Peab om 253 miljoner kronor med en löptid på fem år, med start juni 2003. Vid full konvertering kommer antalet aktier i Brinova att öka med 4,6 miljoner B-aktier.

Peabs avsikt är att vid framtida konvertering ej erhålla en ägarandel i Brinova överstigande 20 procent.

Peab avser att, på del av det konvertibla förlagslånet, ställa ut maximalt 600 000 köpoptioner i ett incitamentsprogram till Brinovas medarbetare.

Balansräkning	
Mkr	2003-03-31
Tillgångar	
Materiella anläggningstillgångar	2 432
Finansiella anläggningstillgångar	109
Omsättningstillgångar	17
Summa tillgångar	2 558

Eget kapital och skulder	
Eget kapital	479
Minoritetsintressen	1
Långfristiga skulder	1 968
Kortfristiga skulder	110
Summa eget kapital och skulder	2 558

Resultaträkning	
Mkr	Jan-mar 2003
Hysesintäkter	76
Driftskostnader	-29
Driftsöverskott	47
Avskrivningar	-8
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	39
Centrala administrationskostnader	-4
Resultat fastighetsförsäljningar	3
Rörelseresultat	38
Resultat från finansiella poster	-25
Resultat före skatt	13
Skatt	-4
Periodens resultat	9

Nyckeltal per aktie ¹⁾	
Antal aktier, miljoner	8,5
Eget kapital per aktie, kr	56,50
Resultat per aktie, kr	1,10

¹⁾ Baserat på antalet utestående aktier i Peab den 31 mars 2003 (84,8 miljoner) dividerat med 10.

Definitioner

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med antalet utestående aktier i Peab den 31 mars 2003 dividerat med 10.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antalet utestående aktier i Peab den 31 mars 2003 dividerat med 10.

Fastigheternas direktavkastning

Kontrakterad hyra den 31 mars 2003 med avdrag för bedömda fastighetskostnader 2003 dividerat med fastigheternas bokförda värde.

Finansiella effekter av utdelningen av Brinova för Peab

I Peabs bokslut per 31 december 2002, redovisas fastighetsverksamheten enligt tidigare principer. En väsentlig del av förvaltningsfastigheterna har redovisats som intresseföretag/joint ventures och tillfälliga innehav och därmed ej konsoliderats fullständigt i Peabkoncernen.

I Peabs balansräkning per 31 december 2002, ingår balansposter hänförliga till Brinova med finansiella anläggningstillgångar om cirka 350 miljoner kronor, projekt- och exploateringsfastigheter om cirka 450 miljoner kronor och räntebärande skulder och avsättningar om cirka 270 miljoner kronor.

Utgående från Peabs balansräkning per 31 december 2003 reduceras Peabkoncernens egna kapital med cirka 530 miljoner kronor före utdelningskostnader. Förutsatt att stämman fattar beslut om utdelning kommer samtliga tillgångar och skulder hänförliga till Brinova att dekon- solideras under 2003.

Av 2002 års resultat om 488 miljoner kronor för Peabkoncernen var 12 miljoner kronor, motsvarande 0,10 kr per aktie, hänförliga till de tillgångar som överförts till Brinova.

Balansräkning	Peab	Föreslagen	Peab 2002
Mkr	2002	utdelning	exkl. föreslagen
<u>Tillgångar</u>		(ca belopp)	utdelning
Immateriella anläggningstillgångar	244		244
Materiella anläggningstillgångar	1 337		1 337
Finansiella anläggningstillgångar	1 049	-350	699
Projekt- och exploateringsfastigheter	1 156	-450	706
Omsättningstillgångar	6 066		6 066
Summa tillgångar	9 852	-800	9 052

Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 750	-530	2 220
Minoritetsintressen	30		30
Räntebärande skulder & avsättningar	1 925	-270	1 655
Ej räntebärande skulder	5 147		5 147
Summa eget kapital och skulder	9 852	-800	9 052

Resultaträkning	Peab	Föreslagen	Peab 2002
Mkr	2002	utdelning	exkl. föreslagen
Nettoomsättning	19 818	-43	19 775
Rörelsekostnader	-19 216	32	-19 184
Andel i intresseföretag/joint ventures	34	-21	13
Rörelseresultat	636	-32	604
Resultat från finansiella investeringar	-84	16	-68
Resultat efter finansiella poster	552	-16	536
Skatt	-66	4	-62
Minoritetsandelar	2		2
Årets resultat	488	-12	476

Nyckeltal per aktie			
Antal aktier, miljoner per 2002-12-31	84,3		84,3
Eget kapital per aktie, kr	32,60	-6,30	26,30
Resultat per aktie, kr	5,80	-0,10	5,70

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Lars-Ove Håkansson

Djursholm, född 1937.

Ordförande i Brinova Fastigheter AB sedan 2003, tidigare ordförande i Fastighets AB Skånehus sedan 1997.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Scandiaconsult AB, SIDAB, Kone Hissar AB, Finansjuristerna AB, Pegasus AB och Byggelit AB. Styrelseledamot i SSRS Holding AB, Malmöhus och Invest AB.

Innehav i Peab: 0.

Boel Flodgren

Lund, född 1942.

Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB sedan 2003.

Jur.dr. Professor och f.d. rektor vid Lunds Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Sparbanken Finn.

Styrelseledamot i Industrivärden, Oslo Universitet, Skandia samt ledamot i ett flertal forsknings- och utbildningsstiftelser.

Innehav i Peab: 0.

Göran Hellström

Helsingborg, född 1958.

Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB sedan 2003, tidigare styrelseledamot i Fastighets AB Skånehus sedan 1998.

Senior partner och VD i Navet AB.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Mariannes Farm AB.

Innehav i Peab: 3 000 aktier av serie B.

Bengt Hylén

Helsingborg, född 1934.

Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB sedan 2003, tidigare styrelseledamot i Fastighets AB Skånehus sedan 1997.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i ScandStick AB, Swedtryck AB och Hälsingborgs Byggmästares Fastighets AB samt styrelseledamot i bland annat SEB:s lokalstyrelse i Helsingborg.

Innehav i Peab: 5 000 aktier av serie B.

Mats Paulsson

Förslöv, född 1944.

Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB sedan 2003, tidigare styrelseledamot i Fastighets AB Skånehus och Birsta Fastigheter AB sedan 1997.

VD i Peab AB.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Skistar AB och Peab AB.

Innehav i Peab: 2 753 244 aktier av serie A och 4 097 623 aktier av serie B.

Ledande befattningshavare

Mats Leifland

Lund, född 1957.

Tf VD i Brinova Fastigheter AB.

Vice VD i Peab AB.

Innehav i Peab: 160 000 aktier av serie B.

Mikael Halling

Helsingborg, född 1952.

Affärsområdeschef Brinova Logistik.

Tidigare VD i Birsta Fastigheter AB sedan 1996.

Innehav i Peab: 500 aktier av serie B.

Lars Nilsson

Helsingborg, född 1955.

Affärsområdeschef Brinova Bostäder och Brinova Kommersiellt.

Tidigare VD i Fastighets AB Skånehus sedan 1997.

Innehav i Peab: 0.

Peter Andersson

Helsingborg, född 1966.

Ekonomichef i Brinova Fastigheter AB, tidigare ekonomichef i Fastighets AB Skånehus sedan 1998.

Innehav i Peab: 600 aktier av serie B.

Revisorer

Alf Svensson

Malmö, född 1949.

Auktoriserad revisor, KPMG.

Revisor i Brinova Fastigheter AB sedan 2003.

Camilla Alm Andersson

Höllviken, född 1965.

Auktoriserad revisor, KPMG.

Revisorssuppleant i Brinova Fastigheter AB sedan 2003.

Skattefrågor

Nedan redovisas kortfattat vissa svenska beskattningsregler som aktualiseras med anledning av utdelning av aktier i Brinova AB. Sammanfattningen är baserad på nu gällande svenska regler och är endast avsedd såsom generell information. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes individuella situation. Varje aktieägare bör därmed konsultera en egen skatterådgivare för information om de speciella skattekonsekvenser som erbjudandet kan innebära. Redogörelsen omfattar en översiktlig redogörelse för skattemässiga konsekvenser för fysiska och juridiska personer, dock berörs inte det fallet att innehavda aktier utgör omsättningstillgång i näringsverksamhet eller de fall då aktier innehas av handelsbolag.

Utdelning av aktier i Brinova

Den skatterättsliga bedömningen är att utdelningen omfattas av bestämmelserna i 42 kap. 16 § Inkomstskattelagen (1999:1229), den s k Lex Asea. Lex Asea innebär att utdelningen av aktier under vissa villkor är skattefri för mottagaren samt att det inte heller uppstår någon beskattningseffekt för det utdelande bolaget (Peab) med anledning av utdelningen.

Beskattning av aktier – fysiska personer och dödsbon

Kapitalbeskattning utlöses vid en framtida försäljning av aktierna. Som anskaffningsvärde för de utdelade aktierna i Brinova skall anses så stor del av utdelningsmottagarens genomsnittliga anskaffningsvärde för aktierna i Peab som svarar mot förändringen av marknadsvärdet på dessa

aktier till följd av utdelningen. Peab kommer hos Riksskatteverket att ansöka om Riksskatteverkets rekommendation avseende fördelning av anskaffningsvärdet på aktierna i Brinova och Peab. Peab kommer därefter att informera om Riksskatteverkets rekommendation genom annons i dagspressen.

Brinovas B-aktie avses att noteras på Stockholmsbörsens O-lista. Aktier noterade på O-listan är undantagna från förmögenhetsskatt och tas vid arvs- och gåvobeskattning upp till 30 procent av det noterade värdet.

Beskattning av aktier - juridiska personer

Aktiebolag beskattas för samtliga inkomster inklusive utdelning och realisationsvinst i inkomstslaget näringsverksamhet till en skattesats om 28 procent. Utdelning på näringsbeskattade andelar är dock skattefri.

Aktieägare i utlandet

Vid utdelning till aktieägare som är skatterättsligt bosatt i utlandet utgår normalt svensk kupongskatt. Kupongskatten uppgår till 30 procent. Utdelning som omfattas av Lex Asea är dock undantagen från svensk kupongskatt.

Aktieägare som inte är skattskyldiga i Sverige beskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av svenska aktier. Svensk beskattning kan dock aktualiseras för det fall en fysisk person vid något tillfälle under de senaste tio åren före avyttringsåret haft hemvist eller stadigvarande vistats i Sverige.



Peab AB, 260 92 Förslöv. Tel 0431-890 00. Fax 0431-45 03 97. www.peab.se