



Stockholm 2004-05-27

Effnet skapar nytt fastighetsbolag och delar ut teknikrörelsen till aktieägarna

Effnets teknikrörelse samlas i dotterbolaget Effnet Holding AB ("Teknikbolaget") som delas ut till aktieägarna

- Teknikbolaget skiftas ut till aktieägarna genom tillämpning av Lex Asea och kommer att ansöka om notering på Nya Marknaden
- Teknikbolaget tillförs betryggande rörelsekapital inför utdelningen
- Teknikbolaget bibehåller nuvarande inriktning

Det nuvarande moderbolaget Effnet Group AB ("Moderbolaget") blir fastighetsbolag och byter namn till AB Sagax.

- Moderbolaget förvärvar ett fastighetsbestånd i Stockholmsregionen värderat till 842 miljoner kronor från det privatägda fastighetsbolaget Stockholm Realty
- Moderbolaget avser att expandera genom förvärv och utveckling av kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen
- Förvärvet finansieras genom övertagande av lån samt genom apportemission om cirka 53 miljoner aktier

Effnet Group AB ("Moderbolaget") har träffat en överenskommelse om förvärv av ett fastighetsbestånd från Stockholm Realty. Moderbolaget byter i samband med förvärvet verksamhetsinriktning och kommer att namnändras till AB Sagax. Effnet-koncernens nuvarande teknikrörelse samlas i det helägda dotterbolaget Effnet Holding AB ("Teknikbolaget"), som föreslås delas ut till aktieägarna och därefter noteras på Nya Marknaden.

Bakgrund och motiv

Affärens syfte är att på bästa sätt förränta de tillgångar som inte kan utnyttjas i teknikrörelsen inom en överskådlig framtid. Styrelsen bedömer att förvärvet är en bra affär som kan skapa ett mervärde för aktieägarna. Genom förvärvet skapas ett nytt lönsamt bolag med god utvecklingspotential inom ett intressant segment av fastighetsmarknaden samtidigt som Effnet-koncernens nuvarande verksamhet drivs vidare i ett separat bolag.

Genomförandet

Under förutsättning att erforderliga beslut fattas på den extra bolagsstämman, som äger rum den 2 juli 2004, kommer nedanstående transaktioner att genomföras. Huvuddragen i transaktionerna är följande;

- Moderbolaget förvärvar fastighetsportföljen genom övertagande av lån samt genom apportemission. Moderbolaget kommer i apportemissionen att ge ut 53.725.566 aktier motsvarande 49,44% av aktiekapitalet och rösterna. Det totala antalet aktier i Moderbolaget uppgår efter föreslagen apportemission till 108.668.216 stycken.
- Moderbolaget kommer att, efter registrerad apportemission, dela ut samtliga aktier i Teknikbolaget genom tillämpning av Lex Asea. En aktie i Moderbolaget berättigar till en aktie i Teknikbolaget. Förfarandet sker per automatik och kommer inte att kräva någon aktiv åtgärd från aktieägarna.
- Moderbolaget kommer inför utdelningen av teknikbolagsaktierna att tillföra Teknikbolaget cirka 20 miljoner kronor i rörelsekapital.
- Styrelsen för Teknikbolaget kommer att ansöka om notering på Nya Marknaden.

TEKNIKBOLAGET

Verksamhet

Teknikbolaget kommer att innehålla de verksamheter som idag finns i Effnet-koncernen, dvs de tre helägda dotterbolagen Effnet AB, Factum Electronics AB och Wkit Security AB. Effnet AB utvecklar och säljer programvaran Header Compression som ökar effektiviteten, hastigheten och tillförlitligheten för IP-trafik i mobila, fasta och satellitbaserade nätverk. Factum Electronics AB utvecklar och säljer komponenter och system för digital radio, DAB, samt komponenter för digitalt stereoljud i TV-utsändningar, NICAM. Wkit Security AB är specialiserat på utveckling och försäljning av kopieringsskydd för cd-rom, Don't Bother Burn, DBB. Mer information finns på, www.effnet.com, www.factum.se och www.wkit.se.

Organisation

Hans Runesten, nuvarande VD i Moderbolaget, kommer att bli VD i Teknikbolaget. Styrelsen för Teknikbolaget kommer att bestå av Magnus Ryde, Svante Carlsson, Göran E Larsson och Hans Runesten.

MODERBOLAGET

Verksamhet och strategi

Moderbolaget avser att expandera fastighetsrörelsen genom förvärv av lager- och verksamhetsfastigheter huvudsakligen i Stockholmsområdet. Ytterligare förvärv kommer att finansieras genom upptagande av nya lån samt med Moderbolagets befintliga finansiella resurser och/eller apportemissioner. Moderbolaget bedömer att någon väsentlig utdelning till aktieägarna ej kommer att lämnas så länge nuvarande goda expansionsmöjligheter består.

Fastighetsbeståndet

Moderbolaget förvärvar 19 fastigheter och tomträtter belägna i Stockholmsregionen. Fastighetsbeståndet omfattar drygt 145.000 kvm, varav 69 procent utgörs av lager- och produktionslokaler, 30 procent av kontorslokaler samt 1 procent av övriga kommersiella lokaler.

Kontrakterade hyresintäkter uppgår till 103 miljoner kronor på årsbasis med ett beräknat årligt driftnetto om 70 miljoner kronor. Direktavkastningen kommer initialt att uppgå till 8,2 procent före centrala administrationskostnader. Den ekonomiska vakansgraden uppgår för närvarande till 6 procent.

Vid nuvarande belåning om 679 miljoner kronor beräknas fastighetsrörelsen generera ett resultat om 14 miljoner kronor på årsbasis, vilket motsvarar 13 öre per aktie, efter centrala administrationskostnader, avskrivningar och räntekostnader.

Affären innebär att de skattemässiga underskottsavdragen i Moderbolaget kan komma att utnyttjas i fastighetsrörelsen.

Organisation

David Mindus, nuvarande VD i Stockholm Realty Management AB, kommer att bli VD i Moderbolaget.

Styrelsen för Moderbolaget kommer att bestå av Johan Thorell, Staffan Salén, Göran E Larsson, Hans Runesten och David Mindus.

Kort om Stockholm Realty

Stockholm Realty är ett privatägt fastighetsbolag som grundades år 2000 av David Mindus. David, som är huvudägare i Stockholm Realty-koncernen, har byggt upp verksamheten från noll till en omsättning på över 100 miljoner kronor på fyra år. Dessförinnan har David varit anställd av GE Capital där han arbetade med uppbyggnaden av fastighetsinvesteringsverksamheten i Sverige. Stockholm Realtys övriga huvudägare är Johan Thorell samt Salénia AB.

"Vi har nu funnit ett spännande upplägg där Effnets betydande kassa kommer att kunna förräntas inom ett segment i fastighetsmarknaden med mycket stor utvecklingspotential. Samtidigt uppnår vi både riskspridning och renodling. Nuvarande huvudägaren i moderbolaget har aviserat sin avsikt att kvarstå som ägare i det nya fastighetsbolaget och sin avsikt att väsentligt öka sitt ägande i teknikbolaget" kommenterar Hans Runesten, verkställande direktör i Effnet Group AB.

"Vi kommer att via den plattform som Effnet utgör kunna expandera fastighetsverksamheten väsentligt snabbare än vad vi hade klarat av på egen hand. I nuvarande marknads- och ränteläge är det vår övertygelse att detta kommer att gynna såväl nya som gamla aktieägare. Johan Thorell, Salénia AB, och jag, som idag är huvudägare i Stockholm Realty, har för avsikt att kvarstå som betydande ägare i fastighetsbolaget." säger David Mindus, verkställande direktör i Stockholm Realty Management AB.

Preliminär tidplan

- Informationsmemorandum till aktieägarna i Effnet Group AB avses hållas tillgängligt hos bolaget och på bolagets hemsida från den 18 juni 2004
- Extra bolagsstämma i Effnet Group AB den 2 juli
- Avstämningsdag för utskiftning av dotterbolaget Effnet Holding AB under vecka 29-30
- Effnet Holding AB avses noteras på Nya Marknaden under vecka 30

Stockholm den 27 maj 2004
Effnet Group AB (publ)
Styrelsen

För ytterligare information kontakta:
Hans Runesten, VD Effnet Group AB, 08-564 605 50 eller mobil 0702-80 26 26
hans.runesten@effnet.com

David Mindus, VD Stockholm Realty Management AB, 08-545 83 540 eller mobil 0706-02 76 35
david.mindus@stockholmrealty.se

Om Effnetkoncernen

Effnetkoncernen består av moderbolaget Effnet Group AB (publ) och de tre helägda dotterbolagen Effnet AB, Factum Electronics AB och Wkit Security AB. Effnet AB utvecklar och säljer programvaran Header Compression som ökar effektiviteten, hastigheten och tillförlitligheten för IP-trafik i mobila, fasta och satellitbaserade nätverk. Factum Electronics AB utvecklar och säljer komponenter och system för digital radio, DAB, samt komponenter för digitalt stereoljud i TV-utsändningar, NICAM. Wkit Security AB är specialiserat på utveckling och försäljning av kopieringsskydd för cd-rom, Don't Bother Burn, DBB.

Effnet Group AB (publ) är noterat på Nya Marknaden i Sverige (symbol EFFN). Mer information finns på www.effnetgroup.se, www.effnet.com och www.factum.se.