

INFORMATION I SAMBAND MED
EXTRA BOLAGSSTÄMMA
I EFFNET GROUP AB (PUBL)

AVSEENDE FÖRVÄRV AV FASTIGHETSBESTÅND
GENOM APPORTEMISSION,
NAMNÄNDRING TILL AB SAGAX (PUBL)
OCH UTDELNING AV
EFFNET HOLDING AB
(PUBL)

Innehåll

Definitioner	3
Översikt av transaktionen	4
Affären i sammandrag	5
Information om aktieutdelning	6
Bakgrund och motiv till affären samt effekter för Effnet Group	7
Kort beskrivning av Stockholm Realty	8
Sammandrag av styrelsens förslag	9
Beskrivning av Sagax	10
Värderingsutlåtande	13
Fastighetsförteckning	14
Ekonomisk information Sagax	15
Riskfaktorer för Sagax	18
Legala frågor och övrig information avseende Sagax och Stockholm Realty	19
Föreslagen bolagsordning AB Sagax (publ)	20
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Sagax	22
Beskrivning av Effnet Holding	24
Ekonomisk information Effnet koncernen och Effnet Holding	25
Riskfaktorer för Effnet Holding	27
Legala frågor och övrig information avseende Effnet Holding	28
Bolagsordning Effnet Holding AB (publ)	30
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Effnet Holding	32
Aktiekapital och ägarförhållanden före respektive efter de föreslagna transaktionerna	34
Skattefrågor i Sverige	36
Styrelsens redogörelse enligt 4 kap 6 § aktiebolagslagen	37
Revisorernas yttrande över styrelsens redogörelse enligt 4 kap 6 § aktiebolagslagen	37
Revisorernas uttalande	38
Adresser	39

Definitioner

Med "Effnet Group" avses i det följande Effnet Group-koncernen alternativt Effnet Group AB (publ), beroende på sammanhanget, i sin nuvarande utformning, det vill säga före förvärv av Stockholm Realty och utdelning av Effnet Holding.

Med "Effnet Holding" avses i det följande Effnet Holding AB (publ) efter omstrukturering, innebärande övertagandet av den befintliga verksamheten i Effnet Group samt det därpå följande kapitaltillskottet.

Med "Fastigheter" eller "fastigheter" avses i det följande de fastigheter och tomträtter som framgår av fastighetsförteckningen på sidan 14 i föreliggande informationsmaterial om annat inte framgår av sammanhanget.

Med "Sagax" avses i det följande Effnet Group efter förvärv av Stockholm Realty, namnändring och utdelning av Effnet Holding.

Med "Stockholm Realty" avses i det följande Stockholm Realty Alpha KB och Stockholm Realty Beta KB inklusive dessa bolags helägda dotterbolag, vilka äger 19 fastigheter och tomträtter i Stockholmsregionen samt den förvaltningsrörelse som bedrivs av Stockholm Realty Management AB.

Extra bolagsstämma i Effnet Group AB (publ) kommer att hållas fredagen den 2 juli 2004 kl. 14.00 på Gustavslundsvägen 151 G, Alviksstrand, Bromma.

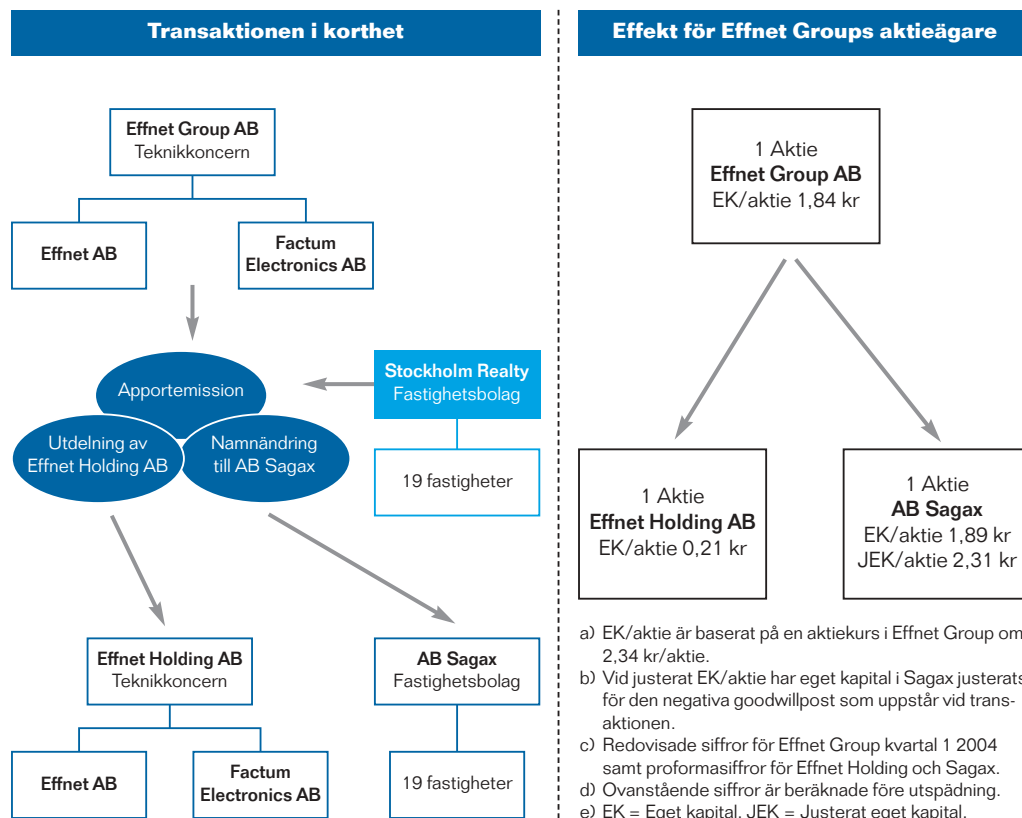
För att delta i bolagsstämman skall aktieägare dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken tisdagen den 22 juni 2004, dels till Effnet Group AB (publ) anmäla sin avsikt att delta i bolagsstämman senast måndagen den 28 juni 2004 klockan 16.00.

Siffror i denna informationsbroschyr har avrundats, medan beräkningar utförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

Denna informationsbroschyr har upprättats såsom information till Effnet Groups aktieägare inför beslut på extra bolagsstämma den 2 juli 2004. Informationsbroschyren är inget prospekt vare sig enligt Finansinspektionens föreskrifter eller enligt aktiebolagslagens regler. Remium AB, som biträtt styrelsen i Effnet Group vid sammanställningen av denna informationsbroschyr, har kritiskt granskat den lämnade informationen men påtar sig inte något ansvar för den lämnade informationens riktighet eller fullständighet och friskriver sig från allt ansvar för beslut som fattas på grundval av informationsbroschyren.

Twist med anledning av denna informationsbroschyr skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Översikt av transaktionen



Styrelsen föreslår att Effnet Group omstruktureras genom att Effnet Group förvärvar ett fastighetsbestånd i Stockholmsregionen genom apportemission och att dotterbolaget Effnet Holding delas ut till aktieägarna. Effnet Holding kommer inför utdelningen att tillföras Effnet Groups nuvarande verksamhet. Effnet Group, som föreslås namnändras till AB Sagax, kommer därefter endast att bedriva fastighetsförvaltning. Efter genomförd transaktion kommer aktierna i Effnet Group att fortsätta att handlas på Nya Marknaden under namnet AB Sagax. Styrelsen i Effnet Holding kommer att ansöka om att bolagets aktie skall vara föremål för handel på Nya Marknaden.

Transaktionen består således av två delar, en apportemission och en utdelning. Ingen kontantlikvid skall erläggas eller erhållas av aktieägarna. Vidare utlöser transaktionen inga skattemässiga effekter för aktieägare bosatta i Sverige. Beslut om transaktionens genomförande fattas av aktieägarna på bolagsstämma den 2 juli 2004.

Sammantaget innebär de föreslagna transaktionerna att Effnet Groups aktieägare kommer att behålla sina aktier i Effnet Group, under föreslagna namnändring till AB Sagax, samt därutöver genom utdelning erhålla aktier i Effnet Holding. För varje aktie i Effnet Group erhålles således en aktie i Effnet Holding och en aktie i Sagax.

Tidsplan

Informationsbroschyr offentliggörs	18 juni 2004
Extra bolagsstämma i Effnet Group AB	2 juli 2004
Sista dagen för handel i Effnetaktien inklusive rätt till utdelning av aktier i Effnet Holding AB	20 juli 2004
Avstämningsdag hos VPC för fastställande av vem som skall erhålla aktier i Effnet Holding AB	23 juli 2004
Bedömd första dag för handel med aktier i Effnet Holding AB på Nya Marknaden	28 juli 2004

Affären i sammandrag

Den 27 maj 2004 offentliggjordes en överenskommelse mellan Effnet Group och ägarna till Stockholm Realty som innebär att Effnet Group genom apportemission förvärvar Stockholm Realty. Stockholm Realtys fastighetsportfölj omfattar 19 fastigheter samt en förvaltningsrörelse.

Likviden för förvärvet består av 53 725 566 nyemitterade aktier i Effnet Group, vilket motsvarar 49,4 procent av antalet utestående aktier efter nyemissionen. Effnet Group föreslås ändra firma till AB Sagax. Sagax kommer efter genomfört förvärv att fortsätta att investera i fastigheter i syfte att bygga upp en väsentligt större fastighetsportfölj.

Överenskommelsen mellan Effnet Group och ägarna till Stockholm Realty är villkorad av att beslut fattas på extra bolagsstämma i Effnet Group den 2 juli 2004 om genomförande av apportemission, ändring av bolagsordningen samt utdelning av aktierna i Effnet Holding.

Efter genomförd apportemission kommer Effnet Group att samla den nuvarande teknikrörelsen i det helägda dotterbolaget Effnet Holding. Effnet Holding kommer att tillföras cirka 20 miljoner kronor i likvida medel och därefter delas ut till aktieägarna i Effnet Group. Aktieägarna kommer att för varje Effnet Group-aktie med automatik erhålla en ny aktie i Effnet Holding.

Som underlag för affären har Stockholm Realtys samtliga fastigheter värderats av NewSec Analys AB på uppdrag av Effnet Group. Därutöver har DTZ Sweden AB bedömt marknadsvärdet på ett urval av Stockholm Realtys fastigheter. Vid jämförelse av dessa två värderingar har en avvikelse om mindre än två procent kunnat konstateras.

Stockholm Realty, eller dess ägare, ägde inte, direkt eller indirekt, aktier i Effnet Group vid tidpunkten för affären.

Information om aktieutdelning

Beslut om utdelning

Styrelsen i Effnet Group föreslår att den extra bolagsstämman den 2 juli 2004 fattar beslut om utdelning av samtliga aktier i Effnet Holding till aktieägarna i Effnet Group. För en aktie i Effnet Group erhålls en aktie i Effnet Holding.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos VPC för erhållande av aktier i Effnet Holding är den 23 juli 2004. Sista dagen för handel i Effnet Group-aktien inklusive rätt till utdelning av aktier i Effnet Holding är den 20 juli 2004.

Erhållande av aktier

De som på avstämningsdagen den 23 juli 2004 är införda i aktieboken, eller i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen såsom berättigade till utdelning, erhåller utan någon vidare åtgärd aktier i Effnet Holding.

Aktierna i Effnet Holding kommer att finnas tillgängliga på aktieägarnas VP-konton, eller VP-konton som tillhör den som på annat sätt är berättigad till utdelning, omkring den 27 juli 2004. Därefter kommer VPC att sända ut en VP-avi med uppgift om det antal aktier som finns registrerade på mottagarens VP-konto.

Förvaltarregistrerade aktieinnehav

Aktieägare med sitt innehav i Effnet Group förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen redovisning från VPC. Avisering sker istället i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Handel

Aktierna i Effnet Holding kommer att bli föremål för handel på Nya Marknaden. Storleken på den post som skall handlas har föreslagits till 5 000 aktier. Handeln beräknas starta den 28 juli 2004. Remium AB kommer att agera sponsor för Effnet Holding.

Rätt till utdelning

Aktierna i Effnet Holding medför rätt till utdelning från och med för verksamhetsåret 2004. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjes av VPC eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Nya Marknaden

Nya Marknaden initierades av Stockholmsbörsen 1998 och är en inofficiell handelsplats där mindre bolags aktier handlas via Stockholmsbörsens handelssystem, SAXESS. Handeln sker elektroniskt och bedrivs kontinuerligt på samma sätt som för de börsnoterade företagen. Kursinformation, avslut och orderdjup offentliggörs i realtid genom samma kanaler som för börsaktier. I dagsläget handlas cirka 20 bolag vid Nya Marknaden.

Stockholmsbörsen ansvarar inte för övervakningen av bolagen på Nya Marknaden. Istället har bolagen på Nya Marknaden en sponsor. För Effnet Group är detta Remium AB, som i sin tur är medlem av Stockholmsbörsen. Sponsorn avtalar med Stockholmsbörsen om att ansvara för att bolaget uppfyller kraven för att handlas på Nya Marknaden och att bolaget följer specifika informationskrav.

Bakgrund och motiv till affären samt effekter för Effnet Group

Effnet Group grundades 1997. Bolaget kapitaliserades genom nyemissioner under 1998, 1999 och 2000. Effnet Group består idag av de rörelsedrivande bolagen Effnet AB och Factum Electronics AB. Båda bolagen har färdigutvecklade produkter.

Styrelsen bedömer att den befintliga teknikrörelsen inom Effnet Group har en intressant potential. För att tillvarata övriga tillgångar i Effnet Group, såsom förlustavdrag och överlikviditet, har styrelsen utvärderat alternativ för att öka aktieägarvärdet.

Den föreslagna affären med Stockholm Realty bedöms synliggöra dessa värden för aktieägarna i Effnet Group. Utbytesförhållandet i transaktionen har bestämts utifrån respektive bolags marknadsvärde.

Stockholm Realtys värde har beräknats utifrån den oberoende fastighetsvärdering som genomförts av NewSec Analys AB. Vid beräkningen av värdet av Stockholm Realty har bland annat hänsyn tagits till marknadsvärdet av låneportföljen.

Effnets Groups värde har beräknats genom beaktande av bedömt värde av Effnet Groups rörelse samt bolagets överlikviditet.

Vid fastställande av värderationer har för den sammanslagna verksamheten tillkommande värden såsom bland annat möjlighet till nyttjande av skattemässiga underskottsavdrag beaktats. I överenskommelsen har hänsyn tagits till både de kostnader som är hänförliga till att Effnet Group är anslutet till Nya Marknaden och till de fördelar som en sådan handel med aktien kan medföra i

form av ökad genomlysning, förbättrade expansionsmöjligheter samt förbättrad framtida likviditet för Stockholm Realtys mindre ägare.

Genom förvärvet av Stockholm Realty erbjuds Effnet Groups aktieägare möjlighet att förvärva en lönsam rörelse med goda tillväxtförutsättningar. Vidare skapas en stark ledning och styrelse med kompetens att tillsammans med Effnet Groups befintliga aktieägare utveckla Sagax till ett bolag med god lönsamhet.

Samtidigt kommer tillväxtpotentialerna i Effnet Groups nuvarande teknikverksamhet att tillvaratas genom att denna drivs vidare i ett separat bolag, Effnet Holding. Effnet Holding kommer att tillföras cirka 20 miljoner kronor i likvida medel inför utdelningen. Detta bedöms vara tillfredsställande med hänsyn till rörelsens omfattning och framtidsutsikter samtidigt som en avvägd kapitalstruktur förenklar den framtida genomlysningen av Effnet Holding.

Det föreslagna förvärvet av Stockholm Realty kommer att förbättra Effnet Groups nyckeltal såsom vinst per aktie, kassaflöde per aktie och eget kapital per aktie. Dessa nyckeltalsförbättringar kommer att bestå också efter utdelningen av Effnet Holding.

Genom denna transaktion bildas två bolag med intressanta framtidsutsikter, ett fastighetsbolag och ett teknikbolag. Efter uppdelningen av Effnet Group får aktieägarna, genom köp eller försäljning, möjlighet att anpassa sitt aktieinnehav i respektive verksamhet.

Kort beskrivning av Stockholm Realty

Stockholm Realtys verksamhet är fokuserad på förvärv och förvaltning av lager- och industrifastigheter i Stockholmsområdet. Marknadsvärdet på bolagets nuvarande fastighetsportfölj, bestående av 19 fastigheter, uppgår till 842 miljoner kronor. Bolagets långfristiga skulder uppgår till 679 miljoner kronor. Stockholm Realty är lönsamt och redovisade ett resultat på 7,1 miljoner kronor för verksamhetsåret 2003.

Stockholm Realty har haft god tillväxt sedan starten år 2000. Stockholm Realtys omsättning uppgick till knappt 3 miljoner kronor år 2000 för att 2001 uppgå till 30,5 miljoner kronor. År 2002

uppgick omsättningen till 52,2 miljoner kronor för att öka till 85,3 miljoner kronor under 2003. Per den 1 juli 2004 uppskattas omsättningen uppgå till cirka 104 miljoner kronor för de kommande tolv månaderna.

Stockholm Realty har, trots de kostnader en tillväxtstrategi medför, haft en god lönsamhet. Stockholm Realty har genererat en genomsnittlig internränta på eget kapital som väsentligt överstiger 15 procent. Per den 1 juli 2004 förväntas resultatet före skatt uppgå till cirka 14 miljoner kronor för de kommande tolv månaderna obeaktat eventuella realisationsresultat.

Sammandrag av styrelsens förslag

Styrelsen i Effnet Group har genom de förhandlingar som förts, de utlåanden som inhämtats och de granskningar som genomförts samt mot bakgrund av de bedömda framtida resursbehoven i teknikverksamheten och framtidsutsikterna för Stockholm Realty beslutat att framlägga följande förslag:

Styrelsen föreslår att den extra bolagsstämman i Effnet Group beslutar om förvärv av Stockholm Realty samt om utdelning av samtliga aktier i Effnet Holding till aktieägarna i Effnet Group. Förvärvet föreslås genomföras genom att Effnet Group förvärvar 100 procent av Stockholm Realty. Det sammanlagda marknadsvärdet på Stockholm Realtys fastigheter uppgår till 842 miljoner kronor (se även värderingsutlåtandet på sidan 13 i föreliggande informationsbroschyr). Likviden för Stockholm Realty föreslås erläggas med 53 725 566 nyemitterade aktier i Effnet Group. De nyemitterade aktierna motsvarar efter genomförd emission 49,4 procent av utestående aktier i Effnet Group.

Samtliga aktier i dotterbolaget Effnet Holding föreslås därefter delas ut vederlagsfritt till aktieägarna i Effnet Group. Utdelningen av aktierna i dotterbolaget bedöms uppfylla den så kallade Lex Asea och sker således skattefritt i Sverige för såväl Effnet Group som aktieägarna. Utdelningen, som föreslås ske per automatik utan ytterligare åtgärd från aktieägarna, medför att aktieägarna i Effnet Group erhåller en aktie i Effnet Holding för varje aktie i Effnet Group.

Vägledande för överenskommelsen med Stockholm Realtys ägare har varit att Effnet Groups förvärv av Stockholm Realty skall ske med nyemitterade aktier. Detta har varit en förutsättning i syfte både att säkerställa att Effnet Groups finansiella resurser kommer att användas för framtida expansion av fastighetsrörelsen och teknikverksamheten samt för att säkerställa att nuvarande ägare och ledning i Stockholm Realty kvarstår med ett väsentligt intresse i den framtida utvecklingen av Sagax. Utgångspunkten för att fastställa antalet nyemitterade aktier har varit marknadsvärdet av Effnet Group respektive Stockholm Realty samt de tillkommande värden som uppstår för den sammanslagna verksamheten.

Mot denna bakgrund har parterna efter förhandlingar överenskommit om en köpeskilling om 53 725 566 aktier motsvarande 49,4 procent av de utestående aktierna i Effnet Group. Med detta utbytesförhållande förväntas eget kapital per aktie öka efter transaktionens genomförande för aktieägarna i Effnet Group.

Styrelsen är förvissad om att de föreslagna transaktionerna är värdeskapande för Effnet Groups aktieägare och ett ytterligare steg i omstruktureringen av Effnet Group för att synliggöra de värden som finns i bolaget.

Stockholm den 18 juni 2004

Effnet Group AB (publ)
Styrelsen

Beskrivning av Sagax

Bakgrund

Stockholm Realty, som genom föreliggande transaktion föreslås utgöra grunden för Sagax, består av de två kommanditbolagen Stockholm Realty Alpha och Stockholm Realty Beta samt av förvaltningsrörelsen i Stockholm Realty Management AB.

Stockholm Realty Management AB grundades år 2000 i syfte att tillvarata de investeringsmöjligheter som identifierats på fastighetsmarknaden. Ett mindre antal investerare erbjöds möjlighet att investera i Stockholm Realty Alpha KB. Detta bolag har därefter fungerat som en fastighetsfond som förvaltats av Stockholm Realty Management AB. Verksamheten har utvecklats mycket väl och under 2003 bildades ytterligare en fastighetsfond med liknande inriktning, Stockholm Realty Beta KB.

Fonderna har haft placeringsinriktningar med fokus på fastighetsinvesteringar i Stockholmsregionen som omedelbart kunnat generera positivt operativt kassaflöde, en god avkastning på investerat kapital och en acceptabel rörelserisk.

Den störste investeraren i Stockholm Realty Alpha KB och Stockholm Realty Beta KB är Stockholm Realty Management AB, som även ansvarat för förvaltningen av fastigheterna. Stockholm Realty Management AB är helägt av David Mindus. Övriga större investerare i Stockholm Realty Alpha KB och Stockholm Realty Beta KB är Johan Thorell via Förvaltningsaktiebolaget Hummelbosholm samt Salénia AB.

Stockholm Realty äger för närvarande cirka 148 000 kvadratmeter kommersiella lokaler i Stockholmsregionen, vilka förvärvats från både institutionella kapitalförvaltare och fastighetsbolag.

Stockholm Realty har haft en god utveckling sedan starten år 2000 med en omsättning som beräknas uppgå till cirka 104 miljoner kronor på helårsbasis. Trots de transaktionskostnader som är förknippade med en tillväxtstrategi har Stockholm Realty uppvisat god lönsamhet. Resultatet före skatt uppgick till 7,1 miljoner kronor för verksamhetsåret 2003 och motsvarande resultat beräknat per 1 juli 2004 för de kommande tolv månaderna uppgår till 14,1 miljoner kronor. Stockholm Realty har sedan starten genererat en

avkastning på eget kapital som väsentligen överstigit 15 procents internränta.

Affärsidé

Sagax skall generera en hög avkastning på eget kapital genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och fastighetsbolag på den svenska marknaden.

Mål

Sagax övergripande mål är att ständigt generera ett positivt operativt kassaflöde. Initialt föreslås Sagax prioritera att återinvestera sitt kassaflöde i nya investeringar. Utdelningspolicyn kommer att omprövas löpande.

Strategi

Sagax skall uppfylla sin affärsidé och uppnå sitt finansiella mål genom att:

- förvärva fastigheter och tomträtter, vilka bedöms generera ett långsiktigt stabilt positivt kassaflöde efter kapitalkostnader och investeringar,
- kontinuerligt utveckla den egna fastighetsportföljen, säkerställa nöjda kunder, skapa en kompetent organisation samt förbättra driftnettot över tiden, samt
- arbeta med bolagets kapitalförsörjning för att reducera risk och maximera det uthålliga operativa kassaflödet i bolaget.

Fastighetsbestånd

Stockholm Realtys nuvarande fastighetsbestånd omfattar cirka 148 000 kvadratmeter fördelade på 19 fastigheter. Cirka 69 procent av den uthyrningsbara arean utgörs av lager- och produktionslokaler, 30 procent av kontorslokaler samt 1 procent av övriga kommersiella lokaler.

På helårsbasis förväntas omsättningen för de kommande tolv månaderna uppgå till cirka 104 miljoner kronor. Driftnettot under samma period beräknas uppgå till cirka 70 miljoner kronor. Direktavkastningen i förhållande till det bedömda marknadsvärdet kommer initialt att uppgå till 8,3 procent före centrala administrationskostnader. Den ekonomiska vakansgraden uppgår för närvarande till sex procent.

Tomträtter

Stockholm Realty innehar tolv tomträtter till fastigheter. Den sammanlagda tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 6,1 miljoner kronor per år. Tomträttsavtal avseende 23 procent av utgående tomträttsavgäld är uppsägningsbara inom tre år och kan således bli föremål för omförhandling.

Investeringar, underhåll och byggrätter

Fastighetsrörelsen medför investeringar löpande. De huvudsakliga investeringskategorierna är hyresgäst Anpassningar samt investeringar för periodiskt underhåll av byggnaderna. Den förstnämnda kategorin uppstår primärt i samband med nyuthyrningar och kan generellt sett anses vara intäktsgenererande. Investeringar för periodiskt underhåll sker löpande och syftar till att bibehålla eller förbättra byggnadernas tekniska standard. Därutöver kan investeringar komma ifråga exempelvis genom exploatering av byggrätter.

Stockholm Realty exploaterar för närvarande en byggrätt genom uppförande av cirka 1 800 kvadratmeter lagerlokaler i Älvsjö. Den återstående investeringskostnaden bedöms uppgå till cirka 7 miljoner kronor och nybyggnationen bedöms vara slutförd under fjärde kvartalet innevarande år.

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden i fastighetsrörelsen varierar över tiden och styrs av den allmänna hyresmarknadssituationen samt av den egna hyresavtalsportföljen.

Uthyrningsgraden i Stockholm Realtys fastigheter uppgår för närvarande till 94 procent. Den ekonomiska vakansen fördelar sig med tre procentenheter på vakanta kontorslokaler samt med tre procentenheter på vakanta lager- och produktionslokaler.

Hyresintäkter

Kommersiella hyresavtal löper i huvudsak med i förväg fastställda hyresperioder. Inför utgången av en hyresperiod har avtalsparterna möjlighet att säga upp ett befintligt hyresavtal för ändring av gällande hyresvillkor eller, i hyresgästens fall, för avflyttning. Vid utebliven uppsägning förlängs hyresavtalet enligt tidigare överenskomna villkor. Parterna kan fritt avtala om hyresvillkor. Den avtalade hyresnivån anses generellt sett spegla vid vart tillfälle rådande marknadshyresnivå.

Stockholm Realty har 118 hyresavtal med en genomsnittlig återstående löptid per 1 juli 2004 om tre år. De kontrakterade hyresintäkterna på

årsbasis uppgår per 1 juli 2004 till cirka 107,7 miljoner kronor. Tillkommande vakans bedöms skapa ett hyresbortfall uppgående till cirka 4,5 miljoner kronor för de kommande tolv månaderna. Nyuthyrning bedöms generera cirka 1,3 miljoner kronor i hyresintäkter under samma period. Hyresintäkterna för den kommande tolv månadersperioden bedöms således uppgå till cirka 104 miljoner kronor.

Den genomsnittliga indexeringsnivån av Stockholm Realtys hyresintäkter är 96 procent av konsumentprisindex.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna angivna i resultaträkningen proforma baseras på historiskt utfall justerat för kända förändringar. Av de angivna kostnaderna är en väsentlig del vidaredebiterbara till hyresgästerna. Skulle dessa kostnader stiga eller sjunka påverkas således inte resultatet pro rata.

Belopp i miljoner kronor:

Kostnader för drift och skötsel:	20,9	142 kr/m ²
Kostnader för underhåll och reparationer:	5,5	37 kr/m ²
Kostnader för tomträttsavgäld:	6,1	42 kr/m ²
Kostnader för fastighetsskatt:	1,9	13 kr/m ²
SUMMA	34,5	234 kr/m ²

Kostnaderna för drift och skötsel av fastigheterna påverkas av lokalernas beskaffenhet och av hyresgäststrukturen. Få men stora hyresgäster bedöms ge lägre kostnader per uthyrningsbar area. Lager- och produktionslokaler bedöms medföra lägre drift- och underhållskostnader än mer installationstäta lokaler, såsom exempelvis kontorslokaler.

Kostnader för underhåll och reparationer påverkas av hyresavtalsstrukturen enligt vilka hyresgästerna kan ha ett större eller mindre ansvar för fastigheternas underhåll. Större hyresgäster har som regel mer omfattande underhållsansvar.

Finansiering

Stockholm Realty har utestående fastighetslån vid förvärvstillfället om 679 miljoner kronor. Den genomsnittliga kapitalbindningen överstiger tre år. En avsättning om 25 miljoner kronor för förtida lösen av lån har gjorts.

Personal

Sagax ledningsgrupp kommer att utgöras av verkställande direktör David Mindus samt finanschef Sten Hildemar. Bolaget har ytterligare tre anställ-

da. Övriga funktioner såsom fastighetsskötsel, lokaluthyrning, jourverksamhet och ekonomisk förvaltning är utlagda på entreprenad.

Framtid

Den tillträdande styrelsen för Sagax avser att, på samma sätt som skett för Stockholm Realty, investera Sagax finansiella resurser genom ytterligare förvärv av fastigheter. Som framgått ovan av avsnittet "Mål" kommer Sagax att prioritera investeringar med stabila positiva kassaflöden efter finansiella kostnader på bekostnad av utvecklingsprojekt med svagare kassaflöden.

Beaktat de löpande resultat som Stockholm Realty eller andra, framtida, investeringar tillför Sagax bedöms de befintliga finansiella resurserna skapa förutsättningar för betydande ytterligare förvärv inom en tvåårsperiod. Nya förvärv bedöms enbart marginellt medföra ytterligare centrala administrationskostnader, vilket innebär att dessa förvärv kommer att bidra i proportionellt större utsträckning till Sagax resultat.

Utöver Sagax befintliga finansiella resurser tillkommer möjligheten att öka kapitalbasen ytterligare genom att emittera nya aktier i samband med förvärv. Även om denna möjlighet endast avses utnyttjas om nyckeltalen per aktie i Sagax förbättras så skapas förutsättningar för större förvärv och därmed följande nyckeltalsförbättringar.

Den tillträdande styrelsen i Sagax bedömer att den förbättrade ekonomiska utvecklingen i både den svenska och den internationella ekonomin kommer att leda till ett stigande ränteläge. Ett stigande ränteläge kan över tiden komma att påverka fastigheternas operationella kassaflöde och därmed, på sikt, även de underliggande fastighetsvärdena. Den tillträdande styrelsen bedömer dock att den ökande ekonomiska aktiviteten även kommer att leda till ökat lokalbehov och därmed stigande hyresintäkter och stabila fastighetsvärden.

Värderingsutlåtande

NEWSEC

Marknadsvärdering av Stockholm Realtys fastigheter

NewSec Analys har på uppdrag av Effnet Group AB, genom Linklaters Lagerlöf Advokatbyrå AB, bedömt marknadsvärden för ingående fastigheter och tomträtter. Värderingen omfattar 19 lager-, industri- och kontorsfastigheter med en total uthyrbar area om cirka 148 000 m², belägna i Stockholm, Sollentuna, Järfälla, Täby, Haninge och Huddinge, se bilaga.

Värdetidpunkt är april 2004.

Bedömda värden avser marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset för respektive fastighet vid en försäljning på den öppna och fria fastighetsmarknaden vid värdetidpunkten.

Värderingarna har utförts som fullständiga värderingar med besiktning av samtliga fastigheter.

Värdet för fastigheterna och tomträtterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är således läge och hyresnivå samt vakansgrad.

Värderingsunderlaget har omfattat hyressammanställningar, kopior på hyreskontrakt, tomträttsavtal och utdrag från Fastighetsdatasystemet. Därutöver har erhållits kompletterande uppgifter rörande nuvarande vakanser, planerade projekt etcetera.

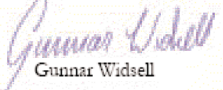
Marknadsvärdebedömningen bygger i övrigt på vår erfarenhet av respektive delmarknad och under året kända försäljningar och uthyrningar av jämförbara fastigheter.

Det samlade marknadsvärdet, det vill säga summan av marknadsvärdet för respektive objekt, uppgår till 842 000 000 kr (842 Mkr) vid värdetidpunkten april 2004.

Stockholm den 8 juni 2004

NewSec Analys AB


Ann Gustafsson


Gunnar Widsell

Regeringsgatan 65, Box 7795, 103 96 Stockholm
Tele. vx. 08-454 40 00 Fax. 08-454 40 01

Drakegatan 2, Box 11405, 404 29 Göteborg
Tele. vx. 031-721 30 00 Fax. 031-721 30 01

Gräbrödersgatan 2, 211 21 Malmö
Tele. vx. 040-696 50 00 Fax. 040-696 50 01

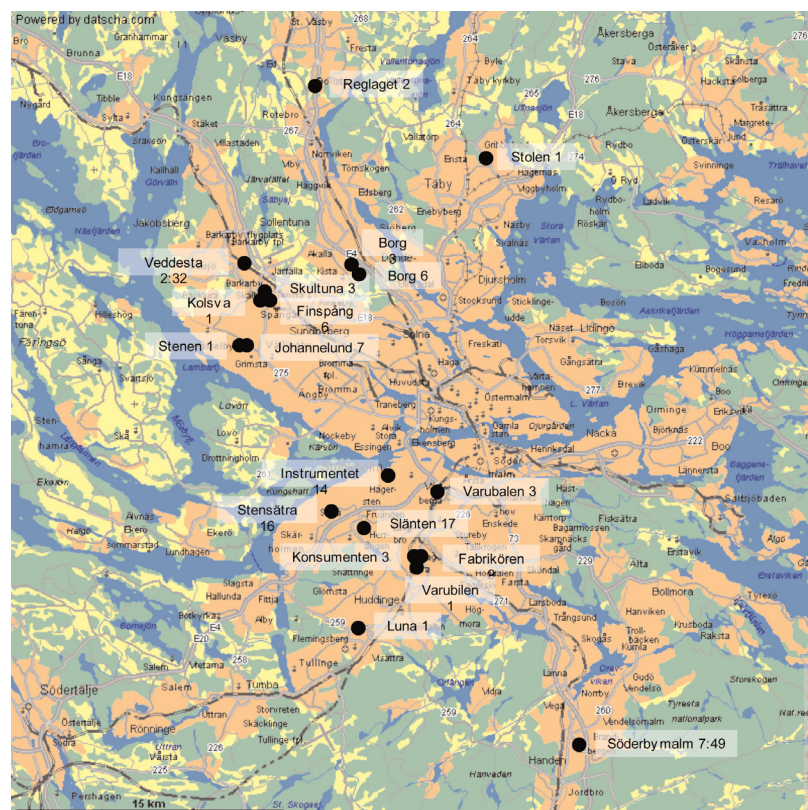
www.newsec.se info@newsec.se Org.nr. 556564-5537

Fastighetsförteckning

Fastighets- beteckning	Kommun	Församling	Adress	Uthyrningsbar area, m ²			
				Kontor	Övrigt	Lager/ Produktion	Total area
Borg 3*	Stockholm	Kista	Strömögatan 5	350	0	1 450	1 800
Borg 6*	Stockholm	Kista	Strömögatan 7	1 663	0	4 840	6 503
Fabrikören 9*	Stockholm	Brännkyrka	Konsumentvägen 1	955	0	3 076	4 031
Finspång 6*	Stockholm	Spånga	Fagerstagatan 24	1 797	0	6 687	8 484
Söderbymalm 7:49	Haninge	Österhaninge	Hantverkarvägen 31	0	0	7 500	7 500
Instrumentet 14	Stockholm	Hägersten	Instrumentvägen 6	1 278	0	603	1 881
Johannelund 7*	Stockholm	Vällingby	Krossgatan 18	9 842	539	11 739	22 120
Kolsva 1*	Stockholm	Spånga	Avestagatan 54	780	0	4 810	5 590
Konsumenten 3*	Stockholm	Brännkyrka	Varuvägen 7	4 000	0	6 500	10 500
Luna 1	Huddinge	Huddinge	Kurkohagsvägen 10	3 973	516	2 088	6 577
Reglaget 2	Sollentuna	Sollentuna	Bergkällavägen 20	1 490	0	1 605	3 095
Skultuna 3*	Stockholm	Spånga	Domarvsgatan 3	2 888	0	8 828	11 716
Slanten 17	Huddinge	S:t Mikael	G:a Södertäljev. 123	850	0	3 537	4 387
Stenen 1*	Stockholm	Vällingby	Krossgatan 15	5 821	0	5 174	10 995
Stensåtra 16*	Stockholm	Skärholmen	Stensåtravägen 2	2 097	0	9 050	11 147
Stolen 1	Täby	Täby	Gribblyundsvägen 2	1 317	0	1 280	2 597
Varubalen 3*	Stockholm	Hägersten	Upplagsvägen 10	2 981	0	7 342	10 323
Varubilen 1*	Stockholm	Brännkyrka	Konsumentvägen 13	912	0	7 975	8 887
Veddesta 2:32	Järfälla	Barkaby	Äggelundavägen 7	1 444	0	7 956	9 400
SUMMA				44 438	1 055	102 040	147 533

* Tomträtt

Fastighetsbeståndets lokalisering



Ekonomisk information Sagax

Resultaträkning proforma för Sagaxkoncernen

Belopp i miljoner kronor

Hysesintäkter	104,8
Drift och skötsel	-21,0
Underhåll och reparationer	-5,5
Tomträttsavgäld	-6,1
Fastighetsskatt	-1,9
Driftnetto	70,3
Avskrivningar	-8,2
Bruttoresultat	62,0
Administration	-7,3
Rörelseresultat	54,7
Ränteintäkter	1,6
Räntekostnader	-41,6
Resultat före skatt	14,7

Resultaträkning proforma för Sagax har upprättats för att beskriva koncernens intjäningsförmåga på helårsbasis, enligt nedanstående förutsättningar. I proforma resultaträkningen beaktas ej upplösning av negativ goodwill och möjliga effekter av omförhandlad låneportfölj. Det är viktigt att notera att resultaträkningen proforma inte är att jämföra med en resultatprognos för Sagax.

Resultaträkningen proforma är sammanställd utifrån befintliga hyresavtal per 18 juni 2004 samt historiska drift- och underhållskostnader. Hyresintäkterna samt drift- och underhållskostnaderna har justerats för de förändringar som förväntas under den kommande tolv månaders perioden. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld har beräknats utifrån nuvarande taxeringar respektive gällande tomträttsavtal. Avskrivningarna uppgår till en procent av byggnadsvärdet baserat på NewSec Analys bedömda marknadsvärde om 842 miljoner kronor. Kapitalkostnaderna redovisas utifrån befintlig låneportfölj. Effekter av förtidsinlösen av lån och upplösning av negativ goodwill har inte beaktats i denna proforma. Vid beaktande av dessa poster ökar resultatet proforma i Sagaxkoncernen.

Balansräkning proforma för Sagaxkoncernen

Belopp i miljoner kronor	Effnet- koncernen 04-03-31	Förvärv Stockholm Realty	Utdelning Effnet Holding	Sagax- koncernen
<i>Förklaring</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
Byggnader och mark	-	842	-	842
Aktiverade utvecklingskostnader	1	-	-1	0
Maskiner och inventarier	1	-	-1	0
Materiella anläggningstillgångar	2	842	-2	842
Långfristig fordran	-	4	-	4
Finansiella anläggningstillgångar	-	4	-	4
Varulager	1	-	-1	0
Uppskjuten skattefordran	-	41	-	41
Övriga fordringar	6	7	-6	7
Likvida medel	104	38	-21	121
Omsättningstillgångar	111	86	-28	169
Summa tillgångar	113	932	-30	1 015
Eget kapital	102	126	-22	206
Summa eget kapital	102	126	-22	206
Avsättningar	-	30	-	30
Negativ goodwill	1	45	-1	45
Uppskjuten skatteskuld	-	2	-	2
Summa avsättningar	1	77	-1	77
Lån	-	679	-	679
Summa lån	-	679	-	679
Förskottsbetalda hyror	-	23	-	23
Övriga kortfristiga skulder	10	27	-7	30
Summa kortfristiga skulder	10	50	-7	53
Summa eget kapital och skulder	113	932	-30	1 015

A. Utgångspunkten är Effnet Group ABs balansräkning per 2004-03-31.

B. Förvärv av Stockholm Realty genom apportemission. Vid beräkning av köpeskillingen har en kurs om 2,34 kr per nyemitterad aktie använts.

C. Koncernintern omstrukturering och utdelning av Effnet Holding AB.

D. Sagaxkoncernen efter förvärv och utdelning.

Sagaxkoncernen efter transaktionerna

Nyckeltal	proforma
Antal aktier	108 668 216
Antal aktier efter utspädning	108 918 216
Eget kapital per aktie	1,89 kr
Eget kapital per aktie efter utspädning	1,89 kr
Justerat eget kapital per aktie*	2,31 kr
Justerat eget kapital per aktie efter utspädning	2,30 kr
Resultat per aktie proforma	0,14 kr
Resultat per aktie proforma efter utspädning	0,13 kr
Soliditet	20,3%
Direktavkastning	8,3%

* Vid justerat EK/aktie har eget kapital i Sagax justerats för den negativa goodwillpost som uppstår vid transaktionen.

Principer för upprättande av proforma balansräkningar

För att åskådliggöra effekterna för Sagax efter förvärv av Stockholm Realty och efter utdelning av Effnet Holding har proforma balansräkningar upprättats. Syftet med proforma balansräkning är att visa Sagax finansiella ställning med nuvarande fastighetsbestånd.

I proforma förvärvsbalans har antagits att Effnet Group förvärvar Stockholm Realty genom utgivande av 53 725 566 nyemitterade aktier till en kurs (per den 27 maj 2004) om 2,34 kronor per Sagax aktie vilket motsvarar ett värde om 125,7 miljoner kronor. I förvärvsbalansräkningen har fastigheterna intagits till ett värde om 842 miljoner kronor efter beaktande av uppskjuten skatt om 28 procent och kostnader för förvärvet om cirka 2 miljoner kronor. Vidare har i förvärvsbalansen beaktats en avsättning för förtida lösen av lån om 25 miljoner kronor samt tilläggsköpeskillning om 5 miljoner kronor. Värdet av Sagax uppskjutna skattefordran avseende samlade skattemässiga förlustavdrag samt övriga temporära differenser har intagits till ett värde om 41 miljoner kronor.

Redovisningsprinciper

Vid upprättande av balansräkning proforma har samma redovisningsprinciper använts som i årsredovisningarna för 2003 för respektive bolag.

Negativ goodwill

Den negativa goodwill som enligt gällande redovisningsrekommendationer uppkommer i samband med upprättande av koncernbalansräkningen för Sagaxkoncernen kommer att upplösas under de kommande åren. Justerat eget kapital, exklusive effekt av negativ goodwill om 45 miljoner kronor, uppgår till cirka 251 miljoner kronor eller 2,31 kronor per aktie i AB Sagax.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR1:00. Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderbolaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50 procent av röstetallet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten eliminerats i sin helhet. Övervärden som hänförs till byggnader och mark avskrivs under samma tid som tillgången avskrivs.

Intäkter

Intäkterna kommer från uthyrning av kommersiella lokaler. Intäkterna redovisas i den period lokalen är upplåten. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna redovisas som förvaltningsfastigheter enligt definitionen i RR24. Fastigheterna värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Avskrivningar

Avskrivningarna beräknas utifrån historiskt anskaffningsvärde. Avskrivning sker linjärt. I nedanstående tabell anges avskrivningsprocent för olika typer av anläggningstillgångar.

Byggnader	1 %
Mark	0 %
Byggnadsinventarier	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Lån och lånekostnader

Skulder upptas till anskaffningsvärde, lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. En avsättning om 25 miljoner kronor för förtida lösen av lån har gjorts.

Riskfaktorer för Sagax

Fastighetsinvesteringsverksamhet karaktäriseras av både finansiellt och operationellt risktagande. Ett antal riskfaktorer kan komma att påverka verksamheten i Sagax. Vid en bedömning av bolagets framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan av möjligheterna även beakta relevanta risker. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande inte bedöms vara väsentliga kan också komma att påverka bolagets verksamhet. En samlad utvärdering av bolaget måste således ta hänsyn till dessa risker och innefatta övrig information i denna informationsbroschyr samt en allmän omvärldsanalys.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna kommer att utgöra Sagax huvudsakliga intäktskälla. Dessa skall täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Sjunkande hyresintäkter kommer med stor sannolikhet att reducera Sagax operativa kassaflöde och resultat. Väsentliga och långvariga intäktsbortfall kan resultera i att Sagax egna kapital minskar och till slut kan en sådan situation leda till att Sagax inte längre är förmöget att möta sina åtaganden.

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden i Sagax fastighetsbestånd uppgår till sex procent per den 1 juli 2004. Vakansen förhindrar Sagax att tillgodogöra sig fastighetsportföljens fulla intjäningsförmåga. Nyuthyrning av lokaler kan kräva större investeringar än vad kontraktsförlängning med befintliga hyresgäster normalt kräver. Således kan nyuthyrningar i ett första skede belasta Sagax kassaflöde innan nyuthyrningen bidrar till det operationella kassaflödet.

Skatter och bidrag

Sagax är inte beroende av några bidrag för sin drift. Sagax kommer att erlagga på fastigheterna belöpande fastighetsskatt. Fastighetsskatten beräknas på respektive fastighets taxeringsvärde. Fastighetsskatten på årsbasis uppgår per den 1 juli till 1,9 miljoner kronor. Cirka 95 procent av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna i form av hyrestillägg. Förändringar av erlagd fastighetsskatt påverkar således Sagax endast i begränsad omfattning på kort sikt. På längre sikt kan dock fastigheternas intjäningsförmåga förändras.

Räntekostnader och kapitalbindning

Sagax är beroende av både externt tillhandahållet kapital och internt genererade medel. Sagax kommer att finansiera sina befintliga tillgångar och eventuella förvärv genom att uppta för ändamålet anpassade krediter. Det är sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av egna fastigheter såväl som av tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker eller andra kreditinstitut. Kapitalkostnaden kommer att utgöra Sagax enskilt största kostnad. Stigande kapitalkostnader kommer att medföra en signifikant negativ påverkan på fastigheternas operativa kassaflöde. Det kan ej garanteras att långivarna kommer att förlänga Sagax krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till Sagax förfogande.

Konjunktur

Konjunkturen kan ha signifikant inverkan på Sagax egna kapital. Försämrad konjunktur kan leda till försämrad intjäningsförmåga genom lägre uthyrningsgrader och sjunkande hyresnivåer vilket påverkar fastigheternas marknadsvärden. Sagax kapital kommer att minska kraftigt i ett marknadsläge med sjunkande fastighetspriser.

Känslighetsanalys

Förändring

Resultateffekt

Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 1,1 miljoner kronor
Vakanser	+/- 1 %	+/- 1,1 miljoner kronor
Räntekostnader	+/- 0,5 %-enhet	-/+ 3,4 miljoner kronor

Legala frågor och övrig information avseende Sagax och Stockholm Realty

Väsentliga avtal

De avtal som är av väsentlig betydelse för Stockholm Realtys verksamhet är dels Stockholm Realtys hyresavtal, dels Stockholm Realtys finansieringsavtal. Hyresavtalen är i stor utsträckning standardiserade och baserar sig på de villkor som är framtagna av fastighetsägarnas intresseorganisationer. Låneavtalen är som regel föremål för förhandlingar mellan långivare och låntagare. Dessa förhandlingar utgår från väldefinierade och standardiserade villkor.

Transaktioner med närstående

Utöver det förvaltningsuppdrag som Stockholm Realty Management AB utfört för Stockholm Realtys räkning finns inte några väsentliga transaktioner med närstående. Förvaltningsuppdraget med Stockholm Realty Management AB upphör i och med den föreslagna transaktionen. Under förutsättning att transaktionen genomförs kommer förvaltningsuppdraget i framtiden att utföras av Sagax.

Tvister

Stockholm Realtys verksamhet är av sådan art att mindre tvister, vilka till sin art inte är av väsentlig betydelse för Stockholm Realty, från tid till annan uppstår. Stockholm Realty är för närvarande inblandad i en mindre tvist vilken inte bedöms få en väsentlig inverkan på bolaget. Det föreligger inte heller någon förväntad process eller förväntat skiljeförfarande mot Stockholm Realty som bedöms komma att få en väsentlig inverkan på bolaget.

Försäkringar

Stockholm Realtys fastighetsinnehav är fullvärdesförsäkrat.

Underskottsavdrag

Skattemässiga underskottsavdrag enligt 2003 års taxering för Effnet Group-koncernen uppgår till 223 miljoner kronor, därtill kommer beräknade underskottsavdrag om omkring 83 miljoner kronor för inkomståret 2003 (Tax 04).

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till tillträdande verkställande direktör för Sagax, David Mindus, kommer att utgå med 980 000 kronor per år i fast ersättning inklusive förmåner samt med en rörlig ersättningsdel om maximalt tre månadslöner. Styrelsearvode för styrelseledamöter i Sagax kommer att utgå med det belopp som ordinarie bolagsstämma i Effnet Group beslutat om. Inget styrelsearvode kommer att utgå till anställda i Sagax.

Avgångsvederlag

Inga avgångsvederlag utöver lön under lagstadgad eller avtalad uppsägningstid om maximalt tre månader utgår vid uppsägning från någondera sidan.

Utestående optionsprogram

Utestående optionsprogram redovisas på sidan 34.

Föreslagen bolagsordning AB Sagax (publ)

§ 1

Bolagets firma är AB Sagax. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3

Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 50 miljoner kronor och högst 200 miljoner kronor.

§ 5

Aktie skall lyda på 0,50 kr (femtio öre).

§ 6

Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill slutet av nästa ordinarie stämma.

§ 7

En eller två revisorer med eller utan revisors-suppleanter eller ett registrerat revisionsbolag utses på ordinarie bolagsstämma för tiden intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 8

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet eller annan rikstäckande dagstidning.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma och till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen skall behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. För att få delta i bolagsstämma

skall aktieägare anmäla sig hos styrelsen senast kl 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 10

På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Förslag till dagordning som fogats till kallelsen skall läggas fram för bolagsstämmans godkännande
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
9. Val av styrelse och (i förekommande fall) revisor samt eventuella revisorssuppleanter
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (1975:1385) eller bolagsordningen.

Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom ägda och företrädde aktier.

§ 11

Skulle mellan bolaget och styrelsen eller ledamot därav eller aktieägare uppkomma tvist, skall den avgöras av skiljemän i enlighet med gällande lag om skiljemän.

§ 12

Den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken eller i förteckning enligt 3 kap 12 § aktiebolagslagen skall anses behörig att mottaga utdelning och, vid fondemission, ny aktie som tillkommer aktieägare samt att utöva aktieägars företrädesrätt att delta i emission.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Sagax

Föreslagen styrelse

Göran E Larsson

Styrelseordförande

Född 1943. Civilingenjör från KTH, Stockholm, civilekonom från HHS, Stockholm. Göran är i dag styrelseordförande i ReadSoft AB, QlikTech International AB, Tidningstryckarna Aftonbladet Svenska Dagbladet AB, Ferag Svenska AB och Tolerans AB samt styrelseledamot i Duroc AB, Habia Cable AB och ipUnplugged AB. Göran var under perioden augusti 2002 - april 2003 temporär VD i Effnet Group och har tidigare också varit VD i Micronic Laser Systems AB, Standard Radio AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Interforward AB med flera bolag. Göran har tidigare varit styrelseordförande i bygg- och fastighetsbolaget Bygg-Oleba Olle Engkvist AB.

Innehav*: 1 549 441 aktier, 250 000 G-optioner

David Mindus

Styrelseledamot

Född 1972. Verkställande direktör för AB Sagax. Civilekonom från Stockholms universitet. Grundare av Stockholm Realty Management AB och dess verkställande direktör sedan år 2000. Dessförinnan har David arbetat som affärsutvecklare på GE Capital Real Estate i Stockholm och som analytiker på såväl fastighetsbolag som konsultföretag.

Innehav*: 24 383 487 aktier, 0 optioner

Hans Runesten

Styrelseledamot

Född 1956. VD för Effnet Group. Civilekonom från Stockholms universitet. Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Hans har drivit egen konsultfirma och var tidigare verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank i London och i USA, där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan har han också arbetat för Deutsche Bank i Tyskland. Hans är styrelseordförande i Scan Baltic Limited, London.

Innehav*: 1 722 440 aktier, 250 000 F-optioner

Staffan Salén

Styrelseledamot

Född 1967. VD för Salénia AB. Civilekonom från Stockholms universitet. Staffan var tidigare vice VD och Informationsdirektör i FöreningsSparbanken. Han har dessförinnan också arbetat bland annat som redaktionschef för Finanstidningen och som finansanalytiker på Procter & Gamble. Staffan sitter i styrelserna för bland annat Skyways AB, Westindia AB, Landauer Ltd, Strand Kapitalförvaltning och Stockholms universitet.

Innehav*: 5 639 511 aktier, 0 optioner

Johan Thorell

Styrelseledamot

Född 1970. Civilekonom från HHS, Stockholm. Johan är verksam inom fastighetsbranschen och är grundare av och huvudägare i Din Bostadgruppen. Johan har varit med i styrelsen för Stockholm Realty sedan bolaget startades 2000. Johan har tidigare haft olika befattningar vid Hagströmer & Qviberg Fondkommission och Öhman Fondkommission. Johan är styrelseordförande i Gamefederation Svenska AB.

Innehav*: 6 902 264 aktier, 0 optioner

* Innehav efter genomförd transaktion, inkluderande innehav genom bolag.

Ledande befattningshavare

David Mindus

Se ovan

Sten Hildemar

Född 1962. Finanschef Stockholm Realty sedan februari 2002. Civilekonom från Stockholms universitet. Sten har tidigare varit finanschef i Fastighets AB Storheden, Recapital AB och Smarteq AB.

Innehav*: 168 288 aktier, 0 optioner

Nuvarande revisorer i Stockholm Realty

Auktoriserade revisorn Anders Engström, född 1947, SET Revisionsbyrå samt auktoriserade revisorn Ingmar Rindstig, född 1949, Ernst & Young.

Nuvarande revisor i Effnet Group

Revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers med auktoriserade revisorn Lars Wennberg, född 1957, som huvudansvarig revisor.

* Innehav efter genomförd transaktion, inkluderande innehav genom bolag.

Beskrivning av Effnet Holding

Historik

Effnet Group är idag ägare till de två teknikbolagen Effnet AB och Factum Electronics AB. Dessa bolag är verksamma inom digital kommunikation och erbjuder färdigutvecklade produkter. Moderbolagets, Effnet Group, verksamhet består framförallt i att utveckla och förvalta denna koncern. Enligt styrelsens förslag kommer Effnet Groups nuvarande teknikverksamhet att samlas under det nya moderbolaget Effnet Holding.

Affärsidé

Effnet Holding utvecklar bolag med ledande teknik inom främst digital kommunikation. Koncernbolagens produkter skall vara unika och ha potential att bli globalt marknadsledande.

Mål

Koncernens mål är att snarast uppnå positivt kassaflöde och positivt resultat i både moderbolag och dotterbolag. Därefter skall bolagen växa under lönsamhet.

Strategi

Koncernens strategi innebär kostnadsanpassning inom såväl moderbolaget som dotterbolagen, marknadsorientering inom dotterbolagen och förvärv av nya verksamheter som bedöms kunna uppfylla koncernens mål.

Koncernstruktur

Effnet Holding blir moderbolag i en koncern med verksamheter inom digital kommunikation. I samband med förvärvet av Stockholm Realty kommer Effnet Holding att äga 100 procent i Effnet AB och Factum Electronics AB. Effnet Holding kommer sedan att delas ut till aktieägarna i Effnet Group.

Header Compression

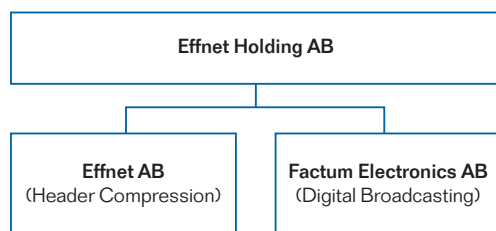
Effnet AB utvecklar och säljer programvaran Header Compression till tillverkare av nätverksprodukter. Effnet Header Compression ökar effektiviteten, hastigheten och tillförlitligheten för IP-trafik i mobila, fasta och satellitbaserade nätverk. Kunder är operatörer och tillverkare inom Telecom/Satcom.

Digital Broadcasting

Factum Electronics AB utvecklar och säljer produkter för Digital Broadcasting. Bolaget har två produktgrupper, dels system och komponenter för digitalradio (DAB), dels komponenter för digitalt stereoljud i TV-utsändningar (NICAM). DAB ger möjlighet till ett bredare tjänsteutbud med till exempel datatrafik, samt lägre driftkostnader och bättre ljudkvalitet. NICAM är en kostnadseffektiv lösning vid uppgradering av TV-utsändningar med digitalt stereoljud. Kunderna är radio- och TV-stationer samt deras nätverksoperatörer.

Personal

Koncernens ledningsgrupp utgörs av moderbolagets verkställande direktör, tillika koncernchefen, Hans Runesten, finanschefen Krister Moberger, verkställande direktören för Effnet AB Bo Hagerf samt verkställande direktören för Factum Electronics AB Kenneth Lundgren.



Ekonomisk information Effnet koncernen och Effnet Holding

Femårsöversikt Effnetkoncernen

	Effnet Group					Effnet Holding
	1999	2000	2001	2002	2003	2004/ proforma
Resultaträkning, MSEK						
	(Not 1)					
Nettoomsättning	2	5	10	10	21	
Aktiverade utvecklingskostnader	-	-	-	-	0	
Övriga rörelseintäkter	-	-	1	1	0	
Summa intäkter	2	5	11	11	21	
Rörelsekostnader	-51	-301	-154	-73	-33	
Rörelseresultat	-49	-296	-143	-62	-12	
Finansiella poster	1	14	9	7	5	
Resultat efter finansiella poster	-48	-282	-134	-55	-7	
Skatt	0	-	0	-	0	
Årets resultat	-48	-282	-134	-55	-7	

Balansräkning, MSEK						
	(Not 2)					
Goodwill	-	19	-	-	-	-
Balanserade utg. för utvecklingsarbeten	-	-	-	-	0	1
Materiella anläggningstillgångar	2	10	4	1	1	1
Anläggningstillgångar	2	29	4	1	1	2
Varulager	0	1	-	2	1	1
Kortfristiga fordringar	5	10	13	7	5	6
Likvida medel	387	275	180	122	108	21
Omsättningstillgångar	392	286	193	131	114	28
Summa tillgångar	394	315	197	132	115	30
Eget kapital	386	300	167	111	104	22
Avsättningar	0	0	7	4	1	1
Kortfristiga skulder	8	15	23	17	10	7
S:a eget kapital, avsättningar o skulder	394	315	197	132	115	30

Nyckeltal						
	(Not 3)					
Soliditet	98%	95%	85%	84%	91%	80%
Medelantal anställda	37	72	68	38	23	
Nettoomsättning per anställd, MSEK	0,1	0,1	0,2	0,3	0,9	
Antal aktier vid periodens slut, tusental	52 055	54 943	54 943	54 943	54 943	108 668
Omsättning per aktie, SEK	0,05	0,10	0,19	0,18	0,38	
Resultat per aktie, SEK	-1,15	-5,32	-2,43	-1,01	-0,12	
Eget kapital per aktie, SEK	7,41	5,46	3,03	2,02	1,90	0,21

Noter

(Not 1) Resultaträkning: Bolaget lämnar ingen resultatprognos för 2004. Transaktionen innebär att Effnet Holdingkoncernen kommer att förvalta ett lägre belopp i likvida medel vilket innebär lägre ränteintäkter.

(Not 2) Balansräkning: Balansräkningen utgår ifrån balansräkningen per 2004-03-31 med tillägg för vissa koncerntransaktioner inför omstrukturering och utdelning av Effnet Holding AB med dotterbolag. Resultat och kassaflöde under perioden april-juni 2004 har ej beaktats.

(Not 3) Effnet Holding har ej utfärdat några optioner eller andra instrument, varför någon utspädning för närvarande ej är aktuell.

Risikfaktorer för Effnet Holding

Ett antal riskfaktorer kan komma att påverka verksamheten i Effnet Holding. Vid en bedömning av bolagets framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan av möjligheterna även beakta relevanta risker. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande inte bedöms vara väsentliga kan också komma att påverka bolagets verksamhet.

En samlad utvärdering av en eventuell investering i bolaget måste således ta hänsyn till dessa risker och innefatta övrig information i denna informationsbroschyr samt en allmän omvärldsanalys.

Tillväxtstrategi och expansion

Effnet Holding arbetar efter en tillväxtstrategi. Tillväxt är förenad med betydande investeringar och kostnader. Marknadsförutsättningarna kan förändras och kostnader kan komma att uppstå i samband med bolagets tillväxt. Detta kan påverka intjäningsförmåga och lönsamhet negativt.

Konjunktur

Effnet Holdings försäljning sker på marknader som under de senaste åren har drabbats av nedgångar och allmänna besparingar. Effnet Holding gynnas generellt av en stark konjunktur eftersom kunderna då blir mer investeringsbenägna.

Finansiella risker

Effnet Holding utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker. Effnet Holding strävar efter att minimera effekterna på Effnet Holdings resultat av dessa risker. Härvid tillämpas ett antal reglementen som fastställts av styrelsen.

Kreditriskhantering

Alla kundfordringar är förknippade med kreditrisk. För att minska denna risk kan förskottsbetalningar och remburs begäras, framförallt vid värdemässigt stora leveranser och vid leveranser till kunder i länder med stor landrisk. Under 2003 uppgick kundförlusterna till 0,1 miljoner kronor motsvarande 0,4 procent av försäljningen.

Valutarisker

Merparten av Effnet Holdings fakturering sker i utländsk valuta medan kostnaderna huvudsakligen är i svenska kronor varför matchning mellan intäkter/tillgångar och kostnader/skulder ej är tillämplig. Långsiktiga förändringar i valutakurser innebär, i den mån priserna ej kan justeras, att intäkterna och därmed resultatet påverkas. Kortsiktiga förändringar i valutakurser innebär att Effnet Holdings exponering genom tillgångar i utländsk valuta medför en risk. Enligt Effnet Holdings valutareglemente skall denna exponering till en rimlig kostnad minimeras genom att kundfordringar om större belopp eller med längre löptider terminsäkras.

Anställda och nyckelpersoner

Effnet Holdings tillväxtstrategi ställer höga krav på ledning och personal. Bolagets framtida utveckling är beroende av att nyckelpersoner och ledande befattningshavare stannar inom organisationen. Målsättningen är att skapa en arbetsmiljö så att dessa personer utvecklas och känner engagemang samt att Effnet Holding förmår erbjuda en konkurrenskraftig ersättningsstruktur. Det finns dock ingen garanti för att bolaget lyckas behålla dessa nyckelpersoner och ledande befattningshavare. Om Effnet Holding inte kan behålla bolagets nyckelpersoner och ledande befattningshavare kan Effnet Holdings framtida intjäningsförmåga och lönsamhet påverkas negativt.

Finansiering

Bolaget kan komma att kräva ytterligare extern finansiering eller genomföra ytterligare kapitalanskaffningar om Effnet Holdings nuvarande medel inte räcker för den nuvarande verksamheten eller eventuell expansion. Inga garantier kan lämnas för att Effnet Holding kommer att finna sådana nödvändiga finansierings- eller kapitalanskaffningsformer. Det allmänna marknadsläget för finansiering och kapitalanskaffning är i en sådan situation följaktligen av stor betydelse.

Legala frågor och övrig information avseende Effnet Holding

Väsentliga avtal

Effnet Holding har inte något enskilt avtal som ensamt är av avgörande betydelse för koncernens verksamhet.

Transaktioner med närstående

Styrelseledamöterna Göran E. Larsson och Svan-te Carlsson har anlitats av Effnet Group under innevarande år för vissa konsultuppdrag. Den sammanlagda faktureringen från dessa uppgår hittills till cirka 170 000 kronor under 2004. I övrigt har Effnet Holding inte några nu gällande eller i övrigt pågående avtalsrelationer med personer eller bolag som är närstående till Effnet Holding.

Varumärken

Effnet Holding äger eller innehar på annat sätt de varumärken som används i Effnet Holdings verksamhet.

Tvister

Under år 2003 har tvister med skattemyndigheten avgjorts. Ett av dessa mål har dock överklagats av skattemyndigheten men förväntas inte leda till någon väsentlig kostnad för Effnet Group eller, efter utdelning för Effnet Holding. Den särskilda granskning avseende löner och ersättningar som begärdes vid Effnet Groups ordinarie bolagsstämma den 30 april 2003 har behandlats vid ordinarie bolagsstämma 23 april 2004 och föranledde inga åtgärder. Det föreligger inte heller någon förväntad process eller förväntat skiljeförfarande mot Effnet Holding som bedöms komma att få en väsentlig inverkan på bolaget.

Försäkringar

Styrelsen bedömer att försäkringsskyddet är tillfredsställande med hänsyn till riskerna som Effnet Holdings verksamhet medför.

Garantier m.m.

Effnet Group har i samband med att ett dotterbolag erhållit en order lämnat en garanti motsvarande cirka 4 miljoner kronor. Effnet Holding har genom en motgaranti övertagit ansvaret för denna garanti från Effnet Group och skall således slutligt stå alla kostnader som kan följa av garantin.

Redovisningsprinciper

Från år 2005 kommer rapporteringen att ske enligt nya redovisningsregler, IFRS. Årsredovisningen för år 2004 kommer därför att vara den sista som upprättas enligt Redovisningsrådets rekommendationer. Även om Redovisningsrådet har närmat sig IFRS kvarstår en del skillnader mellan de olika regelverken. Koncernen följer utvecklingen och anpassar sin interna redovisning efter de nya förutsättningarna. Anpassningen till de nya redovisningsreglerna kan komma att förändra vissa nyckeltal men dessa skillnader kan ännu ej kvantifieras.

Patent och andra immateriella tillgångar

Header compression är en öppen standard, vilket innebär att grundprinciperna är allmänt kända. Effnet AB utvecklar implementationer av header compression som håller en mycket hög kvalitet. Dessa implementationer är skyddade av upphovsrätt, vilket innebär att koden ej får kopieras. Factum Electronics AB har huvudsakligen egenutvecklade system och komponenter för DAB och NICAM. Löpande prövas om nyutvecklade produkter och lösningar skall patentskyddas vilket innebär att andra företag inte får kopiera produkten.

Effnet Holdings styrelse bedömer att Effnet Holding äger eller på annat sätt innehar samtliga övriga för verksamheten erforderliga immateriella rättigheter.

Miljö

Koncernens verksamhet bedöms ha marginell miljöpåverkan. Merparten av underleverantörerna är miljöcertifierade enligt ISO 14000.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Enligt beslut på extra bolagsstämma den 4 juni 2004 skall styrelsearvodet uppgå till 400 000 kronor.

• Aktieoptioner utgivna till styrelseledamöter

Inga aktieoptioner har tilldelats Effnet Holdings styrelseledamöter.

• Övriga ersättningar till styrelseledamöter

Beslut om konsultuppdrag till styrelseledamöter

och villkor därför fattas av styrelsen varvid berörd ledamot ej deltar i beslut om egen ersättning. Ersättning utgår till styrelseledamöter för rese- och uppehållskostnader.

- **Verkställande direktör**

Till verkställande direktören Hans Runesten utgår en fast lön om totalt 1 200 000 kronor samt en rörlig ersättning om maximalt 1 300 000 kronor. Dessutom görs premieinbetalningar avseende pensionsförsäkringar motsvarande 35 procent av den fasta lönen.

- **Avgångsvederlag**

Inga avgångsvederlag utöver lön under lagstadgad eller avtalad uppsägningstid om maximalt ett år utgår vid uppsägning från någondera sidan.

- **Pensioner**

Samtliga koncernens pensionsprogram är avgiftsbaserade. Detta innebär att respektive bolag löpande betalar in en avgift till ett försäkringsbolag som sedan placerar medlen enligt den anställdes önskemål. Ansvar och risken för den framtida pensionen ligger därmed på den anställda.

Bemyndigande

Styrelsen i Effnet Holding har bemyndigande att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till

nästkommande ordinarie bolagsstämma besluta om nyemission av aktier, emission av konvertibla skuldebrev och/eller emission av skuldebrev förknippade med optionsrätt till nyteckning av aktier mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller eljest med villkor. Styrelsen äger därvid rätt att besluta om avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Innehavda aktier

Effnet Holding kommer inför den 2 juli 2004 att äga samtliga rörelsedrivande dotterbolag, vilka tidigare ägdes av Effnet Group.

Övrigt

Effnet Holding AB (publ), 556526-6516, har sitt säte i Stockholm. Adress: Box 15040, SE-167 15 Bromma. Telefon: +46 (0) 8 564 605 50. Bolagets aktie kommer att anslutas för handel på Nya Marknaden under juli månad 2004.

Bolagsordning

Effnet Holding AB (publ)

Antagen vid extra bolagsstämma den 4 juni 2004

§ 1

Bolagets firma är Effnet Holding AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3

Bolagets verksamhetsföremål skall vara att, direkt eller genom hel- eller delägda bolag, bedriva utveckling och handel med produkter och tjänster inom nätverksteknologi, digital kommunikation och datasäkerhet, att utveckla teknikbolag, att äga och förvalta aktier och andra värdepapper samt annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 1 miljon kronor och högst 4 miljoner kronor.

§ 5

Aktie skall lyda på 0,01 kr (ett öre). Alla aktier är av samma slag.

§ 6

Styrelsen skall bestå av 3-8 ledamöter utan suppleanter. Ledamöterna väljs årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill slutet av nästa ordinarie stämma.

§ 7

1-2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag utses på ordinarie bolagsstämma för tiden intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 8

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet eller annan rikstäckande dagstidning.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma och till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen skall behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

För att få delta i bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos styrelsen senast kl 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 10

På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Förslag till dagordning som fogats till kallelsen skall läggas fram för bolagsstämmans godkännande
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör

8. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor
9. Val av styrelse och (i förekommande fall) revisor samt eventuella revisorssuppleanter
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (1975:1385) eller bolagsordningen.

Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom ägda och företrädda aktier.

§ 11

Den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken eller i förteckning enligt 3 kap 12 § aktiebolagslagen skall anses behörig att mottaga utdelning och, vid fondemission, ny aktie som tillkommer aktieägare samt att utöva aktieägarers företrädesrätt att delta i emission.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Effnet Holding

Styrelsen

Magnus Ryde

Styrelseordförande

Född 1956. Civilingenjör från Linköpings universitet, M.E. i Industrial Engineering från Stanford University. Magnus har också genomgått Stanford universitetets Executive MBA program. Magnus har varit VD för Taiwan Semiconductor Manufacturing Companys amerikanska dotterbolag med ansvar för företagets affärer i Nordamerika. Innan dess arbetade Magnus på KLA-Tencor i San Jose, Kalifornien, där han innehade ett flertal olika chefsposter. Som styrelseordförande och VD i FlexICs Inc. fortsätter Magnus sitt engagemang i ledande teknikföretag.

Innehav*: 1 549 441 aktier.

Göran E Larsson

Vice styrelseordförande

Född 1943. Civilingenjör från KTH, Stockholm, civilekonom från HHS, Stockholm. Göran är i dag styrelseordförande i ReadSoft AB, QlikTech International AB, Tidningstryckarna Aftonbladet Svenska Dagbladet AB, Ferag Svenska AB och Tolerans AB samt styrelseledamot i Duroc AB, Habia Cable AB och ipUnplugged AB. Göran var under perioden augusti 2002-april 2003 temporär VD i Effnet Group och har tidigare också varit VD i Micronic Laser Systems AB, Standard Radio AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Interforward AB med flera bolag. Göran har tidigare varit styrelseordförande i bygg- och fastighetsbolaget Bygg-Oleba Olle Engkvist AB.

Innehav*: 1 549 441 aktier.

Svante Carlsson

Styrelseledamot

Född 1956. Professor i datalogi. Svante är en av grundarna av Effnet Group. Han har tidigare innehaft en tjänst som professor och prefekt vid Luleå tekniska universitet, och som vice rektor vid Blekinge tekniska högskola. En stor del av Svantes forskning har varit inriktad på konstruktion av effektiva algoritmer och datastrukturer. Svante var styrelseordförande i Effnet Group 1998 - 2000 och har varit styrelseledamot i flera teknikföretag såsom Decuma AB och Loqware Technologies AB.

Innehav*: 3 041 932 aktier.

Hans Runesten

Styrelseledamot

Född 1956. VD för Effnet Holding, avgående VD Effnet Group. Civilekonom från Stockholms universitet. Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Hans har drivit egen konsultfirma och var tidigare verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank, i London och i USA, där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan har han också arbetat för Deutsche Bank i Tyskland. Hans är styrelseordförande i Scan Baltic Limited, London.

Innehav*: 1 722 440 aktier.

* Innehav efter genomförd transaktion, inkluderande innehav genom bolag.

Ledande befattningshavare

Hans Runesten

Verkställande direktör Effnet Holding.

Krister Moberger

Finanschef Effnet Holding AB

Född 1963. Civilekonom från Uppsala universitet. Under åren 1999–2002 bedrev Krister egen konsultverksamhet med inriktning mot finansiell information och ekonomistyrning. Dessförinnan var Krister ekonomichef för Mandamus Fastigheter AB och medverkade i bolagets omstrukturering och börsnotering.

Innehav*: 100 000 aktier.

Bo Hagerf

VD Effnet AB sedan januari 2004

Född 1954. Fil kand från Stockholms universitet och doktorandstudier i matematik och datavetenskap. Bo har arbetat i 20 år inom programvaruindustrin med programmering, systemanalys, systemarkitektur och projektledning för företag som Philips Elektronikindustrier, Bofors Electronics, CelsiusTech, Comator, Plandata och Combitech. Senast var Bo regionchef på Combitech Systems.

Innehav*: 0 aktier.

Kenneth Lundgren

VD Factum Electronics AB sedan januari 2004

Född 1953. Kenneth har civilingenjörsexamen från Linköpings universitet och 20 års erfarenhet från internationell affärsverksamhet. Kenneth har varit VD i flera teknikbolag samt innehaft ledande positioner inom marknadsföring och försäljning i företag som Imtec, Teragon Systems, Innovativ Vision och Powerit PS. Senast var Kenneth vVD och marknadschef i Powerit PS AB.

Innehav*: 0 aktier.

Revisorer

Revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers med auktoriserade revisorn Lars Wennberg, född 1957, som huvudansvarig revisor.

* Innehav efter genomförd transaktion, inkluderande innehav genom bolag.

Aktiekapital och ägarförhållanden före respektive efter de föreslagna transaktionerna

Aktiekapitalets utveckling

Nedan visas aktiekapitalets utveckling för Effnet Group sedan 1999

År	Månad	Händelse	Ökning antal aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital
1999	April	Nyemission		1 842 181	2 302 726
1999	November	Split 5:1	7 368 724	9 210 905	2 302 726
1999	December	Nyemission	1 200 000	10 410 905	21 602 726
2000	April	Fondemission	-	10 410 905	26 027 262
2000	Maj	Nyemission	125 000	10 535 905	26 339 762
2000	Maj	Split 5:1	42 143 620	52 679 525	26 339 762
2000	Juli	Nyemission	1 650 000	54 329 525	27 164 762
2000	Sep-Dec	Nyemissioner/ konvertering av skuldebrev	613 125	54 942 650	27 471 325
2004	Juli	Föreslagen apportemission	53 725 566	108 668 216	54 334 108

Aktiedata

Nedan visas aktiekursutvecklingen för Effnet Group från den 30 december 2002 till den 28 maj 2004.



Optionsprogram

Effnet Group har utestående optioner motsvarande 1 669 000 aktier. Om den föreslagna transaktionen går igenom kommer merparten av dessa optioner att förfalla. Kvar kommer endast optioner motsvarande 500 000 aktier att fin-

nas, varav 250 000 kan tecknas under perioden 2002-10-01-2007-08-01 med teckningskursen 1,88 kronor och 250 000 kan tecknas under perioden 2002-02-28-2007-03-01 med teckningskursen 2,64 kronor.

Aktieägare före genomförda transaktioner

Nedan visas aktieägandet i Effnet Group per den 31 maj 2004.

Aktieägare per den 31 maj 2004	Antal aktier	Antal röster
FOUR INVEST AB	6 142 760	11,18%
DNB NOR BANK ASA	4 681 000	8,52%
SVANTE CARLSSON	1 492 492	2,72%
CREDIT AGRICOLE	1 098 778	2,00%
SIS SEGAINTERSETTLE AG ZÜRICH	1 054 800	1,92%
AKELIUS INSURANCE LTD.	631 550	1,15%
BERTIL NIKLASSON	480 000	0,87%
BO EDVARDSSON	434 000	0,79%
FASTIGHETS AKTIEBOLAGET LADAN	400 000	0,73%
JP MORGAN CHASE BANK	400 000	0,73%
ÖVRIGA	38 127 270	69,39%
TOTALT	54 942 650	100,00%

Aktieägare efter genomförda transaktioner

Aktieägandet i Sagax samt Effnet Holding som om transaktionerna genomförts per den 31 maj 2004.

Aktieägare per den 31 maj 2004	Antal aktier	Antal röster
STOCKHOLM REALTY MANAGEMENT AB	24 383 487	22,44%
FÖRVALTNINGS AB HUMMELBOSHOLM	6 902 264	6,35%
FOUR INVEST AB	6 142 760	5,65%
SALÉNIA AB	5 693 511	5,24%
DNB NOR BANK ASA	4 681 000	4,31%
STN FÖRVALTNING AB	4 546 146	4,18%
RECAPITAL AB	4 377 309	4,03%
ÖRRUDS MEKANISKA AB	2 524 955	2,32%
HERMAN BYGG AB	2 137 884	1,97%
SVANTE CARLSSON	1 492 492	1,37%
ÖVRIGA	45 786 408	42,13%
TOTALT	108 668 216	100,00%

Aktieägaravtal

Mellan aktieägarna i Four Invest AB finns ett aktieägaravtal som anger att parterna skall verka gemensamt vid väsentliga beslut som behandlas på bolagsstämman i Effnet Group. Såvitt styrelsen känner till finns det inte några andra aktieägaravtal rörande Effnet Group.

Framtida huvudägarskap i Sagax och Effnet Holding

Stockholm Realty Management AB, Förvaltnings AB Hummelbosholm samt Salénia AB, som ge-

mensamt motsvarar cirka 34 procent av kapitalet i Effnet Group efter genomförd transaktion, har meddelat styrelsen i Effnet Group sin avsikt att kvarstå som långsiktiga ägare i Sagax. Härigenom skapas en stabil ägarbild i Sagax.

Ägarna till Stockholm Realty har meddelat sin avsikt att överlåta det framtida huvudägaransvaret i Effnet Holding till Four Invest AB. Four Invest AB har för avsikt att långsiktigt kvarstå som huvudägare i Effnet Holding AB och dess teknisk rörelse. Genom Four Invest ABs utökade ägande får Effnet Holding en stabil ägarbild.

Skattefrågor i Sverige

Nedan redovisas kortfattat de skattekonsekvenser som aktualiseras med anledning av utdelningen av aktierna i Effnet Holding. Sammanfattningen är baserad på nu gällande svenska regler och är endast avsedd som generell information för aktieägare som är skattskyldiga i Sverige.

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa speciella företagskategorier. Varje aktieägare bör konsultera skatterådgivare för information om de speciella skattekonsekvenser som kan uppkomma. Aktieägare som är skatterättsligt hemmahörande i utlandet bör särskilt rådfråga skatterådgivare för information om de skattekonsekvenser som kan uppkomma i deras respektive hemviststater till följd av utdelningen av aktierna i Effnet Holding AB samt vid eventuell avyttring av aktierna.

Utdelning av aktier i Effnet Holding

Utdelningen av aktierna i Effnet Holding omfattas under vissa förutsättningar av en särskild lagstiftning, den så kallade Lex Asea (42 kap. 16§ Inkomstskattelagen). Lex Asea innebär att utdelningen för det utdelande bolaget samt för mottagaren är skattebefriad i Sverige.

Anskaffningsvärde

Kapitalvinsten respektive kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkten (efter avdrag för försäljningsomkostnader) och det skattemässiga omkostnadsbeloppet på de avyttrade aktierna. Anskaffningsvärdet på aktier som erhållits som skattefri utdelning enligt Lex Asea beräknas alltså till den del av moderaktiens anskaffningsvärde som svarar mot förändringen i marknadsvärdet på aktierna i det utdelande bolaget till följd av utdelningen.

Om exempelvis anskaffningsvärdet på de ursprungliga aktierna utgjorde 10 000 kr före utdelningen och marknadsvärdet sjunker med 30 procent på grund av utdelningen, överförs (30 % × 10 000 kr =) 3000 kr som anskaffningsvärde på de utdelade andelarna. Anskaffningsvärdet på ursprungsaktierna reduceras med samma belopp.

Det skattemässiga omkostnadsbeloppet fastställs av Skatteverket efter ansökan från AB Sagax och kommer att offentliggöras genom annons i dagspress.

Kapitalvinstbeskattning

När aktieägare i Effnet Holding avyttrar sina aktier utlöses sedvanlig kapitalvinstbeskattning. Hos fysiska personer beskattas vinsten i inkomstslaget kapital med 30 procent skatt. Hos aktiebolag sker beskattningen i inkomstslaget näringsverksamhet med 28 procent skatt. Utdelning och kapitalvinst på näringsbetingade aktier är dock skattefri.

Förmögenhetsbeskattning

Aktier i ett svenskt aktiebolag som handlas på Nya Marknaden är inte förmögenhetsskattepliktiga.

Aktieägare skattskyldiga i utlandet

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt avseende all utdelning från Sverige. Någon svensk kupongskatt utgår dock inte för utdelning som omfattas av Lex Asea. Däremot kan utdelningen av aktier i Effnet Holding medföra skattekonsekvenser i aktieägarens hemviststat.

Fysiska personer som varit bosatta i Sverige vid någon tidpunkt under de tio år, som närmast föregått avyttringen av aktierna, kan under vissa omständigheter vara skattskyldiga i Sverige för kapitalvinster på svenska aktier.

Styrelsens redogörelse enligt 4 kap 6§ aktiebolagslagen

Styrelsen för Effnet Group AB (publ), org nr 556520-0028 ("Effnet Group") lämnar härmed följande redogörelse enligt 4 kap 6 § aktiebolagslagen (1975:1385), i anledning av att styrelsen vid extra bolagsstämma den 2 juli 2004 skall framlägga förslag till beslut om apportemission.

Effnet Group AB har den 26 maj 2004 träffat apportavtal med kommanditdelägarna i Stockholm Realty Alpha KB (org nr 969667-5777, "Alpha") och Stockholm Realty Beta KB (org nr 969680-2256, "Beta") avseende förvärv av den fastighetsförvaltningsrörelse och den bolagsstruktur genom vilken Alpha och Betas fastighetsbestånd ägs och förvaltas (sammantaget "Apportegendomen"). Apportavtalet innebär att Effnet Group emitterar 53 725 566 aktier till kommanditdelägarna i Alpha och Beta med rätt och skyldighet för tecknarna att erlagga teckningslikvid genom tillskjutande av Apportegendomen.

Två av Effnet Group helägda dotterbolag har parallellt ingått avtal med komplementärerna i Alpha och Beta avseende förvärv av samtliga komplementärsandelar mot kontant betalning om sammantaget 135 174 kronor.

Utbytesförhållandet i transaktionen har bestämts utifrån Apportegendomens respektive Effnet Groups marknadsvärde. Apportegendomens värde har beräknats utifrån den oberoende fastighetsvärdering som genomförts av NewSec Analys AB. Vid beräkningen av Apportegendomens värde har därutöver bland annat hänsyn tagits till marknadsvärdet av låneportföljen i fastighetsförvaltningsrörelsen. Effnet Groups värde har beräknats genom beaktande av bedömt värde av Effnet Groups rörelse och överlikviditet. Vid fastställande av värderationer har för den sammanslagna verksamheten tillkommande värden såsom bland annat möjlighet till nyttjande av skattemässiga underskottsavdrag beaktats.

Styrelsen beräknar att Apportegendomen, med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 punkt 36, kommer att tas upp i Effnet Groups balansräkning, utan beaktande av utgifter hänförliga till förvärvet, till ett värde av 125 717 824 kronor, vilket motsvarar en emissionskurs om 2,34 kronor per aktie. Som följer av Redovisningsrådets rekommendation kan dock värdet komma att ändras beroende på kursen för Effnet Groups aktie vid den s.k. transaktionstidpunkten.

Stockholm den 18 juni 2004

Effnet Group AB (publ)

Magnus Ryde Göran E Larsson Svante Carlsson Hans Runesten

Revisorernas yttrande över styrelsens redogörelse enligt 4 kap 6§ aktiebolagslagen

I genskap av revisorer i Effnet Group AB har vi tagit del av styrelsen för Effnet Group ABs redogörelse enligt 4 kap 6 § aktiebolagslagen daterad den 18 juni 2004. Som framgår av redogörelsen beräknar styrelsen att apportegendomen i form av 53 725 566 aktier i Effnet Group AB, utan beaktande av utgifter hänförliga till förvärvet, kommer att upptas till ett värde om 125 717 824 kronor i Effnet Group ABs balansräkning. Som följer av Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 punkt 36 kan dock värdet komma att ändras beroende på börskursen vid den så kallade transaktionstidpunkten. Vi har inget att erinra mot den lämnade redogörelsen.

Härmed intygar vi att den egendom, som ska tillföras Effnet Group AB, inte är i styrelsens av oss granskade redogörelse åsatt högre värde än det verkliga värdet för bolaget och att egendomen är av den arten att den kan antas bli till nytta för Effnet Groups verksamhet i enlighet med det nya verksamhetsföremål i bolagsordningen som aktieägarna i Effnet Group skall ta ställning till vid extra bolagsstämma den 2 juli 2004.

Stockholm den 18 juni 2004

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg

Auktoriserad revisor

Revisorernas uttalande

I egenskap av revisorer i Effnet Group AB (publ) har vi ombetts att uttala oss om de proformaräkenskaper som redovisas på sidorna 15, 16 och 25 i föreliggande informationsbroschyr rörande förvärv av Stockholm Realty (enligt definition i informationsbroschyren) genom apportemission i Effnet Group AB samt efterföljande utdelning av Effnet Holding AB. Informationsbroschyren har upprättas av Effnet Group för att proforma ge en översiktlig bild av Effnetkoncernen efter förvärvet och utdelning av Effnet Holding AB. Informationsbroschyren utgör inget prospekt och uppfyller därmed ej kraven på prospekt i lag och föreskrifter.

Prognoser och framtidsbedömningar avseende proformaräkenskaperna har endast granskats i begränsad omfattning. De proformaräkenskaper som ingår i informationsbroschyren på sidorna 15, 16 och 25 har upprättas enligt de principer som anges på sidorna 15 och 17.

Stockholm den 18 juni 2004
Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Adresser

Effnet Group AB

Gustavslundsvägen 151 G
Box 15040
SE-16715 BROMMA
Sweden
Tel: +46 (0)8 564 605 50
Fax: +46 (0)8 564 605 60
investor.relations@effnetgroup.se
www.effnetgroup.se

Effnet Holding AB

Gustavslundsvägen 151 G
Box 15040
SE-16715 BROMMA
Sweden
Tel: +46 (0)8 564 605 50
Fax: +46 (0)8 564 605 60
investor.relations@effnetholding.se
www.effnetholding.se

Effnet AB

Gustavslundsvägen 151 G
Box 15040
SE-16715 BROMMA
Sweden
Tel: +46 (0)8 564 605 50
Fax: +46 (0)8 564 605 60
info@effnet.com
www.effnet.com

Factum Electronics AB

Teknikringen 1 H
SE-583 30 LINKÖPING
Sweden
Tel: +46 (0)13 36 86 00
Fax: +46 (0)13 36 86 01
info@factum.se
www.factum.se

Stockholm Realty

Riddargatan 23
SE-114 57 STOCKHOLM
Sweden
Tel: +46 (0)8 545 83 545
Fax: +46 (0)8 545 83 549