

AB | SAGAX

Registreringsdokument juni 2009



DEFINITIONER

Med "Sagax", "Koncernen", "Bolaget" avses, om inte annat framgår av sammanhanget, AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028 inklusive dotterföretag. Med "Remium" avses Remium AB, organisationsnummer 556101-9174. Med "fastigheter" avses såväl fastigheter som tomträtter om inte annat framgår av sammanhanget.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Sagax årsredovisningar för 2006, 2007 och 2008 samt delårsrapport för januari–mars 2009 är i sin helhet införlivade i detta registreringsdokument genom

hänvisning till nämnda handlingar, i enlighet med 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Informationen i handlingarna är således en del av detta registreringsdokument och skall läsas tillsammans med övrig information i registreringsdokumentet. Handlingarna har ingivits till Finansinspektionen samt finns tillgängliga hos Sagax och på hemsidan www.sagax.se.

RÅDGIVARE

I samband med upprättande av detta registreringsdokument och upptagande av nya aktier till handel på NASDAQ OMX Stockholm bistår Remium Sagax som finansiell rådgivare.

EKONOMISK INFORMATION

Delårsrapport januari – juni 2009:	20 augusti 2009
Delårsrapport januari – september 2009:	23 oktober 2009
Bokslutskommuniké januari – december 2009:	19 februari 2010

AKTIEINFORMATION

Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt Aktiebolagslag (2005:551).

Lista/branschklassificering: Small Cap/Real Estate Management & Development

Stamaktie

ISIN-kod: SE0000538852
Tickernamn: SAGA

Preferensaktie

ISIN-kod: SE0001629288
Tickernamn: SAGA PREF

Detta registreringsdokument har upprättats av Sagax, som en del av prospektet med anledning av att Sagax den 19 maj 2009 beslutade att med stöd av bemyndigande från årsstämma den 6 maj 2009 emittera 4 000 000 preferensaktier vilka avses tas upp till handel på NASDAQ OMX Stockholm.

Förutom vad som anges i de genom hänvisning införlivade revisionsberättelserna för räkenskapsåren 2006, 2007 och 2008 har ingen information i detta registreringsdokument granskats eller reviderats av bolagets revisorer förutom vad som uttryckligen anges.

De siffror som redovisas i detta registreringsdokument har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar korrekt.

Uttalanden om framtidsutsikter i detta registreringsdokument är gjorda av styrelsen för Sagax och är baserade på nuvarande förhållanden. Dessa uttalanden är väl underbyggda men läsaren bör vara uppmärksam på att uttalandena, precis som alla framtidsbedömningar, innehåller inslag av osäkerhet.

Registreringsdokumentet innehåller historisk marknadsinformation, däribland information om storleken på marknader där Sagax är verksam. Informationen har inhämtats från olika källor och Sagax ansvarar för att sådan information har återgivits korrekt. Även om Sagax anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten av informationen inte kan garanteras. Såvitt Sagax känner till har inga uppgifter utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Registreringsdokumentet har tillsammans med prospektet godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ Lag (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Observera att en investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i detta registreringsdokument kan bli tvungen att bekosta en översättning av registreringsdokumentet.

Svensk lag skall tillämpas på innehållet i detta registreringsdokument. Tvist rörande innehållet i registreringsdokumentet eller därmed relaterade frågor skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Risikfaktorer.....	2
Ansvariga personer.....	5
Affärsidé, mål och strategier.....	6
Verksamhetshistoria.....	8
Marknadsöversikt.....	10
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag.....	14
Marknadsområde Stockholm.....	17
Marknadsområde Svealand.....	20
Marknadsområde Östra Götaland.....	22
Marknadsområde Västra Götaland.....	24
Marknadsområde Utland.....	26
Fastighetsbeståndets marknadsvärde.....	28
Värderingsintyg.....	31
Finansiering.....	35
Organisation och medarbetare.....	40
Miljöarbete.....	41
Aktien och ägarna.....	44
Bolagstyrning.....	48
Legala frågor och övrig information.....	53
Finansiell utveckling i sammandrag.....	56
Kommentarer till den finansiella utvecklingen.....	59
Styrelse, företagsledning och revisorer.....	63
Bolagsordning.....	66
Definitioner.....	68
Adresser.....	69

RISKFAKTORER

En investering i Sagax är förenad med risk. Vid bedömningen av Sagax framtida utveckling är det av stor vikt att beakta relevanta riskfaktorer. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i prospektet utan en samlad utvärdering måste även innefatta övrig information i prospektet samt en allmän omvärldsbedömning.

Samtliga risker och osäkerheter som omnämns i prospektet kan komma att ha en negativ påverkan på såväl Sagax verksamhet som finansiella ställning och därigenom Sagax framtidsutsikter. Konsekvensen av detta kan vara en negativ påverkan på värderingen av Sagax aktier och innebära att aktieägare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Nedan redovisas riskfaktorer utan rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Utöver information som framkommer i detta prospekt bör därför varje investerare göra sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lager- och industrilokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen, som är Sagax största enskilda marknad och svarade för 47 % av koncernens hyresintäkter per 31 mars 2009, karakteriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter en lång genomsnittlig löptid på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre omedelbar intjäning. Detta är av särskilt stor vikt i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadsnyror. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal reducerar denna risk under överskådlig framtid. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

KREDITRISK

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster med ett fåtal undantag har god finansiell ställning.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenad med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Sagax bedömer att bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax uteslutande externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av välnummerade externa värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandard IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Hyresförhållandet för lager- och industrifastigheter karakteriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader. Huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas Bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotterföretag. Moderbolaget i koncernen saknar koncernexterna skulder och borgensåtaganden (proprieborgen). Detta innebär att det inte finns någon kontraktuell skyldighet från moderbolagets sida att tillskjuta ytterligare kapital till dotterföretagen. Ovanstående innebär att de finansiella riskerna i koncernen primärt är hänförliga till Sagax dotterföretag.

I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder.

Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter. Motparter i dessa faciliteter är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax har i stor utsträckning avtalat bort krav på finansiella åtaganden (covenants) vid ingående av finansieringsavtal. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

Den finansiella turbulensen i världsekonomin har skapat en internationell oro för bankernas möjligheter att leva upp till sina

åtaganden och vad detta kan få för konsekvenser för deras kunder. Turbulensen har även påverkat Sagax kreditgivare. Nordea har genomfört en nyemission för att trygga bankens kapitalbas, där de största aktieägarna, inklusive svenska staten, tecknade sin andel av emissionen. Den tyska staten har garanterat Hypo Real Estate Banks framtid och har deklarerat att de ämnar ta kontroll över banken. Under mars 2009 har processen inletts med att överta aktierna i banken. Bankens upplåningsproblem har inte påverkat Sagax lånefaciliteter.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Per 31 mars 2009 uppgick de räntebärande skulderna till 4 880 miljoner kronor. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 mars 2009 påverka räntekostnaderna med 5,8 miljoner kronor om året. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid denna tidpunkt till 4,7 år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast i begränsad utsträckning påverkas vid förändringar av det allmänna ränteläget.

I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak.



Pollaren 2 i Norrköping

VALUTARISK

Sagax äger åtta fastigheter i Finland och fyra fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot SEK/EUR-kursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Banklånen avseende de finska och tyska fastigheterna är denominerade i euro. Den 31 mars 2009 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 940,7 miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 1 262 miljoner kronor. Sagax nettoexponering mot SEK/EUR-kursen uppgick således till 321,5 miljoner kronor. Sagax äger även en fastighet i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheten i Danmark uppgick till 28,0 miljoner kronor. Fastigheten var obelånad per 31 mars 2009.

ORGANISATORISK RISK

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

Sagax har träffat anställningsavtal med medarbetare på villkor som bedöms vara marknadsmässiga.

OPERATIONELLA RISKER

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll och investerade under 2008 i nya administrativa system för att säkerställa den interna kontrollen.

MILJÖRISK

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende

förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Sagax negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Sagax genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Sagax har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter utom tre, och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall överföras på hyresgästerna.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 MARS 2009

	Förändring	Årlig resultat-effekt, Mkr ¹⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 5,8
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 5,6
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 0,6
Upplåningskostnad vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/- 1 %-enhet	-/+ 5,8
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾	+/- 1 %-enhet	-/+ 48,8
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 61,7
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2009	+/- 10 %	+/-1,6

1) Årliga resultat-effekter avser resultat före skatt.

2) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

3) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

ANSVARIGA PERSONER

Detta registreringsdokument har upprättats av styrelsen i AB Sagax (publ). Styrelsen för Sagax är ansvarig för innehållet i detta dokument. Styrelsen för Sagax försäkrar att den har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i registreringsdokumentet, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av Sagax som skapas av registreringsdokumentet.

Stockholm den 11 juni 2009

AB Sagax (publ)

Styrelsen



AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

AFFÄRSIDÉ

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri.

MÅL

Det övergripande målet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål skall Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

STRATEGIER

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att teckna långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider kan uppnås. Genomsnittlig hyresduration för beståndet som helhet uppgick till 9,0 år per 31 mars 2009. Motsvarande siffra för de 10 största hyresgästerna, som svarar för cirka hälften av Sagax totala hyresintäkter, översteg 12 år.

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Sagax har för avsikt att genomföra kompletteringsförvärv och att investera i befintliga fastigheter.

Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödena och diversifiera intäkterna.

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. Sagax har en konservativ syn på risktagande.

Räntebärande skulder

Sagax eftersträvar lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Per 31 mars 2009 uppgick den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal till 4,7 år. Den långa räntebindningen minskar känsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,9 år.

Eget kapital

Sagax har sedan januari 2006 två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Syftet med utgivandet av preferensaktier är att möjliggöra en fortsatt expansion av verksamheten där det tillförda kapitalet kan användas som eget kapital vid förvärv. Genom att emittera preferensaktier kan Sagax nå investerarkategorier som



Tumba 7:234 i Botkyrka

Verkmästaren 4 i Solna

värdesätter en hög löpande utdelning. Detta möjliggör en expansion av verksamheten med eget kapital utan att antalet stamaktier ökar. Styrelsens bedömning är att bolagets kapitalförsörjning underlättas av att, utöver att återinvestera de medel som genereras av verksamheten, även kunna nyemittera preferensaktier i samband med kompletteringsförvärv. Sagax målsättning är att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital samt att preferensutdelningen långsiktigt skall understiga 50 % av det årliga kassaflödet från den löpande verksamheten.

För närmare beskrivning av preferensaktierna, se avsnitten Aktien och ägarna på samt Bolagsordningen.

Utdelningsstrategi

Bolagets strategier medför att bolaget har ett kapitalbehov för finansiering av nya förvärv. Styrelsens bedömning är att det mest gynnsamma för aktieägarna under de närmaste åren är att återinvestera genererat resultat med undantag för utdelning till preferensaktieägarna.

FINANSIELLA MÅL

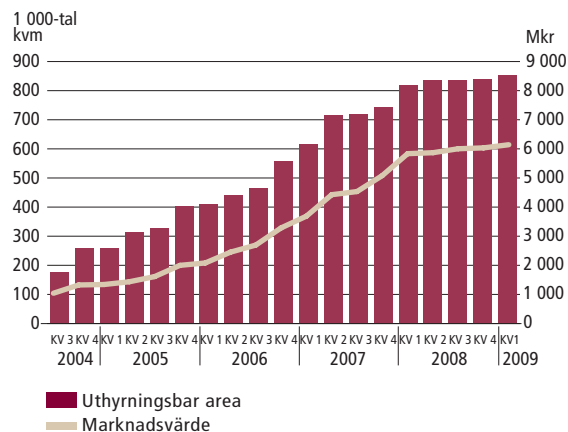
De av styrelsen fastställda finansiella målen för verksamheten redovisas i tabellen nedan.

FINANSIELLA MÅL															
Målformulering:	Beskrivning:	Måluppfyllelse 2008:	Historisk måluppfyllelse:												
Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel uppgå till lägst 15 %.	Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning.	Avkastningen på eget kapital uppgick till -13 %. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 22 % per år.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Avkastning på eget kapital</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Avkastning (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2004</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>-13</td> </tr> </tbody> </table>	År	Avkastning (%)	2004	15	2005	20	2006	25	2007	45	2008	-13
År	Avkastning (%)														
2004	15														
2005	20														
2006	25														
2007	45														
2008	-13														
Förvaltningsresultatet skall öka med minst 15 % per år.	Sagax har för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv med god avkastning. Tillväxt skall även ske genom reelltillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet.	Förvaltningsresultatet ökade med 40 %. Förvaltningsresultatet de senaste fyra åren har i genomsnitt ökat med 53 % per år.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Förvaltningsresultat</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Ökning (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table>	År	Ökning (%)	2005	25	2006	90	2007	40	2008	35		
År	Ökning (%)														
2005	25														
2006	90														
2007	40														
2008	35														
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt inte understiga 150 %.	De löpande kassaflödena skall med god marginal täcka räntekostnaderna.	Räntetäckningsgraden uppgick till 180 %. Räntetäckningsgraden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 176 %.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Räntetäckningsgrad</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Räntetäckningsgrad (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2004</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>190</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>170</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>175</td> </tr> </tbody> </table>	År	Räntetäckningsgrad (%)	2004	140	2005	160	2006	190	2007	170	2008	175
År	Räntetäckningsgrad (%)														
2004	140														
2005	160														
2006	190														
2007	170														
2008	175														
Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 %.	Bolagets kapitalbas skall vara anpassad till bolagets risktagande.	Soliditeten uppgick till 19 %. Soliditeten de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 20 %.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Soliditet</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Soliditet (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2004</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table>	År	Soliditet (%)	2004	15	2005	15	2006	20	2007	25	2008	18
År	Soliditet (%)														
2004	15														
2005	15														
2006	20														
2007	25														
2008	18														
Den genomsnittliga räntebindningstiden på koncernens långfristiga lån skall uppgå till minst 4 år.	Genom att välja relativt lång räntebindningstid minskar bolagets räntekänslighet.	Den genomsnittliga räntebindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,1 år. Räntebindningstiden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 5,2 år.	<table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse: Räntebindningstid</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Räntebindningstid (år)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2004</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>5,0</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>5,5</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>5,0</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>5,0</td> </tr> </tbody> </table>	År	Räntebindningstid (år)	2004	4,5	2005	5,0	2006	5,5	2007	5,0	2008	5,0
År	Räntebindningstid (år)														
2004	4,5														
2005	5,0														
2006	5,5														
2007	5,0														
2008	5,0														

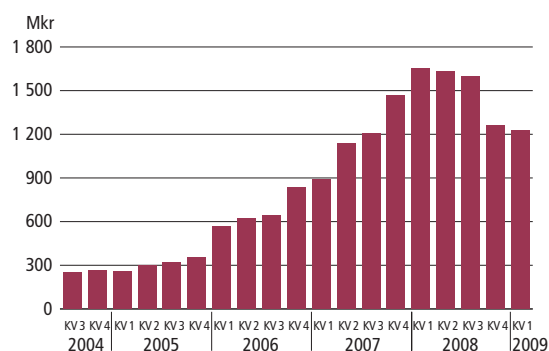
VERKSAMHETSHISTORIA

- 2004** Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildas genom att dåvarande teknikbolaget Effnet Group förvärvar 19 fastigheter samt den förvaltningsrörelse som grundats under 2000 genom apportemission. Bolagets verksamhetsföremål ändras till fastighetsverksamhet och bolaget ändrar namn till AB Sagax.
Vid årets utgång äger Sagax 30 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 258 000 kvadratmeter.
- 2005** Under året förvärvas 10 fastigheter med cirka 147 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.
Vid slutet av 2005 omfattar fastighetsbeståndet 40 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 405 000 kvadratmeter.
- 2006** Under 2006 förvärvar Sagax fastigheter för 1,1 miljarder kronor. Detta motsvarar nästan en fördubbling av koncernens storlek. Fastighetsbeståndet omfattar vid årets slut 57 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 559 000 kvadratmeter.
Sagax tillförs totalt 276 miljoner kronor genom emissioner av preferensaktier. Emissionslikviden skapar utrymme för fortsatt expansion.
- 2007** Sagax förvärvar fastigheter för sammanlagt 1,7 miljarder kronor. Bland annat förvärvas fastigheter från Gambro för 561 miljoner kronor, sex fastigheter i Finland från Konecranes för 305 miljoner kronor samt 25 fastigheter från Närkes Elektriska för 351 miljoner kronor. Därtill ingår Sagax optionsavtal om att förvärva ytterligare fastigheter från Gambro. Under året säljer Sagax fastigheter för 492 miljoner kronor, varav 417 miljoner kronor avser försäljningen av fyra fastigheter med stort inslag av kontorslokaler.
I juni träffas ett avtal med Hypo Real Estate Bank om en sjuårig kreditfacilitet om 6 000 miljoner kronor, vilket skapar utrymme för fortsatt expansion.
Den 8 oktober noteras bolagets aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm (Small Cap). Sagax genomför två emissioner av preferensaktier om sammanlagt 88 miljoner kronor. Vid årets utgång hade Sagax ett fastighetsbestånd om 98 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 744 000 kvadratmeter.
- 2008** Under året förvärvas 19 fastigheter för sammanlagt 1,3 miljarder kronor. Bland annat utnyttjas ovannämnda option att förvärva fastigheter från Gambro för totalt 443 miljoner kronor, varav exploateringsmark för 47 miljoner kronor omedelbart vidareförsäljs.
Under året såldes sex fastigheter för sammanlagt 343 miljoner kronor, däribland flertalet av bolagets fastigheter i Göteborg.
Vid årets utgång omfattar fastighetsbeståndet 110 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 839 000 kvadratmeter.
- 2009** Sagax förvärvar i mars 2009 fastigheten Panncentralen 1 i Årsta från AxFast AB för 122 miljoner kronor.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA

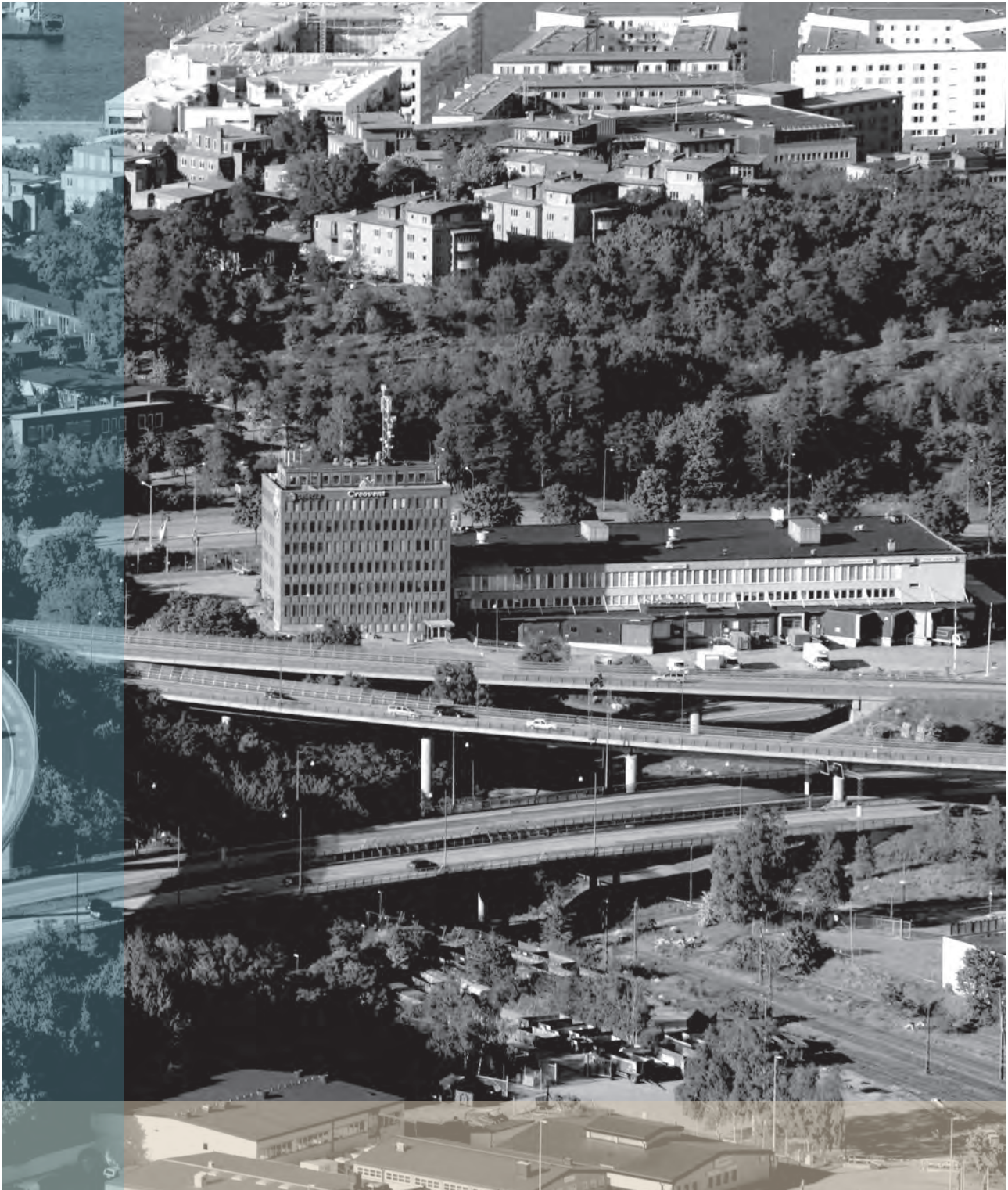


EGET KAPITAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE





Varubalen 3 i Stockholm

MARKNADSÖVERSIKT

Sagax verkar på marknaden för lager- och industrifastigheter. Tyngdpunkten i Sagax fastighetsbestånd finns i Stockholm som är en marknad som Sagax bedömer har goda förutsättningar för långsiktigt positiv utveckling till följd av god befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på hyresmarknaden, det vill säga marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax har hög uthyrningsgrad (96 %) och långa hyresavtal (9,0 år i genomsnitt) vilket innebär att Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg den närmaste framtiden. Detta innebär att risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad är låg i jämförelse med många andra konkurrenter.

Sagax största marknadssegment är Stockholm. Sagax bedömer att Stockholm är en av de delmarknader som har bäst förutsättningar för tillväxt på både kort och lång sikt. Sagax har därför under 2008 och inledningen av 2009 ökat sin exponering mot Stockholmsmarknaden. Sagax fastigheter utanför Stockholm har en genomsnittlig hyresduration som överstiger 10 år och bedöms endast i låg utsträckning påverkas av förändringar på hyresmarknaden under överskådlig framtid.

Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden, det vill säga marknaden för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden. Aktiviteten på investeringsmarknaden har kraftigt bromsats in till följd av finanskrisen och en försämrad konjunktur.

OMVÄRLDEN

Sverige: 81 % av hyresvärdet

Under perioden 2002–2007 ökade Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) med i genomsnitt 3,0 % per år. Under 2008 bröts denna trend till följd av den globala lågkonjunkturen. BNP beräknas ha sjunkit med 0,2 % under 2008 och Konjunkturinstitutet prognostiserar att BNP sjunker med ytterligare 3,9 % under 2009. Perioden 2002–2007 karaktäriserades av låga marknadsräntor. Efter en inledande period med stigande marknadsräntor under 2008 föll dessa kraftigt under slutet av året och mycket tyder på att de korta marknadsräntorna kommer att vara fortsatt låga under 2009. Inflationen har under 2000-talet varit låg och mycket pekar på att Sverige kommer att få uppleva ett lågt inflationstryck även under 2009.

Finland: 11 % av hyresvärdet

Under perioden 2002–2007 ökade Finlands BNP med i genomsnitt 3,2 % per år. I likhet med situationen i Sverige avmattades den finska ekonomin under 2008 och BNP steg under året med 0,9 % en-

ligt Finska Statistikcentralen. Finlands Bank prognostiserar att BNP sjunker med 5 % under 2009. Även i Finland har låga marknadsräntor och låg inflation varit förhärskande under de senaste åren. Mycket tyder på att korta marknadsräntor och inflation kommer att vara fortsatt låga även under 2009.

Tyskland: 8 % av hyresvärdet

Tysklands BNP förväntas enligt OECD att falla med 5 % under 2009 för att sedan stiga med 1 % under 2010. Detta efter att Tyskland redovisat en tillväxt på 3,2 % under 2006, 2,5 % under 2007 och 1,0 % under 2008. Även i Tyskland förväntas inflationen vara låg under 2009.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden

Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar för olika geografiska marknader. Hyresintäkterna från Sagax fastigheter i Stockholmsregionen är i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än bolagets övriga fastigheter. Anledningen till detta är att fastigheterna i Stockholmsregionen har hyresavtal med relativt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Sagax vakanta lokaler återfinns även i Stockholm.

Den genomsnittliga hyresdurationen för Sagax fastigheter i Stockholmsregionen uppgår till 5,7 år. Stockholmsregionen utgör Sagax största marknadssegment och svarar för 47 % av bolagets sammanlagda hyresvärde.

Huvuddelen av hyresvärdet för Sagax fastigheter utanför Stockholm har avtal med löptider om 10 år eller längre. Därmed har hyresintäkterna från dessa fastigheter en låg exponering mot hyresmarknaden under de närmaste åren. Den marknadsanalys som beskrivs nedan är därför främst inriktad på Stockholmsregionen, vilken bedöms ha störst relevans för Sagax inom överskådlig framtid.

Sammanfattningsvis är den omedelbara effekten på Sagax resultat, av en försvagad hyresmarknad, relativt begränsad. Detta illustreras i diagrammet på intilliggande sida. Sagax är ett av de fastighetsbolag vars förvaltningsresultat påverkas minst vid lägre hyresnivåer för hyresavtal vilka skall omförhandlas under 2009.

Stockholmsregionen

Sagax fastigheter i Stockholm är belägna utanför centrala Stockholm, bland annat i Lunda, Kista, Ulvsunda, Segeltorp, Sollentuna, Årsta

och Älvsjö. Den långsiktiga värdetillväxten för Sagax fastigheter i Stockholm drivs bland annat av stark befolkningstillväxt, hög ekonomisk tillväxt samt fortsatt stadsutbyggnad i form av bostäder, handel och infrastruktur.

Antalet invånare i Stockholms län uppgick vid årsskiftet 2008/2009 till 2,0 miljoner, vilket motsvarar 20 % av Sveriges totala befolkning. Invånarantalet ökade under 2008 med omkring 32 000 personer eller 1,6 % jämfört med 2007. Den procentuella ökningen var dubbelt så stor som för Sverige i helhet. Under de senaste 20 åren har invånarantalet i genomsnitt ökat med 1,1 % per år, i jämförelse med 0,5 % per år för riket som helhet. Enligt Boverket har nettoinflyttningen till Storstockholm under de senaste 20 åren i genomsnitt varit 9 000 personer per år. Under 2008 var nettoinflyttningen omkring 20 000 personer (exklusive nativitet.)

Befolkningstillväxten i Stockholm har en stark påverkan på efterfrågan på nya bostäder. Stockholm är också en av de regioner där det byggs mest bostäder. Exempelvis har Stockholms stad ambitionen att under perioden 2007–2010 arbeta fram detaljplaner för 15 000 bostäder. Behovet av nya bostäder medför att utbudet av lager- och industrifastigheter i Stockholmsregionen krymper över tiden genom att marken successivt tas i anspråk för andra ändamål. Detta leder i sin tur till en stabil efterfrågesituation på hyresmarknaden.

Hyresmarknaden för lager- och industrifastigheter i Stockholmsområdet

Sagax verkar på marknaden för lager- och industrifastigheter. Lokaler för lager och lätt industri svarade per 31 mars 2009 för 83 % av Sagax uthyrningsbara area. Huvuddelen av lager- och industrifastig-

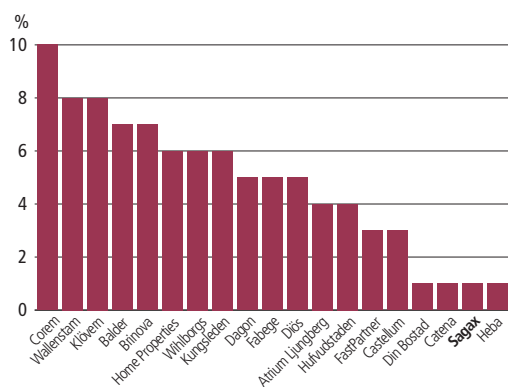
heterna är samlade i företagsområden. Ett typiskt företagsområde består av cirka 45 % industrilokaler, 45 % lagerlokaler och 10 % kontor. Marknaden för lager- och industrifastigheter är fragmenterad och det finns ingen dominerande aktör inom segmentet. Få aktörer har specialiserat sig på lager- och industrifastigheter genom att äga betydande bestånd som samtidigt utgör en dominerande del av företagets totala fastighetsbestånd. En stor andel av den totala marknaden för lager- och industrifastigheter utgörs av brukarfastigheter. Detta innebär att den som bedriver verksamheten i fastigheten även äger fastigheten. De 50 största fastighetsägarna i Stockholms stad äger ungefär hälften av hela beståndet av lager- och industrifastigheter. Lager- och industrifastigheter utgör dock i regel en mindre del av de största ägarnas totala fastighetsbestånd.

Hyresgäster i lager- och industrifastigheter har huvudsakligen en låg och lokal rörlighet. Detta beror till stor del på att flertalet hyresgäster har sina kunder i närmaknaden. Enligt en undersökning genomförd av konsultföretaget Thyrens Temaplan uppgav merparten av tillfrågade hyresgäster i ett stort företagsområde i södra Stockholm att de inte hade några konkreta flyttplaner. Analyser pekar också på att företagsområden med ett samlat bestånd av lager- och industrifastigheter är mer attraktiva på hyresmarknaden än solitära fastigheter.

Hyresutveckling och vakanser

Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste 20 åren har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation. Diagrammet nedan illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor i Stockholm.

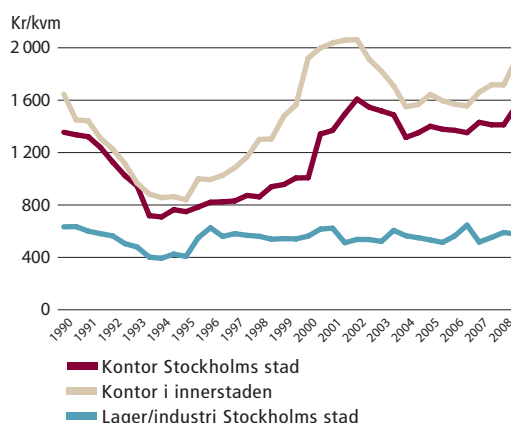
RESULTATFÖRÄNDRING -10 % HYRESINTÄKTER



Förändring av bolagens förvaltningsresultat givet 10 % lägre hyresintäkter för hyresavtal som omförhandlas under 2009.

Källa: Fastighetsvärlden

HYROR I 1990 ÅRS PRISER



Källa: Omlandet, Objektvision, Stockholms stad, Strateg och Thyrens Temaplan

I Sverige finns ett stort antal regioner där hyrorna för industrilokaler normalt varierar mellan 400 och 500 kronor per kvadratmeter och år. Dessa regioner, som är av olika storlek, är belägna i olika delar av landet och skiljer sig åt även ur andra aspekter. Trots detta är variationen i hyror låg, både geografiskt och över tiden. Det är endast i landets främsta tillväxtregioner som hyrorna är väsentligt högre och därmed möjliggör nybyggnation i större omfattning. Även när det gäller vakanser uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tiden än vakanser för kontorslokaler. Vakansgraden för lager- och industrifastigheter i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 10 %.

INVESTERINGSMARKNADEN

Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna ränteläget, tillgången till eget kapital och lånefinansiering. Kombinationen av stark global ekonomisk tillväxt, låga

räntor och god tillgång till banklån har drivit intresset för fastighetsinvesteringar under större delen av 2000-talet. Den försämrade kreditmarknaden som följde i spåren av den amerikanska bolånekrisen under sommaren 2007 och som förstärktes ytterligare under 2008 har haft kraftigt negativ påverkan på marknaden för fastighetsinvesteringar.

Exklusive svenska statens försäljning av Vasakronan till AP Fastigheter sjönk transaktionsvolymen på den svenska marknaden under 2008 jämfört med tidigare år. Speciellt under hösten 2008 sjönk aktiviteten på investeringsmarknaden kraftigt. Andelen internationella investerare, som tidigare svarat för omkring hälften av transaktionsvolymen, har kraftigt reducerats under året. Den låga aktiviteten på investeringsmarknaden har fortsatt under början av 2009.

Totalavkastning

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på direkta investeringar i fastigheter utan beaktande av belåning. Indexet är uppdelat på segmenten butiker, kontor, industri, bostäder samt övrigt. Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexet som helhet uppgick under 2008 till -3,3 % (14,9 %). För fastigheter inom segmentet industri, inom vilket Sagax är verksamt, uppgick motsvarande siffra till -0,4 % (16,1 %), vilket var högst bland samtliga segment. Fastigheter inom segmentet industri har uppvisat högre totalavkastning än indexet som helhet under såväl en treårig, femårig som tioårig period, vilket illustreras i diagrammet till vänster.

Direktavkastningen för industrifastigheter uppgick under 2008 till 6,1 % (5,9 %), vilket var högst bland samtliga segment. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 7,6 % (7,3 %) under 2008.

TOTALAVKASTNING, ÅRSTAKT TILL OCH MED 2008



Källa: SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex

URVAL AV TRANSAKTIONER UNDER 2008–2009 AVSEENDE LAGER- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

År, kvartal	Affär	Kommun	Köpare	Säljare	Area, kvm	Pris	
						Mkr	kr/kvm
2008, 1	Logistikfastighet i Torsvik	Jönköping	Aberdeen Property Fund I SICAV	Privat	40 400	≈220	5 446
2008, 2	Lager- och kontorsfastighet	Järfälla	Corem Property Group	Allba Fastighets AB	27 830	319	11 462
2008, 3	5 lagerfastigheter	Blandat	Northern Logistic Properties	Kungsleden	108 525	600	5 529
2008, 3	6 fastigheter i Högdalens industriområde	Stockholm	Okänd	Diös & Kuylensstierna	28 000	185	6 607
2009, 1	8 lager- och logistikfastigheter	Blandat	Corem Property Group	Nordum Fastighetsfond 1 AB	33 500	213	6 358
2009, 1	Automobilen 1	Nyköping	Alecta	Möller & Partners / Adolfson Industribyggen	28 000	≈175	6 250

Källa: Sagax

KONKURRENTER

Segmentet för lager och industri karaktäriseras av ett spritt ägande och en stor andel av ägarna utgörs av egenanvändare. Sagax konkurrenter består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder samt privatägda och börsnoterade fastighetsbolag. Sagax huvudsakliga konkurrenter återfinns bland de börsnoterade fastighetsbolagen. Exempel på börsnoterade fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som Sagax är Brinova, Castellum, Catena, Corem, FastPartner, Klöver, Kungsleden och Wihlborgs. 83 % av Sagax uthyrningsbara area består av lager- och industrilokaler. I jämförelse med konkurrenterna har Sagax störst andel lager- och industrilokaler i förhållande till totalt bestånd.

ANDEL LAGER- OCH INDUSTRILOKALER

Bolag	Area, kvm	Andel av totalt bestånd
Castellum	1 462 000	46 %
Kungsleden	977 000	31 %
Sagax	696 000	83 %
Corem	669 000	76 %
Wihlborgs	561 000	45 %
Klöver	465 000	34 %
Brinova	441 000	60 %
FastPartner	304 000	63 %
Catena	95 000	42 %
Summa/Genomsnitt	5 670 000	47 %

Källa: Bolagens finansiella rapporter per 31 december 2008

Brinova Fastigheter

Brinova är verksamt på den svenska fastighetsmarknaden genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter samt genom ett ägande i andra fastighetsbolag. Brinovas fastighetsbestånd utgörs av logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter främst i regionerna Stockholm, Göteborg, Jönköping, Örebro och Norrköping samt Öresundsregionen. Logistik, i vilket lager och industri ingår, omfattade cirka 441 000 kvadratmeter och utgjorde per den 31 december 2008 60 % av Brinovas totala uthyrningsbara area.

Castellum

Castellum är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med närvaro inom fem regioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Lager- och industrifastigheter omfattade cirka 1 462 000 kvadratmeter och utgjorde cirka 46 % av Castellums totala uthyrningsbara area per den 31 december 2008.

Catena

Catena är ett fastighetsbolag med fokus på bilhandelsfastigheter i anslutning till storstäderna. Fastighetsbeståndet är beläget i fyra regioner i Norden: Stockholm, Västra Götaland, Öresund samt Oslo. Verkstads- och lagerfastigheter omfattade cirka 95 000 kvadratmeter och utgjorde 42 % av Catenas totala uthyrningsbara area per den 31 december 2008.

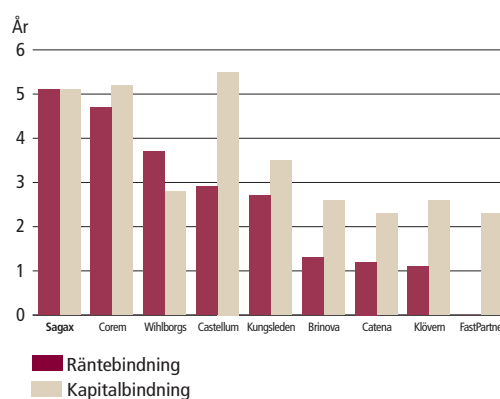
Corem Property Group

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem har idag ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager- och industrifastigheter omfattade cirka 669 000 kvadratmeter och utgjorde 76 % av Corems totala uthyrningsbara area per den 31 december 2008.

Ränte- och kapitalbindning

Sagax har en relativt lång ränte- och kapitalbindning jämfört med konkurrenterna. Detta är i enlighet med bolagets policys och syftar till att minska ränte- och refinansieringsriskerna och fokusera på en långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat.

JÄMFÖRELSE AV RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



Källa: Bolagens finansiella rapporter per 31 december 2008

FastPartner

FastPartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Stockholmsregionen och i Gävle. Produktions- och lagerfastigheter omfattade cirka 304 000 kvadratmeter och utgjorde 63 % av FastPartners totala uthyrningsbara area per den 31 december 2008.

Klöver

Klöver är ett fastighetsbolag med lokal närvaro i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Lager- och industrifastigheter omfattade cirka 465 000 kvadratmeter och utgjorde 34 % av Klöverns totala uthyrningsbara area per den 31 december 2008.

Kungsleden

Kungsleden är ett fastighetsbolag där verksamheten är organiserad inom tre divisioner, kommersiella fastigheter, publika fastigheter samt modulbyggnader. Lager- och industrifastigheter omfattade 977 000 kvadratmeter och utgjorde cirka 31 % av Kungsledens totala uthyrningsbara area per den 31 december 2008.

Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Lager- och industrifastigheter omfattade cirka 561 000 kvadratmeter och utgjorde cirka 45 % av Wihlborgs totala uthyrningsbara area per den 31 december 2008.

Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2008

SAGAX FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Den 31 mars 2009 omfattade Sagax fastighetsbestånd 111 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 852 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 577,2 respektive 553,5 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgick till 96 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 9,0 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Svealand, Östra Götaland, Västra Götaland och Utland. Marknadsområdet Stockholm omfattar 45 % av det totala marknadsvärdet och 47 % av hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, elektricitet, fastighetsskatt samt VA i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför Stockholm ombesörjer och bekostar hyresgästerna även fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, skiljer sig mellan beståndet i Stockholm och övriga marknadsområden.

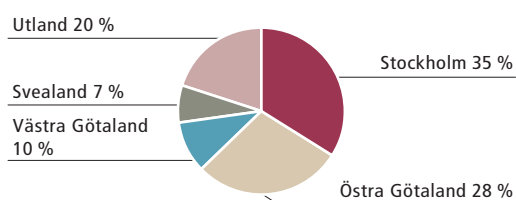
I Stockholm innehar Sagax mediaabonnemang för 55 % av den uthyrningsbara arean medan motsvarande siffra för hela beståndet är 21 %. Därutöver vidarefaktureras 65 % av Sagax utgifter för mediaabonnemang. Resultatpåverkan av förändrade kostnader eller förbrukning för media är därför begränsad.

Per 31 mars 2009 fördelades Sagax hyresintäkter på 192 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är uthyrda med triple net avtal och långa löptider på hyresavtal.

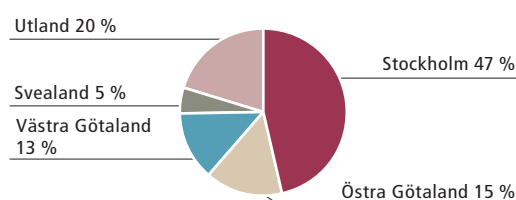
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt till följd av minskad risk för vakanser och uthyrningskostnader.

Andelen hyresavtal kopplade till konsumentprisindex motsvarar 96 % av kontrakterade hyror per 31 mars 2009. Detta medför att avtalade hyresintäkter ökar i takt med inflationen.

AREAFÖRDELNING



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Marknadsområde	2009-03-31						2008				
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Fastighetskostnader, kr/kvm	Driftnetto, Mkr
Stockholm	49	300 835	9 192	274	911	91 %	203,6	5,9	-44,4	-154	165,0
Svealand	17	56 534	6 520	29	513	100 %	32,5	-	-1,8	-32	30,7
Östra Götaland	18	239 722	3 272	86	359	100 %	83,2	-	-3,0	-13	80,2
Västra Götaland	14	86 150	11 145	76	882	100 %	82,7	-	-5,9	-68	76,7
Utland	13	168 313	7 665	112	665	100 %	89,4	-	-5,2	-31	84,2
Summa	111	851 554	7244	577	678	96 %	491,4	5,9	-60,4	-72	436,8

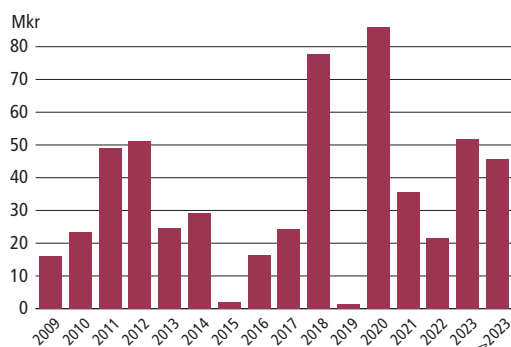
HYRESDURATION

Hyresdurationen uppgick per 31 mars 2009 till 9,0 år.

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2009	12	25 699	16,1	3 %
2010	23	24 570	23,5	4 %
2011	27	48 856	49,0	9 %
2012	40	63 115	51,1	9 %
2013	16	30 339	24,6	4 %
>2013	74	638 455	391,0	71 %
Totalt	192	831 034	555,3	100 %

Diagrammet nedan visar hyresavtalens förfallostruktur fördelat på avtalens förfalloår.

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgraden uppgick per 31 mars 2009 till 3,8 %, vilket kan jämföras med 4,1 % per 31 december 2008. Hyresavtal med en årshyra om 21,0 miljoner kronor har efter den

31 mars 2009 sagts upp för omförhandling och 11,7 miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Nyuthyrnt men ännu ej inflyttat uppgick till 3,9 miljoner kronor per 31 mars 2009. Justerad utgående vakans uppgick till 39,0 miljoner kronor.

VAKANSER 31 MARS 2009

Marknadsområde	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Vakansgrad, %	Vakant area, kvm
Stockholm	49	21,9	8,0	20 520
Svealand	17	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	14	–	–	–
Utland	13	–	–	–
Totalt	111	21,9	3,8	20 520

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 mars 2009
Ingående vakans 1 januari 2009	22,3
Vakansvärde från fastighetsförvärv	–
Avflyttningar	1,2
Inflyttningar	–2,3
Förändring av lämnade rabatter	0,7
Vakansvärde sålda fastigheter	–
Utgående vakans	21,9
Uppsagt för omförhandling	9,3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	11,7
Nyuthyrning, ej inflyttat	–3,9
Justerad utgående vakans	39,0



STÖRRE HYRESGÄSTER

De totala årshyresintäkterna för Sagax 10 största hyresgäster motsvarade per 31 mars 2009 cirka hälften av Sagax totala årshyresintäkter.

Sagax 10 största hyresgäster sorterade i bokstavsordning framgår nedan. Hyresdurationen för de 10 största hyresgästerna översteg 12 år i genomsnitt.

Verksamhet	Årshyra, Mkr	Andel av total årshyra	Antal kontrakt	Genomsnittlig kontraktstid, år
1 Arvid Nordquist i Stockholm Kafferosteri och livsmedelsimport	16	3 %	1	9,8
2 BE Group i Norrköping, Åbo och Lahtis Stålgrossist	40	7 %	5	17,8
3 BWG Homes i Vetlanda och Sävsjö Småhustillverkarna Myresjöhus och Smålandsvillan	30	6 %	2	11,8
4 Elektroskandia i Stockholm Elprodukter, industriförnödenheter och hushållsmaskiner	9	2 %	1	12,2
5 Gambro i Lund och Hechingen Medicintekniskt företag	90	17 %	6	12,8
6 Kindwalls i Stockholm Försäljning och service av personbilar	13	2 %	2	10,1
7 Konecranes i Hyvinge och Tavastehus Lyftutrustning och underhållstjänster	1)	1)	3	9,1
8 MediCarrier i Stockholm Landstingsägd distributör av sjukvårdsartiklar	10	2 %	1	4,5
9 Närkes Elektriska, NEA, i flera svenska städer Installation, service och försäljning av elmaterial	28	5 %	25	13,2
10 Trivselhus i Vetlanda Småhustillverkare	12	2 %	3	17,8

1) Uppgiften omfattas av sekretessavtal.



MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

I Stockholmsområdet omfattar Sagax fastighetsbestånd 49 fastigheter med 301 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 274 miljoner kronor.



Valsverket 10 i Ulvsunda



Induktorn 24 i Ulvsunda

Stockholm är Sagax huvudmarknad och utgör 45 % respektive 47 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattar 49 fastigheter med 300 835 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Sagax fastigheter i Stockholm återfinns utanför centrala Stockholm utmed de större trafiklederna som E4/E20, E18 och Nynäsvägen. Flertalet av fastigheterna är belägna i etablerade företagsområden som till exempel Lunda, Ulvsunda och Kista i norra Stockholm samt Älvsjö, Segeltorp och Årsta i södra Stockholm.

Stockholmsfastigheterna har kortare löptider på hyreskontrakten än det övriga fastighetsbeståndet i koncernen. Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att hyra ut vakanta lokaler bedöms som goda.

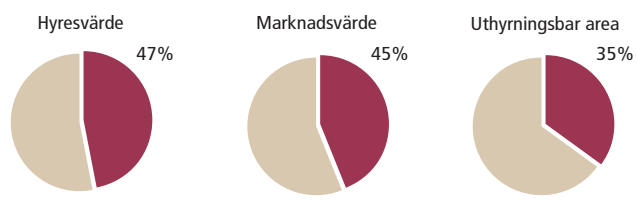
KORTA FAKTA

Antal fastigheter	49
Uthyrningsbar area, kvm	300 835
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 765
Hyresvärde, Mkr	274
Vakansgrad, %	8,0
Hyresduration, år	5,8

De fem största hyresgästerna som motsvarar 23 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

Arvid Nordquist	Kafferosteri och livsmedelsimport
Menigo	Försäljning av mat, dryck och restaurangutrustning
Elektroskandia	Grossist av elprodukter, industriförnödenheter och hushållsmaskiner
Kindwalls	Försäljning och service av bilar
MediCarrier	Landstingsägd distributör av sjukvårdsartiklar

ANDEL AV SAGAX



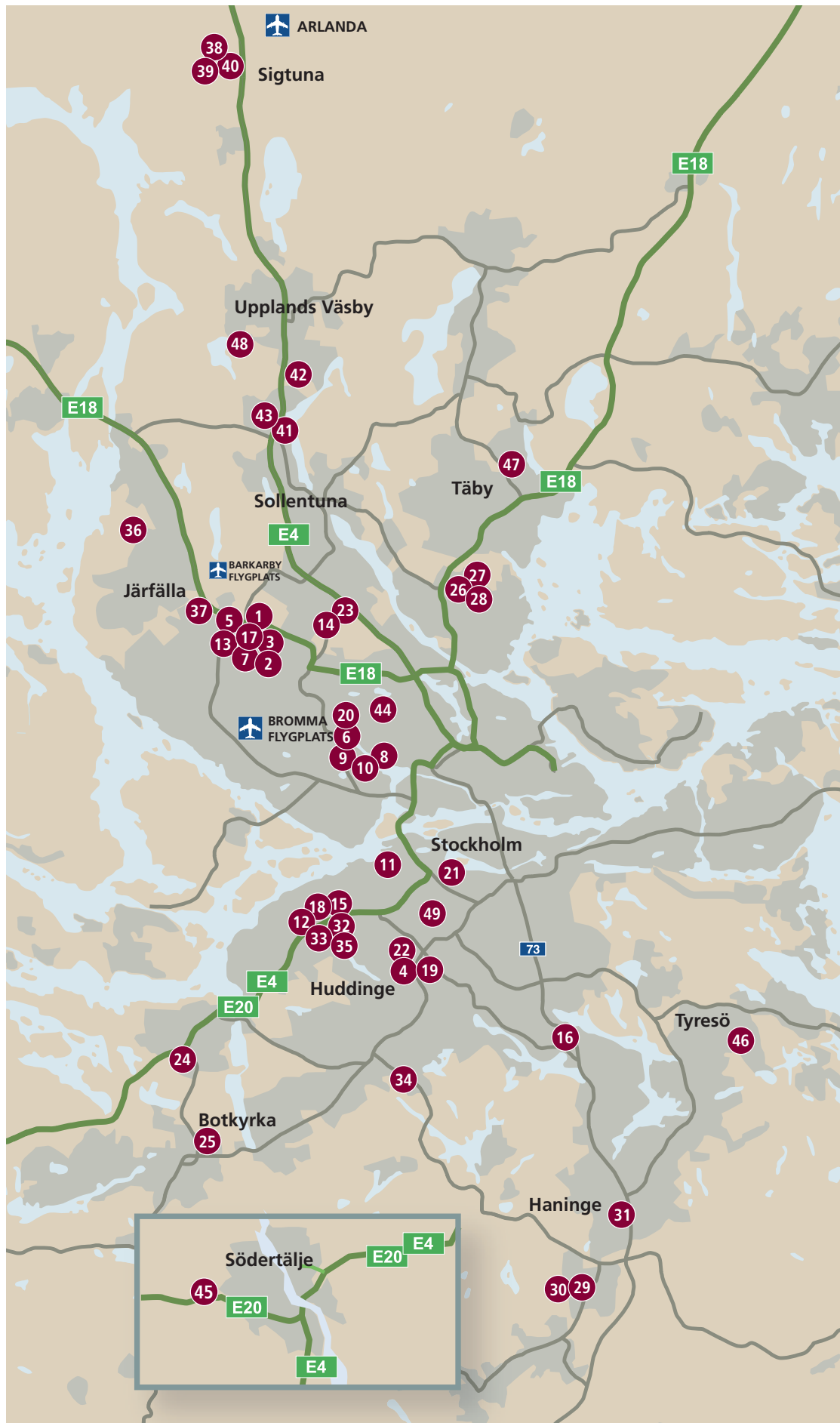
FASTIGHETSFÖRTECKNING – STOCKHOLM

Ref ²⁾	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	Taxerings- värde, Mkr
1	Domnarvet 16 ¹⁾	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 560	1 848	4 408	20,4
2	Domnarvet 34 ¹⁾	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 442	530	1 972	12,1
3	Domnarvet 40 ¹⁾	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 045	532	2 577	10,5
4	Fabrikören 9 ¹⁾	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 153	878	4 031	14,8
5	Finspång 6 ¹⁾	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 687	1 767	8 454	27,1
6	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	5 000	0,0
7	Horndal 1 ¹⁾	Fagerstagatan 29	Stockholm	6 594	1591	8 185	31,4
8	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 12-14	Stockholm	1 090	60	1 150	3,8
9	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12-14	Stockholm	8 335	4 436	12 771	0,0
10	Induktorn 35 ¹⁾	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	3 665	365	4 030	11,9
11	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	300	1 578	1 878	9,2
12	Kalvholmen 1 ¹⁾	Måsholmstorget 4	Stockholm	1 015	3 402	4 417	19,4
13	Kolsva 1 ¹⁾	Fagerstagatan 26	Stockholm	5 180	870	6 050	21,2
14	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	3 340	3 340	6 680	29,8
15	Murmästare-Ämbetet 3 ¹⁾	Murmästarvägen 1	Stockholm	8 591	1 948	10 539	39,5
16	Sillö 3 ¹⁾	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	7 060	24,8
17	Skultuna 3 ¹⁾	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	11 754	44,3
18	Stensåtra 16 ¹⁾	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	8 469	2 312	10 810	9,2
19	Tillverkaren ¹⁾	Grossistvägen 1-5	Stockholm	1 994	–	1 994	3,4
20	Valsverket 10 ¹⁾	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 615	2 020	16 635	69,4
21	Varubalen 3 ¹⁾	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 502	2 962	10 464	35,2
22	Varubilen 1 ¹⁾	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	9 160	885	10 045	30,4
23	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	4 100	4 915	9 015	51,8
24	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	1 950	9,2
25	Tumba 7:234	Gustav de Laval's Väg 10-12	Botkyrka	13 252	540	13 792	20,1
26	Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	1 237	6,5
27	Bulten 6	Ryttarvägen 9	Danderyd	1 600	–	1 600	9,3
28	Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	2 800	27,5
29	Jordbromalm 6:10 ¹⁾	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	6 018	25,3
30	Jordbromalm 6:82 ³⁾	Rörvägen 7	Haninge	–	–	–	13,6
31	Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	7 500	–	7 500	23,2
32	Heden 1	Målarvägen 15	Huddinge	3 410	650	4 060	15,2
33	Heden 4	Lövbacksvägen 4,6	Huddinge	4 658	–	4 658	17,5
34	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	5 420	25,3
35	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 537	850	4 387	12,8
36	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	2 650	17,7
37	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 040	–	5 040	29,0
38	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	3 621	8,7
39	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	1 895	7,6
40	Märsta 24:24 ³⁾	Turbingatan 4	Sigtuna	–	–	–	0,4
41	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13,15	Sollentuna	6 798	540	7 338	45,8
42	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 334	1 761	3 095	18,5
43	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	17 495	83,9
44	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	15 952	57,9
45	Mästaren 6 ¹⁾	Hantverkarsvägen 14	Södertälje	910	194	1 104	4,3
46	Bagaren 5	Radiovägen 23-25	Tyresö	6 252	811	7 063	24,8
47	Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	2 851	13,3
48	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 536	430	6 966	29,0
49	Panncentralen 1	Partihandlarvägen 50, 52	Stockholm	9 958	2 466	12 424	52,9
Totalt				234 378	66 448	300 835	1 118,9

1) Fastigheten innehas med tomträtt.

2) Se karta, sidan 21.

3) Mark.



MARKNADSOMRÅDE SVEALAND

I Svealand har Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 17 fastigheter med 57 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 29 miljoner kronor.



Ånsta 20:262 i Örebro



Ånsta 20:262 i Örebro

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Svealand omfattar 17 fastigheter med 56 534 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 7 % av den totala uthyrningsbara arean och 5 % av hyresvärdet i koncernen. I Sagax fastighetsbestånd i Svealand återfinns bland annat Schneider Electric:s svenska centrallager och Närkes Elektriskas huvudkontor. Den största hyresgästen är Närkes Elektriska AB, även kallat NEA.

Följande hyresgäster motsvarar 100 % av marknadsområdets hyresvärde:

Närkes Elektriska AB	Elgrossist
Onninen AB	Elgrossist
Schneider Electric AB	Tekniska lösningar för elkraftsdistribution
Åke Eriksson Bil AB	Försäljning av bilar

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	17
Uthyrningsbar area, kvm	56 534
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	369
Hyresvärde, Mkr	29
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	11,4

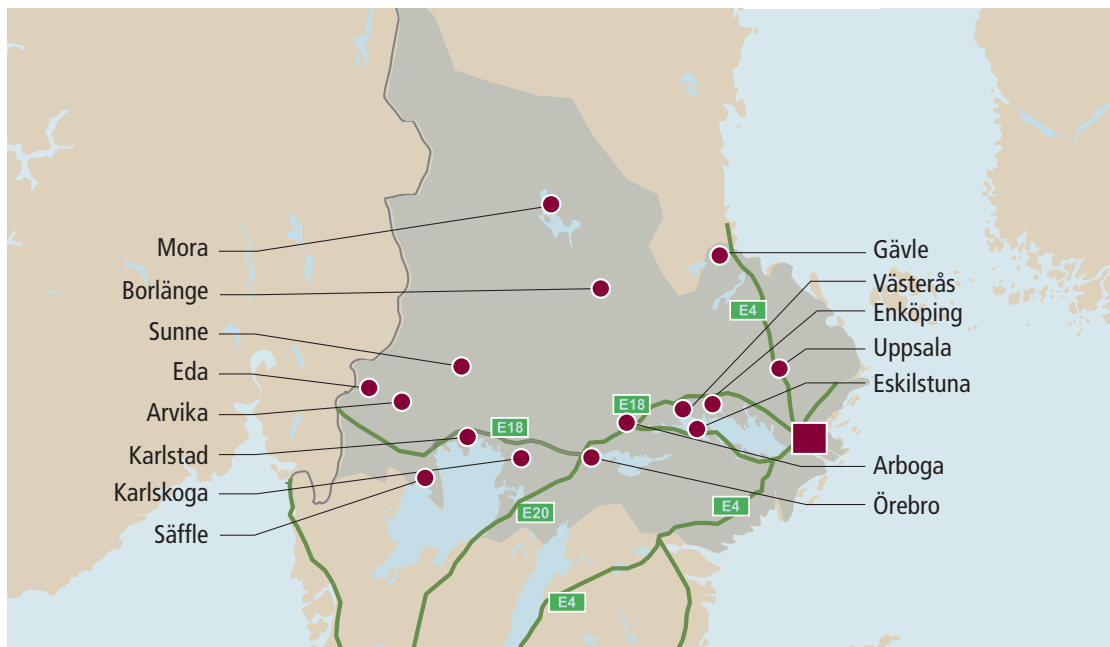
ANDEL AV SAGAX



FASTIGHETSFÖRTECKNING – SVEALAND

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
Rödingen 2	Norrängsgatan 2	Arboga	133	121	254	0,3
Lampan 1 ¹⁾	Spårgatan 14	Arvika	556	260	816	1,1
Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	828	665	1 493	4,1
Nålen 4	Södra Furunäsvägen 3	Eda	195	145	340	0,3
Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	633	1 143	4,6
Nollplanet 8 ¹⁾	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	905	346	1 251	2,8
Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	2 350	8,5
Terminalen 10	Magasinvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	9 184	20,9
Spärren 2 ¹⁾	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	1 954	4,9
Vattenormen 2	Ålgatan 10	Luleå	3 851	679	4 530	5,6
Utmeland 39:12	Örjasvägen 18	Mora	442	285	727	1,4
Brårud 1:117	Brårudsallén 8	Sunne	567	246	813	0,9
Kättingen 1	Norrlandsvägen 29	Säffle	363	286	649	1,6
Kungsängen 32:8	Kungsängsesplanaden 9	Uppsala	756	392	1 148	6,1
Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	3 580	13,6
Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	10 331	23,0
Ånsta 20:262	Lastgatan 2	Örebro	14 583	1 388	15 971	57,8
Totalt			42 889	13 645	56 534	157,5

1) Fastigheten innehas med tomträtt.



MARKNADSOMRÅDE ÖSTRA GÖTALAND

I Östra Götaland omfattar Sagax fastighetsbestånd 18 fastigheter med 240 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 86 miljoner kronor.



Pollaren 2 i Norrköping



Pollaren 2 i Norrköping

I Östra Götaland omfattar Sagax fastighetsbestånd 18 fastigheter med 239 722 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 29 % av den uthyrningsbara arean och 15 % av hyresvärdet i koncernen. I Sagax fastighetsbestånd i Östra Götaland återfinns bland annat BE Groups lager- och produktionsanläggning i Norrköping och BWG Homes produktionsanläggningar i Vetlanda och Sävsjö. Den största hyresgästen är BWG Homes AB.

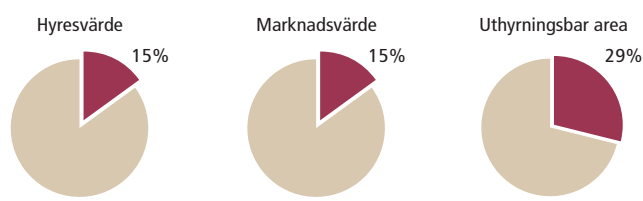
De fem största hyresgästerna som motsvarar 78 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

BE Group AB	Stålgrossist
BWG Homes AB	Trähusfabrikant
Habo Gruppen AB	Tillverkar och säljer bland annat lås och beslag
Pelly Industri AB	Förvaringslösningar för hemmet
Trivselhus AB	Trähusfabrikant

KORTA FAKTA

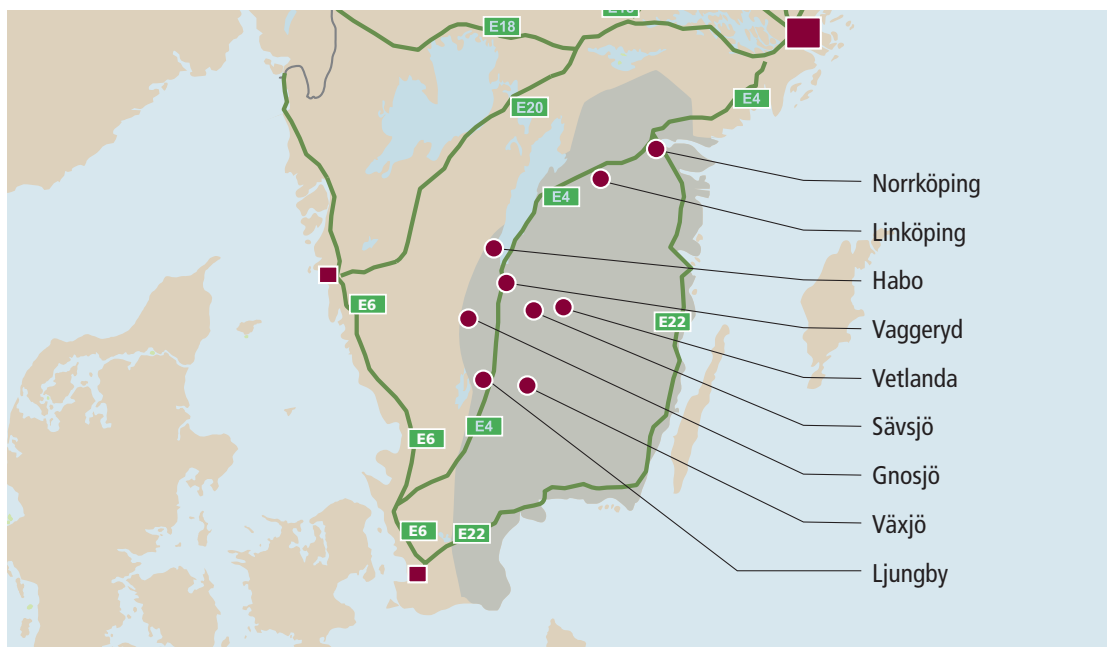
Antal fastigheter	18
Uthyrningsbar area, kvm	239 722
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	784
Hyresvärde, Mkr	86
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	10,3

ANDEL AV SAGAX



FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖSTRA GÖTALAND

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	1 117	7 127	4,4
Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	23 450	23,1
Bränninge 2:136 m fl	Södergatan 2	Habo	14 830	2 260	17 090	21,1
Glaskronan 1	Svedengatan 13	Linköping	968	1 534	2 502	17,2
Galjonen 9	Gillbergagatan 26	Linköping	483	279	762	2,3
Bälgen 4	Karlsrovägen 4	Ljungby	1 788	324	2 112	3,0
Exportzonen 2	Arkösundsvägen 1	Norrköping	1 034	1 111	2 145	6,9
Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	40 730	61,8
Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	7 700	25,0
Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	6 026	990	7 016	8,7
Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	14 355	10,6
Bildhuggaren 1	Storgatan 70	Vaggeryd	14 247	400	14 647	16,1
Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	19 527	9,3
Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	13 000	20,0
Lilla Hillhult 2:4	Lilla Hillhult 13	Vetlanda	2 050	150	2 200	1,6
Brogårdshemmet 14	Lasarettsgatan 30	Vetlanda	5 834	–	5 834	–
Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	57 995	44,2
Gravören 9	Ljungadalsgatan 7	Växjö	1 060	470	1 530	3,6
Totalt			219 595	20 127	239 722	278,9



MARKNADSOMRÅDE VÄSTRA GÖTALAND

I Västra Götaland omfattar Sagax fastighetsbestånd 14 fastigheter med 86 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 76 miljoner kronor.



Båtyxan 6 i Malmö



Båtyxan 6 i Malmö

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Västra Götaland omfattar 14 fastigheter med 86 150 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 10 % av den uthyrningsbara arean och 13 % av hyresvärdet i koncernen.

Bland Sagax fastigheter i Västra Götaland återfinns bland annat Gambros forsknings- och produktionsanläggning i Lund, Panduros centrallager och huvudkontor i Malmö samt sex fastigheter på olika orter som är uthyrda till Närkes Elektriska.

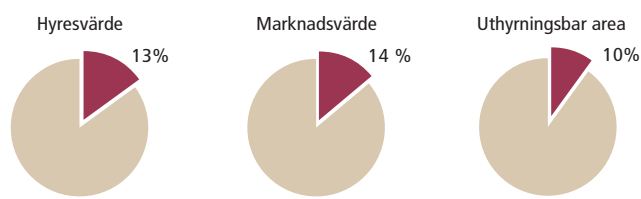
De fem största hyresgästerna som motsvarar 97 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

Gambro Lundia AB	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Gothia Financial Group AB	Inkasso- och finansiella tjänster
Kemira Service Partner AB	Produktion av kemiska produkter
Närkes Elektriska AB	Elgrossist
Panduro Hobby AB	Försäljning och distribution av hobbymaterial

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	14
Uthyrningsbar area, kvm	86 150
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	960
Hyresvärde, Mkr	76
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	11,0

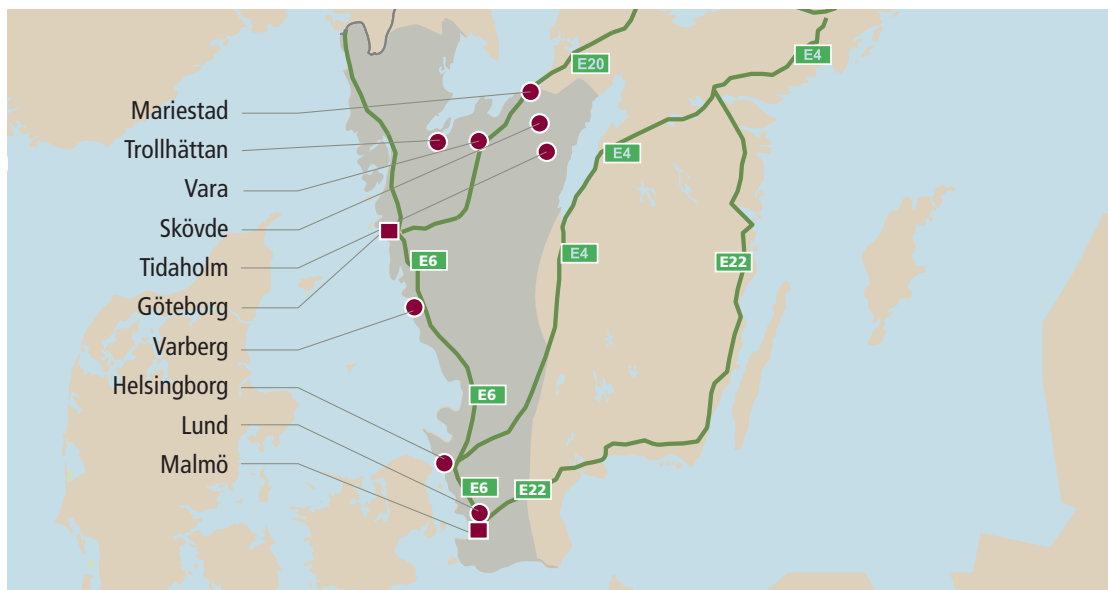
ANDEL AV SAGAX



FASTIGHETSFÖRTECKNING – VÄSTRA GÖTALAND

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
Högsbo 34:18 ¹⁾	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	1 870	4 784	30,6
Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	8 426	9,9
Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	5 278	20,0
Inteckningen 5	Magistratsvägen 16–18	Lund	12 924	10 865	23 789	87,7
Stockholmsledet 9	Emdalavägen 5	Lund	6 817	3 132	9 949	65,9
Båtyxan 5 ¹⁾	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	5 640	13,1
Båtyxan 6 ¹⁾	Järnyxegatan 15-17	Malmö	11 075	1 960	13 035	36,0
Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	2 838	13,8
Poppeln 29	Stockholmsvägen 53	Mariestad	300	100	400	1,3
Kamaxeln 6 ¹⁾	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	2 280	7,9
Tornväktaren 12	Järnväggsgatan 7	Tidaholm	130	230	360	1,0
Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	2 642	6,7
Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	3 556	773	4 329	5,2
Bälgen 4	Järngatan 2	Varberg	–	2 400	2 400	26,9
Totalt			55 359	30 791	86 150	326,0

1) Fastigheten innehåller tomträtt.



MARKNADSOMRÅDE UTLAND

I Finland, Tyskland och Danmark hade Sagax vid årsskiftet ett fastighetsbestånd omfattande 13 fastigheter med 168 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 112 miljoner kronor.



Hechingen, Tyskland



Hyvinge, Finland

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Utland omfattar 13 fastigheter med 168 313 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 20 % av den uthyrningsbara area och 20 % av hyresvärdet i koncernen.

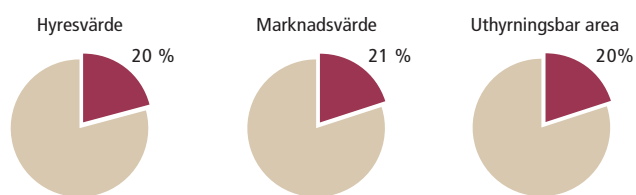
Hyresgäster motsvarande 100 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

BE Group	Stålgrossist
Gambro	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Kemetyl	Kemiska produkter för privatmarknaden
Konecranes	Tillverkare av lyftkranar

KORTA FAKTA

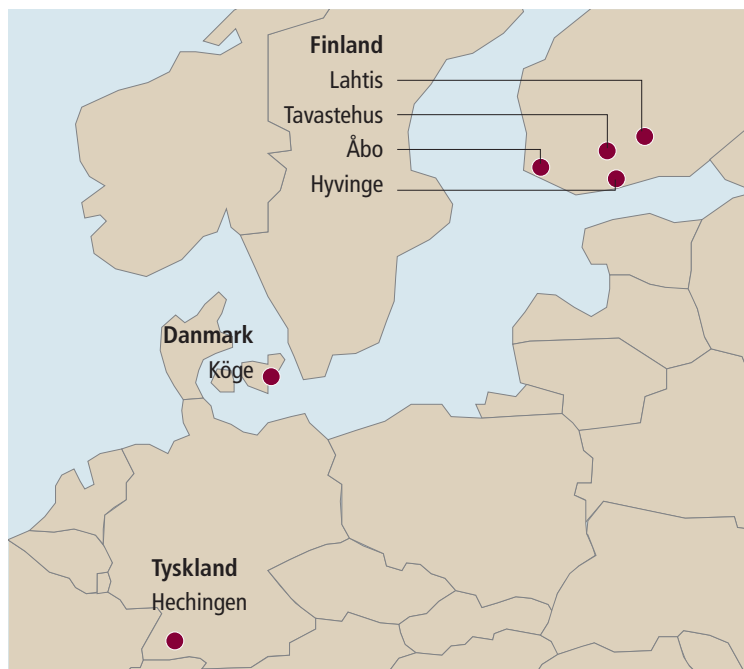
Antal fastigheter	13
Uthyrningsbar area, kvm	168 313
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 290
Hyresvärde, Mkr	112
Vakansgrad, %	0
Hyresduration, år	14,0

ANDEL AV SAGAX



FASTIGHETSFÖRTECKNING – UTLAND

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm		
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt
108756,9M Ölsemagle By	Vaerkstedsvej 45–49	Køge, Danmark	3 378	250	3 628
Lotila (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis, Finland	19 616	–	19 616
Pansio (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo, Finland	27 174	–	27 174
Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	7 107	–	7 107
Koneenkatu 8(106-7-606-22)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	24 977	5 510	30 487
Koneenkatu 8 (106-7-606-21)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	11 610	4 600	16 210
Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	1 764	–	1 764
Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	–	1 200	1 200
Ruununmyllyntie 13	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus, Finland	17 127	–	17 127
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 536	1 670	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 205	5 754	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	22	10 235
Totalt			148 351	19 962	168 313



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick per 31 mars 2009 till 6 168 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderingsföretag. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,4 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSTANDARD

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värde-metoden, det vill säga till marknadsvärde.

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att utslutande använda externa värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter, med undantag för fastigheterna i Tyskland vilka värderas externt vid varje årskifte och internt vid övriga kvartalstillfällen till följd av höga värderingskostnader. Fastigheter för vilka försäljningsavtal eventuellt har tecknats värderas till avtalat försäljningspris.

Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras ofta på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar. Sagax bedömer att användandet av välrenommerade externa värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingarna utförs av DTZ, CB Richard Ellis, Bryggan Fastighetsekonomi och Colliers Property Partners.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 111 fastigheter uppgick den 31 mars 2009 till 6 168 (5 860) miljoner kronor.

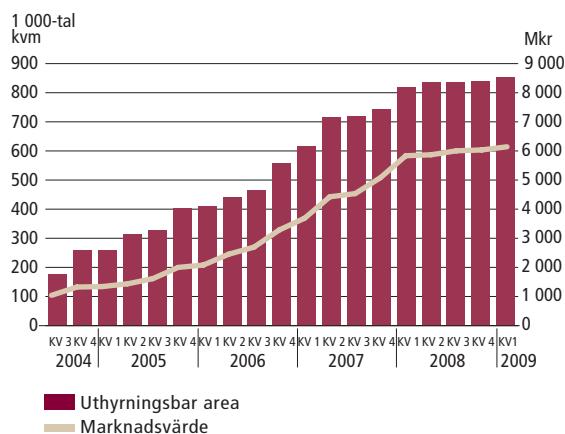
FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Värderingsföretag	Antal fastigheter
DTZ Sweden	94
DTZ Finland	8
DTZ Egeksöv	1
CB Richard Ellis	2
Colliers Property Partners/Internt	4
Bryggan Fastighetsekonomi	2
Totalt	111

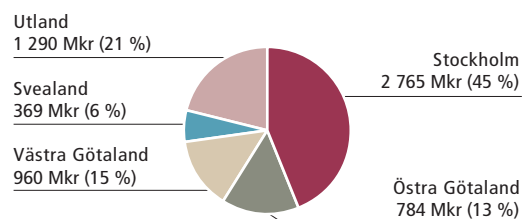
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2008	6059,7	110
Förvärv av fastigheter	122,1	1
Omräkningsdifferenser avseende utländska dotterbolags balansräkningar	2,5	
Investeringar i befintligt bestånd	94,5	
Försäljning av fastigheter	0,0	
Fastighetsreglering	-	
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	-110,5	
Fastighetsbestånd 31 mars 2009	6 168,4	111
Förvärvad uppskjuten skatt	-39,9	
Bokfört värde	6 128,5	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax 10 värdemässigt största fastigheter uppgick per 31 mars 2009 till 2 681 miljoner kronor. Detta motsvarade 44 % av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax 10 högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras nedan:

FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	44 000
Inteckningen 5	Lund	23 789
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	56 768
Lotila (398-20-246-8)	Lahtis, Finland	19 616
Myresjö 31:2	Vetlanda	57 995
Pansio (853-66-3-15)	Åbo, Finland	27 174
Romben 3	Sollentuna	17 495
Stockholmsledet 9	Lund	9 949
Valsverket 10	Stockholm	16 635
Verkmästaren 4	Solna	15 952
Totalt		289 373

VÄRDE AV KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Huvuddelen av Sagax fastigheter är uthyrda på långa hyresavtal. Ofta är hyresavtalen så kallade triple netavtal, vilket medför att fastigheternas driftnetton i stor utsträckning motsvaras av dess hyresintäkter. Dessa omständigheter innebär att en relativt stor andel av Sagax fastigheters marknadsvärde utgörs av värdet från de framtida hyresintäkter som de befintliga hyresavtalen förväntas generera. För att bedöma hur stor denna andel är har Sagax utgått från de externa marknadsvärderingarna. De driftnetton som bedöms genereras under återstoden av respektive fastighets genomsnittliga hyresduration har nuvärdesberäknats med den kalkylränta som de externa värderingsmännen åsatt respektive fastighet.

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i enlighet med riktlinjerna i SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+	Hyresinbetalningar
-	Driftutbetalningar
-	Underhåll
=	Driftnetto
-	Investeringar
=	Kassaflöde

Restvärdet beräknas genom evighetskapitalisering av det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan.

Huvuddelen av fastighetsbeståndet har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5–20 år. I regel uppgår kalkylperioden till tio år. Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 2 % per år under kalkylperioden. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI.

KALKYLRÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter och dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (6,00–13,00 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (8,75–18,00 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (6,80–16,00 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 mars 2009 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,0 % respektive 10,4 % . Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,4 % . Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 6 168 miljoner kronor en kalkylränta om 8,0 % avseende kassaflödet, 10,4 % avseende restvärdet och ett direktavkastningskrav om 8,4 %.

Värdetidpunkt 31 mars 2009

Verkligt värde	6 168 Mkr
Oberoende värderingsföretag	DTZ Sweden, DTZ Finland, DTZ Egeskov, CB Richard Ellis, Colliers Property Partners och Bryggan Fastighetsekonomi
Kalkylperiod	5–20 år
Antagen inflationsutveckling	2 % (Riksbankens inflationsmål)
Långsiktig vakansgrad	Normalt 5–20 %
Drift- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter.
Kalkylränta (kassaflöde)	6,00–13,00 %
Kalkylränta (restvärde)	8,75–18,00 %
Direktavkastningskrav	6,80–16,00 %

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

CB Richard Ellis

CB Richard Ellis är världens största fastighetskonsultbolag med drygt 22 000 anställda vid cirka 300 kontor fördelade över 50 länder. I Sverige finns cirka 45 anställda och bolaget har kontor i Stockholm och Göteborg.
www.cbre.se

CB Richard Ellis
Box 33
401 20 Göteborg

DTZ

DTZ är ett världsledande fastighetskonsultföretag med 12 500 anställda på 150 kontor i 45 länder. I Sverige finns cirka 50 anställda och bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping och Karlstad.
www.dtz.com

DTZ Sweden
Kungsbron 2
111 22 Stockholm

Bryggan Fastighetsekonomi

Bryggan Fastighetsekonomi är ett nätverk av konsulter med fastighetsrelaterade specialistkunskaper. Värdering av kommersiella fastigheter tillhör de största affärsområden. Bryggan består av tre fristående företag i Stockholm, Malmö och Göteborg. Verksamheten ägs av medarbetarna.
www.bryggan.se

Malmöbryggan
Fastighetsekonomi
Box 60325
216 08 Limhamn

Colliers Property Partners

Colliers International är ett av världens största företag inom fastighetsrådgivning med 11 000 anställda i 61 länder och med 293 kontor, varav tre ligger i Stockholm, Göteborg och Malmö. Colliers Property Partners värderar fyra fastigheter i Tyskland åt Sagax.
www.colliers.com

Colliers Property Partners
Pettenkofenstr. 22
80336 München
Tyskland

VÄRDERINGSINTYG



VÄRDEINTYG

På uppdrag av AB Sagax har DTZ Sweden AB tillsammans med DTZ Finland Oy och DTZ Denmark AS genomfört en marknadsvärdebedömning av 94 fastigheter belägna i Sverige, 4 fastigheter belägna i Finland samt 1 fastighet belägen i Danmark, enligt bilaga 1. Fastighetsinnehavet i Sverige är huvudsakligen lokaliserat till Stockholmsregionen resp. Smålandsregionen medan fastighetsbeståndet i Finland är lokaliserat till flera delmarknader. Beståndet utgörs mestadels av lager- och industribyggelse men även kontorsbyggnader förekommer. Av fastighetsbeståndet i Sverige är 25 objekt upplåtna med tomträtt medan resterande 69 objekt är friköpta. Samtliga 4 fastigheter i Finland samt fastigheten i Danmark är friköpta. Värdebedömningens värdebedömning är 31 mars, 2009. Sammantaget uppgår fastigheternas uthyrbara area till 706 400 m² för de svenska fastigheterna, 133 400 m² för de finska fastigheterna samt 3 600 m² för den danska fastigheten.

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I enlighet med dessa riktlinjer har objekten löpande besiktigats.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastigheternas värde konstitueras av nuvärdet av det prognostiserade kassaflödet under 10 år samt nuvärdet av restvärdet år 11. I de fall avtalsstrukturen så erfordrar har kalkylperioden förlängts. Antagandet avseende kassaflöden görs utifrån en analys av:

- Nuvarande hyror samt analys av historiska kostnader
- Analys av ortens samt områdets framtida utveckling
- Fastigheternas marknadsposition på de enskilda marknaderna
- Bedömning av marknadshyra för de enskilda lokalerna
- Bedömning av långsiktiga drifts- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet har per värdebedömningens 31 mars 2009 uppskattas till följande:

Summa Marknadsvärde:	5 583 234 000 Kr
(Fem Miljarder Femhundraåttio Miljoner Tvåhundraåttiofyra Tusen kronor)	
Varav:	
Sverige (82 objekt)	4 704 180 000 Kr
Finland (4 objekt)	77 660 000 €
Danmark (1 objekt)	18 980 000 Dkr

Konverteringskurs (2009-03-31): 1€ = 10,96 SEK, 1DKr = 1,47 SEK

DTZ Sweden AB

Sven Erik Hugosson
Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare

2009-06-04



2 MARKET VALUE

2.1 Definition of Market Value

The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

2.2 Market Value

The Market Value for the subject property is derived from the income value, in line with standard property market practice in normal business transactions.

Based on desktop estimations only, our opinion of the Market Value of the freehold interest of the investment property Holger-Crafoord-Straße, 72379 Hechingen, Germany on the date of valuation, 31 December 2008, is assessed as:

€ 37.700.000

(In words: Thirty-seven million seven hundred thousand Euros)

The Market Value equates to 901 €/sq m lettable area (excluding the usable areas of buildings "Destille", "NMP" and gate, but including parking spaces), an initial gross yield of 11.2 % and a gross multiplier of 8.9.

Munich, 06 February 2009


Bernd Steger MRICS
Managing Director


Christoph Pölsterl MRICS
Senior Consultant

PETER SAMUELSSON
MIA STÅHL SAMUELSSON
ELRIKA KRISTELL



UPPDATERAD MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING PER 2009-03-31 AVSEENDE TOMTRÄTTERNA TILL FASTIGHETERNA MALMÖ BÅTYXAN 5+6

På uppdrag av AB Sagax har undertecknat bolag uppdaterat tidigare genomförd marknadsvärdebedömning avseende rubricerat objekt. Föreliggande bedömning avser värdetidpunkten 2009-03-31 och skall ingå i underlaget för bolagets kvartalsbokslut.

I enlighet uppdragsgivarens önskemål lämnas ingen närmare dokumentation i form av värdeutlåtande eller andra närmare beskrivningar av värderingsobjektet, marknadsförutsättningar, värderingsmetodik och utförda kalkyler.

Marknadsvärdet för tomträterna till fastigheterna Malmö Båtyxan 5+6 bedöms per värdetidpunkten 2009-03-31 till:

111 000 000 kr

ETHUNDRAELVA MILJONER KRONOR

Värdebedömningen är utförd med kassaflödesmetod där följande avkastningskrav och kalkylränta har tillämpats:

Direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut (exit yield 2018-12-31):	7,50 %
Kalkylränta, betalnetton under återstående kontraktstid:	7,50 %
Kalkylränta, restvärde:	9,00 %

Någon värdeförändring jämfört med föregående värderingstillfälle har ej skett. Dock har följande parametrar i den underliggande kalkylen justerats:

- Förändrat inflationsantagande, vilket marginellt påverkar förväntade hyresbetalningar enligt befintligt hyreskontrakt.

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej värderingen. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Eftersom den formella värdetidpunkten ligger efter värderingstidpunkten, bygger bedömningen på de marknadsförutsättningar som gäller vid värderingstidpunkten. För det fall att förutsättningarna i värderingsobjektet eller på marknaden skulle förändras på ett avgörande sätt under tiden fram till värdetidpunkten, kan värdebedömningen komma att revideras.

Limhamn, 2009-03-24
Bryggan Fastighetsekonomi


Peter Samuelsson
Auktoriserad fastighetsvärderare, SFF

MALMÖBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
BOX 60325, SE-216 08 LIMHAMN
TELEFON 031-17 89 49 FAX 0310-17 09 48
malmo@bryggan.se www.bryggan.se

STOCKHOLMSBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB
TELEFON 08-545 25 990

GÖTEBORGSBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI KB
TELEFON 031-15 35 00

090 78 51015-3125

VÄRDEINTYG

DATUM	20 maj 2009
UPPDRAGSGIVARE	AB Sagax Engelbrektsplan 1 SE 114 34 Stockholm Sweden
VÄRDERINGSOBJEKTEN	Värdeintyget omfattar 2 st fastigheter belägna i Vara respektive Gnosjö.
UPPLÅTELSEFORM	Fastigheterna innehas med äganderätt
UPPDRAG	CB Richard Ellis AB har av AB Sagax fått i uppdrag att marknadsvärdera ovanstående fastigheter.
VÄRDERINGSDATUM	31 mars 2009
MARKNADSVÄRDE	65 000 000 KR (SEXTIOFEM MILJONER SVENSKA KRONOR)
VÄRDERINGSMETOD	Värderingarna har utförts med 10-åriga kassaflödesanalyser. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av: <ul style="list-style-type: none">• Nuvarande samt historiska hyresintäkter och kostnader• Marknadens/närområdets framtida utveckling• Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment• Befintliga gällande hyresdebiteringslistor erhållna från uppdragsgivaren• Marknadsmässiga hyresvillkor vid respektive kontraktstids utgång• Drift och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med de här aktuella fastigheterna• Ny besiktning av ingående fastigheter har inte skett skett i samband med detta värdeintyg. Fastigheterna har besiktigats av oss i samband med tidigare värderingstillfällen

GÖTEBORG, 20 MAJ 2009
CB RICHARD ELLIS AB

ANDERS RYDSTERN
SENIOR DIRECTOR

FINANSIERING

Sagax egna kapital uppgick till 1 225 miljoner kronor per 31 mars 2009. De räntebärande skulderna uppgick till 4 880 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 72 %. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,7 respektive 4,9 år.

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Sagax tillgångar uppgick till 6,8 miljarder kronor per 31 mars 2009. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna.

Räntekostnaderna utgör verksamhetens överlägset största kostnad. Sagax har som policy att binda räntan under lång tid framåt. Bolaget har som mål att ha en räntebindningstid som alltid överstiger 4 år. Den långa räntebindningen gör räntekostnaderna förutsägbara. I kombination med Sagax höga uthyringsgrad (96 %), långa hyresavtal (9,0 år) och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat förutsägbart under överskådlig framtid.

Sagax bedömer att förutsägbarheten i förvaltningsresultatet medger en relativt hög andel räntebärande skulder. Sagax egna kapital kan därigenom användas effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

Tillgång till nyupplåning är av avgörande betydelse för att kunna genomföra investeringar i befintliga fastigheter samt förvärva nya fastigheter och därmed fortsätta att utveckla bolaget. Sagax har därför arrangerat en kreditfacilitet från vilken Sagax löpande kan begära utbetalningar för att finansiera framtida investeringar i Stockholmsområdet och i Finland. Per 31 mars 2009 omfattade kreditfaciliteten 1 786 miljoner kronor. Faciliteten står till bolagets förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Sagax har således god tillgång till nyupplåning för att finansiera investeringar i befintligt bestånd samt kompletteringsförvärv.

Sagax eftersträvar lång kapitalbindning av bolagets låneavtal för att minimera refinansieringsrisken. Per 31 mars 2009 uppgick bolagets genomsnittliga kapitalbindning till 4,9 år. Sagax har i stor utsträckning avtalat bort kraven på finansiella åtaganden, så kallade "covenants" i sina låneavtal. Något förtida refinansieringsbehov av detta skäl är därför osannolikt. Sagax har inte heller något refinansieringsbehov under 2009 eller 2010. Bolagets finansiella ställning är således god.

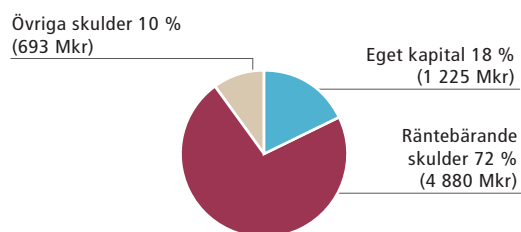
EGET KAPITAL

Sagax egna kapital uppgick per 31 mars 2009 till 1 225 miljoner kronor vilket motsvarade 18 % av bolagets totala finansiering.

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att det egna kapitalet långsiktigt skall överstiga 20 % av bolagets totala finansiering. En soliditet överstigande 20 % har bedömts som lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och ställning i övrigt. Soliditetsmålet har utformats med särskilt beaktande av bolagets mål för räntebindning (> 4 år) och räntetäckning (>150 %).

Det egna kapitalet fördelades den 31 mars 2009 på 12 077 322 stamaktier och 16 465 276 preferensaktier. Båda aktieslagen är noterade på NASDAQ OMX Stockholm.

KAPITALSTRUKTUR



Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 1 339 500 var utestående per 31 mars 2009. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.

Preferensaktier

Preferensaktierna bidrar, i tillägg till koncernens övriga kapitalkällor, till att finansiera verksamheten till lägsta möjliga riskjusterade kostnad och kommer att utgöra en komponent i bolagets kapitalstruktur under överskådlig framtid. Omfattningen av bolagets preferenskapital kommer att variera beroende på kostnaden för sådant kapital samt Sagax totala kapitalbehov.

Sagax har som målsättning att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital. Per 31 mars

2009 uppgick preferenskapitalet till 535,1 miljoner kronor motsvarande 43,7 % av koncernens egna kapital.

Sagax har som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Preferensutdelningen år 2009 uppgick till 33,2 miljoner kronor motsvarande 18,0 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2008.

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Per 31 mars 2009 uppgick eget kapital till 57,15 kronor per stamaktie och till 32,50 kronor per preferensaktie.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

Räntebärande skulder är Sagax huvudsakliga finansieringskälla.

De räntebärande skulderna består av banklån som upptagits med säkerhet i bolagets fastigheter. Banklånen tillhandahålls av Hypo Real Estate Bank, Nordea Bank samt Svenska Handelsbanken. Samtliga bolagets fastigheter är finansierade i lokal valuta.

Per 31 mars 2009 uppgick de räntebärande skulderna till 4 880 miljoner kronor varav 940,7 miljoner kronor var upptagna i euro. Till följd av valutakursförändringar ökade skulderna med 3,5 miljoner kronor under det första kvartalet 2009.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Finanspolicyn fastställs årligen av Sagax styrelse och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Sagax får ta.

Målsättningen för finansförvaltningen inom Sagax skall vara att:

- Säkerställa Sagax kort- och långfristiga kapitalförsörjning.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter Sagax verksamhet så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2009 till 4 747 miljoner kronor motsvarande 97 % av de totala räntebärande skulderna. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 132,8 miljoner kronor motsvarande 3 % av de räntebärande skulderna.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker Sagax finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom 12 månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i Sagax balansräkning. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom att ta i anspråk bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom

nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut. Under 2009 och 2010 utgörs Sagax kortfristiga räntebärande skulder utslutande av löpande amorteringar som återbetalas med bolagets löpande kassaflöde. Sagax har således inget refinansieringsbehov under 2009 och 2010.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Bolagets nyupplåning löper med 5–10 års kapitalbindning. Sagax förbereder även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 4,9 år per 31 mars 2009.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 3 644 miljoner kronor pantsatts. Därutöver lämnar Sagax regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Sagax bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Åtaganden i låneavtal ("covenants")

Låneavtal omfattas ofta av olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som kredittagaren skall uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan kreditgivaren begära att kredittagaren skall återbetala lånet i förtid. Åtagandena utgörs typiskt av vissa finansiella nyckeltal som måste uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden inte får överstiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden måste överstiga en viss nivå.

Sagax har i stor utsträckning avtalat bort denna typ av åtaganden för att säkerställa att bolagets långfristiga skulder inte skall kunna sägas upp i förtid av kreditgivaren. De finansiella åtaganden som finns i vissa mindre lån är i huvudsak kassaflödesbaserade och uppfylls.

Övriga åtaganden är bland annat att Sagax äger sina dotterbolag till 100 %, att dotterbolagen inte upptar ytterligare lån, att Sagax tillser att hyresavtalen efterlevs, att Sagax tillgodoser kreditgivaren med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden som Sagax har rådighet över.

För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i AB Sagax, så kallad "change of control", har Sagax kreditgivare rätt att i vissa fall begära omförhandling av låneavtalen och ytterst förtida återbetalning av lånen.

Kreditram

Sagax träffade i juni 2007 ett avtal med Hypo Real Estate Bank AG om en sjuårig kreditfacilitet om sammanlagt 6 000 miljoner kronor. Av faciliteten var 1 786 miljoner kronor outnyttjade per 31 mars 2009. Faciliteten upptas via dotterföretag och kan användas för att finansiera framtida förvärv av fastigheter och fastighetsbolag

i Stockholm och Finland samt investeringar och hyresgästpassningar i befintliga fastigheter. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Kostnaden för kreditramen beräknas uppgå till 4 miljoner kronor under 2009. Sagax har en ensidig rätt att säga upp hela eller delar av kreditramen och därmed reducera sin kostnad.

Enligt låneavtalet har Sagax rätt att begära utbetalningar från faciliteten under förutsättning att den genomsnittliga belåningsgraden (definierat som utestående lån dividerat med fastigheternas marknadsvärden) i kreditfaciliteten som helhet efter utbetalning inte överstiger en i förväg bestämd nivå. Under det första kvartalet 2009 har Sagax utnyttjat 135,4 miljoner kronor och 5,3 miljoner euro av kreditramen vid tre tillfällen för att finansiera förvärv och investeringar i befintligt bestånd.

Räntebindning och derivat

Sagax låneavtal löper i huvudsak med 3 månader Stibor respektive Euribor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. En rörlig ränta medför dock inte den

långsiktiga förutsägbarhet som Sagax eftersträvar. För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder bolaget olika typer av räntederivat.

Sagax räntederivat omfattade per 31 mars 2009 sammanlagt 4 387 miljoner kronor i nominellt belopp vilket motsvarade 90 % av bolagets räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 4,9 år per 31 mars 2009. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i marginell omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

Derivaten utgörs av ränteswappar, räntetak, realränteswappar och stängningsbara ränteswappar. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Svenska Handelsbanken och Hypo Real Estate Bank. Sagax räntederivat ingås i SEK eller EUR beroende på vilken valuta lånen är upptagna i.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Sagax resultaträkning.



Nominella ränteswappar

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan Sagax säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som Sagax erlägger en fast ränta (swapränta). En ränteswap kan ingås med olika löptider, t ex 2, 5 eller 10 år. Per 31 mars 2009 omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 3 508 miljoner kronor, motsvarande 80 % av Sagax räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Räntetak

Sagax räntetak omfattade 157 miljoner kronor i nominellt belopp per 31 mars 2009. Räntetaken innebär att Sagax betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå. Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Realränteswappar

Sagax hade per 31 mars 2009 realränteswappar med ett nominellt belopp om 322 miljoner kronor. Realränteswapparna innebär att Sagax erlägger en reellt fastställd ränta. Den reala räntan består av en fast nominell ränta samt av kompensation för inflation. Inflationkompensationen ackumuleras och betalas när derivatet löper ut. Detta innebär att realränteswapparna successivt får ett negativt värde motsvarande den under varje tidsperiod upplupna men ej

betalda inflationskompensationen. Sagax redovisar och kostnadsför löpande upplupen inflation som en negativ värdeförändring av derivaten.

Stängningsbara ränteswappar

Sagax hade per 31 mars 2009 två stängningsbara ränteswappar omfattande sammanlagt 400 miljoner kronor i nominellt belopp. Denna typ av derivat är ränteswappar där Sagax motpart har rätt att säga upp avtalet kvartalsvis under swappens löptid. Därför betalar Sagax en fast ränta som är avsevärt lägre än den rörliga räntan vid tidpunkten för avtalets ingående.

De stängningsbara ränteswapparnas värde är noll vid förfallotidpunkterna eller om de sägs upp i förtid av motparten.

Värdering av räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas där värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning mot respektive motpart. Värdet på samtliga derivat, efter beaktande av upplupen inflationskompensation i realränteswappar, uppgick till -384,6 (12,0) miljoner kronor per 31 mars 2009. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i Sagax koncernredovisning.

Derivatens värde påverkas av den allmänna räntenivån och derivatens återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta

DERIVATAVTAL 31 MARS 2009

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar	3 508	80 %	-320,5
Räntetak	157	4 %	-0,1
Realränteswappar	322	7 %	-28,9
Stängningsbara ränteswappar	400	9 %	-35,1
Summa	4 387	100 %	-384,6

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 MARS 2009

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2009	981	4,0 %	20 %	100	2 %
2010	290	3,5 %	6 %	131	2 %
2011	448	5,6 %	9 %	373	8 %
2012	389	4,4 %	8 %	75	2 %
2013	333	4,6 %	7 %	159	3 %
>2013	2 439	5,2 %	50 %	4 042	83 %
Summa/genomsnitt	4 880	4,7 %	100 %	4 880	100 %

med motsvarande löptid. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och vice versa. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten.

ÖVRIGA SKULDER

Sagax övriga skulder uppgick till 692,7 miljoner kronor motsvarande 10 % av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Sagax erhåller hyresinbetalningarna kvartalsvis i förskott. Denna skuld löses genom att Sagax tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att Sagax saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nedan framgår Sagax nettoskuldsättning per 31 mars 2009.

	Mkr
(A) Kassa	340,1
(B) Likvida medel	–
(C) Kortfristiga placeringar	15,6
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	355,7
(E) Kortfristiga fordringar	–
(F) Kortfristiga bankkulder	–
(G) Kortfristig del av räntebärande långfristiga skulder	121,8
(H) Andra kortfristiga skulder	11
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	132,8
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	–222,9
(K) Långfristiga banklån	4 711,5
(L) Emitterade obligationer	–
(M) Andra långfristiga skulder	35,7
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	4 747,2
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	4 524,3

EGET KAPITAL

Nedan framgår Sagax eget kapital per 31 mars 2009.

	Mkr
Summa eget kapital	1 225,3
Aktiekapital	142,8
Övrigt tillskjutet kapital	459,9
Reserver	4,4
Intjänade vinstmedel inklusive årets resultat	618,3

RÖRELSEKAPITAL

Det är Sagax uppfattning att Bolagets rörelsekapital för den närmaste tolv månadersperioden är tillräckligt. Med rörelsekapital avses här Sagax möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Sagax löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Bolaget erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av snabba beslut.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. 13 av 14 medarbetare är anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. En medarbetare är anställd av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors.

Bolagets fastighetsförvaltare leds av fastighetschefen. Ekonomiavdelningen leds av ekonomichefen. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 mars 2009 av 64 koncernföretag varav tre med säte i Finland, ett med säte i Danmark och övriga med säte i Sverige. Moderbolaget ägde 63 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 %. Därutöver äger moderbolaget 50 % av intresseföretaget Segeltorp Utvecklings AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

MEDARBETARE

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av snabba beslut. Personal och kompetensutveckling är viktigt för Sagax då medarbetarna är en av bolagets viktigaste framgångsfaktorer.

Utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter. Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en liten organisation. Sagax hade per den 31 mars 2009 14 medarbetare, varav fem kvinnor. En av dessa medarbetare var föräldraledig.

FASTIGHETSSKÖTSEL

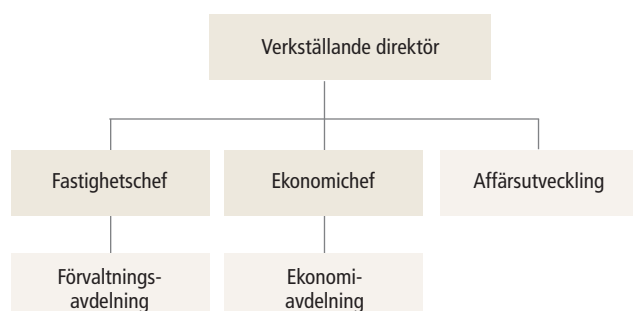
Fastighetsskötsel och jour upphandlas på entreprenad i Stockholm. Sagax leverantörer för tjänsterna i Stockholm är Skarpängs El & Fastighetsservice AB (SEFAB) och NKG Fastighetsservice AB. Hyresgästerna utanför Stockholm ansvarar själva för fastighetsskötseln.

ETIK OCH JÄMSTÄLLDHET

Bolaget har en jämställdhetsplan. Sagax målsättning är att kvinnor och män skall ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

OPERATIV STRUKTUR



MILJÖARBETE

Sagax har ambitionen att med ett hållbart och långsiktigt miljöarbete minska och förebygga negativ miljöpåverkan och på så sätt bidra till en förbättrad miljö. Detta skall ske genom ett förebyggande arbete och en strävan efter att tillmötesgå de miljökrav som ställs från såväl bolagets kunder som från samhället i övrigt.

SAGAX LEGALA ANSVAR

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan verksamheten som bedrivs i lokalen orsakar. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig.

Sagax bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken men har ändå ett miljöansvar vilket består i att genomföra kontroller och rapportera till myndigheter. Sagax bevakar även att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med gällande lagstiftning eller myndighetstillstånd.

MOTIV FÖR MILJÖARBETE

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning. Sagax ambition är att aktivt arbeta med att minska negativa effekter på miljön som uppstår i de fastigheter som ägs av bolaget och att verka för god hushållning av ändliga naturresurser och en skonsam miljöpåverkan.

Sagax bedömer att följande tre områden har störst miljöpåverkan:

- Energianvändning.
- Skadliga ämnen.
- Inomhusklimat.

ENERGIANVÄNDNING

Negativ miljöpåverkan i Sagax fastigheter uppstår främst vid energianvändning för uppvärmning av fastigheterna. Sagax kan reducera negativ miljöpåverkan i fastigheterna genom att till exempel minska beroendet av fossila bränslen, öka återvinningen vid uppvärmning samt minska elförbrukningen.

Energideklaration

I februari 2007 trädde Lagen om energideklarationer för byggnader i kraft. Energideklarationerna är ett led i att uppnå de miljömål som sattes av regeringen under år 2006 och som syftar till att minska energianvändningen.

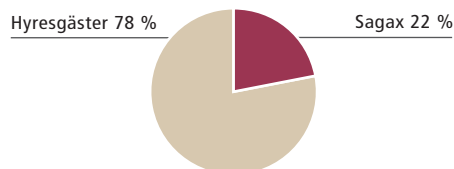
För Sagax som fastighetsägare åligger det att energideklarera de byggnader där krav på sådan deklareration finns. Sagax fastighets-

bestånd består till en relativt stor del av industri- och verkstadsbyggnader, vilka är undantagna från kravet om energideklaration. Sagax upprättar ändå energideklarationer som en del av energianalysen för fastigheter där energibesparingspotential bedöms finnas eller där större investeringar i till exempel uppvärmning eller ventilation behöver göras.

Energianalyser

De flesta av Sagax hyresgäster, 78 %, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och Sagax vidarefakturerar 67 % av de kostnader som bolaget ändå står för. Det är därför viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen för att skapa incitament till förändringar.

FÖRDELNING AV MEDIAABONNEMANG



Det är heller inte möjligt för Sagax att följa upp förbrukningen av värme och elektricitet i hela fastighetsbeståndet då bolaget inte har tillgång till denna information.

Sagax har genomfört energianalyser av utvalda fastigheter i syfte att hitta ytterligare energibesparande åtgärder. Energianalyserna utmynnar i åtgärdsförslag med uppskattade investeringskostnader. De hittills vanligaste effektiviseringsåtgärderna är installation av ventilationsaggregat med ökad återvinning och förbättrad styr- och reglerutrustning, byte av belysningsarmaturer och belysningsstyrning samt installation av nya miljövänliga uppvärmningskällor.

Den enskilt enklaste åtgärden för att minska förbrukningen i ett första steg är att optimera drifttider för ventilation. I två fastigheter har nya ventilationssystem med över 90 % återvinning tagits i drift under 2008. Hittills har uppvärmningskostnaden mer än halverats. Sagax återbetalningstid på dessa investeringar är kort.

Genomförda energiprojekt

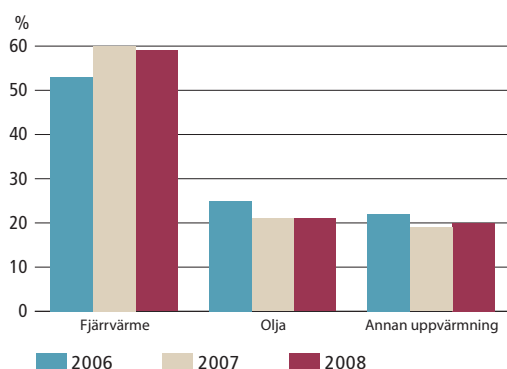
Med bakgrund av de energianalyser som utförts under 2007, genomfördes och slutfördes under 2008 energibesparande åtgärder på fastigheterna Murmästare-Ämbetet 3 och Veddesta 1:13 hos hyresgästen Kindwalls. Energieffektiviseringsåtgärderna omfattade utbyte av ventilationsaggregat till aggregat med mycket hög återvinning samt förbättrad styr- och reglerutrustning.

I Veddesta 1:13 har fjärrvärmeförbrukningen uppmätts årligen under perioderna oktober till februari med början vintern 2005/2006. Vid den första mätningen var förbrukningen cirka 500 kWh och vid den senaste mätningen för perioden oktober 2008 till januari 2009 låg förbrukningen på 190 kWh, förbrukningen har alltså mer än halverats

I fastigheten Högsbo 34:18 i Göteborg installerades en ny fjärrvärmeanläggning som ersättning för den tidigare eluppvärmda vattenburna värmen.

I fastigheten Varubilen 1 i Stockholm har under 2008 tre lokaler i en byggnad försetts med uppvärmning via luftvärmepumpar istället för elvärmefläktar. Luftvärmepumparna är kombinerade med effektiva återvinningsaggregat och energiförbrukningen förväntas minska avsevärt under 2009.

UPPVÄRMNINGSKÄLLA (AREA)



Kommande energiprojektet

Som ett led i miljöarbetet skall byte av uppvärmningssystem ske från oljepanna till fjärrvärme i fastigheten Varubilen 1 under 2009. Arbetet beräknas vara genomfört innan uppvärmningssäsongen börjar under andra halvåret 2009.

SKADLIGA ÄMNEN

PCB

Regeringen beslutade i mars 2007 om en förordning som innebär att alla fastighetsägare har skyldighet att inventera och sanera byggnader som är uppförda eller renoverade från år 1956–1973 eftersom byggnaderna kan innehålla PCB. PCB återfinns i byggnader, framförallt i fogmassor, isolerrutor, samt i en viss typ av plastbaserade golvmassor. För Sagax, som till stor del innehar industribyggnader, innebär detta att alla industribyggnader som är uppförda eller renoverade mellan år 1956–1973 skall vara sanerade senast den 30 juni år 2013.

Under år 2008 har PCB-inventering utförts på vissa av Sagax fastigheter i Stockholm. Inventeringen syftade till att undersöka vilka byggnader som kan innehålla PCB och således är i behov av sanering i enlighet med de myndighetskrav som finns. Inventering visade att sex av de sju inventerade byggnaderna innehåller PCB. Sagax har efter inventeringen tagit fram en åtgärdsplan för att innan 30 juni år 2013 sanera dessa byggnader och således uppfylla kraven i enlighet med den av regeringen uppställda förordningen avseende PCB. Kostnaden för att sanera de aktuella fastigheterna bedöms till 0,5 miljoner kronor.

Köldmedium

Köldmedium används bland annat i kyl- och frysanläggningar, värmepumpar och klimatanläggningar. Köldmedier består av HCFC- och HFC-föreningar som innebär speciella hot mot miljön och människors hälsa eftersom de bidrar till nedbrytningen av ozonskiktet och till växthuseffekten.

I det fall Sagax är ägare till en köldmedieanläggning ansvarar bolaget för att återkommande utföra kontroller av anläggningar där den totala mängden installerat köldmedium överstiger 10 kg. Sagax har serviceavtal där ackrediterade kontrollorgan utför årliga kontroller för de aktuella fastigheterna. Det åligger sedan Sagax att rapportera resultatet från kontrollen till miljöenheten i respektive kommun senast den 31 mars varje efterföljande år. Kommunen rapporterar sedan vidare till Naturvårdsverket som gör en bedömning av samtliga utsläpp av köldmedier i landet. Inga anmärkningar avseende köldmedier har noterats vid kontrollerna under 2008.

Fastighetsförvärv

Sagax låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att investera i. Sagax genomför primärt så kallade Fas I-undersökningar. Dessa undersökningar genomförs med hjälp av specialiserade konsulter. En Fas I-undersökning omfattar sökningar i offentliga databaser, besök på fastigheten samt intervjuer med hyresgäster och myndigheter. Fas I-undersökningen sker i syfte att bedöma risken för förekomsten av eventuella miljöbelastningar. Bedöms det att miljöbelastningar kan förekomma görs regelmässigt en så kallad Fas II-undersökning i vilken till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa fastighetens eventuella miljöskulder. Resultatet av de analyser som genomförts vid fastighetsförvärv under 2008 och 2009 har varit tillfredsställande.

Investeringar

I de ny- och ombyggnadsprojekt Sagax genomför är målet att dessa ska genomföras med så låg miljöpåverkan som möjligt utifrån vad som är ekonomiskt rimligt. Detta rör exempelvis materialanvändning samt avfallshantering.

INOMHUSKLIMAT

Obligatorisk ventilationskontroll

Lagen om obligatorisk ventilationsskontroll, OVK, tillkom för att komma till rätta med brister i inomhusklimat. Som fastighetsägare har Sagax ansvar för att fastigheten blir OVK-besiktigad och åtgärdad om behov finns. Bland annat kontrolleras:

- Att funktionen och egenskaperna i ventilationssystemet överensstämmer med gällande föreskrifter.
- Att ventilationssystemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden.
- Att drift- och skötselanvisningar är korrekta och finns lättillgängliga för den som skall sköta systemet.
- Att ventilationssystemet i övrigt fungerar på det sätt som är avsett.

Som fastighetsägare bär Sagax ansvaret för dessa OVK-besiktningar samt för att eventuella brister åtgärdas. I hyresavtal där hyresgästen själv ansvarar för drift och underhåll, så kallade triple netavtal, kan avtalas om att hyresgästen är den som praktiskt skall genomföra arbetet, ansvaret kan dock inte avtalas bort.

Elrevision

Bränder på fastigheter orsakar årligen skador för mångmiljonbelopp. Elfel utgör den största enskilda brandorsaken. För att möta det ökade antalet elrelaterade bränder bildades redan 1925 Elektriska Nämnden. Nämndens uppgift är att auktorisera besiktningsmän samt revisionsbesiktiga elanläggningar. De försäkringsbolag som verkar på en svenska marknaden kräver regelbunden revisionsbesiktning av el-anläggningen på försäkringsobjekt över en viss storlek. Revisionsbesiktningen innebär att en besiktningsingenjör regelbundet (1–5 års intervall beroende på verksamhetens art) kontrollerar elanläggningen och dokumenterar resultatet. Sagax har under 2008 genomfört besiktningar av ett antal fastigheter och samtliga fastigheter uppfyller alla krav för godkänd elrevisionsbesiktning.

Sagax interna miljöarbete

Sagax arbetar även med ökad miljöfokusering och medvetenhet inom den egna kontors- och arbetsmiljön. Även de små åtgärderna har miljöpåverkan. Exempel på dessa är:

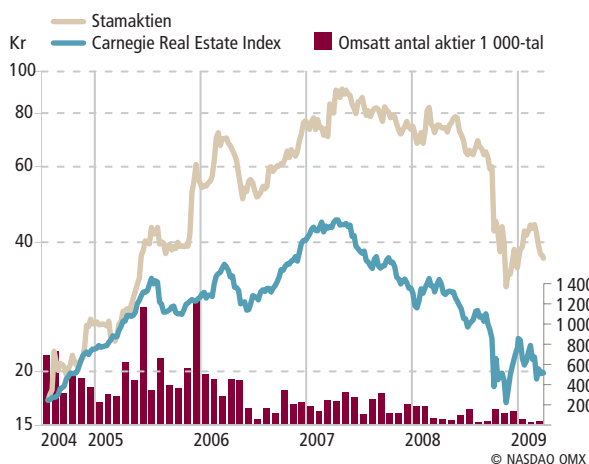
- Källsortering och återvinning av pappersavfall.
- Användning av miljöklassad firmabil.
- Energisparfunktioner och timer på datorer och belysning.
- Servermiljö och IT-service hanteras på distans vilket ger snabbare åtgärder och minimalt resande.
- Uppkopplingsmöjlighet till IT-systemet möjliggör distansarbete för anställda vilket minskar behovet av resor.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax stam- respektive preferensaktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 795 (1 373) miljoner kronor den 31 mars 2009. Antalet aktieägare uppgick till 5 902.

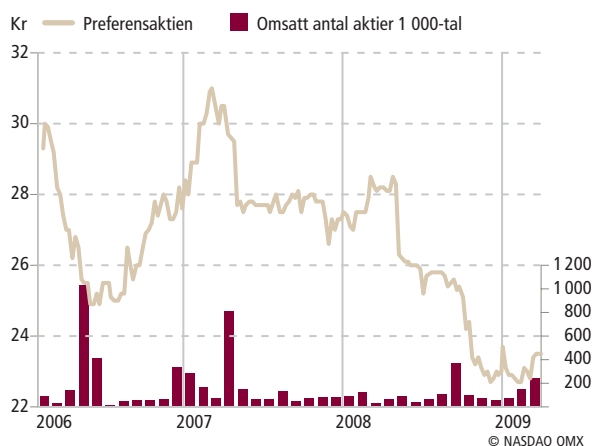
STAMAKTIER

Sista betalkurs per 31 mars 2009 för Sagax stamaktie uppgick till 36,70 kronor. Under året har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 4 transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 31 % och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,6 miljoner kronor per dag.



PREFERENSAKTIER

Betalkursen den 31 mars 2009 för Sagax preferensaktie uppgick till 23,50 kronor. Under det första kvartalet 2009 har preferensaktien varit föremål för i genomsnitt 7 transaktioner per handelsdag. Omsättningshastigheten under perioden uppgick till 35 %.



AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i AB Sagax uppgår till 163 412 990 kronor och fördelas på 12 077 322 stamaktier och 20 605 276 preferensaktier. Kvotvärdet per aktie är 5,00 kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt aktiebolagslagen.

Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 100 000 000 kronor och högst 400 000 000 kronor, vilket innebär lägst 20 000 000 aktier och högst 80 000 000 aktier.

Sagax aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden i fråga om Sagax aktier under det innevarande eller det föregående räkenskapsåret.

Sagax är anslutet till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman (på förslag av styrelsen). Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nå genom Euroclear Sweden AB kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription.

PREFERENSAKTIER

Sagax har sedan januari 2006 två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Syftet med utgivandet av preferensaktier är att möjliggöra en expansion av verksamheten där det tillförda kapitalet kan användas som eget kapital i förvärv.

Varje preferensaktie ger rätt till en tiondels röst vid bolagsstämma. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie¹⁾. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får utdelas till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädna preferens-

aktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande 2,00 kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp²⁾ innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Lämnas ingen preferensutdelning under ett visst år på grund av att bolagets finansiella ställning inte medger utdelning, skall preferensutdelningen ackumuleras med 7,00 % årlig ränta till dess utdelning sker. Preferensutdelning, inklusive eventuell upplupen ränta, skall lämnas så snart bolagets ställning medger detta. Någon utdelning till stamaktieägare får inte lämnas förrän full utdelning till preferensaktieägarna inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställts. Sagax har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier från och med den 15 februari 2011 för 35,00 kronor per aktie med tillägg för eventuellt ackumulerad preferensutdelning.

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat

som summan av 30 kronor och eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

KONSOLIDERINGSFONDEN

Fram till och med årsstämman 2010 skall alla vinstmedel i Sagax efter utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie avsättas till en särskild fond betecknad konsolideringsfonden, som utgörs av bundet eget kapital. Konsolideringsfonden upplöses automatiskt efter årsstämman 2011 varvid konsolideringsfonden överförs till fritt eget kapital.

För att medlen i konsolideringsfonden skall kunna ianspråkats för annat ändamål än omedelbar utdelning till preferensaktieägarna krävs enligt Sagax bolagsordning biträde av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier.

Konsolideringsfonden uppgick per den 31 mars 2009 till 143,3 miljoner kronor. Vid årsstämman den 6 maj 2009 beslutades att öka konsolideringsfonden med 50,5 miljoner kronor, varefter konsolideringsfonden uppgår till 193,8 miljoner kronor.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedan illustreras utvecklingen av bolagets aktiekapital sedan 1 juli 2004.

Datum ¹⁾	Händelse	Ökning aktie- kapital	Totalt aktie- kapital	Ökning antal stamaktier	Ökning antal preferens- aktier	Ökning antal aktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferens aktier	Totalt antal aktier
2004-07-19	Nyemission	26 862 783	54 334 108	53 725 566	–	53 725 566	108 668 216	–	108 668 216
2004-09-13	Nyemission	2	54 334 110	4	–	4	108 668 220	–	108 668 220
2004-09-24	Sammanläggning av aktier	–	54 334 110	–97 801 398	–	–97 801 398	10 866 822	–	10 866 822
2005-06-17	Nyemission	5 000 000	59 334 110	1 000 000	–	1 000 000	11 866 822	–	11 866 822
2006-01-25	Utnyttjande av teckningsoption	250 000	59 584 110	50 000	–	50 000	11 916 822	–	11 916 822
2006-01-28	Fondemission	2 966 705	62 550 815	–	595 841	595 841	11 916 822	595 841	12 512 663
2006-02-21	Riktad nyemission	30 000 000	92 550 815	–	6 000 000	6 000 000	11 916 822	6 595 841	18 512 663
2006-05-17	Riktad nyemission	5 000 000	97 550 815	–	1 000 000	1 000 000	11 916 822	7 595 841	19 512 663
2006-12-22	Riktad nyemission	20 000 000	117 550 815	–	4 000 000	4 000 000	11 916 822	11 595 841	23 512 663
2007-07-09	Utnyttjande av teckningsoption	552 500	118 103 315	110 500	–	110 500	12 027 322	11 595 841	23 623 163
2007-10-05	Utnyttjande av teckningsoption	250 000	118 353 315	50 000	–	50 000	12 077 322	11 595 841	23 673 163
2007-12-28	Apportemission	1 820 000	120 173 315	–	364 000	364 000	12 077 322	11 959 841	24 037 163
2008-01-09	Riktad nyemission	15 000 000	135 173 315	–	3 000 000	3 000 000	12 077 322	14 959 841	27 037 163
2008-12-29	Riktad nyemission	652 175	135 825 490	–	130 435	130 435	12 077 322	15 090 276	27 167 598
2009-04-03	Apportemission	6 875 000	142 697 490	–	1 375 000	1 375 000	12 077 322	16 465 276	28 542 598
2009-04-14	Apportemission	700 000	143 397 490	–	140 000	140 000	12 077 322	16 605 276	28 682 598
2009-06-04	Riktad nyemission	20 000 000	163 397 490	–	4 000 000	4 000 000	12 077 322	20 605 276	32 682 598

1) Aktiekapitalutveckling är från och med 2004 då Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades. Datum avser tidpunkt för registrering hos Bolagsverket. För ytterligare information, se avsnittet Verksamhetshistorik.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax emitterade 1 500 000 teckningsoptioner i anslutning till en emission av preferensaktier under första kvartalet 2006. Emissionen riktades till en mindre grupp investerare där investerarna för fyra tecknade preferensaktier erhöll en teckningsoption. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en stamaktie per option till och med den 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. 1 339 500 teckningsoptioner var utestående per den 31 mars 2009.

Vid fullt utnyttjande av återstående teckningsoptioner ökar Sagax aktiekapital med 6 697 500 kronor.

BEMYNDIGANDE

Årsstämman 2009 beslutade om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Sagax aktiekapital genom nyemission av stamaktier,

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 MARS 2009

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 611 926	775	8,0 %	18,5 %
Familjen Salén med bolag	1 212 479	38 595	3,8 %	8,6 %
Johan Thorell med bolag	951 627	–	2,9 %	6,7 %
LF Fastighetsfond	705 985	–	2,2 %	5,0 %
Skandrenting	656 083	–	2,0 %	4,6 %
LF Småbolagsfond	602 100	–	1,8 %	4,3 %
Catella Hedgefond	–	5 148 553	15,8 %	3,6 %
Skandia Liv	449 800	2 075	1,4 %	3,2 %
Cleastream Banking	400 481	27	1,2 %	2,8 %
Banque Carnegie Luxemburg	366 541	200 000	1,7 %	2,7 %
Sabis Invest	310 000	398 674	2,2 %	2,5 %
M2 Capital Management	200 000	–	0,6 %	1,4 %
Swedbank Robur Realinvest	100 000	481 200	1,8 %	1,0 %
SEB Private Bank	72 750	554 133	1,9 %	0,9 %
Aktie-Ansvar Sverige	124 131	–	0,4 %	0,9 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	114 200	875	0,4 %	0,8 %
CAIL	107 905	5 395	0,3 %	0,8 %
Carnegie Småbolagsfond	105 000	–	0,3 %	0,7 %
Nordnet Pensionsförsäkring	73 485	259 821	1,0 %	0,7 %
Öruds Mekaniska	94 367	19 510	0,3 %	0,7 %
Delsumma	9 258 860	7 109 633	50,1 %	70,5 %
Övriga aktieägare	2 818 462	13 495 643	49,9 %	29,5 %
Totalt	12 077 322	20 605 276	100,0 %	100,0 %

Källa: Euroclear Sweden samt därefter kända förändringar.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 MARS 2009

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 918	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 033	12,2 %	Sverige	5 450	84,4 %
501–1 000	294				Luxemburg	23	8,7 %
1 001–2 000	226	Privatpersoner bosatta utomlands	45	0,3 %	Finland	15	2,2 %
2 001–5 000	193				Danmark	238	0,9 %
5 001–10 000	110	Företag/institutioner i Sverige	417	72,2 %	Norge	23	0,6 %
10 001–50 000	103	Företag/institutioner utomlands	407	15,3 %	Övriga länder	153	3,2 %
50 001–	58						
Totalt	5 902	Totalt	5 902	100,0 %	Totalt	5 902	100,0 %

1) Styrelsen i Sagax har den 17 april 2009 föreslagit att ändra utdelningen på preferensaktierna från årlig till kvartalsvis utdelning. Förslaget innebär en utdelning om 0,50 kronor per preferensaktie och kvartal med start i mars 2010. Beslut avseende styrelsens förslag kommer att tas på extra bolagsstämma.

2) se Bolagsordning, sid 66 för definition och beräkningsgrund.

preferensaktier eller teckningsoptioner i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara högst 10 % av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2009. Stämman beslutade vidare om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier eller preferensaktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv skall ske på Nasdaq OMX Stockholm. Stämman fattade även beslut om bemyndigande för styrelsen att intill nästkommande årsstämma fatta beslut om avyttring av hela eller delar av bolagets innehav av egnastamaktier eller preferensaktier som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag.

LIKVIDITETSGARANT

Remium är likviditetsgarant (market maker) åt Sagax på NASDAQ OMX Stockholm. Syftet är att främja en god likviditet i aktien samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Enligt avtalet skall Remium för Sagax stamaktie ställa en köp- respektive säljvolym om vardera motsvarande minst 30 000 kronor i orderboken med en spread om maximalt 3,0 % mellan köp- och säljkurs. Motsvarande för preferensaktien är en köp- respektive säljvolym om vardera minst 400 aktier i orderboken med en spread om maximalt 4,0 % mellan köp- och säljkurs.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2009 31 mar	2008 31 mar	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	36,90	79,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Förvaltningsresultat ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	13,51	8,46	12,46	8,18	5,55	4,12
Kassaflöde ^{1) 2)} per aktie efter utspädning, kr	12,82	9,72	12,11	9,12	5,39	4,13
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	54,88	90,70	62,11	77,24	36,20	29,88
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	2,7	9,3	2,8	9,0	13,8	14,0
Börskurs/Kassaflöde ²⁾ , ggr	2,9	8,1	2,9	8,0	14,2	14,0
Börskurs/Eget kapital, %	67	87	56	95	212	193

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

BOLAGSSTYRNING

Sagax ägare styr bolaget direkt och indirekt genom olika beslutssystem. Nedan redogörs för de väsentliga bolagsstyrningssystemen.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen AB Sagax och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005 och den reviderade koden trädde i kraft den 1 juli 2008. Från och med detta datum är det god sed på aktiemarknaden för svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad att tillämpa koden. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte alltid innebär något brott att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av central aktör i bolagsstyrningen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsernas noteringskrav och noteringsavtal samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden.

Styrelsen har valt att endast tillsätta två ledamöter i revisions- och ersättningskommittéerna istället för tre ledamöter i enlighet med koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av fem ledamöter och att två ledamöter i kommittéerna bedömts vara mer ändamålsenligt.

Styrelsens ersättningskommitté har ej protokollfört sina sammanträden under året, vilket heller ej varit ett krav enligt styrelsens instruktioner till kommittén. Styrelsen har i samband med konstituerande styrelsemöte efter årsstämman 2009 sett över bolagets olika policies och instruktioner och i samband med detta stipulerat att ersättningskommitténs sammanträden skall protokollföras.

Styrelsens revisionskommitté valde under hösten 2008 att träffa bolagets revisorer tillsammans med övriga styrelsen i samband med ett ordinarie styrelsemöte varvid revisorernas iakttagelser och synpunkter protokollfördes som del av styrelsemötet. Detta till följd av att Sagax under 2008 bytt ut alla sina datasystem och i samband med detta förändrat många av de administrativa

rutinerna vilket påverkat bolagets interna kontroller. Styrelsens bedömning var att det var motiverat att hela styrelsen deltog vid sammanträdet.

Styrelsen har valt att endast träffa bolagets revisorer i närvaro av VD, vilket varit naturligt då denne är bolagets största aktieägare.

INTERN KONTROLL

Enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om bolagets interna kontroll är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr Sagax. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och en stor andel av hyresgästerna ansvarar själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för utländska dotterbolag avseende redovisning av skatter och bokföring. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker från kontoret i Stockholm och bygger på principerna om uppföljning, tydlig ansvarsfördelning och begränsade mandat.

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Sagax är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer.

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer och genomgången redovisas för styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker som Sagax identifierat är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, finansiella derivat, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax fastighetsbestånd har ökat från de 30 fastigheter vilka förvärvades under 2004 till att omfatta 111 fastigheter den 31 mars 2009. Sagax har därför under 2008 investerat i nya system för bland annat redovisning och fastighetsförvaltning för att säkerställa tillförlitligheten och precisionen i den finansiella rapporteringen.

Information och kommunikation

Sagax informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går årligen igenom regelverket med alla medarbetare. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsledningen presenterar kvartalsrapporten för samtliga medarbetare efter att den har kommunicerats i enlighet med regelverket. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten med revisorernas närvaro.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningen som ekonomiavdelningen. Avrapportering sker till VD och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionskommittén skall bolagets revisorer rapportera direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Revisorerna skall rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Sagax har en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. För närvarande har det med hänsyn till ägarkretsen inte bedömts motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk än svenska.

Vid AB Sagax årsstämma den 6 maj 2009 fastställdes styrelsens förslag till vinstdisposition. Årsstämman fastställde även styrelsens förslag till utdelning, 2,00 kronor per preferensaktie. Måndagen den 11 maj fastställdes som avstämningsdag för utdelningen. Resterande vinstmedel balanseras i överkursfond.

Stämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert och VD David Mindus. Till styrelseordförande utsågs Göran E Larsson.

Auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig, samt auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, omvaldes till bolagets revisorer för en mandatperiod som gäller fram till årsstämman 2012.

I enlighet med styrelsens förslag beslutade stämman om inrättande av en valberedning.

Stämman beslutade även om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Sagax aktiekapital genom nyemission av stamaktier eller preferensaktier i bolaget. Det totala antalet aktier vid sådana nyemissioner får motsvara högst 10 % av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2009. Beslutet var i enlighet med styrelsens förslag.

Stämman beslutade om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare. Beslutet var i enlighet med styrelsens förslag.

STYRELSEN

Sagax styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2009. Bolagets verkställande direktör David Mindus är medlem av styrelsen. Årsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert och verkställande direktör David Mindus. Stämman utsåg Göran E Larsson till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma.

STYRELSENS ARBETSROUTINER

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Instruktion till verkställande direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företag och fastigheter, upptagande av lån och garantier, organisationsfrågor, prognoser samt hel- och delårsrapporter.

Enligt styrelsens arbetsordning åligger det styrelsens ordförande att se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden skall särskilt:

- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och dess verksamhet samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet skall kunna bedrivas effektivt.
- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker genom verkställande direktörens försorg.
- Kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året.

Sagax styrelse hade 18 protokollförda möten under år 2008 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under 2008 har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, lån och garantier samt fastställande av prognoser och delårsrapporter. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att diskutera bolagets framtida strategier. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen.

De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter. Styrelsen har hittills under 2009 haft 8 protokollförda möten.

VERKSAMHETSSTYRNING

Sagax har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

Styrelsen skall vidare se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Ett viktigt instrument för att säkerställa god intern kontroll är ekonomihandboken med rutinbeskrivningar, attestinstruktionen och liknande. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

KOMMITTÉER

Valberedning

På förslag av styrelsen beslutade årsstämman 2009 om att tillsätta en valberedning enligt följande. Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre största aktieägarna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt VPCAB:s utskrift av aktieboken per 30 september 2008, som vardera utser en representant att jämte ordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i AB Sagax röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till AB Sagax större aktieägare.

Ersättningskommitté

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemöte den 6 maj 2009 tillsatt en ersättningskommitté bestående av Göran E Larsson och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningskommitténs arbete. Ersättningskommitténs uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

Revisionskommitté

Revisionskommittén tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 6 maj 2009 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionskommittén avser att träffa bolagets revisorer tre gånger per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionskommitténs arbete. Revisionskommitténs uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas.

REVISION

Revisorerna skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna skall närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna skall efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt fyra år.

Årsstämman 2009 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig, samt den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, till bolagets revisorer för tiden fram till årsstämman 2012. Jonas Svensson har varit revisor i AB Sagax sedan 2007 och Ingemar Rindstig sedan 2004.

AKTIEMARKNADSFÖRKLÄRNING

Bolaget skall leverera snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar Nasdaq OMX Stockholms och aktiemarknadens krav vid var tid, utan även bolagets egna högt ställda krav. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Sagax använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy samt jämställdhetsplan. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies skall göras då så erfordras för att tillse att alla policies är aktuella och stödjer verksamheten att uppfylla uppställda syften och mål.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Sagax får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla bolag i koncernen omfattas av finanspolicyn.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyn skall följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlidade konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Insiderpolicy

Sagax insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare inom Sagax bryter mot gällande insiderlagstiftning. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande insiderlagstiftning och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till Sagax VD.

Jämställdhetsplan

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Sagax målsättning med framtagen jämställdhetsplan är att kvinnor och män skall ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Göran E Larsson, Filip Engelbert och Staffan Salén är oberoende i förhållande till Sagax, bolagsledningen samt dess huvudägare. David Mindus, som är verkställande direktör i Sagax, innehar mer än 10 % av rösterna och anses därmed som beroende i förhållande till bolaget.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Sagax och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i bolagets ledningen. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Sagax. Inget bolag i koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats. Personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid efter uppsägning från bolagets sida enligt vad som angivits i Sagax årsredovisning för 2008, vilken har infogats i föreliggande registreringsdokument genom hänvisning.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 6 maj 2009 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 600 000 kronor, fördelat med 240 000 kronor till styrelseordföranden och med 120 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Sagax. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Årsstämman 2009 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

”Riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Bolagets ledande befattningshavare utgörs av verkställande direktören, ekonomichefen och fastighetschefen.

Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningskommitté och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen fastställer riktlinjer för ersättning till övriga ledande befattningshavare i bolaget och uppdrar åt verkställande direktören att förhandla i enlighet med dessa. Överenskommelser med övriga ledande befattningshavare träffas av verkställande direktören i förening med styrelsens ordförande.

Sagax skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till Bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Övriga ersättningar och förmåner skall utgå endast i begränsad omfattning. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 % av den fasta årslönen. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.”

Till verkställande direktören har under år 2008 utbetalts 2 221 (1 664) Tkr i lön inklusive förmåner om 13 (5) Tkr och 420 (380) Tkr i bonus för verksamhetsåret 2007. Bonus för verksamhetsåret 2008 har utbetalts 2009 med 600 Tkr. Ersättning och förmåner till verkställande direktören under 2009 utgår enligt avtal med 1 860 Tkr per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen regleras iförhållande till individuellt satta mål. Verkställande direktören erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till tre månadslöner. Till styrelsen har arvoden om 600 (600) Tkr utbetalts i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma 8 maj 2008. Därav har styrelsens ordförande erhållit 240 (240) Tkr och övriga 3 (3) ledamöter 120 (120) Tkr vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Verkställande direktören erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax. Till övriga ledande befattningshavare, två stycken, har under 2008 utbetalts 1 779 (1 766) Tkr i lön, inklusive 211 (349) Tkr i bonus. Ersättning och förmåner under 2009 utgår enligt avtal med totalt 1 554 Tkr per år i fast ersättning för dessa befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel vilken tilldelas diskretionärt av VD. Den rörliga ersättningsdelen uppgår maximalt till 175 Tkr respektive 100 Tkr. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i årsredovisning för 2008. Vid uppsägning från bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till tre månadslöner eller de villkor som följer av lagstiftningen.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

AVTAL OM FASTIGHETS- OCH FÖRETAGSFÖRVARV

Koncernens avtal om förvärv och försäljning av fastigheter och bolag är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Säljaren lämnar regelmässigt vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive bolaget. I de fall dotterföretag till Sagax säljer fastigheter och bolag kan garantikrav komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Sådan skada kan uppgå till betydande belopp. Historiskt har inga garantikrav av större betydelse framställts mot bolag inom Koncernen och inga garantikrav är för närvarande utestående.

LAGFART

Lagfart har erhållits till samtliga av Koncernen förvärvade fastigheter.

HYRESAVTAL

Hyreskontrakten avser endast lokaler där Koncernen är hyresvärd. Majoriteten av hyresavtalen har tecknats på Fastighetsägarna Sveriges standardformulär. Hyresvillkoren är i allt väsentligt standardmässiga. Hyresavtalens löptider varierar, men överstiger i de flesta fall tre år. Uppsägningstiderna uppgår i de flesta fall till nio månader.

FINANSIERINGSAVTAL

De externa låneavtal som Koncernen ingått är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansieras i regel en identifierad stock av fastigheter och som säkerhet har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna. Borgensförbindelser och säkerhet i form av bland annat aktier och medel på konto har också lämnats. Säkerhetsavtal och borgensförbindelser är även dessa ingångna på för branschen sedvanliga villkor.

ANSTÄLLNINGSAVTAL

Samtliga personer verksamma inom Koncernen är anställda av moderbolaget. Således har inget av dotterföretagen ingått några anställningsavtal. Samtliga anställningsavtal är ingångna på sedvanliga villkor med beaktande av lag (1982:80) om anställningsskydd samt övrig svensk arbetsrättslig lagstiftning.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA AVTAL

Utöver de avtal som redogjorts för i förevarande avsnitt föreligger inga andra avtal av större betydelse för Koncernen.

TRANSAKTIONER OCH AVTAL MED NÄRSTÅENDE

Under 2005 utgavs obligationer i dotterbolag om 30 miljoner kronor i vilka verkställande direktör David Mindus via bolag investerade 2 miljoner kronor. Styrelseledamöterna Johan Thorell och Staffan Salén investerade 1 respektive 6 miljoner kronor via bolag. Samtliga obligationer har lösts in av bolaget under det fjärde kvartalet 2007.

Sagax återköpte i december 2007 samtliga dessa obligationer för totalt 30,7 miljoner kronor, vilket motsvarade obligationernas nominella belopp samt upplupen ränta.

Inga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhängiga till dessa under 2008 och 2009. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se sidan 52.

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningsarvode och internräntedebitering. Förvaltningsarvodet uppgick under perioden januari-mars 2009 till 2,1 miljoner kronor, 2008 till 8,2 miljoner kronor, för år 2007 till 6,4 miljoner kronor och för 2006 till 6,4 miljoner kronor. Inga övriga transaktioner har skett mellan koncernföretagen.

Såvitt styrelsen känner till finns inga aktieägaravtal mellan aktieägare i Bolaget.

FÖRSÄKRINGAR

Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Bolaget har en företags- och fastighetsförsäkring hos Trygg-Hansa, vilken är gemensam för hela Koncernen. Fastigheter som förvärvas inkluderas löpande i den existerande försäkringen. Styrelsen bedömer att Koncernen har ett fullgott försäkringsskydd för denna typ av verksamhet.

TVISTER

Sagax har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana Sagax är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna.

INCITAMENTSPROGRAM

Det finns inga incitaments- eller optionsprogram i Koncernen.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget är ej registrerad ägare till något varumärke. Koncernen äger ett flertal domännamn innehållande namnet Sagax.

BOLAGETS BOLAGSORDNING

Bolagsordningens föreskrift om subsidiär företrädesrätt vid emissioner överensstämmer inte med aktiebolagslagens krav. Bolaget har emellertid aldrig vidtagit någon åtgärd som aktualiserat en tillämpning av bestämmelsen. Styrelsen kommer att föreslå nästa bolagsstämma att ändra bestämmelsen enligt aktiebolagslagen.

Enligt Bolagets bolagsordning skall aktierna vara dels stamaktier, dels preferensaktier. Stamaktie medför en röst och preferensaktie medför en tiondels röst.

Varje preferensaktie skall medföra företrädesrätt framför stamaktier till en utdelning motsvarande ett årligt belopp om 2,00 kronor per aktie jämte en årlig ränta om 7 % på den del av detta belopp som inte utdelats (inestående belopp). Röntan på inestående belopp kapitaliseras varje år den 30 juni. Därutöver äger preferensaktierna inte någon rätt till utdelning.

Om Bolaget upplöses skall varje preferensaktie äga företrädesrätt till ett belopp motsvarande av summan av 30 kronor och inestående

belopp jämte upplupen ränta. I övrigt medför preferensaktierna ingen rätt till Bolagets tillgångar.

Enligt bolagsordningen skall alla vinstmedel i Bolaget efter utbetalning till preferensaktieägarna avsättas till en särskild fond betecknad Konsolideringsfonden. Denna fond utgör bundet eget kapital. Konsolideringsfonden får endast ianspråk tas för (i) omedelbar utdelning till preferensaktieägarna varvid dessa medel övergår till att vara fria, eller (ii) för andra ändamål om beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier eller av den högre majoritet som föreskrivs av aktiebolagslagen. Konsolideringsfonden skall automatiskt upplösas och inestående medel överföras till fritt eget kapital efter årsstämman under 2011, varvid dock först medlen skall utbetalas till preferensaktieägarna i den utsträckning som närmare preciseras i bolagsordningen. En sådan utbetalning till preferensaktieägarna förutsätter givetvis att aktiebolagslagens regler om vinstutdelning iakttas.

Preferensaktierna kan komma att inlösas fr.o.m. den 15 februari 2011 enligt beslut av bolagsstämman om minskning av aktiekapitalet. Antalet aktier som skall inlösas fastställs genom stämmobeslutet. Vilka aktier som sedan inlöses fastställs genom lottning. Inlösenbeloppet skall uppgå till summan av 35 kronor och inestående belopp jämte upplupen ränta.

Enligt Bolagets bolagsordning måste beslut i följande frågor biträdas av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier, såvida inte högre majoritetskrav föreskrivs av aktiebolagslagen.

- Beslut om ändringar av bolagsordningen som påverkar den rätt som följer av preferensaktier.
- Beslut om nyemission av aktier med i något avseende bättre rätt till Bolagets resultat än preferensaktierna.
- Beslut om utgivande av konvertibler och teckningsoptioner, vinstandelsbevis och kapitalandelslån under tiden fram till den 15 februari 2011.
- Beslut om ändring eller upphävande av bestämmelse i bolagsordningen rörande Konsolideringsfonden.

Det kan slutligen noteras att Bolagets bolagsordning innehåller en skiljeklausul enligt vilken tvister mellan Bolaget och styrelseledamot eller aktieägare skall avgöras genom skiljeförfarande.

ÖVRIG BOLAGSINFORMATION

Bolagets organisationsnummer är 556520-0028. Bolaget är publikt (publ). Bolaget inregistrerades vid Patent- och registreringsverket (nuvarande Bolagsverket) den 14 juli 1995. Bolaget är anslutet till VPC. Bolagets associationsform regleras av Aktiebolagslag (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med detta regelverk. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INFORMATION

Sagax bolagsordning och stiftelseurkund samt alla rapporter, brev och andra handlingar, finansiell information, värderingar eller utlåtanden som utfärdats på Sagax begäran samt finansiell information avseende Koncernen finns tillgängliga i pappersform hos Sagax under registreringsdokumentets giltighetstid.



SAGAX DOTTERFÖRETAG

Direkt ägda och indirekt ägda dotterföretag samt delägda intresseföretag per den 31 mars 2009 framgår nedan. Samtliga nedan direkt ägda dotterföretag där andelen understiger 100 % ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterföretag	Org. Nr
Ab KC Invest Oy, Finland	2104952-4
Bilhornet KB	969685-9124
Cephyr AB	556646-0753
Sagax Køge A/S, Danmark	30598938
Sagax Alpha AB	556527-1540
Sagax Beta AB	556546-4558
Sagax Helsingborg KB	969716-9374
Sagax Huskvarna AB	556703-0555
Sagax Invest AB	556640-8547
Sagax Lund AB	556740-3505
Sagax Jönköping KB	969700-5099
Sagax PLP Holding AB	556668-8643
Sagax Europa AB	556715-1914
Sagax Korsberga AB	5567115-1963
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837
Sagax Vaggeryd AB	556705-1866
Sagax Vetlanda AB	556687-2262
Sagax Alpha KB	969667-5777
Sagax Beta KB	969680-2256
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572
Sagax Småland AB	556768-9509
Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583

Indirekt ägda dotterföretag	Org. Nr
Action House Sweden AB	556527-0260
Executor Finans AB	556376-1369
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	556737-4151
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706
Fastighetsbolaget Örebro Ånsta AB	556704-3368
Sagax Danderyd AB	556162-4338
Sagax Ulvsunda Utvecklings AB	556759-7975
Sagax Solna AB	556073-1407
Broudden AB	556073-2129
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504
Fastighets AB V-verket	556771-7078
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	969646-0196
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851
Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615
Inkassohuset KB	916822-5325
KB Kolsva	916608-8386
KB Slänten 17	969667-0604
KB Upplagsvägen	969667-3038
Kugghjulet 3 AB	556034-5901
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982
Marcato Fastigheter AB	556438-8527
Oy Aplimax Ab, Finland	1877259-4
Oy Cephyr Ab, Finland	1794375-0
Pepparkakshuset i Tyresö AB	556736-0945
Sagax Haninge AB	556730-5080
Sagax Karlskoga AB	556728-6843
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294
Sagax Sapla 3 AB	556740-5286
Sagax Sapla 4 AB	556740-5278
Sagax NEEAH AB	556715-8521
Sagax Norrköping AB	556668-1515
Sagax Partille AB	556683-0377
Sagax Tyskland AB	556715-1930
Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891
Sagax Komplementär AB	556597-9191
Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648
Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307
Veddesta Properties AB	556573-9124

Aktier i intresseföretag	Org. nr
Segeltorp Utvecklings AB (50 %)	556726-2109

FINANSIELL UTVECKLING I SAMMANDRAG

I nedanstående tabeller redovisas viss finansiell information avseende AB Sagax (publ). Informationen avser koncernen och är hämtad ur Sagax årsredovisningar för åren 2006-2008, som är upprättade enligt årsredovisningslagen och IFRS. Informationen som avser delårsperioderna januari till mars 2008 samt januari till mars 2009 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och IAS 34 och har inte granskats av Bolagets revisorer.

Den finansiella informationen som återges i tabellerna nedan bör läsas i anslutning till avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" i föreliggande registreringsdokument.

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter	137,1	114,6	491,4	355,5	245,4
Övriga intäkter	–	–	5,9	12,9	–
Drift- och underhållskostnader	–10,3	–9,3	–31,2	–32,5	–28,4
Tomträttsavgäld	–2,9	–2,2	–8,6	–9,1	–7,2
Fastighetsskatt	–2,5	–2,6	–11,9	–9,2	–4,6
Fastighetsadministration	–2,0	–2,0	–8,7	–7,0	–4,8
Driftnetto	119,4	98,5	436,8	310,4	200,4
Nedskrivning av goodwill	–	–	–	–	–
Bruttoresultat	119,4	98,5	436,8	310,4	200,4
Central administration	–6,5	–5,7	–25,7	–19,9	–13,6
Resultat från intresseföretag	0,7	0,2	–1,4	3,2	–
Finansiella intäkter	1,8	2,5	19,7	9,3	2,5
Finansiella kostnader	–58,1	–52,6	–240,9	–168,8	–96,4
Förvaltningsresultat	57,3	42,9	188,5	134,2	92,9
Realiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	–0,1	–0,2	–19,9	14,6	5,9
Finansiella instrument	–9,9	–1,8	2,5	–	–
Orealiserade värdeförändringar:					
Fastigheter	–110,5	26,3	–127,9	492,0	152,1
Finansiella instrument	–45,2	–30,5	–424,2	6,0	7,1
Lån i utländsk valuta	–0,7	–	–42,3	–	–
Resultat före skatt	–109,1	36,7	–423,3	646,8	258,0
Uppskjuten skatt	41,1	148,3	248,7	–74,8	–71,9
Aktuell skatt	–	–1,3	–6,9	–6,0	–0,6
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	–67,9	183,7	–181,5	566,0	185,5

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Förvaltningsfastigheter	6 128,5	5 730,8	6 019,8	5 064,7	3 263,7
Övriga anläggningstillgångar	236,7	137,1	132,3	55,5	4,0
Summa anläggningstillgångar	6 365,2	5 867,9	6 152,1	5 120,2	3 267,7
Kassa och bank	340,1	236,3	210,9	398,0	233,3
Aktier	15,6	123,0	51,1	96,8	–
Övriga tillgångar	77,0	52,7	67,8	65,7	41,2
Summa omsättningstillgångar	432,7	412,0	329,8	560,5	274,5
Summa tillgångar	6 797,9	6 279,9	6 481,9	5 680,7	3 542,2
Eget kapital	1 225,3	1 649,3	1 261,4	1 465,6	832,0
Långfristiga räntebärande skulder	4 747,2	4 206,1	4 599,2	3 689,0	2 396,3
Uppskjuten skatteskuld	51,7	–	–	131,9	57,1
Övriga långfristiga skulder	387,3	42,5	339,0	36,8	20,8
Summa långfristiga skulder	5 186,1	4 248,6	4 938,2	3 857,7	2 474,2
Kortfristiga räntebärande skulder	132,8	140,3	108,7	104,0	96,3
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	–	67,1	–	67,1	–
Övriga kortfristiga skulder	253,7	174,6	173,6	186,3	139,7
Summa kortfristiga skulder	386,4	382,1	282,3	357,4	236,0
Summa skulder	5 572,5	4 630,1	5 220,5	4 215,1	2 710,2
Summa eget kapital och skulder	6 797,9	6 279,9	6 481,9	5 680,7	3 542,2

KASSALÖDESANALYSER

	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Resultat före skatt	–109,1	36,7	–423,3	646,8	258,0
Värdeförändringar på finansiella instrument	55,1	30,5	424,3	–6	–7,1
Värdeförändringar på fastigheter	110,5	–26,3	147,8	–506,6	–152,1
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	0,7	–	42,3	–	–
Betald skatt	–6,0	–	–3,3	–	–
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	–0,6	–0,3	–3,8	12,1	–8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	50,6	40,6	184,1	146,3	90,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124,3	42,4	171,7	152,3	135,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–193,6	–757,1	–1 057,5	–1 417,2	–1 137,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	198,5	553	698,7	1 429,6	1 186,0
Periodens kassaflöde	129,2	–161,7	–187,1	164,7	183,4

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE¹⁾

	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	8,0	7,5	7,6	7,3	8,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	98	98	97	98	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97	96	97	93
Hysesduration, år	9,0	9,0	9,3	8,7	7,4
Uthyrningsbar area, kvm	851 554	819 617	839 114	743 023	558 959
Antal fastigheter	111	105	110	98	57
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	6	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	-20	47	-13	49	31
Genomsnittlig ränta, %	4,7	5,3	5,1	5,2	5,2
Genomsnittlig räntebindningstid inkl. derivat, år	4,7	4,9	5,1	5,7	5,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,9	5,7	5,1		
Soliditet, %	18	26	19	26	23
Belåningsgrad, %	72	72	73	68	70
Räntetäckningsgrad, gånger	2,0	1,8	1,8	1,8	2,0
Övriga nyckeltal					
Antal anställda vid periodens slut	13	13	14	13	9
Data per stamaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	36,90	79,00	34,90	73,25	76,75
Eget kapital per aktie, kr	57,15	96,31	64,46	81,71	38,68
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	54,88	90,70	62,11	77,24	36,20
Resultat per aktie, kr	-6,31	14,59	-17,53	44,68	13,62
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-6,31	13,77	-17,53	42,03	12,94
Kassaflöde per aktie, kr	3,51	2,74	12,74	9,70	5,67
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	3,37	2,59	12,11	9,12	5,39
Antal aktier vid periodens utgång	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 916 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 577 353	12 823 373	12 534 057	12 776 788	12 732 783
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 577 353	12 800 080	12 705 344	12 754 785	12 549 354
Utdelning stamaktie, kr	-	-	-	-	-
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	23,50	28,10	23,00	27,30	27,60
Eget kapital per aktie, kr	32,50	32,50	32,00	32,00	32,00
Resultat per aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00
Kassaflöde per aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång	16 465 276	14 959 841	15 090 276	14 959 841	11 595 841
Genomsnittligt antal aktier	15 712 559	14 959 841	14 970 711	11 277 841	6 837 854
Utdelning preferensaktie, kr	-	-	2,00	2,00	0,52

1) För definitioner av nyckeltal, se sidan 68.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

JANUARI TILL MARS 2009

Under det första kvartalet 2009 förvärvade Sagax fastigheter för 122,1 miljoner kronor. Under perioden förvärvade och tillträdde Sagax fastigheten Panncentralen 1 i Årsta, vilken var den enda fastigheten som förvärvades under det första kvartalet. Säljare av fastigheten var AxFast AB. Under perioden avyttrades inga fastigheter.

Intäkter

Sagax hyresintäkter uppgick under perioden till 137,1 (114,6) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj, indexuppräknning och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Koncernen hade inga hyresförluster under perioden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 57,3 (42,9) miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 10,3 (9,3) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 5,4 (4,8) miljoner kronor, vilket förklaras av den större fastighetsportföljen samt höjda taxeringsvärden. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 2,0 (2,0) miljoner kronor.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital var 50,6 (40,6) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 124,3 (42,4) miljoner kronor. Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med 193,6 (-757,1) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 198,5 (553,0) miljoner kronor. Periodens kassaflöde uppgick till 129,2 (-161,7) miljoner kronor.

Förvärv och investeringar

Sagax förvärvade under perioden fastigheter för totalt 122,2 (762,7) miljoner kronor, vilket i sin helhet avsåg fastigheten Panncentralen 1 i Årsta. Under perioden investerades totalt 94,5 miljoner kronor i fastighetsbeståndet.

Försäljningar

Under perioden avyttrades inga fastigheter.

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattade per den 31 mars 2009 totalt 111 fastigheter med en uthyrningsbar area om 851 554 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean bestod till 83 % av lager- och industrilokaler och till resterande del av kontorslokaler. Av fastigheternas marknadsvärde och hyresvärdet utgjordes 45 % respektive 47 % av Stockholmsregionen.

2008

Under 2008 förvärvade Sagax fastigheter till ett belopp om 1 254 miljoner kronor, vilket omfattade 19 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 130 000 kvadratmeter. Förvärven avsåg bland annat en fastighet i Hechinge, Tyskland som hyrs av Gambro och en fastighet i Solna som hyrs av Arvid Nordquist. Under 2008 avyttrade Sagax fastigheter till ett värde av 326,0 miljoner kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 491,4 (355,5) miljoner kronor. Totalt har även 5,9 (12,9) miljoner kronor erhållits som engångsersättningar vid förtida avflyttningar från kontrakterade lokaler. Förvaltningsresultatet ökade med 40,5 % och uppgick till 188,5 (134,2) miljoner kronor.

Koncernen har under året haft sammanlagda hyresförluster om 1,0 (0,5) miljoner kronor, motsvarande 0,2 % av omsättningen.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 31,2 (32,5) miljoner kronor under året. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 20,5 (18,3) miljoner kronor. Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj samt höjda taxeringsvärden. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 8,7 (7,0) miljoner kronor.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 184,1 (146,3) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 057 (1 417) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 698,7 (1 430) miljoner kronor. Likvida medel har under perioden förändrats med -187,4 (164,7) miljoner kronor.

Förvärv och investeringar

Koncernen förvärvade under 2008 fastigheter för totalt 1 254,1 miljoner kronor. Under året investerade Sagax totalt 97,5 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet.

Försäljningar

Under 2008 avyttrades sex fastigheter för 326,0 miljoner kronor. Den uthyrningsbara arean som avyttrades uppgick till 36 000 kvadratmeter.

Fastighetsbestånd

Sagax fastighetsbestånd omfattade per 31 december 2008 totalt 110 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 839 000 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean bestod till 83 % av lager- och industrilokaler och till resterande del av kontorlokaler. Av fastigheternas marknadsvärde och hyresvärdet utgjordes 44 % respektive 46 % av Stockholmsregionen.

2007

Sagax förvärvade under 2007 fastigheter för totalt 1 694 miljoner kronor. Bland annat förvärvades fastigheter från Gambro AB för 570 miljoner, sex fastigheter i Finland från Konecranes för cirka 300 miljoner kronor samt 25 fastigheter från Närkes Elektriska AB för 348 miljoner kronor. Därtill ingick Sagax två optionsavtal om att förvärva ytterligare fastigheter från Gambro för totalt 440 miljoner kronor. Under samma period sålde Sagax fastigheter för 492 miljoner kronor, varav 417 miljoner kronor avsåg försäljningen av fyra kontorsfastigheter varvid Sagax erhöll 1 500 000 aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon AB som delikvid.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 355,5 miljoner kronor (245,4). De ökade hyresintäkterna förklaras primärt av ett större fastighetsinnehav. Ersättning av engångskaraktär om 12,9 miljoner kronor erhöles avseende ersättning vid avflyttning från kontrakterad lokal. Förvaltningsresultatet förbättrades med 44 % till 134,2 miljoner kronor (92,9).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 32,5 miljoner kronor under perioden (28,4). Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 18,3 miljoner kronor (11,8). Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 7,0 miljoner kronor (4,8).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital förbättrades från 90,8 till 146,3 miljoner kronor. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 6,0 miljoner kronor (44,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 152,3 miljoner kronor (135,2). Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med 1 417,2 miljoner kronor (1 137,8). Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 1 429,6 miljoner kronor (1 186,0). Periodens kassaflöde uppgick till 164,7 miljoner kronor (183,4).

Förvärv och investeringar

Sagax förvärvade under 2007 fastigheter för totalt 1 694 miljoner kronor. Under året investerade Sagax totalt 95,1 miljoner kronor i ny- och ombyggnationer.

Försäljningar

Under perioden avtalades om fastighetsförsäljningar uppgående till totalt 580,6 miljoner kronor, varav 491,6 miljoner kronor hade frånträtts per 31 december 2007.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2007 omfattade fastighetsbeståndet 98 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 743 023 kvadratmeter. Den

uthyrningsbara arean utgjordes till 83 % av lager- och industri-lokaler och till 17 % av kontorslokaler. 31 % av den uthyrningsbara arean och 44 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen.

2006

Sagax genomförde under 2006 ett betydande antal fastighetsförvärv och expanderade sin verksamhet påtagligt. Totalt förvärvade Sagax fastigheter för 1 097 miljoner kronor och fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick vid årets slut till 3 300 miljoner kronor. Sagax förvaltningsresultat ökade med 98 % och uppgick till 92,9 miljoner kronor under år 2006. Den främsta förklaringen till detta är att Sagax fastighetsinnehav växte kraftigt under året samtidigt som verksamheten i övrigt uppvisade en gynnsam utveckling. Resultateffekten av värdeförändringarna uppgick till 165,1 miljoner kronor under år 2006. Årets resultat efter skatt uppgick till 185,5 miljoner kronor, motsvarande 13,62 kronor per stamaktie.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 245,4 miljoner kronor vilket motsvarar en ökning med 46 % under år 2006. Ökningen förklaras i huvudsak av att Sagax under året genomförde omfattande fastighetsförvärv. Driftnettot ökade från 127,4 till 200,4 miljoner kronor. Förbättringen förklaras dels av ett större fastighetsinnehav dels av att de i driftnettet ingående kostnaderna endast ökade med 3,9 miljoner kronor, motsvarande 9 %. Förutom att Sagax verkat för att sänka driftkostnaderna, såsom för exempelvis uppvärmning, förklaras utvecklingen av att hyresgästerna i de fastigheter vilka förvärvats under åren 2005 och 2006 till största delen själva står för dessa kostnader.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 9,5 % till 45,0 miljoner kronor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade från 47,1 till 90,8 miljoner kronor, vilket låg i linje med årets förbättring i förvaltningsresultat. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 44,4 miljoner kronor (11,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 135,2 miljoner kronor (58,2).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 137,8 miljoner kronor (-598,1), där förvärv av fastigheter påverkade med -1 096,5 miljoner kronor (-586,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 186,0 miljoner kronor (538,3). Nyemission av preferensaktier tillförde 292,6 miljoner kronor och förändring av räntebärande skulder påverkade kassaflödet positivt med 891,9 miljoner kronor.

Periodens kassaflöde uppgick till 183,4 (-1,6) miljoner kronor.

Förvärv och investeringar

Sagax förvärvade under 2006 fastigheter för totalt 1 097 miljoner kronor. Under året investerade Sagax totalt 98,9 miljoner kronor i ny- och ombyggnationer. Investeringarna skedde huvudsakligen för att möta befintliga hyresgästers behov av större lokaler. I samband med att Sagax genomfört större om- eller nybyggnationer har de befintliga hyresavtalen vid ett flertal tillfällen förlängts.

Försäljningar

Försäljning av fastigheter uppgick under 2006 till sammanlagt 62,5 miljoner kronor vilket översteg den vid respektive försäljningstillfälle senaste marknadsvärderingen för de berörda fastigheterna med 5,9 miljoner kronor.

Fastighetsbestånd

Sagax fastighetsbestånd omfattade vid årets slut en lokalarea om 559 000 kvadratmeter. Under 2006 förvärvades 19 fastigheter med en sammanlagd area om 156 000 kvadratmeter. Sagax huvudsegment, lager och lätt industri, uppgick vid årets slut till 83 % av den totala uthyrningsbara arean.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 MARS 2009

Styrelsen i AB Sagax har beslutat om att föreslå en extra bolagsstämma att utdelningen på preferensaktierna ändras från årlig till kvartalsvis utdelning. Styrelsen avser att kalla till extra bolagsstämma under det tredje kvartalet för att besluta om erforderliga förändringar i bolagsordningen. Den årliga utdelningen om 2,00 kronor per preferensaktie kommer enligt förslaget istället att ske genom kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor per preferensaktie med start i mars 2010. Utdelning kommer att ske sista vardagen i mars, juni, september och december.

TENDENSER I VERKSAMHETEN

Under 2008 drabbades världen av enorma valuta-, råvarupris- och räntefluktuationer. Globalt föll börskurser till nivåer som ansågs vara otänkbara några månader tidigare och hela betalningssystemet sattes i gungning under ett par veckor under senhösten. Sedermera medförde finanskrisen mycket allvarliga realekonomiska konsekvenser och utsikterna för den ekonomiska utvecklingen i såväl Sverige som resten av OECD ser nu dessvärre mycket dystra ut för 2009 och 2010.

För Sagax vidkommande medför den svagare ekonomiska utvecklingen att nyuthyrning kommer att bli mer utmanande och att Bolaget därmed riskerar en ökad vakans till följd av obestånd bland hyresgästerna. Till Sagax fördel är att nuvarande vakanser är få (4 %) och koncentrerade till Stockholm som är en av de bästa hyresmarknaderna i Sverige. Bolaget har även fördelen av att ha få hyresavtal som skall omförhandlas under 2009 (3 %) och 2010 (4 %) och att alla dessa avtal avser lokaler i Stockholm.

Ur ett investeringsperspektiv har turbulensen medfört att den så kallade "portföljpremien", det vill säga att fastighetsportföljer värderats till priser överstigande summan av delarna, nu omvandlats till portföljrabatt. Denna förändring föranleds naturligtvis av svårigheten att få tillgång till större mängder kapital. Det fåtal investerare som har möjlighet att genomföra större transaktioner har därmed en mycket intressant marknadsposition just nu.

Aktiviteten på investeringsmarknaden är för närvarande låg. De tidigare strukturerade och väl marknadsförda försäljningsprocesserna har nu mer karaktären av "förutsättningslösa diskussioner" med en eller ett fåtal utvalda parter. Säljarna är extremt försiktiga med att marknadsföra sina objekt i syfte att inte riskera att figurera i en misslyckad försäljningsprocess. Under 2009 bedöms intresset för svenska fastigheter från utländska investerare och då särskilt från de stora amerikanska investerarna vara begränsat. Detta bör gynna de svenska investerarna.

Operationell effektivitet, långsiktig kapitalförsörjning och riskhantering står i fokus för flertalet bolagsledning och styrelser i fastighetsbolagen. Aktieägarna kommer sannolikt att ifrågasätta kostnaden för att driva ett antal mindre börsnoterade bolag och den operationella effektiviteten i det. Konsolidering kan därmed stå högre upp på agendan under 2009 än tidigare år.

Sagax verksamhet kännetecknas av balanserat risktagande. De långa hyresavtalen (9,0 år i genomsnitt) och den goda lönsamheten begränsar den operationella risken i rörelsen samtidigt som Bolagets långa ränte- och kapital bindning (4,7 respektive 4,9 år i genomsnitt) begränsar den finansiella risken. Det är således styrelsens uppfattning att Sagax är väl positionerat för att möta de stora förändringar och utmaningar som både Sagax och branschen som helhet står inför.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Fastigheten Gräsanden 7 i Vara kommun byggs till med 4 400 kvadratmeter lokaler för produktion, lager och kontor av hyresgästen Tornum. Arbetena beräknas vara färdigställda under det tredje kvartalet 2009. I Finland har under 2008 tillbyggnation av 7 000 kvadratmeter produktions- och lagerlokaler startats i Lahtis för hyresgästen BE Group. Totalt beräknas investeringen att uppgå till 6,4 miljoner euro. Arbetena beräknas vara färdigställda i slutet av det tredje kvartalet 2009. Fastigheten kommer efter tillbyggnaden att omfatta cirka 27 000 kvadratmeter höglager och produktionslokaler. I Finland har även avtalats om tillbyggnad av 14 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och uppgradering av befintliga byggnader i Hyvinge för hyresgästen Konecranes. Totalt beräknas investeringarna i produktions-, lager- och kontorslokaler komma att uppgå till 24 miljoner euro. Tillbyggnaderna påbörjades 2008 och pågår i etapper fram till och med år 2011. Den första etappen omfattar 6 000 kvadratmeter produktions- lager- och kontorslokaler och beräknas vara avslutad under det fjärde kvartalet 2009.

PROGNOS FÖR 2009

För 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 220 miljoner kronor.

Prognosen presenterades i Sagax delårsrapport för perioden januari – mars 2009, vilken offentliggjordes den 6 maj 2009.

TIDIGARE LÄMNAD PROGNOS FÖR ÅR 2009

Prognos lämnad i samband med bokslutskommuniké för år 2009: "För år 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 210 miljoner kronor."

Justeringen av prognosen för 2009 har föranletts av förvärvet av fastigheten Panncentralen 1 i Årsta och till följd av lägre räntekostnader än vad som ursprungligen beräknats.

Redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för prognos

Nedan framgår en redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för prognosen avseende förvaltningsresultat för 2009.

- Sagax prognostiserade resultat utgår från befintligt bestånd per 31 mars 2009 med hänsyn tagen till offentliggjorda förvärv och försäljningar.
- Förväntade investeringar i det befintliga beståndet under resterande del av 2009 har beaktats i prognosen liksom de intäkter som förväntas följa av anpassningar för hyresgästs behov.
- Prognosen beaktar kända uppsägningar och nyuthyrningar eller andra förväntade kontraktsförändringar.
- Utfall för förfluten del av året har beaktats och återstoden av året har prognostiserats. Hänsyn har tagits till alla kända förväntade kostnader och intäkter.
- Sagax prognostiserade räntekostnader för resterande del av 2009 baseras på den gällande marknadsräntenivån vid prognosens avgivande.
- Oförutsedda händelser utanför Bolagets kontroll kan inträffa som påverkar prognosen och innefattar bland annat förändring av hyresgästernas finansiella ställning, fastighetsförvärv samt förändring av Bolagets räntekostnader. Det finns i dagsläget inte några kända tendenser eller andra händelser som förväntas ha negativ inverkan på Bolaget och dess affärsutsikter.

Till styrelsen i AB Sagax (publ), org nr 556520-0028

REVISORS RAPPORT AVSEENDE PROGNOS

Vi har granskat hur den prognos som framgår på s 62 i AB Sagax prospekt per den 11 juni 2009 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta prognosen och fastställa de väsentliga antagandena som prognosen är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för AB Sagax att uppnå prognosen eller de antagandena som ligger till grund för upprättandet av prognosen. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av prognosen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FAR SRS rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av prognosen jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att prognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s 62.

Då prognosen och dess antagandena hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i prognosen. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Vi anser att prognosen har upprättats enligt de förutsättningar som anges på s 62 och i enlighet med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 11 juni 2009

Ernst & Young AB
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

STYRELSE, FÖRETAGSLEDNING OCH REVISORER

GÖRAN E LARSSON

Styrelseledamot sedan 2001 och styrelseordförande sedan 2004. Ledamot av ersättnings- och revisionskommittén. Född 1943.

Utbildning: Civilingenjör från KTH, Stockholm. Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Göran är idag styrelseordförande i ReadSoft AB, Effnet Holding AB, Aqeri Holding AB och Four Invest AB. Han är vice styrelseordförande i Avega Group AB. Göran är vidare styrelseledamot i Habia Cable AB, Sandrew Metronome AB, Effnet AB, Factrum Electronics AB, Eddaconsult Aktiebolag, Eddainvest Aktiebolag, Eddainvest International Aktiebolag, Eddainvest Holding AB och Senior Advisor i Evli Bank. Vidare är Göran verkställande direktör i Eddainvest International Aktiebolag.

Göran har tidigare varit styrelseordförande i Capital 3 AB, Tolerans AB, Ferag Svenska AB, Traction Invest AB, Tidningstryckarna Aftonbladet /Svenska Dagbladet AB, Fastighetsaktiebolaget Tidningsfabriken, Design Market Europe Applications AB och QlikTech International AB. Vidare har Göran tidigare varit styrelseledamot i HSF Hanza AB, TA Teleadress Information AB, Duroc Aktiebolag, Strand Interconnect AB, Strand Interconnect Financial AB, Fastighetsaktiebolaget Tidningsfabriken, Effnet AB, Wkit Security AB, Interactive People Unplugged AB samt AYS atyourservice Sverige AB. Därutöver har Göran tidigare varit verkställande direktör för Effnet Group AB, Tidningstryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB, Tidningstryckarna Holding Sweden AB, Traction Invest AB, AYS atyourservice Sverige AB samt varit ledamot i Advisory Board i Edita Publishing AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax: 27 400 stamaktier, 31 336 preferensaktier och 75 000 teckningsoptioner.

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007. Född 1969.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Filip Engelbert är koncernchef för Kontakt East Holding AB. Filip är styrelseledamot och verkställande direktör i Matterhorn Advisors AB och styrelseledamot i AB Heribert Engelbert. Filip har även styrelseuppdrag i olika bolag inom Bukowskigruppen. Filip har tidigare varit verkställande direktör för Remium AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax: 57 500 teckningsoptioner.

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Född 1972.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

David är styrelseledamot i Nevada Towers AB, Northern Logistic Property ASA och Stockholm Realty Management AB.

David har tidigare arbetat som analytiker och affärsutvecklare på såväl fastighetsbolag som konsultföretag. David har varit styrelseledamot i CARS – Capital & Real Estate Services AB, Rune Wixner AB, Rylamo Aktiebolag, Husbyborg Fastigheter AB och Red Snake Radio Technology AB samt styrelseledamot och verkställande direktör i Förvaltnings AB Tryffelslingan och Prolixus AB.

Verkställande direktör och styrelseledamot David Mindus var tidigare VD och styrelseledamot i Prolixus AB som likviderades i december 2005, styrelseledamot i Red Snake Radio Technology AB som likviderades i april 2005 samt i TRBZ Huskvarna AB, dotterföretag till AB Sagax, som likviderades i februari 2007. I samtliga fall skedde likvidation efter att verksamheten upphört.

Innehav i AB Sagax: 2 621 168 stamaktier, 821 preferensaktier och 168 750 teckningsoptioner.

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av ersättningskommittén. Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet. Staffan är verkställande direktör för Salénia AB. Han är styrelseordförande i Svenska Direktflyg AB och, Fredells Trävaru Aktiebolag Staffan är styrelseledamot i Skyways Holding AB, E-Work Scandinavia AB, Westindia Aktiebolag, Strand Kapitalförvaltning AB, Aktiebolag Godolphin, Sven Salén Aktiebolag, Salénia Air Cargo AB, MEGA TRADE Aktiebolag, Air Express in Sweden AB, Investment AB Jamaica, Brintesia Aviation Aktiebolag, Largus Holding AB, Salénia Holding AB, Konsult AB Havsörnarna, Ampola Flyg AB, Saléninvest AB, X5 Group AB, GI Viktkoll i Sverige AB, Landauer Ltd, SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle) och Stockholms Universitet. Han är vidare suppleant i Salénia AB, Largus Aktiebolag, Cordova Aktiebolag och Largus Förvaltnings AB.

Staffan Salén är kommanditdelägare i Westindia SE Kommanditbolag. Staffan var tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för Swedbank AB. Tidigare var Staffan även styrelseordförande i Real Life Production AB och Crustum AB samt styrelseledamot i Skellefte Flyg AB och Young Presidents' Organization YPO Service AB.

Innehav i AB Sagax: [1 212 479] stamaktier, [38 595] preferensaktier och 150 000 teckningsoptioner.

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisionskommittén. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Johan Thorell har varit verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996. Johan är verkställande direktör och hälftenägare i Locellus AB och verkställande direktör i JT Bromma Invest AB. Johan har vidare bland annat deltagit i bildandet av Din Bostad Sverige AB, där han sitter i styrelsen. Johan Thorell är styrelseordförande i Fastighets AB Bromma Center Södra Invest, Fastighets AB Junestad, At Home Fastigheter i Jönköping AB, Bohllins Properties AB, Norra Missionen i Tranås AB, Fastighetsbolaget Vakten AB, Din Bostad i Hovslätt AB, Granada Fastigheter Aktie-bolag, Locellus Förvaltning AB, Studentutveckling i Jönköping AB, Locellus i Jönköping AB, Locellus i Tranås AB, Game-federation Svenska AB, Locellus Finans AB, Locellus i Vaggeryd AB, Slottsgatan i Jönköping AB, Butiksfastigheter i Falköping AB, Fastighets AB Junestad, Locellus i Hjälmäryd AB, Fastighets AB Smålandshem, Nordiska Fastighetsinvest AB, Fröafall Invest AB, Locellus Finans Holding AB, Locellus Finans Fyra AB, Compluvium Två AB, Dalbo Centrum i Växjö Aktiebolag, Ekbergets Fastighets AB, Fastighets AB Bromma Center Södra Invest och Hållsta Fastighetsutveckling AB.

Han är styrelseledamot och verkställande direktör i Förvaltningsaktiebolaget Hummelbosholm, Lejonfemman i Nässjö AB, Locellus AB, Locellus Invest AB, Gryningskust Holding AB, Gryningskust Förvaltning AB, Förvaltnings AB Närkholm, Fastighetscentrum i Sättra AB, JT Bromma Invest AB, Förvaltnings AB Sallmundsudd, JT Porten Intressenter AB, Förvaltnings AB Grogarnshuvud och CD Mastering AB.

Johan är vidare styrelseledamot i Fastighets AB Bromma Center Södra, Vinovo AB, Locellus i Växjö AB, Din Bostad Sverige AB, Vasaborgen i Växjö AB, Fastighets AB Teleborg Centrum, Hummelbo AB, Lateo AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, Locellus i Malmö AB, Förvaltnings AB Sysneudd och Bostadsrättsföreningen Rådjuret 15.

Johan är vidare styrelsesuppleant i Gamefederation Development AB, PH Bromma Invest AB och PHBP Intressenter AB. Johan Thorell är kommanditdelägare i WASA Fastighetsförvaltning i Nässjö KB. Johan har delägarskap i samtliga aktiebolag där han sitter i styrelsen. Johan har tidigare varit styrelseordförande i Din Bostad i Hovslätt AB, Din Bostad i Tranås Aktiebolag, Din Bostad i Nässjö AB, Din Bostad i Huskvarna AB, Din Bostad i Gotland AB, Din Bostad i Vetlanda AB, Din Bostad i Tenhult AB, Vasaborgen i Växjö AB, Anderson Ekulan AB, Din Bostad i Hasslanda AB, Skiffervägen

Fastighets AB, Din Bostad i Eksjö AB, Viktoriahuset AB, Locellus AB, Locellus Invest AB, Locellus i Växjö AB, CD Mastering AB, Gryningskust Förvaltning AB, Fastighets AB Junestad, Järnvägsfabriken Förvaltning AB, Bullagärdet Fastigheter AB, Fastighets AB Åttavaler, Locellus Finans Två AB, Locellus Finans Tre AB, M2 Gruppen i Sundsvall Ett AB och Netina 2 AB. Johan var tidigare styrelseledamot i Tord Blomquist AB, Förvaltnings AB Grötlingboud, Din Bostad i Hegbars AB, ANDOL Bostad AB, RC Loket AB, Din Bostad D. Ett AB, Din Bostad D. Två AB, Din Bostad D. Tre AB, Din Bostad D. Fyra AB, Din Bostad D. Fem AB, Din Bostad D. Sex AB, Din Bostad Fastighets AB och Riksbyggens Bostadsrättsför-

ening Nässjöhus nr 5, Östgöta FDCA Aktiebolag, Simons skafferi och Brasserie AB, Hummelhamn AB och Laboratorn 5 i Visby AB. Johan var tidigare verkställande direktör i Björn Alsén AB, Din Bostad i Hegbars AB, Locellus i Växjö AB, Locellus i Jönköping AB, Locellus i Tranås AB, Viktoriahuset AB, Din Bostad i Falköping AB, Östgöta FDCA Aktiebolag, Din Bostad i Nässjö AB, Din Bostad i Gotland AB, Din Bostad i Huskvarna AB, Din Bostad i Tenhult AB, ANDOL Bostad AB, Fastighets AB Junestad, RC Loket AB, Din Bostad D. Ett AB, Din Bostad D. Två AB, Din Bostad D. Tre AB, Din Bostad D. Fyra AB, Din Bostad D. Fem AB, Din Bostad D. Sex AB, Din Bostad Fastighets AB och Laboratorn 5 i Visby AB.

Johan var tidigare suppleant i Din Bostad i Falköping AB, Prolixus AB Fastighetsbolaget Reglaget AB, Förvaltnings AB Varubilen, Stockholm Realty Management AB och Din Bostad i Huskvarna Aktiebolag. Johan var tidigare kommanditdelägare i BrommaTornet KB.

Styrelseledamot Johan Thorell var tidigare styrelsesuppleant i Prolixus AB som likviderades i december 2005. Likvidation skedde efter att verksamheten upphört.

Innehav i AB Sagax: 951 267 stamaktier.



Johan Thorell, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén och Filip Engelbert.

Namn	Födelseår	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr
Göran E Larsson (Ordf.)	1943	2001	Ja	240 000
Filip Engelbert	1969	2007	Ja	120 000
David Mindus (VD)	1972	2004	Nej	–
Staffan Salén	1967	2004	Ja	120 000
Johan Thorell	1970	2004	Ja	120 000

1) Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDNING

För samtliga personer i Sagax styrelse är kontorsadressen: c/o AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Sagax verkställande direktör David Mindus har samma kontorsadress som styrelsen.

Telefonnummer till huvudkontoret är: 08-545 83 540

Ingen av styrelseledamöterna har någon familjerelation med någon annan styrelseledamot eller annan ledande befattningshavare. Ingen av Bolagets styrelseledamöter har under de senaste fem åren (i) varit ställföreträdare i något företag med undantag av vad som framgått på föregående sidor, (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål, (iii) varit ställföreträdare i företag som försatts i konkurs eller likvidation med de undantag som framgår av ovanstående stycken, (iv) anklagats av myndigheter eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad, eller (v) fått näringsförbud.

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och Bolaget å andra sidan. Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i Bolagets ledning. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Bolaget. Inget bolag i Koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats (personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid efter uppsägning från Bolagets sida enligt vad som angivits i avsnittet "Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare").

FÖRETAGSLEDNING

PER WÄRNEGÅRD

Född 1951. Fastighetschef för Sagax sedan 2005.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Per har tidigare varit verkställande direktör för Fastighets AB Fundament och avdelningschef på Mälartornet AB.

Innehav i Sagax: 8 800 stamaktier, 9 386 teckningsoptioner.

PETER LARSEN

Född 1961. Ekonomichef för Sagax sedan 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

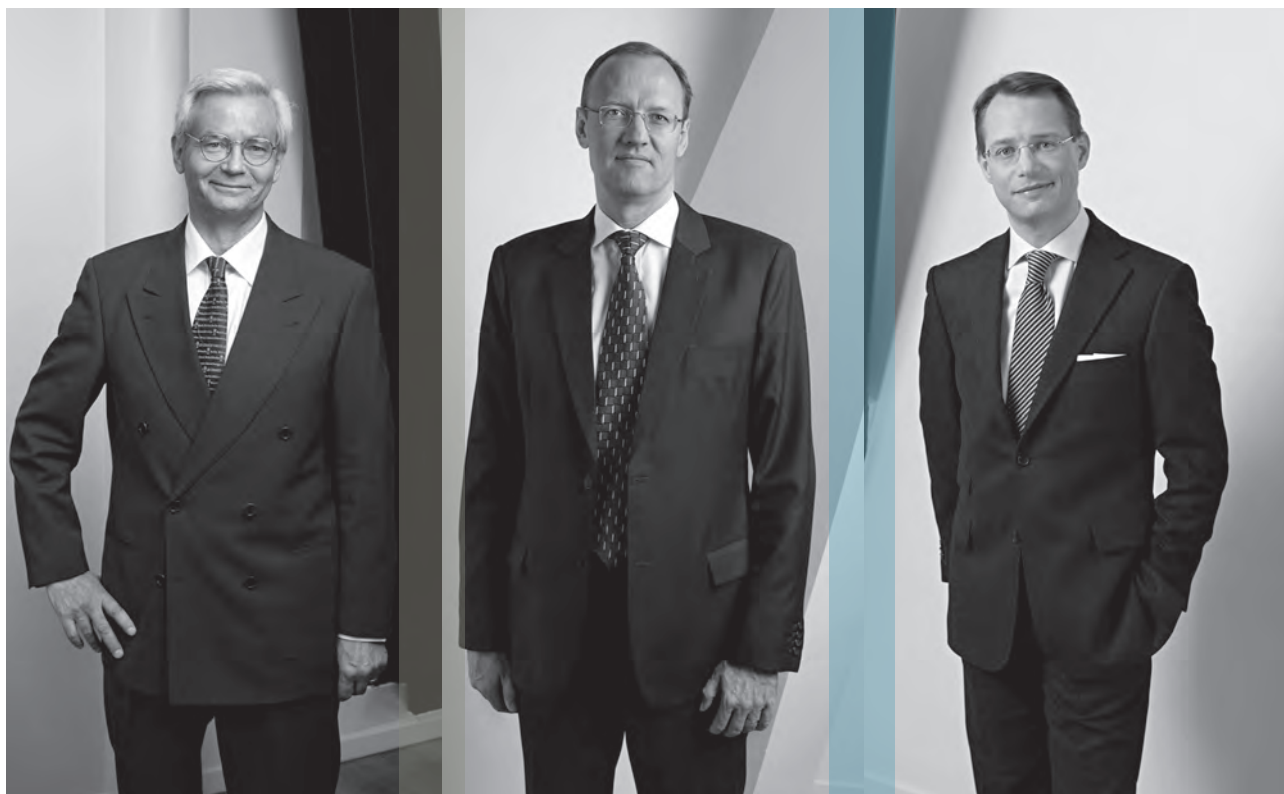
Peter har tidigare varit verkställande direktör för HSB Sverige AB och styrelseordförande i bland annat HSB Bank AB, HSB Produktion AB, HSB Fastighets AB, HSB Förvaltning AB och HSB Data AB.

Innehav i Sagax: 5 200 stamaktier, 44 preferensaktier, 4 386 teckningsoptioner.

DAVID MINDUS

Se sidan 64.

Aktieinnehavet omfattar eget, närstående och närstående bolags innehav. Sagax har inga aktierelaterade incitamentsprogram för bolagsledningen eller andra medarbetare.



REVISORER

INGEMAR RINDSTIG

Född 1949. Revisor i bolaget sedan 2004.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR SRS. Övriga revisorsuppdrag: bland annat JM AB, Vasakronan Fastigheter AB, Castellum AB, Svenska Bostäder AB, Jernhusen AB och Einar Matsson AB.

Inget aktieinnehav i AB Sagax.

JONAS SVENSSON

Född 1968. Revisor i bolaget sedan 2007.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR SRS. Övriga revisorsuppdrag: bland annat JM AB, Besqab Projekt och Fastigheter AB, Sveriges Byggindustrier, Svensk Byggtjänst och Glocalnet AB.

Inget aktieinnehav i AB Sagax.

BOLAGSORDNING

§ 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 100 miljoner kronor och högst 400 miljoner kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier skall vara lägst 20 miljoner och högst 80 miljoner. Aktierna skall vara dels stamaktier, dels preferensaktier. Preferensaktier och stamaktier får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst och preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av två (2) kronor per aktie från och med årsstämman 2007. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får utdelas till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Den 30 juni varje år läggs skillnaden mellan faktisk utdelning per preferensaktie (förutsatt att denna understiger två (2) kronor) beslutad vid nästföregående årsstämma och två (2) kronor till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma skall utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) % ("Uppräkningsbeloppet"). För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, skall uppräkningsbelopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet

Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp den 30 juni varje år och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet. Under perioden till och med årsstämman 2010, skall alla vinstmedel i bolaget (oavsett när dessa uppkommit) efter utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna avsättas till en särskild bunden fond betecknad Konsolideringsfonden. Konsolideringsfonden utgör bundet eget kapital. Konsolideringsfonden får ianspråktagas endast för (i) omedelbar utdelning av samtliga ianspråktagade medel till preferensaktieägarna (varvid medel som ianspråktagas med iakttagande av vad som här sägs övergår till att vara fria) eller (ii) för andra ändamål, om beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier eller av den högre majoritet som må föreskrivas av tillämplig aktiebolagslag. Konsolideringsfonden skall automatiskt upplösas och innestående medel överföras till fritt eget kapital snarast efter årsstämman 2011, varvid dock först på Konsolideringsfonden innestående medel skall utbetalas till preferensaktieägare till dess Innestående Belopp (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) når noll (0) kronor.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie skall ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga ägare av aktier av samma slag samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av respektive slag de förut äger.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler

som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.5 Inlösen

Nedsättning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med den 15 februari 2011 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas. Vilka preferensaktier, som skall inlösas, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som skall inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till nedsättningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 35 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

§ 6

Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§ 7

Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan revisors-suppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 8

Kallelse till bolagsstämman skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet. Kallelse till ordinarie bolagsstämman och till extra bolagsstämman där fråga om ändring av bolagsordningen skall behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämman skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. För att få delta i bolagsstämman 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

Beslut i nedan angivna frågor är endast giltigt om det biträts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet

- a) Beslut om förändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende;
- b) Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna;
- c) Under tiden intill den 15 februari 2011, beslut om utgivande av konvertibler, vinstandels- eller kapitalandelslån; och
- d) Under tiden till och med årsstämman 2011, ändring eller upphävande av bolagsordningsbestämmelsen att all vinst i bolaget efter utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna skall avsättas till Konsolideringsfonden.

§ 10

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 11

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
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 eller bolagsordningen.

§ 12

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

§ 13

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Antagen vid bolagets årsstämma den 6 maj 2009.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas företrädesrätt.

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiernas företrädesrätt vid likvidation av Bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade rätt till utdelning (2 kronor per år).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet

Avser fastighet som innehåses med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas rätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med år 2005.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet före skatt har även dragits preferensaktiernas rätt till utdelning för perioden.

Preferenskapital

Beräknas som 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerade ej utbetalda preferensutdelning.

Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdeförändring under perioden i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

Triple netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

Utspädning

Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal stamaktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella stamaktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

ADRESSER

AB SAGAX (publ)

Engelbrektsplan 1
114 34 Stockholm
Tel: 08-545 83 540
Org.nr: 556520-0028

www.sagax.se

EUROCLEAR SWEDEN AB

Box 7822
103 97 Stockholm
Tel: 08-402 90 00
Org.nr: 556112-8074

www.ncsd.eu

REMIUM AB

Kungsgatan 12-14
111 35 Stockholm
Tel: 08-454 32 00
Org.nr: 556611-4905

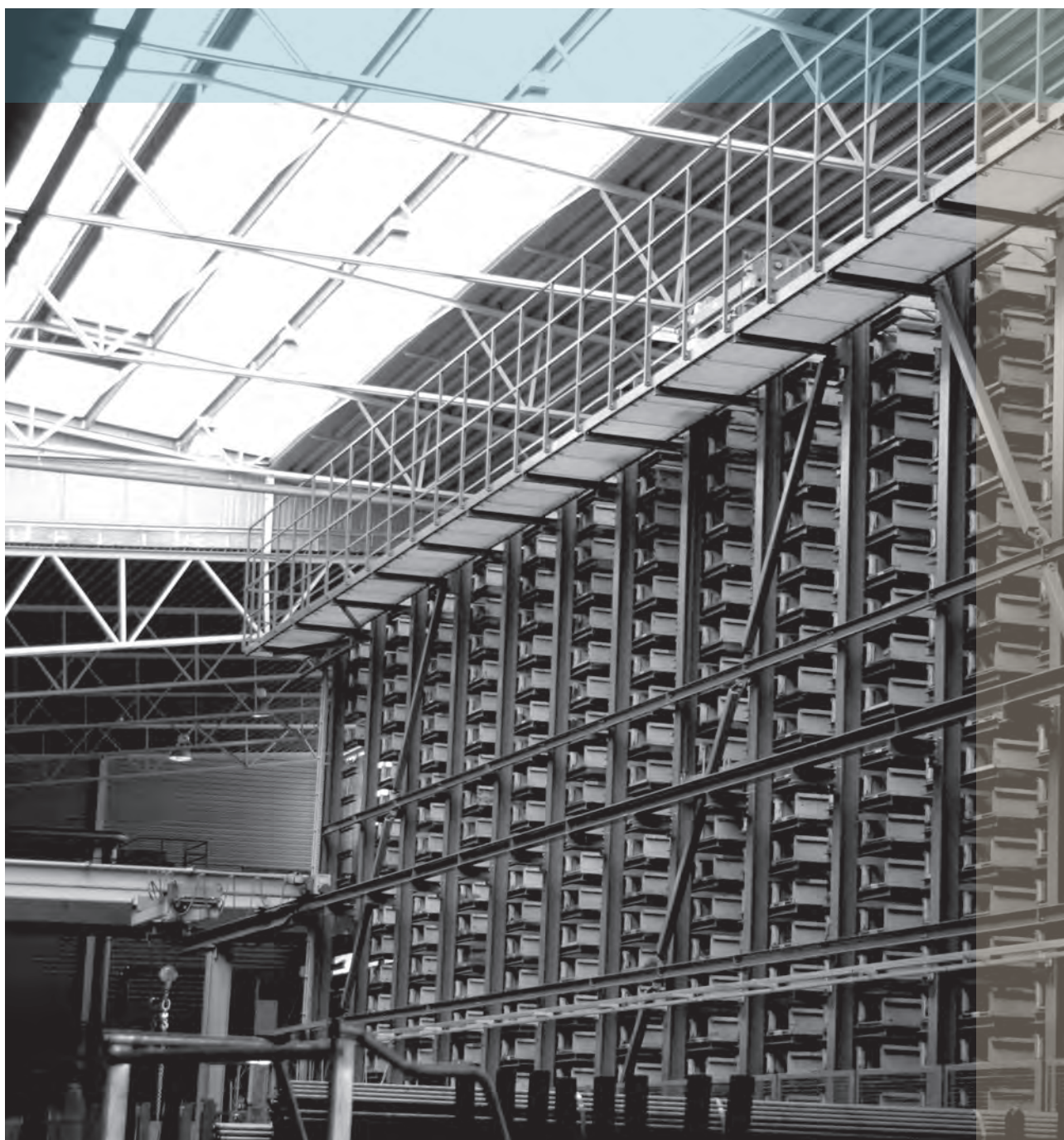
www.remium.com

ERNST & YOUNG AB

Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Tel: 08-520 590 00

Org.nr: 556053-5873

www.ernstyoung.se



Produktion: Remium och Sagax i samarbete med Addira

AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm
Org. nr. 556520-0028
Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549
www.sagax.se