

AB | SAGAX

Värdepappersnot juni 2009



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Risikfaktorer.....	1
Bakgrund och motiv.....	2
Finansiering.....	3
Information om värdepapper som tas upp för handel.....	8
Skattefrågor i Sverige.....	9
Adresser.....	10

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.

RÅDGIVARE

I samband med upprättande av denna värdepappersnot och upptagande av nya aktier till handel på NASDAQ OMX Stockholm bistår Remium Sagax som 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

Denna värdepappersnot har upprättats av Sagax, som en del av prospektet med anledning av att Sagax den 19 maj 2009 beslutade, med stöd av bemyndigande från årsstämma den 6 maj 2009, att nyemittera 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 denna värdepappersnot granskats eller reviderats av bolagets revisorer förutom vad som uttryckligen anges.

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

Uttalanden om framtidsutsikter i denna värdepappersnot 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.

Värdepappersnoten innehåller historisk marknadsinformation, däribland information om storleken på marknader där Sagax är verksamt. 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.

Värdepappersnoten 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 denna värdepappersnot kan bli tvungen att bekosta en översättning av värdepappersnoten.

Svensk lag skall tillämpas på innehållet i denna värdepappersnot. Tvist rörande innehållet i värdepappersnoten eller därmed relaterade frågor skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

RISKFAKTORER

En investering i Sagax utgör en möjlighet att ta del av framtida värdeutveckling. Allt företagande och ägande av aktier är dock förenat med ett visst mått av risktagande och en investering i Sagax skall ses i detta perspektiv. Nedan anges några av de faktorer som är väsentliga för att kunna bedöma marknadsrisken i Bolagets aktier. Faktorerna är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande inte bedöms vara väsentliga kan också komma att påverka Bolagets verksamhet. En samlad utvärdering måste således ta hänsyn till dessa risker och innefatta övrig information i prospektet samt en allmän omvärldsanalys.

AKTIEN

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka satsat kapital. Investeringar i Sagax aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering man gör på lång sikt med kapital man kan undvara.

PÅVERKAN FRÅN STÖRRE AKTIEÄGARE

David Mindus äger via bolag aktier i Sagax motsvarande cirka 8,0 % av kapitalet och 18,5 % av rösterna. Familjen Salén äger via bolag cirka 3,8 % av kapitalet och 8,6 % av rösterna och Johan Thorell äger via bolag cirka 2,9 % av kapitalet och 6,7 % av rösterna. Dessa innehav gör att nämnda ägare får stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse. Nämnda aktieägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Sagax förvärvas genom ett offentligt uppköpsbudande.



BAKGRUND OCH MOTIV

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax geografiska fokus är främst Stockholmsregionen. Sagax stamaktier och preferensaktier handlas sedan den 8 oktober 2007 på NASDAQ OMX Stockholm.

Styrelsen i AB Sagax beslutade den 19 maj 2009 att med stöd av bemyndigande från årsstämma den 6 maj 2009 emittera 4 000 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 5,00 kronor. Emissionen riktades till ett mindre antal privata och institutionella investerare. Emissionskursen uppgick till 22,50 kronor per aktie. Emissionen gjordes mot i syfte att finansiera kommande investeringar inom Sagax marknadssegment, lager- och industrifastigheter.

Nyemissionen tillförde Bolaget 90,0 miljoner kronor, före emissionskostnader om cirka 2,9 miljoner kronor. Antalet aktier i Bolaget uppgår efter emissionen till 32 682 598 fördelat på 12 077 322 stamaktier och 20 605 276 preferensaktier. De nyemitterade aktierna berättigar till utdelning från och med 2010.

Föreliggande prospekt har upprättats med anledning av att de nyemitterade aktierna tas upp till handel på NASDAQ OMX Stockholm, vilket beräknas ske omkring den 15 juni 2009.

För ytterligare information hänvisas till denna värdepappersnot, vilken har upprättats av styrelsen i AB Sagax AB (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 värdepappersnoten, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av Sagax som skapas av värdepappersnoten.

Stockholm den 11 juni 2009

AB Sagax (publ)

Styrelsen



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.

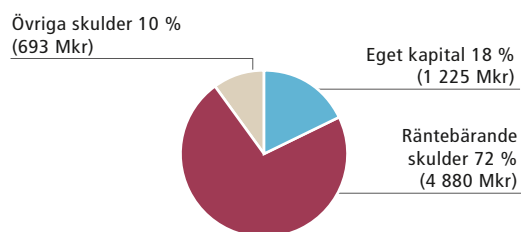
EGET KAPITAL

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 reall 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 bankskulder	–
(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.

INFORMATION OM VÄRDEPAPPER SOM TAS UPP FÖR HANDEL

Sagax har sedan januari 2006 två aktieslag, stamaktier och 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 företrädde aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt aktiebolagslagen.

Sagax aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. 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 (Euroclear) kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear 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 förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription.

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. 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.

PREFERENSAKTIER

Varje preferensaktie ger rätt till en tiondels röst vid bolagsstämma. Preferensaktierna skall medföra 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 företrädde preferensaktier. 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 Innestående Belopp²⁾ innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Upplöses Bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt Innestående Belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Bolaget har rätt att från och med den 15 februari 2011 begära inlösen av preferensaktier. Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie är skyldig att ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 35 kronor och eventuellt Innestående Belopp.

Preferensaktierna handlas sedan 8 oktober 2007 på NASDAQ OMX Stockholm. Under perioden 13 februari 2006 till 5 oktober 2007 handlades preferensaktierna på marknadsplatsen First North.

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 ställa en köp- respektive säljvolym om vardera minst 400 aktier i orderboken med en spread om maximalt 4,0 % mellan köp- och säljkurs för Sagax preferensaktier.

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

2) Se avsnittet Bolagsordning i registreringsdokumentet för definition och beräkningsgrund.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan redovisas vissa skattekonsekvenser som kan aktualiseras för fysiska personer och aktiebolag som innehar Sagaxaktier i samband med upptagande av aktier till handel på NASDAQ OMX Stockholm. Sammanfattningen är baserad på nu gällande regler och är endast avsedd som allmän information för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, såvida inte annat anges. Redogörelsen behandlar inte värdepapper som innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga på innehav av aktier i Sagax som anses näringsbetingade¹⁾. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som tidigare varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier. Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller särskilda skatteregler. Varje aktieägare rekommenderas därför att konsultera skatterådgivare för att få information om vilka skattekonsekvenser som kan uppkomma i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer beskattas kapitalvinster och utdelningar med 30 % skatt i inkomstslaget kapital. För utdelningar innehålls normalt en preliminär skatt om 30 % av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgiften ökad med utgifter för förbättring). Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 % av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Uppkommer kapitalförlust på marknadsnoterade aktier är denna fullt avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter utom andelar i investeringsfonder som enbart innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 % mot annan inkomst av kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 % av underskott som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 % av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

1) *Marknadsnoterade aktier anses näringsbetingade bland annat om aktieinnehavet utgör en kapitaltillgång hos investeraren och om innehavet antingen uppgår till minst 10 % av rösterna eller om innehavet betingas av rörelse som bedrivs av ägarföretaget eller av ett företag som med hänsyn till äganderättsförhållande eller organisatoriskt förhållande kan anses stå det nära. För skattefrihet avseende marknadsnoterade aktier finns dessutom vissa regler om minsta innehavstid för att reglerna skall vara tillämpliga.*

2) *För räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2009.*

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 26,3 %²⁾. Beräkningen av kapitalvinster respektive kapitalförluster sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som angivits ovan. Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. I vissa fall kan sådana kapitalförluster dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter i annat bolag inom en bolagsgrupp om bolagen begär det vid samma års taxering och om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler gäller för vissa speciella företagskategorier, exempelvis investeringsfonder och investmentföretag.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 % men är i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör därvid nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utbetalningstillfället, om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige jämställs bl.a. inlösen av aktier med utdelning vilket medför att svensk kupongskatt skall erläggas för inlösenbelopp som erhålls för inlösta aktier. Återbetalning avseende den del av kupongskatten som belöper på aktiernas anskaffningskostnad eller, som ett alternativ för marknadsnoterade aktier, 20 % på inlösenbeloppet, medges dock efter ansökan hos Skatteverket. Sådan ansökan skall göras senast vid utgången av det femte kalenderåret efter utbetalningen.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster på aktier. Aktieägaren kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av svenska aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de tio kalenderår som föregått det år då avyttringen skedde varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad av avtal för undvikande av dubbelbeskattning mellan Sverige och andra länder.

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



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