

AB | SAGAX

Sammanfattning 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.

RÅDGIVARE

I samband med upprättande av denna sammanfattning 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 sammanfattning 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 denna sammanfattning granskats eller reviderats av bolagets revisorer förutom vad som uttryckligen anges.

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

Uttalanden om framtidsutsikter i denna sammanfattning 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.

Sammanfattningen 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.

Sammanfattningen 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 sammanfattning kan bli tvungen att bekosta en översättning av sammanfattningen. Potentiella investerare bör uppmärksamma att personer får göras ansvariga för uppgifter som ingår eller saknas i sammanfattningen, endast om sammanfattningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till de andra delarna av prospektet.

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

SAMMANFATTNING

Denna sammanfattning är endast en introduktion till prospektet som består av ett registreringsdokument och en värdepappersnot. Varje beslut om att investera i Sagaxaktier skall baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet.

SAGAX I SAMMANDRAG

Sagax är ett fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax primära investeringsfokus är Stockholmsregionen som utgör 47 % av hyresvärdet. Sagax investerar i fastigheter vilka uppfyller kraven på starka kassaflöden, god avkastning och balanserad risk. Per 31 mars 2009 ägde Sagax 852 000 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 111 fastigheter. Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Svealand, Östra Götaland, Västra Götaland och Utland.

Styrelsen i Sagax beslutade den 19 maj 2009 att med stöd av bemyndigande från årsstämma den 6 maj 2009 emittera 4 000 000 preferensaktier. Emissionen riktades till ett mindre antal privata och institutionella investerare. 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. 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.

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

siffror 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 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.

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

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.	
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.	
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 %.	
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 %.	
Den genomsnittliga räntebindingstiden på koncernens långfristiga lån skall uppgå till minst 4 år.	Genom att välja relativt lång räntebindingstid minskar bolagets räntekänslighet.	Den genomsnittliga räntebindingstiden på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,1 år. Räntebindingstiden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 5,2 år.	

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 mars 2009 omfattade Sagax fastighetsbestånd 111 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 852 000 kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 577,2 respektive 555,3 miljoner kronor. Per 31 mars 2009 var 47 % av fastigheternas hyresvärde hänförligt till Stockholmsregionen.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. Sagax hade per 31 mars 2009 13 anställda, varav 4 kvinnor. 12 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm. En medarbetare är anställd i ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors. Sagax fastighetsförvaltare leds av fastighetschefen. Ekonomiafdelningen leds av ekonomichefen. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

MARKNAD

Sagax verkar på marknaden för lager- och industrifastigheter. Sagax huvudsegment, lager och lätt industri, svarade per 31 mars 2009 för 83 % av den totala uthyrningsbara arean. Bolagets fastighets-

bestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Svealand, Östra Götaland, Västra Götaland och Utland. Fastigheterna i Stockholmsregionen utgjorde 45 % av det totala marknadsvärdet per 31 mars 2009.

Marknaden för Sagax huvudsegment, 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. Sagax konkurrenter består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, privatägda och börsnoterade fastighetsbolag. Sagax huvudsakliga konkurrenter återfinns bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste tio åren har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation. Lager- och industrifastigheter visar som regel också mindre variation över tiden vad gäller vakanser än till exempel kontorsfastigheter.

Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar för olika geografiska marknader och områden. Hyresintäkterna från fastigheter i Stockholm är på grund av kortare löptider (3–5 år) i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än övriga fastigheter i landet. Detta gör att avflytt-

ningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Huvuddelen av hyresvärdet för Sagax fastigheter som är belägna utanför Stockholmsmarknaden har avtal med löptider om 10 år eller längre. Därmed har hyresintäkterna från dessa fastigheter en lägre exponering mot hyresmarknaden under de närmaste åren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 MARS 2009

Styrelsen i AB Sagax har den 17 april 2009 meddelat att den avser 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.

RISKER

Läsare av detta dokument bör inte fatta ett beslut att investera i Sagax aktier utan att ha läst och tillgodogjort sig hela prospektet och noggrant ha studerat och förstått riskerna som är förenade med en investering i Sagax.

Några av de risker som skall beaktas bedöms vara risker som är förknippade med hyresintäkter och hyresutveckling, fastighetsförvärv, kreditrisk, fastigheternas värdeförändring, drift- och underhållskostnader, finansiering, ränterisk, valutarisk, organisatorisk risk, operationella risker, miljörisk, skatter och ändrad lagstiftning, aktien samt påverkan från större aktieägare.

För mer information se avsnittet *Risikfaktorer* i registreringsdokumentet.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hyresintäkter	137,1	114,6	491,4	355,5	245,4
Förvaltningsresultat	57,3	42,9	188,5	134,2	92,9
Resultat efter skatt	-65,3	183,7	-181,5	566,0	185,5
Fastigheter, marknadsvärde	6 168	5 860	6 060	5 105	3 300
Direktavkastning, %	8,0	7,5	7,6	7,3	8,1
Resultat per stamaktie, kr	-6,31	14,59	-17,53	44,68	13,62
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-6,31	13,77	-17,53	42,03	12,94

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

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
Övriga omsättningstillgångar	92,6	175,7	118,9	162,5	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	387,2	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	171,1	96,3
Övriga kortfristiga skulder	253,7	241,8	173,6	186,3	139,7
Summa kortfristiga skulder	386,4	382,1	282,3	357,4	236,0
Summa eget kapital och skulder	6 797,9	6 279,9	6 481,9	5 680,7	3 542,2

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. Catella Hedgefond äger cirka 15,8 % av kapitalet och 3,6 % av rösterna.

REVISORER

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.

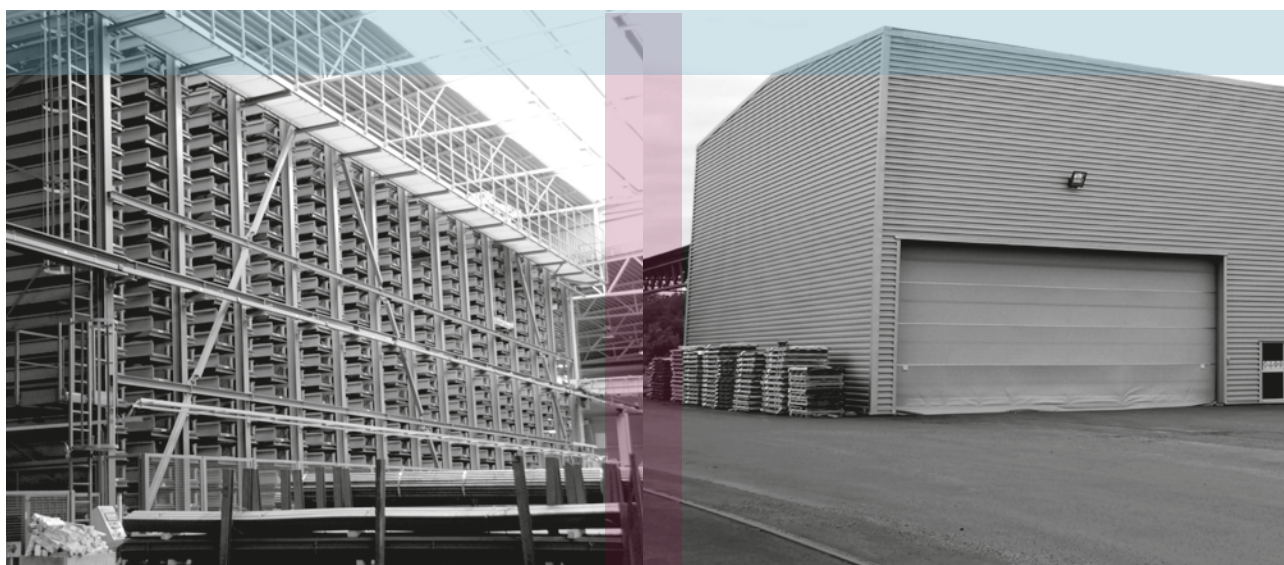
STYRELSE

Namn	Födelseår	Nationalitet	Invald	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Antal teckningsoptioner
Göran E Larsson	1943	Svensk	2001	27 400	31 336	75 000
David Mindus (VD)	1972	Svensk	2004	2 621 168	821	168 750
Staffan Salén	1967	Svensk	2004	1 212 479	38 595	150 000
Johan Thorell	1970	Svensk	2004	951 267	–	–
Filip Engelbert	1969	Svensk	2007	–	–	57 500

LEDNING

Namn	Födelseår	Nationalitet	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Antal teckningsoptioner
David Mindus (VD)	1972	Svensk	2 621 168	821	168 750
Peter Larsen	1961	Svensk	5 200	44	4 386
Per Wärnegård	1951	Svensk	8 800	–	9 386

Källa: Euroclear Sweden AB per 31 mars 2009 med beaktande av därefter kända förändringar.



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