

AB | SAGAX

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2008



ÅRET I SAMMANDRAG

Rekordresultat belastas av omvärderingar av derivat och fastigheter.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden januari–december 2008 ökade till 491,4 miljoner kronor (355,5 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

Förvaltningsresultat

Den löpande verksamheten fortsatte att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet ökade till 188,5 (134,2) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument

De successivt lägre marknadsräntorna har medfört värdeförändringar om –344,0 (25,9) miljoner kronor avseende Sagax räntederivat. Börsnoterade aktier har därutöver omvärderats med –77,8 (–19,9) miljoner kronor till följd av lägre börskurser.

Omvärdering av fastigheter

Fastighetsvärdet uppgick till 6 060 (5 105) miljoner kronor. Direktavkastningen efter kostnader för fastighetsadministration uppgick till 7,6 % (7,3 %) under året. Omvärdering av fastighetsportföljen har skett med –372,7 miljoner kronor till följd av sämre marknadsförutsättningar. Resultatpåverkan begränsas dock till –147,8 (506,6) miljoner kronor till följd av valutaeffekter och värdeförändringar till följd av nyförhyrningar och omförhandlingar. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen har ökat till 9,3 (8,7) år.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till –181,5 (566,0) miljoner kronor, motsvarande –17,53 (42,03) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 184,1 (146,3) miljoner kronor motsvarande 12,11 (9,12) kronor per stamaktie efter utspädning.

Förändringar i fastighetsinnehav

Fastigheter har förvärvats för sammanlagt 1 254 (1 694) miljoner kronor. Fastigheter har avyttrats för ett sammanlagt försäljningspris om 326,0 (491,6) miljoner kronor.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie.

Prognos

För 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 210 miljoner kronor.

Miljoner kronor	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec	2005 jan–dec	2004 jan–dec
Hysesintäkter	491,4	355,5	245,4	168,5	64,7
Förvaltningsresultat	188,5	134,2	92,9	47,0	–17,7
Resultat efter skatt	–181,5	566,0	185,5	83,9	63,0
Fastigheter, marknadsvärde	6 060	5 105	3 300	2 009	1 338
Direktavkastning, %	7,6	7,3	8,1	8,4	8,5
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	–17,53	42,03	12,94	7,35	7,65

VD HAR ORDET

I korthet

Sagax levererade 2008 sitt bästa förvaltningsresultat och kassaflöde någonsin. Resultatet, men inte kassaflödet, belastades samtidigt av betydande negativa omvärderingar. Sagax räntederivat som säkrar bolagets löpande kassaflöde har omvärderats negativt med stora belopp till följd av det lägre ränteläget. Fastighetsportföljens marknadsvärde sjönk något under perioden men stod ändå emot det svagare marknadsläget relativt väl tack vare hög direktavkastning, långa hyresavtal och stor exponering mot Stockholmsmarknaden.

Högsta förvaltningsresultat och kassaflöde någonsin

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, för 2008 uppgick till 188,5 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet, som är det bästa någonsin, är 40 % bättre än föregående år. För 2008 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 184,1 miljoner kronor motsvarande 12,11 kronor per stamaktie efter utspädning. Även detta är ett rekord för Sagax.

Relativt stabila fastighetsvärden men splittrad bild

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen omvärderades med -5 % under året. Omvärderingen är ojämnt fördelad mellan våra olika geografiska segment vilket speglar synen på de olika delmarknadernas förutsättningar att klara lågkonjunkturen. Tack vare ett diversifierat näringsliv och betydande offentlig sektor förväntas Stockholm ha de bästa förutsättningarna att möta en svag ekonomisk utveckling. Sagax största marknadssegment, Stockholm, som utgör ungefär halva portföljen uppvisade relativt god stabilitet och omvärderades med -3,7 %. Vissa fastigheter i mindre marknader omvärderades däremot med upp till -15 % under året.

Negativ redovisningseffekt avseende räntederivaten

För att säkerställa nivån på räntekostnaderna och därmed ett stabilt kassaflöde innehar Sagax olika typer av räntederivat, huvudsakligen nominella ränteswappar. Derivaten medför att Sagax i praktiken betalar en fast ränta på sina långfristiga skulder. Under 2008 sjönk marknadsräntorna kraftigt vilket medfört att Sagax redovisar negativa omvärderingar av derivaten med -348,3 miljoner kronor. Denna redovisning kan, om än korrekt gjord, bli något missvisande utan ytterligare förklaring. Förenklat skulle den negativa omvärderingen kunna beskrivas som att Sagax kostnadsför nuvärdet av den potentiella vinst bolaget går miste om genom att inte kunna utnyttja de lägre räntenivåerna.

Det bör även uppmärksammas att värdeförändringen är av redovisningskaraktär och inte påverkar bolagets kassaflöde. Illustrativt kan nämnas att ingen omvärdering skulle redovisats alls om Sagax till exempel använt fasträntelån med exakt samma räntevillkor som derivaten. Sagax skulle då redovisat motsvarande högre resultat trots att den finansiella innebörden av de två teknikerna är nästantill identisk.

Refinansieringsbehov och "covenants"

Under det fjärde kvartalet genomförde Sagax en refinansiering och en försäljning av tre fastigheter i Göteborg. Dessa två transaktioner i kombination med bolagets sedan tidigare långa kapitalbindning har medfört att något refinansieringsbehov inte kommer att uppstå förän vid halvårsskiftet 2011 då ett mindre lån förfaller. Huvuddelen av Sagax långfristiga finansiering saknar även så kallade "covenants" som skulle kunna leda till att lånen kan sägas upp i förtid av kreditgivaren. De finansiella åtaganden som finns i vissa mindre lån är i huvudsak kassaflödesbaserade och uppfylls utan svårighet. Något förtida refinansieringsbehov av "covenant-skäl" är ytterst osannolikt. Detta är en stor styrka för bolaget med hänsyn till dagens utmanande finansieringsklimat.

Utsikter för 2009

Sagax har inget refinansieringsbehov, räntekostnaderna är säkrade och bolaget har endast en liten andel, 3 %, hyresavtal som skall förnyas under året. Således är de förutsättningar som vi kan styra goda inför 2009.

För verksamhetsåret 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv uppgå till 210 miljoner kronor.

Stockholm den 19 februari 2009

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 188,5 (134,2) miljoner kronor vilket kan jämföras med bolagets senast lämnade prognos om 190 miljoner kronor.

Omvärdering av fastighetsportföljen har skett med -372,7 miljoner kronor till följd av sämre marknadsförutsättningar. Resultatpåverkan begränsas dock till -147,8 (506,6) miljoner kronor till följd av valutaeffekter och värdeförändringar till följd av nyförhyringar och omförhandlingar.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -421,7 (6,0) miljoner kronor varav -344,0 (25,9) miljoner kronor avser räntederivat. Omvärdering av svenska dotterbolags lån i utländsk valuta har påverkat resultatet negativt med -42,3 (-) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till -181,5 (566,0) miljoner kronor.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 491,4 (355,5) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj, indexuppräknig och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Koncernen har haft hyresförluster om 1,0 (0,5) miljoner kronor under året. Övriga intäkter om 5,9 (12,9) miljoner kronor utgörs av engångsersättningar från hyresgäster.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 31,2 (32,5) miljoner kronor under året. Minskningen förklaras av att

fastigheter med stort inslag av driftkostnader har sålts. Fastighets-skatt och tomträttsavgälder uppgick till 20,5 (18,3) miljoner kronor, vilket förklaras av en större fastighetsportfölj samt höjda taxeringsvärden.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 25,7 (19,9) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av bolagets expansion och investeringar i nya administrativa system.

Finansnetto

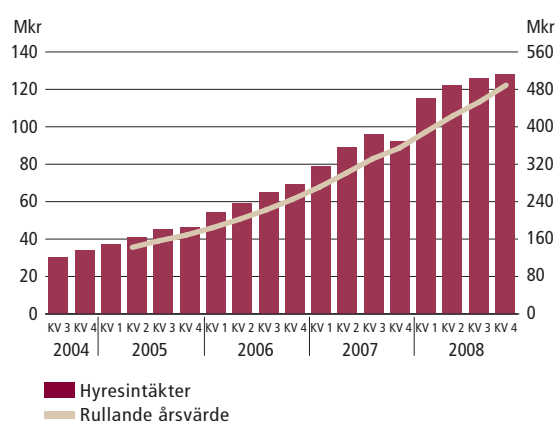
Finansnettot består av finansiella kostnader och intäkter samt av resultat från intresseföretag. Årets finansnetto uppgick till -222,6 (-156,3) miljoner kronor.

Sagax finansiella kostnader uppgick till 240,9 (168,8) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har stigit till följd av nyupplåning i samband med fastighetsförvärv. Sagax genomsnittliga ränta har sjunkit till 5,1 % (5,2 %). Sagax har en outnyttjad kreditfacilitet om 2 064 (2 740) miljoner kronor som står till bolagets förfogande. Kostnaden för denna kreditfacilitet uppgick till 3,9 (1,1) miljoner kronor.

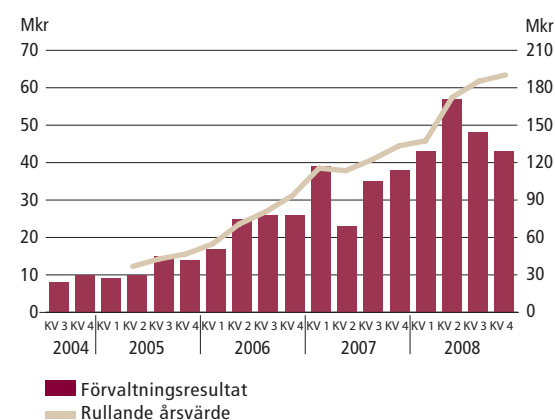
Sagax finansiella intäkter uppgick till 19,7 (9,3) miljoner kronor varav 11,2 (9,3) miljoner kronor bestod av ränteutgifter och 8,5 (-) miljoner kronor bestod av utdelning från bolagets innehav av börsnoterade aktier.

Resultat från intresseföretag uppgick till -1,4 (3,2) miljoner kronor och avser Sagax resultatandel i Segeltorp Utvecklings AB. Det lägre resultatet förklaras av en omvärdering av intresseföretagets fastighetsinnehav med -3,5 (2,0) miljoner kronor.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med -372,7 miljoner kronor. Det vägda direktavkastningskravet ökade med 0,5 procentenheter till 8,3 % under året. Det redovisade värdet har till följd av en starkare eurokurs ökat med 180,8 miljoner kronor och med 64,0 miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till -339,3 miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till 211,4 miljoner kronor.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2008
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	23,5
Avflyttningar/Omförhandlingar	-18,1
Allmän marknadsförändring	-344,7
Delsumma Sverige	-339,3
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	58,6
Allmän marknadsförändring	-28,0
Valutaeffekt	180,8
Delsumma Utland	211,4
Summa orealiserade värdeförändringar	-127,9

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument utgörs av räntederivat och börsnoterade aktier. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde. Årets värdeförändring uppgick till -421,7 (6,0) miljoner kronor varav -424,2 (6,0) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och 2,5 (-) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Räntederivatens marknadsvärde sjönk med sammanlagt -344,0 (25,9) miljoner kronor till följd av ett lägre ränteläge. I detta belopp ingår inflationskompensation i realränteswappar med

-8,4 (-12,0) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -336,3 (12,0) miljoner kronor på balansdagen inklusive -27,1 (-18,7) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation. Försäljning av räntederivat har medfört en realiserad värdeförändring om 4,3 (-) miljoner kronor.

Sagax innehav av börsnoterade aktier utgjordes på balansdagen av 1 000 000 aktier i Dagon AB samt av 1 261 600 aktier i Northern Logistic Property ASA. Aktieinnehaven har omvärderats med sammanlagt -76,0 miljoner kronor till följd av lägre börskurser. Det sammanlagda marknadsvärdet på aktieinnehaven uppgick till 51,1 (96,8) miljoner kronor på balansdagen. Sagax har avyttrat 500 000 aktier i Dagon AB under året. Försäljningen har medfört en realiserad värdeförändring om -1,8 (-) miljoner kronor.

Skatt

Den uppskjutna skatteintäkten för året uppgick till 248,7 (-74,8) miljoner kronor. Sagax redovisar uppskjutna skatteintäkter till följd av fastigheternas negativa värdeutveckling samt att koncernens skattemässiga underskott ökat till 780,3 (387,8) miljoner kronor till följd av omstruktureringar inom koncernen. Även orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument om -424,2 miljoner kronor har ökat de uppskjutna skatteintäkterna. Den uppskjutna skatten har justerats för en sänkning av schablonskatten från 28 % till 26,3 %. Resultateffekten av detta var -13,7 miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Den uppskjutna skattefordran uppgick till 116,9 (-131,9) miljoner kronor vid årets slut.

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om -6,9 (-6,0) miljoner kronor, vilken uppstår i vissa dotterbolag som ej kan nyttja koncernens skattemässiga underskott.

Kassaflöde

Kassaflödet 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 året förändrats med -187,1 (164,7) miljoner kronor.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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 210 miljoner kronor.

Aktuell intjäningsförmåga

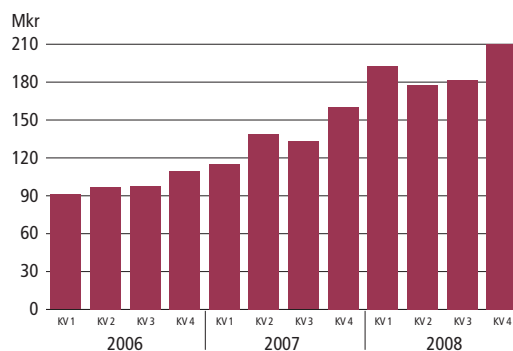
Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är jämfäst med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå. Skatten är beräknad med 26,3 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Resultatandel från intresseföretag och utdelning från börsnoterade aktier ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2008	30 sep 2008
Hyresvärde	545	527
Vakans	-22	-26
Hyresintäkter	523	501
Fastighetskostnader	-52	-52
Driftnetto	471	449
Central administration	-26	-23
Finansnetto	-235	-244
Förvaltningsresultat	210	182
Skatt	-55	-48
Resultat efter skatt	155	134
– varav preferensaktieägarna	30	30
– varav stamaktieägarna	125	104

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet 110 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 839 114 kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 9,3 år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. 44 % av marknadsvärdet och 46 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 545,1 respektive 522,5 miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 %.

Investeringar och försäljningar

Sagax har under året investerat 1 352 miljoner kronor varav 1 254 miljoner kronor avsåg förvärv och 97,5 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Av investeringarna i det

befintliga beståndet avsåg 7,5 miljoner kronor Västra Götaland, 11,5 miljoner kronor Östra Götaland, 5,1 miljoner kronor Svealand, 55,0 miljoner kronor Stockholm och 18,4 miljoner kronor Utland.

Under fjärde kvartalet 2008 genomförde Sagax en bytesaffär med Kungsleden AB (publ). Sagax förvärvade fastigheterna Jakobsberg 22:14 i Järfälla samt fastigheterna Domnarvet 40 och Valsverket 10 i Stockholm för 204 miljoner kronor. Samtidigt avyttrades Backa 30:4 i Göteborg, Lexby 2:29 i Partille och Krypton-gasen 4 i Mölndal för sammanlagt 190 miljoner kronor. Försäljningen medförde en realiserad värdeförändring om -11,3 miljoner kronor efter skatt. Härutöver förvärvades fastigheten Induktorn 35 i Stockholm för 22 miljoner kronor.

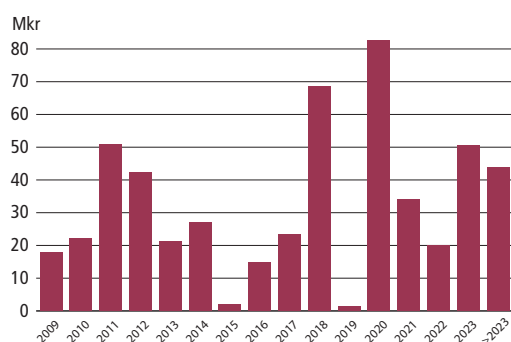
LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2009	16	25 095	18,0	3 %
2010	22	21 935	22,0	4 %
2011	28	55 556	50,7	10 %
2012	38	56 938	42,4	8 %
2013	13	26 944	21,1	4 %
>2013	69	630 526	368,3	70 %
Totalt	186	816 994	522,5	100 %

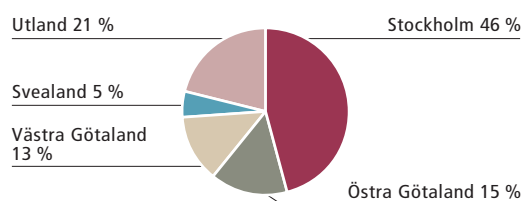
FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÄNDET

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	48	288 395	46 %
Svealand	17	56 534	5 %
Östra Götaland	18	239 722	15 %
Västra Götaland	14	86 150	13 %
Utland	13	168 313	21 %
Totalt	110	839 114	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,1 %, att jämföra med 3,3 % vid årsskiftet 2007. Totalt ökade vakansvärdet med 24,2 miljoner kronor till följd av avflyttningar samtidigt som det minskade med 17,4 miljoner kronor till följd av inflyttningar under året. Utgående vakans uppgick till 22,3 miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal för lokaler med en årshyra om 10,7 miljoner kronor har sagts upp under året men ännu ej avflyttats. Av årshyran avsåg 3,3 miljoner kronor Västra Götaland och 7,4 miljoner kronor avsåg Stockholm. Nyuthyrts men ej inflyttat uppgick under året till 2,3 miljoner kronor. Hyresvärdet av förlängningar av befintliga hyresavtal ingår ej i detta värde. Justerad utgående vakans uppgick till 30,7 miljoner kronor.

Uthyrningar

Under året har hyresavtal tecknats med ett årligt hyresvärde om totalt 19,3 miljoner kronor avseende 22 110 kvadratmeter.

VAKANSER 31 DECEMBER 2008

Område	Antal fastigheter	Vakans värde, Mkr	Vakans värde	Vakant area, kvm
Stockholm	48	22,3	8,8 %	22 120
Svealand	17	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	14	–	–	–
Utland	13	–	–	–
Totalt	110	22,3	4,1 %	22 120

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2008	30 sep 2008
Ingående vakans 1 januari 2008	14,5	14,5
Vakansvärde från fastighetsförvärv	3,0	3,0
Avflyttningar	24,2	17,4
Inflyttningar	-17,4	-7,3
Förändring av lämnade rabatter	-0,5	-0,8
Vakansvärde sålda fastigheter	-1,4	-1,0
Utgående vakans	22,3	25,7
Uppsagt för omförhandling	–	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	10,7	12,2
Nyuthyrning, ej inflyttat	-2,3	-7,1
Justerad utgående vakans	30,7	30,8



Fastigheten Verkmästaren 4 förvärvades under 2008. Byggnaden omfattar 16 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten ligger i Solna Business Park och är i sin helhet uthyrd till Arvid Nordqvistkoncernen.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga koncernens fastigheter.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 110 fastigheter uppgick den 31 december till 6 060 (5 105) miljoner kronor. Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med -372,7 miljoner kronor. Det redovisade värdet har ökat med 180,8 miljoner kronor till följd av valutaeffekter

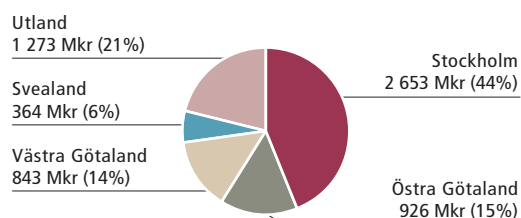
och med 64,0 miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal huvudsakligen i Finland. Sammantaget uppgick värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige till -339,3 miljoner kronor. Värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands uppgick till 211,4 miljoner kronor.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om -39,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgick därefter till 6 020 (5 065) miljoner kronor.

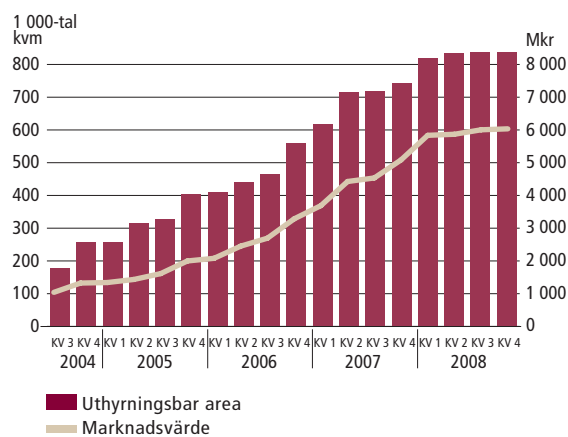
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2007	5 104,6	98
Förvärv av fastigheter	1 254,1	19
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	74,4	
Investeringar i befintligt bestånd	97,5	
Försäljning av fastigheter	-343,0	-6
Fastighetsreglering	-	-1
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	-127,9	
Fastighetsbestånd 31 december 2008	6 059,7	110
Förvärvad uppskjuten skatt	-39,9	
Bokfört värde	6 019,8	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassafflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5–20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. 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 lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

Analys och generella förutsättningar

Principer för analyser och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2007.

Kalkylränta (8,8–18,0 %) och direktavkastningskrav (6,8–16,0 %) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för kassafflödet respektive för restvärdet motsvarade 7,9 % respektive 10,3 % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet har ökat med 0,5 procentenheter till 8,3 % under året, varav 0,2 procentenheter under det fjärde kvartalet.

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	93
DTZ Finland	8
DTZ Egeskov	1
CB Richard Ellis	2
Colliers Property Partners	4
Bryggan Fastighetsekonomi	2
Totalt	110



Heden 1 och Heden 4 ligger i Segeltorp i Huddinge. Fastigheterna omfattar 8 700 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrda till båtillbehörsåterförsäljaren Seasea samt till glasgrossisten Pilkington.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 1 261 (1 466) miljoner kronor. Utdelning till ägare av preferensaktier har skett med 29,9 (23,2) miljoner kronor under året.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 4 708 (3 860) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 887,0 (488,4) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 118,4 (15,2) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 5,1 (5,7) år respektive 5,1 (5,8) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 5,1 % (5,2 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. Till följd av Sagax långa räntebindning har de lägre mark-

nadsräntorna fått liten effekt på koncernens genomsnittliga räntenivå. Tidigare under 2008 har räntenivån stigit till följd av att upplåning i samband med fastighetsförvärv skett i ett högre ränteläge än tidigare. Den genomsnittliga räntenivån har även påverkats av att bolaget förlängt den genomsnittliga återstående räntebindningen. Stängningsbara ränteswappar har ökat den genomsnittliga räntenivån med 0,14 procentenheter. De påverkar ej räntebindningstiden.

Sagax har under det fjärde kvartalet genomfört en refinansiering och en försäljning av tre fastigheter. Som ett resultat av detta uppstår inget refinansieringsbehov förrän vid halvårsskiftet 2011.

Kreditram

Sagax hade den 31 december en outnyttjad kreditram om 2 064 (2 740) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. Förvärvskrediten står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2008

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2009	899	4,5 %	19 %	109	2 %
2010	236	5,1 %	5 %	110	2 %
2011	456	5,6 %	10 %	369	8 %
2012	392	4,8 %	8 %	73	2 %
2013	2 389	5,3 %	51 %	3 890	83 %
>2013	335	4,6 %	7,0 %	157	3 %
Summa/snitt	4 708	5,1 %	100 %	4 708	100 %

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2008

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar	3 298,0	78 %	-283,1
Räntetak	169,0	4 %	0,1
Realränteswappar	402,0	9 %	-22,5
Stängningsbara ränteswappar	400,0	9 %	-30,8
Summa	4 269,0	100 %	-336,3

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2008 okt–dec	2007 okt–dec
Hysesintäkter	491,4	355,5	128,3	91,7
Övriga intäkter	5,9	12,9	1,6	0,0
Driftskostnader	-23,5	-26,1	-7,7	-6,8
Underhållskostnader	-7,7	-6,4	-2,0	-1,0
Tomträttsavgäld	-8,6	-9,1	-2,1	-2,6
Fastighetsskatt	-11,9	-9,2	-2,6	-1,9
Fastighetsadministration	-8,7	-7,0	-2,7	-2,2
Driftnetto	436,8	310,4	112,8	77,0
Central administration	-25,7	-19,9	-7,1	-4,2
Resultat från intresseföretag	-1,4	3,2	-0,3	0,4
Finansiella intäkter	19,7	9,3	3,2	3,9
Finansiella kostnader	-240,9	-168,8	-65,9	-39,5
Förvaltningsresultat	188,5	134,2	42,6	37,6
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	-19,9	14,6	-19,7	-
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-127,9	492,0	-117,0	101,6
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	2,5	-	-	-
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-424,2	6,0	-336,1	-35,2
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	-42,3	-	-37,5	-
Resultat före skatt	-423,3	646,8	-467,7	104,0
Uppskjuten skatt	248,7	-74,8	130,2	72,3
Aktuell skatt	-6,9	-6,0	-3,8	-3,8
Årets resultat	-181,5	566,0	-341,3	172,5
Resultat per stamaktie, kr	-17,53	44,68	-28,90	13,66
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-17,53	42,03	-28,90	12,89
Genomsnittligt antal stamaktier	12 077 322	11 997 072	12 077 322	12 077 322
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 705 344	12 754 785	12 693 791	12 802 526

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2008 31 dec	2007 31 dec
Förvaltningsfastigheter	6 019,8	4 975,7
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	89,0
Uppskjuten skattefordran	116,9	–
Finansiella instrument	0,3	37,5
Övriga anläggningstillgångar	15,1	18,0
Summa anläggningstillgångar	6 152,1	5 120,2
Kassa och bank	210,9	398,0
Aktier	51,1	96,8
Övriga omsättningstillgångar	67,8	65,7
Summa omsättningstillgångar	329,8	560,5
Summa tillgångar	6 481,9	5 680,7
Eget kapital	1 261,4	1 465,6
Långfristiga räntebärande skulder	4 599,2	3 689,0
Uppskjuten skatteskuld	–	131,9
Finansiella instrument	336,6	25,5
Övriga långfristiga skulder	2,4	11,3
Summa långfristiga skulder	4 938,2	3 857,7
Kortfristiga räntebärande skulder	108,7	104,0
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	–	67,1
Övriga kortfristiga skulder	173,6	186,3
Summa kortfristiga skulder	282,3	357,4
Summa eget kapital och skulder	6 481,9	5 680,7

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i miljoner kronor	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2008 okt-dec	2007 okt-dec
Resultat före skatt	-423,3	646,8	-467,7	104,0
Värdeförändringar på finansiella instrument	424,3	-6,0	336,1	35,2
Värdeförändringar på fastigheter	147,8	-506,6	136,9	-101,6
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	42,3	0,2	37,5	0,2
Betald skatt	-3,3	-2,5	-0,2	-0,5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-3,8	14,4	-4,6	7,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	184,1	146,3	38,0	44,7
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	1,0	-33,5	-1,3	-15,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-13,3	39,5	-3,2	1,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171,7	152,3	33,5	31,2
Förvärv av fastigheter	-1 254,1	-1 689,2	-226,4	-841,5
Försäljning av fastigheter	323,1	374,8	187,1	305,9
Nybyggnation av fastigheter	-	-20,9	-	-6,1
Investeringar i befintliga fastigheter	-97,5	-74,2	-53,9	-21,9
Förvärv av finansiell placering	-62,6	-	-	-
Försäljning av finansiell placering	30,4	-	-	-
Forordningar hos intresseföretag	-	-10,5	-	-10,5
Förvärv av aktier/andelar i intresseföretag	-	-0,9	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	3,2	3,7	-	21,2
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-3,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 057,5	-1 417,2	-96,4	-552,9
Nyemission av stamaktier	-	5,6	-	-
Nyemission av preferensaktier	3,0	75,2	3,0	75,2
Utdelning till preferensaktieägare	-29,9	-23,2	-	-
Upptagna lån	1 777,0	2 096,1	693,6	858,1
Amorterade lån	-1 047,6	-729,1	-655,6	-323,5
Minskning av övriga långfristiga skulder	-3,8	-	-6,9	-0,3
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	5,0	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	698,7	1 429,6	34,1	609,5
Årets kassaflöde	-187,1	164,7	-28,8	87,8
Likvida medel vid årets ingång	398,0	233,3	239,6	310,2
Likvida medel vid årets utgång	210,9	398,0	210,9	398,0

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	-0,1	354,8	832,0
Aktieutdelning	-	-	-	-23,2	-23,2
Nyemitterade stamaktier	1,3	8,1	-	-	9,4
Transaktionskostnader	-	-2,8	-	-	-2,8
Tillskjutet ej registrerat kapital	14,5	59,7	-	-	74,2
Apportemitterade preferensaktier	1,8	8,2	-	-	10,0
Resultat januari–december 2007	-	-	-	566,0	566,0
Eget kapital 31 december 2007	135,2	432,9	-0,1	897,6	1 465,6
Aktieutdelning	-	-	-	-29,9	-29,9
Nyemitterade preferensaktier	0,7	2,3	-	-	3,0
Omräkningsdifferenser	-	-	4,2	-	4,2
Resultat januari–december 2008	-	-	-	-181,5	-181,5
Eget kapital 31 december 2008	135,9	435,2	4,1	686,2	1 261,4

NYCKELTAL

	2008	2007	2006	2005	2004
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	7,6	7,3	8,1	8,4	8,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	98	95	96	94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97	93	95	93
Hysesduration, år	9,3	8,7	7,4	6,5	4,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	839 114	743 023	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	110	98	57	40	30
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	1
Avkastning på eget kapital, %	-13	49	31	27	18
Genomsnittlig ränta, %	5,1	5,2	5,2	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	5,1	5,7	5,9	5,0	4,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	5,1	5,8	5,1	3,9	5,1
Soliditet, %	19	26	23	17	17
Belåningsgrad, %	73	68	70	77	75
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	2,0	1,7	1,5
Data per stamaktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	34,90	73,25	76,75	57,75	27,20
Eget kapital per aktie, kr	64,46	81,71	38,68	30,01	23,29
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	62,11	77,24	36,20	29,88	23,18
Resultat per aktie, kr	-17,53	44,68	13,62	7,39	7,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-17,53	42,03	12,94	7,35	7,65
Kassaflöde per aktie, kr	12,74	9,70	5,67	4,14	1,54
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	12,11	9,12	5,39	4,13	1,53
Antal aktier vid årets utgång	12 077 322	12 077 322	11 916 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid årets utgång efter utspädning	12 534 057	12 776 788	12 732 783	11 916 822	10 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	11 997 072	11 914 739	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822	8 230 544
Data per preferensaktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	23,00	27,30	27,60	-	-
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	-	-
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	-	-
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	-	-
Antal aktier vid årets utgång	15 090 276	14 959 841	11 595 841	-	-
Genomsnittligt antal aktier	14 970 711	11 277 841	6 837 854	-	-

SEGMENTINFORMATION

Belopp i miljoner kronor	Hyresintäkter		Förvaltnings- resultat		Marknadsvärde, fastigheter		Orealiserad värdeförändring, fastigheter		Investeringar, fastigheter		Förvärv, fastigheter	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	jan-dec		jan-dec		31 dec		jan-dec		jan-dec		jan-dec	
Stockholm	203,6	179,1	50,5	57,9	2 652,9	2 121,8	-103,2	317,9	55,0	48,7	668,1	386,2
Västra Götaland	82,7	35,6	28,5	13,8	843,4	1 017,7	-10,0	60,8	7,5	9,4	82,2	690,5
Östra Götaland	83,2	76,8	45,9	34,2	926,4	885,2	-67,2	36,2	11,5	25,4	96,8	57,1
Svealand	32,5	22,0	9,0	12,5	364,3	384,9	-25,8	14,8	5,1	-	-	223,6
Utland	89,4	42,0	32,5	14,4	1 272,7	695,0	78,3	76,9	18,4	11,6	407,0	336,8
Summa segmentnivå	491,4	355,5	166,4	132,8	6 059,7	5 104,6	-127,9	506,6	97,5	95,1	1 254,1	1 694,2
Central administration	-	-	-15,6	-15,3	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntenetto i moderbolag	-	-	37,7	16,7	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa koncernnivå	491,4	355,5	188,5	134,2	6 059,7	5 104,6	-127,9	506,6	97,5	95,1	1 254,1	1 694,2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Nettoomsättning	8,2	6,4
Administrationskostnader	-24,1	-20,0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-15,9	-13,6
Resultat från andelar i koncernföretag	67,9	8,5
Finansiella intäkter	52,8	30,3
Finansiella kostnader	-22,7	-13,8
Resultat före skatt	82,1	11,5
Skatt på årets resultat	-8,2	-4,1
Övriga skatter	-	-
Årets resultat	73,9	7,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

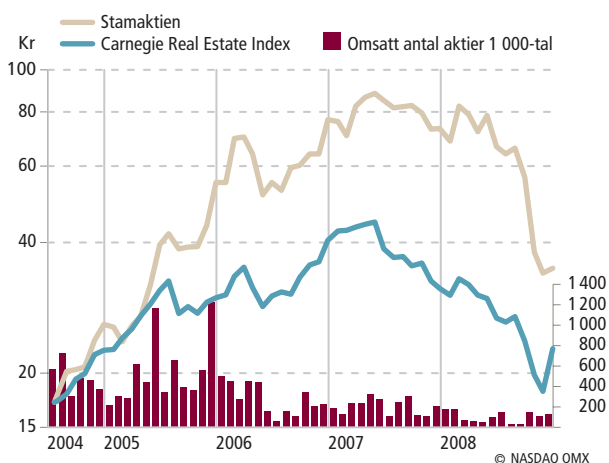
Belopp i miljoner kronor	2008 31 dec	2007 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	0,4	0,6
Uppskjuten skattefordran	58,0	64,6
Fordringar på koncernföretag	125,9	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	169,4	203,9
Summa anläggningstillgångar	353,7	269,1
Kassa och bank	96,8	245,2
Fordringar på koncernföretag	437,4	481,4
Övriga omsättningstillgångar	5,8	1,2
Summa omsättningstillgångar	540,0	727,8
Summa tillgångar	893,7	996,9
Eget kapital	790,4	739,7
Skulder till koncernföretag	100,8	252,3
Övriga kortfristiga skulder	2,5	4,9
Summa kortfristiga skulder	103,3	257,2
Summa eget kapital och skulder	893,7	996,9

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid årets utgång 5 934 (6 299) aktieägare och börsvärdet uppgick till 768,6 (1 235) miljoner kronor.

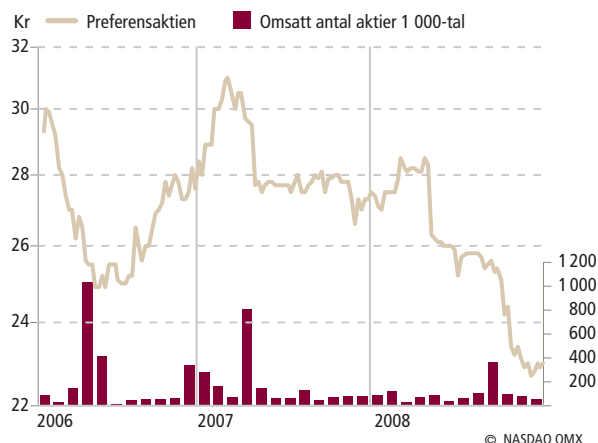
Stamaktier

Sista betalkurs den 30 december för Sagax stamaktie uppgick till 34,90 (76,75) kronor. Under årets fjärde kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 10 (14) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 20 % (16 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,4 (0,6) miljoner kronor per dag.



Preferensaktier

Betalkursen den 30 december för Sagax preferensaktie uppgick till 23,00 (27,30) kronor. Omsättningshastigheten under årets fjärde kvartal uppgick till 7 % (8 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 8 (4) transaktioner per dag. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Sagax har en ensidig option att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie från och med 2011 efter beslut av bolagsstämma.



Teckningsoptioner

Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 1 339 500 var utestående den 31 december 2008. 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.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2008

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1-500	4 969	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 085	12,1 %	Sverige	5 489	85,8 %
501-1 000	290	Privatpersoner bosatta utomlands	47	0,3 %	Luxemburg	27	7,8 %
1 001-2 000	233	Företag/institutioner i Sverige	404	73,6 %	Finland	15	2,2 %
2 001-5 000	187	Företag/institutioner utomlands	398	14,0 %	Danmark	233	0,9 %
5 001-10 000	103				Norge	23	0,6 %
10 001-50 000	92				USA	18	0,6 %
50 001-	60				Övriga länder	129	2,1 %
Totalt	5 934	Totalt	5 934	100,0 %	Totalt	5 934	100,0 %

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2008

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 611 926	775	9,6 %	19,2 %
Johan Thorell med bolag	1 401 627	–	5,2 %	10,3 %
Familjen Salén med bolag	1 012 479	38 595	3,9 %	7,5 %
Skandrenting	656 083	–	2,4 %	4,8 %
LF Småbolagsfond	602 100	–	2,2 %	4,4 %
LF Fastighetsfond	492 941	–	1,8 %	3,6 %
Catella Hedgefond	–	4 882 674	18,0 %	3,6 %
Skandia Liv	449 800	2 075	1,7 %	3,3 %
Clearstream Banking	400 481	27	1,5 %	2,9 %
Sabis Invest	310 000	405 000	2,6 %	2,6 %
Aktie-Ansvar Graal	335 100	146 000	1,8 %	2,6 %
M2 Capital Management	224 235	–	0,8 %	1,7 %
Banque Carnegie Luxembourg	166 541	20 003	0,7 %	1,2 %
SEB Private Bank	72 750	554 133	2,3 %	0,9 %
Aktie-Ansvar Sverige	124 131	–	0,5 %	0,9 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	114 200	875	0,4 %	0,8 %
CAIL	107 905	5 395	0,4 %	0,8 %
Swedbank Robur Realinvest	100 000	–	0,4 %	0,7 %
Örudds Mekaniska	94 637	19 510	0,4 %	0,7 %
Byggnadsbyrån Herman-Bygg	91 056	1 856	0,3 %	0,7 %
Delsumma	9 367 992	6 076 908	56,9 %	73,4 %
Övriga aktieägare	2 709 330	9 013 368	43,1 %	26,6 %
Totalt	12 077 322	15 090 276	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 079 316	70 770	19,0 %	37,4 %

Ovanstående aktieägarstruktur per den 31 december 2008 är baserade på uppgifter från VPC justerat för emission av 130 435 preferensaktier vilka ej var registrerade hos VPC den 31 december 2008.

FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att besluta om:

- utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie,
- att AB Sagax resultat, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägare, avsättes till Konsolideringsfonden,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier till motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier, samt
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av utestående röster.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Björn Alsén, som representant för David Mindus med bolag, Johan Ljungberg, som representant för Johan Thorell med bolag, Erik Salén som representant för familjen Salén med bolag samt Göran E Larsson, styrelseordförande i AB Sagax.

Valberedningen kan kontaktas via Sagax växel, 08-545 83 540.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna kommuniké är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Valutaeffekter på lån upptagna i utländsk valuta, i svenska dotterbolag, redovisas som orealiserad värdeförändring

på lån i utländsk valuta. Värdering av aktier görs till balansdagskurs. Där avslut saknas på balansdagen används kursen för närmast tidigare avslut. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2007.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närståendetransaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under året till 8,2 (6,4) miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför haft som princip att låta auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden varje kvartal. Fastigheterna har värderats i enlighet med den externt utförda värderingen per den 31 december.

Sagax prioriterar att hyra ut till hyresgäster med hög kreditvärdighet och att hyra ut med långa löptider på hyresavtalen även om detta medför något lägre omedelbar intjäning. Avsikten är att minska risken för hyresförluster samt risken för vakanser.

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. I syfte att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument som ränteswappar, realränteswappar

och räntetak. Sagax värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 december skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 %-enhet ha ökat Sagax räntekostnader med 5,5 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 1 %-enhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 5,5 miljoner kronor.

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, vilket 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 skäligen 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 risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2007, på sidorna 37–40.

PERSONAL

Sagax hade vid årets utgång 13 anställda varav 4 kvinnor. 12 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 1 medarbetare är anställd i ett av de

finska dotterbolagen och tjänstgör i Finland. Funktioner såsom fastighetskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga för bolaget väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

Stockholm den 19 februari 2009
AB SAGAX (PUBL)
Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON
Styrelseordförande

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
VD och styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 februari 2009 klockan 08.00.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2008	april 2009
Delårsrapport januari–mars 2009	6 maj 2009
Årsstämma 2009	6 maj 2009
Delårsrapport januari–juni	20 augusti 2009
Delårsrapport januari–september	23 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	19 februari 2010

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

David Mindus, verkställande direktör
08 – 545 83 540, david.mindus@sagax.se

Peter Larsen, ekonomichef
08 – 545 83 540, peter.larsen@sagax.se

Besök gärna www.sagax.se.



Sagax meddelade under 2008 att bolaget kommer att investera upp till 24 miljoner euro i till- och ombyggnadsarbeten för hyresgästen Konecranes. Fastigheten är belägen i Hyvinge, Finland. Ombyggnadsarbetena beräknas pågå under perioden 2009–2011.

Konecranes bild tagen av Aino Huovio.

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 innehas 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.

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 ackumulerad ej utbetald 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.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per den 31 december uppgick till 839 000 kvadratmeter fördelat på 110 fastigheter.

AB Sagax (publ) är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap (Symbol SAGA och SAGA PREF).

Mer information finns på www.sagax.se

AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Smålandsgatan 4, 114 34 Stockholm

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549

E-post info@sagax.se, www.sagax.se