

# AB | SAGAX

Bokslutskommuniké 2010



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

# ÅRET I SAMMANDRAG

## Stabil verksamhet under 2010 och starkt fjärde kvartal.

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden januari–december 2010 ökade till 644,4 miljoner kronor (566,3 miljoner kronor föregående år). Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj och intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 324,7 (242,8) miljoner kronor.

### Fastighetsvärden

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 535 (6 422) miljoner kronor. Fastigheternas realiserade värdeförändringar exklusive valutaeffekter uppgick till 253,7 (–222,9) miljoner kronor. Den försvagade euron medförde negativa valutaeffekter om –78,8 (–21,7) miljoner kronor. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 8,1 % (8,1 %) under året. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 8,6 (9,1) år.

### Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med 76,5 (38,8) miljoner kronor varav räntederivat omvärderats med 63,7 (34,2) miljoner kronor till följd av stigande marknadsräntor.

### Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 491,7 (33,7) miljoner kronor, motsvarande 31,90 (–0,62) kronor per stamaktie efter utspädning.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 308,0 (236,3) miljoner kronor motsvarande 17,86 (15,29) kronor per stamaktie efter utspädning.

### Fastighetsinvesteringar

Sagax har under året investerat 1 172 (656,8) miljoner kronor varav 991,7 (447,4) miljoner kronor avsåg förvärv och 180,1 (209,4) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Sagax har även förvärvat 50 % av aktierna i intresseföretaget Söderport Holding AB.

### Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 kronor (–) per stamaktie. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor.

### Prognos för 2011

För 2011 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv uppgå till 360 miljoner kronor.

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Belopp i miljoner kronor	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	644,4	566,3	491,4	355,5	245,4	168,5
Förvaltningsresultat	324,7	242,8	188,5	134,2	92,9	47,0
Resultat efter skatt	491,7	33,7	–181,5	566,0	185,5	83,9
Fastigheter, marknadsvärde	7 535	6 422	6 060	5 105	3 300	2 009
Direktavkastning, %	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	31,90	–0,62	–17,53	42,03	12,94	7,35

Omslag: Tulkintie 29 (92-40-503-1) i Vanda, Finland, som omfattar 15 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är uthyrd till DSV Road Oy och ligger i anslutning till Helsingfors flygplats.

## VD HAR ORDET

### ***Bra utfall 2010***

Sagax förvaltningsresultat för år 2010 uppgick till 325 miljoner kronor. Det är det bästa förvaltningsresultat Sagax redovisat. Årets resultat steg till 492 miljoner kronor vilket motsvarar en avkastning på eget kapital om 27 %. Kassaflödet per stamaktie efter utspädning uppgick till 18 kronor vilket är en ökning med 17 % i förhållande till föregående år. Prognosen för Sagax förvaltningsresultat för 2011 uppgår till 360 miljoner kronor vilket därmed överstiger 2010 års utfall. Det är således ett bra år som avslutats och goda utsikter för det år som påbörjats.

### ***Bra utgångsläge för 2011***

Sagax har till följd av sin långa räntebindning endast delvis gynnats av 2010 års förmånliga ränteläge. Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till ökat driftnetto och ökat resultat från intresseföretag, vilket i sin tur till stor del är ett resultat av de 1,3 miljarder kronor Sagax investerat under året. Sagax soliditet, trots den aktiva investeringsverksamheten, har under 2010 stigit med 6 procentenheter (motsvarande 33 %) från 20 % till 26 % och rätetäckningsgraden har stigit från 200 % till 240 %. Den finansiella risken har således minskat trots att bolaget expanderat.

Uthyrningsgraden uppgick till 94 % för hela fastighetsbeståndet och var inte lägre än 90 % i något av bolagets geografiska segment. Hyresförlusterna har uppgått till 0,02 % av omsättningen vilket är mycket lågt och i linje med Sagax historik. Genererad direktavkastning var oförändrad på 8,1 % trots att fastigheterna stigit i värde och portföljsammansättningen fått något lägre risk. Durationen på Sagax hyresavtal är fortsatt lång och uppgick till 8,6 år vid årets utgång. Ur ett rörelseriskperspektiv har bolaget således en fortsatt god ställning.

### ***Jordbromalm 3:1***

2011 inleddes lyckosamt genom förvärvet av lagerfastigheten Haninge Jordbromalm 3:1 för 600 miljoner kronor. Fastigheten är bebyggd med 93 000 kvadratmeter varav 96 % utgör höglager. Priset motsvarade cirka 6 400 kronor per kvadratmeter och 7,3 % initial direktavkastning. Jordbromalm 3:1 är Sagax enskilt största fastighet och är uthyrd till bland annat Dagab, Åhlens (centrallager) och ME Group. Lokalerna är flexibla och kan delas av ned till enheter om 2 000 kvadratmeter. Den genomsnittliga hyresnivån är 600 kronor per kvadratmeter, vilket är i linje med hyrorna i närområdet men väsentligt lägre än i Stockholmsmarknaden i övrigt.

Vår bedömning är att det finns goda skäl att tro att hyresnivån i denna delmarknad kommer att kunna stiga något snabbare än i övriga delar av marknaden.

### ***Söderport***

Sagax förvärv av Söderport (f.d. DK Properties) tillsammans med Hemfosa bedömer jag som en av våra mest lovande investeringar.

Söderport består av 33 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 3 miljarder kronor varav huvuddelen ligger i bra lägen i Stockholm och Malmö. Söderport kom att säljas till Hemfosa och Sagax bland annat till följd av bolagets ohållbara finansiella ställning som under flera år medfört en bakbunden förvaltning. De nya ägarna kapitaliserade Söderport med drygt 400 miljoner kronor i nytt eget kapital och bolaget förvaltas från och med slutet av 2010 av Sagax. På Söderports agenda för de kommande två åren står en successiv avveckling av förvaltningsfastigheterna i Malmö och ett återinvesteringsprogram av frigjort kapital i bland annat bolagets Stockholmsfastigheter. Operationellt kommer fokus att ligga på uthyrning och omstrukturering av hyreskontraktspportföljen mot större hyresgäster med längre löptider. Arbetet kommer att kräva såväl kapital som tålamod men jag förväntar mig att avkastningen kommer att stå i proportion till detta.

### ***Investeringar 2011***

Vi har noterat att riskpremierna minskat under andra halvåret 2010. Räntorna har stigit samtidigt som konkurrensen bland investerarna ökat vilket drivit ned avkastningskraven. Skillnaden mellan vår kapitalkostnad och direktavkastning har därmed minskat för första gången sedan halvårsskiftet 2008. Vi befinner oss dock fortsatt på höga lönsamhetsnivåer för nya investeringar sett ur ett historiskt perspektiv. Ju mindre skillnaden blir mellan direktavkastning och kapitalkostnad, desto mer måste investeraren förlita sig på värdeökning för att upprätthålla en god totalavkastning. Sagax har ett uttalat mål att generera attraktiv avkastning utan att behöva diskontera framtida värdeökning. Således kommer förvaltningskompetens och investeringsdisciplin att bli avgörande för en bra utveckling av Sagax under 2011.

Stockholm den 9 februari 2011

DAVID MINDUS

***Verkställande direktör***

## RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari till december 2010. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

### Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 324,7 (242,8) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj samt intäktshöjande investeringar i befintliga fastigheter.

Omvärdering av Sagax fastigheter påverkade resultatet med 174,9 (-244,6) miljoner kronor. Marknadsvärdeförändringen medförde att fastighetsvärdena ökade med 102,5 (-248,6) miljoner kronor och nyuthyrningar samt omförhandlingar av hyresavtal ökade fastighetsvärdena med 161,0 (39,3) miljoner kronor. Den försvagade euron medförde att fastighetsvärdena redovisade i kronor förändrades med -78,8 (-21,7) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 76,5 (38,8) miljoner kronor varav 63,7 (34,2) miljoner kronor avsåg räntederivat. Omvärderingen är främst hänförlig till stigande marknadsräntor under det fjärde kvartalet. Börsnoterade aktier har omvärderats med 12,8 (31,8) miljoner kronor till följd av högre börskurs.

Omvärdering av svenska dotterbolags lån i utländsk valuta har påverkat resultatet positivt med 34,1 (12,1) miljoner kronor.

Omvärdering av fordringar och andelar i intresseföretag har påverkat resultatet positivt med 23,1 (-) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 491,7 (33,7) miljoner kronor.

### Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 644,4 (566,3) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Eurons försvagning mot den svenska kronan har medfört att hyresintäkterna påverkats med -15,0 miljoner kronor under 2010 vid en jämförelse med 2009.

Övriga intäkter om 23,6 (4,0) miljoner kronor bestod främst av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning. Koncernens hyresförluster understeg 0,1 miljoner kronor.

### Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 55,0 (38,2) miljoner kronor under året. Kostnadsökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj samt av högre kostnader för snöröjning och uppvärmning. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 29,1 (26,4) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av större fastighetsportfölj samt av höjda taxeringsvärden. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 11,2 (8,5) miljoner kronor. Ökningen förklaras av större fastighetsportfölj.

### Central administration

Kostnader för bolagets centrala administration uppgick till 30,5 (26,2) miljoner kronor. Ökningen förklaras av Sagax tillväxt samt av kostnader i samband med övertagandet av förvaltningen av intresseföretaget Söderports fastigheter.

### Resultat från intresseföretag

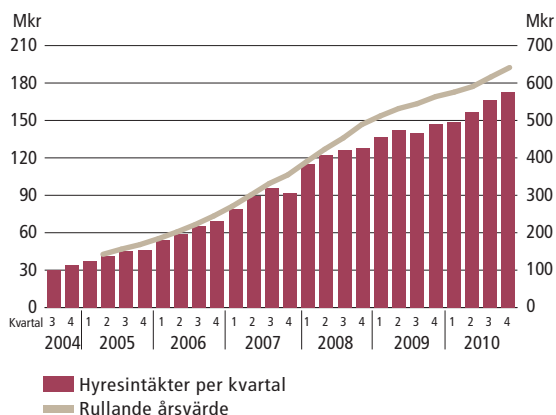
Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 18,8 (2,2) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Utvecklings AB. Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och finansiella derivat uppgick till 48,6 (2,2).

### Finansnetto

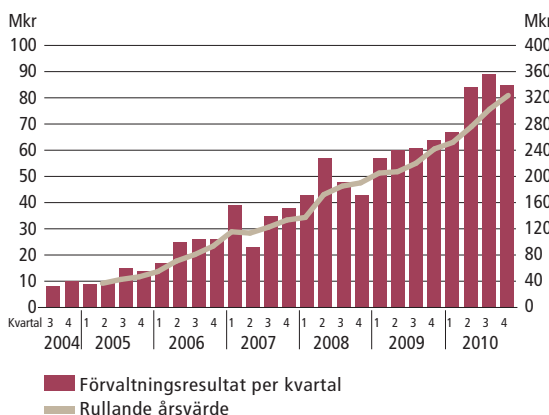
Trots nyupplåning i samband med fastighetsförvärv har de finansiella kostnaderna endast ökat till 238,9 (234,6) miljoner kronor, vilket förklaras av lägre genomsnittliga låneräntor och svagare euronkurs under 2010. Sagax genomsnittliga ränta uppgick till 4,3 % (4,3 %) vid årsskiftet. Sagax har en outnyttjad kreditfacilitet om 820 (1 453) miljoner kronor. Kostnaden för denna kreditfacilitet uppgick till 3,8 (4,7) miljoner kronor under året.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 2,6 (4,2) miljoner kronor.

### HYRESINTÄKTER



### FÖRVALTNINGSRESULTAT





### **Omvärderingar av fastigheter**

Den 31 december 2010 omfattade fastighetsbeståndet 129 fastigheter med ett fastighetsvärde om 7 535 miljoner kronor. Fastighetsvärdena redovisas till marknadsvärden och eventuella marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

#### **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2010
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	105,6
Avflyttningar/Omförhandlingar	-17,5
Fastighetsförsäljning med senarelagt frånträde	7,7
Allmän marknadsförändring	57,5
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>153,3</b>
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	55,4
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsförändring	45,0
Valutaeffekt	-78,8
<b>Delsumma Utland</b>	<b>21,6</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>174,9</b>

Den allmänna marknadsförändringen har påverkat fastigheternas marknadsvärden positivt med 102,5 (-248,6) miljoner kronor varav 45,0 miljoner kronor utomlands. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal har ökat värdena med 161,0 (39,3) miljoner kronor. Fastighetsförsäljning med senarelagt frånträde under året ökade orealiserade värdeförändringar med 7,7 (-) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade fastighetsvärdena med -17,5 (-13,6) miljoner kronor. Resultatet har till följd av en svagare eurokurs påverkats med -78,8 (-21,7) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor på fastigheterna utomlands har sammanlagt uppgått till 21,6 (-81,2) miljoner kronor under året.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,3 % (8,4 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,3 % (8,2 %) respektive 10,4 % (10,4 %). Se även avsnittet om analyser och generella förutsättningar på sidan 8.

### **Omvärderingar av finansiella instrument**

Sagax finansiella instrument utgörs av räntederivat och börsnoterade aktier. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och eventuella marknadsvärdesförändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick till 76,5 (38,8) miljoner kronor varav 78,1 (48,7) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och -1,6 (-9,9) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Räntederivatet omvärderades under året med 63,7 (34,2) miljoner kronor varav -1,6 (-9,9) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring. Reserven för räntederivatens undervärde uppgick vid årsskiftet till -222,0 (-302,1) miljoner kronor, se avsnittet om Finansiering på sidan 9.

Aktieinnehavet i det i Norge noterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA omvärderades med 12,8 (31,9) miljoner kronor till följd av stigande börskurs och svagare norsk valutakurs.

### **Värdeförändringar, intresseföretag**

Sagax äger 50 % av aktierna i intressebolaget Söderport Holding AB. Återstående 50 % av aktierna ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger även 50 % av intressebolaget Segeltorp Utvecklings AB. Värdeförändringar på fordringar och andelar i intresseföretag uppgick till 23,1 (-) miljoner kronor.

### **Skatt**

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 7,1 (7,6) miljoner kronor vilken uppstått för koncernens verksamhet i Tyskland och i vissa dotterföretag som ej kan lämna eller ta emot koncernbidrag.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 165,2 (8,4) miljoner kronor varav skattekostnaden från intresseföretag uppgick till 11,9 (-) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 48,8 respektive 81,5 miljoner kronor vid årets slut. Den uppskjutna skattefordran har nettoredovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen avseende skatt i Sverige och uppgår netto till 46,7 miljoner kronor. 2,2 miljoner kronor avser uppskjuten skattefordran i Danmark. Den uppskjutna skatteskulden om 81,5 miljoner kronor avser skatt i Finland om 80,0 miljoner kronor samt skatt i Tyskland om 1,5 miljoner kronor.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

#### **UPPSKJUTEN NETTOSKATTEFORDRAN/-SKATTESKULD PER LAND**

Belopp i miljoner kronor	2010
Sverige	46,7
Danmark	2,2
Finland	-80,0
Tyskland	-1,5
<b>Netto skatteskuld</b>	<b>32,6</b>

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 308,0 (236,3) miljoner kronor. Den betalda skatten, -3,2 (-6,0) miljoner kronor, avser tidigare verksamhetsår och har främst uppstått i förvärvade bolag som under det första räkenskapsåret inte kunnat nyttja koncernens skattemässiga underskott. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 252 (691,1) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd samt kapitalisering av intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 1 122 (437,4) miljoner kronor, varav 391,1 miljoner kronor till följd av aktieemissioner. Nyupptagna lån uppgick till 970,6 (552,9) miljoner kronor varav obligationslån om 250,0 miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 190,0 (-7,2) miljoner kronor under året.

# PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## Prognos för 2011

För 2011 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 360 miljoner kronor.

## Aktuell intjäningsförmåga

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

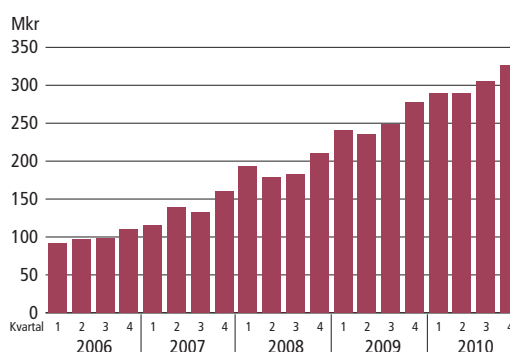
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastig-

hetskostnader 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. Utdelning från börsnoterade aktier ingår ej i aktuell intjäningsförmåga. Sagax resultatandelar från intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

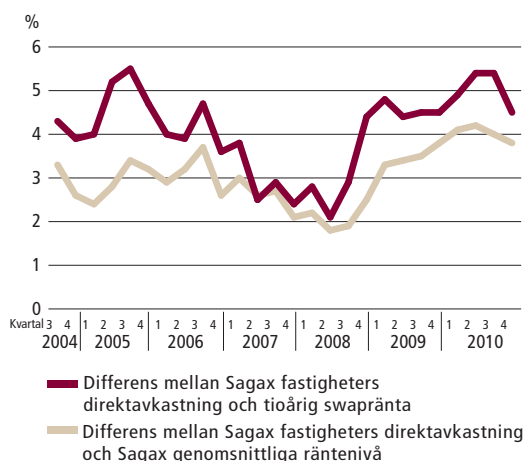
## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2010	30 sep 2010
Hyresvärde	713	697
Vakans	-44	-34
<b>Hyresintäkter</b>	<b>669</b>	<b>663</b>
Fastighetskostnader	-97	-91
<b>Driftnetto</b>	<b>572</b>	<b>572</b>
Central administration	-30	-29
Resultatandel från intresseföretag	29	E.T.
Finansnetto	-245	-238
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>326</b>	<b>305</b>
Skatt	-86	-80
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>240</b>	<b>225</b>
- varav preferensaktieägarna	74	74
- varav stamaktieägarna	166	151

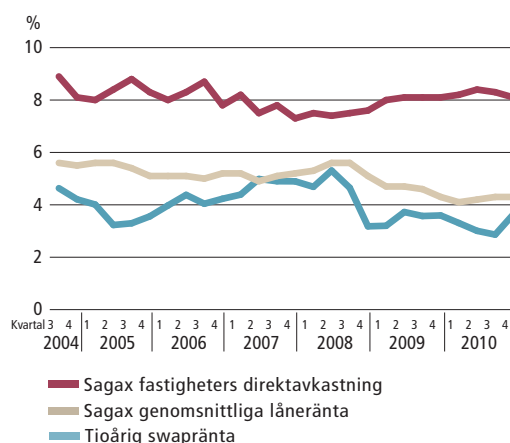
## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



## DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



## DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2010 omfattade fastighetsbeståndet 129 (113) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 024 000 (917 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,6 (9,1) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen, dit 40 % (44 %) av marknadsvärdet och 42 % (45 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 712,7 (622,2) miljoner kronor respektive 668,7 (593,5) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (95 %).

### LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2010	2	2 937	2,9	0 %
2011	80	37 049	38,7	6 %
2012	51	64 690	54,2	8 %
2013	33	51 651	42,3	6 %
2014	28	97 776	57,2	9 %
>2014	107	737 877	473,5	71 %
<b>Totalt</b>	<b>301</b>	<b>991 980</b>	<b>668,7</b>	<b>100 %</b>

### Investeringar och försäljningar

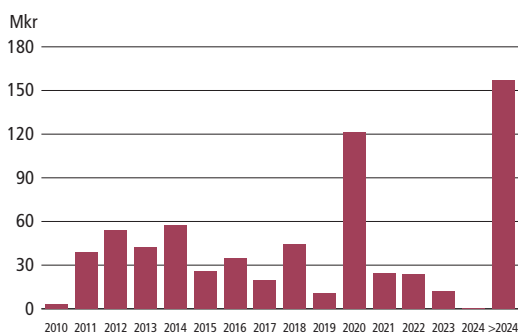
Sagax har under året investerat 1 172 (656,8) miljoner kronor varav 991,7 (447,4) miljoner kronor avsåg förvärv och 180,1 (209,4) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Av förvärven avsåg 157,3 miljoner kronor Stockholm, 165,3 miljoner kronor Svealand, 65,2 miljoner kronor Västra Götaland och 603,9 miljoner kronor Utland.

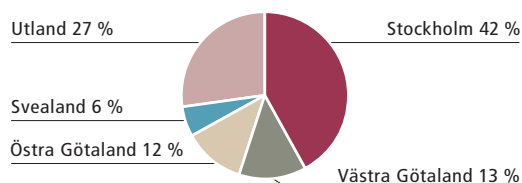
Av investeringarna i det befintliga beståndet avsåg 21,2 miljoner kronor Västra Götaland, 12,4 miljoner kronor Östra Götaland, 59,0 miljoner kronor Stockholm och 87,5 miljoner kronor Utland.

Av investeringarna skedde 122,5 miljoner kronor mot hyres-tillägg, 49,9 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrning samt nybyggnation och 7,7 miljoner kronor avsåg periodiskt underhåll av fastigheterna.

### FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



### KONCERNENS HYRESVÄRDE



### FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt <sup>1)</sup>	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	53	319 327	22 044	3 032,6	9 497	300,8	42 %	93 %	279,0	42 %
Västra Götaland	15	99 868	4 131	1 092,8	10 942	90,0	13 %	95 %	85,6	13 %
Östra Götaland	17	239 045	–	783,1	3 276	83,5	12 %	100 %	83,5	12 %
Svealand	16	70 532	3 843	539,0	7 642	45,8	6 %	90 %	41,4	6 %
Utland	28	294 781	1 595	2 087,9	7 083	192,6	27 %	93 %	179,2	27 %
<b>Totalt</b>	<b>129</b>	<b>1 023 553</b>	<b>31 573</b>	<b>7 535,4</b>	<b>7 362</b>	<b>712,7</b>	<b>100 %</b>	<b>94 %</b>	<b>668,7</b>	<b>100 %</b>

1) Hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2010.

## VAKANSGRAD

### Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,2 %, att jämföra med 4,8 % vid årsskiftet 2009/2010. Under året har vakansvärdet ökat med 23,5 (14,0) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 22,7 (14,6) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Lämnade rabatter har ökat med 13,7 (4,5) miljoner kronor i årstakt vid årets utgång. Rabatterna avser huvudsakligen rabatter lämnade i samband med förlängning av befintliga hyresavtal utomlands. Fastighetsförvärv har ökat vakansvärdet med 3,3 (-) miljoner kronor. Utgående vakansvärde uppgick till 44,0 (26,2) miljoner kronor.

### Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 16,5 (17,0) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 0,0 (6,3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 15,8 (10,7) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning skedde avflyttningar motsvarande 2,9 miljoner kronor vid årsskiftet 2010/2011, avflyttningar motsvarande 11,0 miljoner kronor sker under 2011 och avflyttningar motsvarande 2,6 miljoner kronor sker under 2013.

Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 3,0 (8,0) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick således till 57,4 (35,2) miljoner kronor.

### VAKANSER 31 DECEMBER 2010

Område	Antal fastigheter	Vakans värde, Mkr	Vakans grad	Vakant area, kvm
Stockholm	53	21,8	7,2 %	22 004
Västra Götaland	15	4,3	4,8 %	4 131
Östra Götaland	17	–	–	–
Svealand	16	4,5	9,7 %	3 843
Utland	28	13,4	6,9 %	1 595
<b>Totalt</b>	<b>129</b>	<b>44,0</b>	<b>6,2 %</b>	<b>31 573</b>

### VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2010	31 dec 2009
Ingående vakans respektive år	26,2	22,3
Vakansvärde från fastighetsförvärv	3,3	–
Avflyttningar	23,5	14,0
Inflyttningar	–22,7	–14,6
Förändring av lämnade rabatter	13,7	4,5
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>44,0</b>	<b>26,2</b>
Uppsagt för omförhandling	–	6,3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	16,5	10,7
Nyuthyrning, ej inflyttat	–3,0	–8,0
<b>Justerat utgående vakansvärde</b>	<b>57,4</b>	<b>35,2</b>



Rosersberg 11:105 i Sigtuna utgörs av en nybyggd höglagerfastighet om 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och är i sin helhet uthyrd till medicinteknik- och läkemedelsföretaget Baxter. Fastigheten är belägen i Stockholm Nord Logistikcenter vilket ligger i anslutning till E4:an mellan Stockholm city och Arlanda flygplats. Fastigheten tillträdde under det fjärde kvartalet 2010.



## FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värde-metoden och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga koncernens fastigheter varje kvartal med undantag för Sagax fastigheter i Tyskland vilka värderas av oberoende värderingsinstitut halvårsvis. Även fastigheterna tillhöriga intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Utvecklings AB har värderats av oberoende värderingsinstitut per 31 december 2010.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 129 (113) fastigheter uppgick den 31 december till 7 535 (6 422) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under året medförde att Sagax fastigheter i marknadsområdet Utland endast redovisade

värdeförändringar om 21,6 (-82,2) miljoner kronor trots att den allmänna marknadsvärdeförändringen utomlands motsvarade en ökning av värdena med 45,0 (-59,5) miljoner kronor samt att nyuthyrningar/omförhandlingar utomlands ökat fastighetsvärdena med 55,4 (-) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 3.

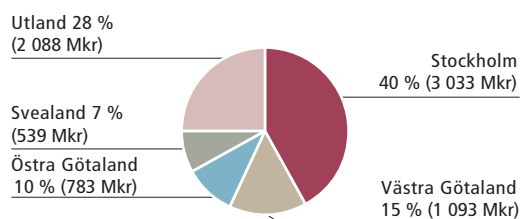
Den sammanlagda värdeförändringen inklusive valutaeffekter om -78,8 (-21,7) miljoner kronor uppgick under året till 174,9 (-244,6) miljoner kronor.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om -39,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 7 495 (6 382) miljoner kronor.

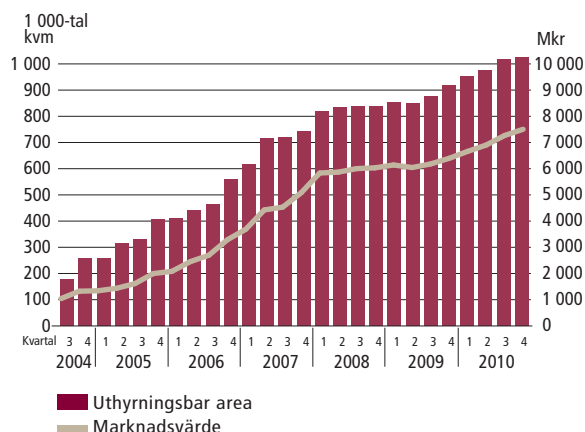
### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2009	6 421,8	113
Förvärv av fastigheter	991,7	18
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	-161,0	
Investeringar i befintligt bestånd	180,1	
Försäljning av fastigheter	-72,0	-2
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	174,9	
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2010</b>	<b>7 535,4</b>	<b>129</b>
Förvärvad uppskjuten skatt	-39,9	
<b>Bokfört värde</b>	<b>7 495,5</b>	

### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



### Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga fastigheter har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler 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. 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 fastigheternas allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter med undantag för fastigheterna i Hechingen, Tyskland, vilka till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland värderats av värderingsföretag 30 juni och 31 december och internt av Sagax 31 mars och 30 september under 2010.

Fastigheter tillhöriga Sagax intresseföretag Söderport Holding AB och Segeltorp Utvecklings AB har per 31 december värderats av det oberoende värderingsföretaget DTZ Sweden.

### Analys och generella förutsättningar

Principer för analyser och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2009.

Kalkylränta (8,8–18,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,8–16,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,3 % (8,2 %) respektive 10,4 % (10,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,3 % (8,4 %) vilket kan jämföras med ett direktavkastningskrav om 8,6 % (8,5 %) den 30 september 2010.

### FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	101
DTZ Finland	23
DTZ Egeskov	1
Savills Immobilien Beratungs	4
<b>Totalt</b>	<b>129</b>



Panncentralen 1, Stockholm, är belägen i Årsta Partihallar 10 minuter söder om centrala Stockholm. Byggnaden omfattar 12 400 kvadratmeter uthyrningsbar area, främst kyl- och fryslager.

## FINANSIERING

### *Eget kapital*

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 2 206 (1 382) miljoner kronor. Eget kapital har ökat med 471,0 miljoner kronor till följd av genererat resultat och med 434,3 miljoner kronor till följd av emissioner av stamaktier och preferensaktier. Under perioden har utdelning till preferensaktieägare minskat det egna kapitalet med 81,3 miljoner kronor, varav 45,8 miljoner kronor utbetalats under året.

### *Räntebärande skulder*

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 5 641 (5 030) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 1 454 (1 154) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med -168,8 (-47,2) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,3 (4,4) år respektive 3,4 (4,2) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,3 % (4,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument. För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används olika typer av räntederivat. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i låg omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

Sagax refinansieringsbehov under 2011 uppgår till 221 miljoner kronor i bottenlån. Sagax har för avsikt att refinansiera lånen under våren. Koncernens tillgångar i form av likviditet och börsnoterade aktier motsvarade den 31 december 147 % av koncernens kortfristiga räntebärande skulder.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde minskade under året med 80,1 (34,2) miljoner kronor huvudsakligen till följd av stigande räntor. I omvärderingarna ingår inflationskompensation i realränteswappar med -3,2 (-0,6) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -222,0 (-302,1) miljoner kronor på balansdagen inklusive -18,6 (-15,4) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation. Av de finansiella derivaten kommer 84 % att ha ett restvärde på noll kronor vid derivatavtalens utgång. Detta innebär att minst 188 miljoner kronor successivt kommer att upplösas och resultatföras fram till avtalens slutdatum.

### *Kreditram*

Sagax hade den 31 december en outnyttjad kreditram om 820 (1 453) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2010

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2011	1 148	3,4 %	20 %	354	6 %
2012	322	4,4 %	6 %	126	2 %
2013	330	5,0 %	6 %	192	3 %
2014	1 074	3,3 %	19 %	4 371	78 %
2015	344	5,8 %	6 %	274	5 %
>2015	2 423	3,9 %	43 %	324	6 %
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>5 641</b>	<b>4,3 %</b>	<b>100 %</b>	<b>5 641</b>	<b>100 %</b>

### DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2010

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 dec 2010	Marknadsvärde 31 dec 2009	Årets förändring
Nominella ränteswappar	3 516	80 %	-190,8	-261,9	71,1
Räntetak	691	15 %	2,6	1,7	0,9
Realränteswappar	212	5 %	-33,8	-30,3	-3,5
Stängningsbara ränteswappar	-	-	-	-11,6	11,6
<b>Summa</b>	<b>4 419</b>	<b>100 %</b>	<b>-222,0</b>	<b>-302,1</b>	<b>80,1</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 okt-dec	2009 okt-dec
Hysesintäkter	644,4	566,3	172,7	147,4
Övriga intäkter	23,6	4,0	5,8	3,3
Driftkostnader	-42,7	-29,4	-13,4	-8,6
Underhållskostnader	-12,3	-8,8	-4,4	-2,6
Tomträttsavgäld	-12,1	-12,2	-3,1	-3,3
Fastighetsskatt	-17,0	-14,2	-4,6	-4,3
Fastighetsadministration	-11,2	-8,5	-3,5	-3,0
<b>Driftnetto</b>	<b>572,7</b>	<b>497,2</b>	<b>149,6</b>	<b>128,9</b>
Central administration	-30,5	-26,2	-8,7	-7,4
Resultat från intresseföretag	48,6	2,2	58,0	-0,2
– varav förvaltningsresultat	18,8	2,2	6,7	-0,2
– varav värdeförändring på fastigheter	-9,8	–	-5,4	–
– varav värdeförändring på finansiella instrument	39,6	–	56,7	–
Finansiella intäkter	2,6	4,2	0,8	1,2
Finansiella kostnader	-238,9	-234,6	-63,2	-57,9
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>354,5</b>	<b>242,8</b>	<b>136,4</b>	<b>64,6</b>
– varav Förvaltningsresultat	<b>324,7</b>	<b>242,8</b>	<b>85,2</b>	<b>64,6</b>
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0,8	0,5	0,5	0,4
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	174,9	-244,6	147,3	6,2
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-1,6	-9,9	–	-13,4
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	78,1	48,7	154,3	35,7
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	34,1	12,1	2,8	-1,4
Värdeförändringar på fordringar/andelar i intresseföretag	23,1	–	–	–
<b>Resultat före skatt</b>	<b>664,0</b>	<b>49,6</b>	<b>441,3</b>	<b>92,1</b>
Uppskjuten skatt	-165,2	-8,4	-109,0	-28,9
Aktuell skatt	-7,1	-7,6	-4,8	-1,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>491,7</b>	<b>33,7</b>	<b>327,5</b>	<b>61,4</b>
Omräkningsdifferenser	-20,6	-2,3	-3,3	-4,0
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>471,0</b>	<b>31,4</b>	<b>324,2</b>	<b>57,4</b>
Resultat per stamaktie, kr	34,28	-0,62	25,58	5,90
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	31,90	-0,62	23,67	5,90
Genomsnittligt antal stamaktier	12 170 478	12 077 322	12 463 665	12 077 322
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	13 076 804	12 762 909	13 228 398	12 703 723



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2010 31 dec	2009 31 dec
Förvaltningsfastigheter	7 495,5	6 381,8
Uppskjuten skattefordran	48,8	151,9
Finansiella instrument	7,1	1,8
Övriga anläggningstillgångar	277,0	18,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 828,4</b>	<b>6 553,8</b>
Kassa och bank	393,7	203,7
Aktier	126,5	113,7
Övriga omsättningstillgångar	76,1	54,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>596,3</b>	<b>372,3</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 424,7</b>	<b>6 926,1</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>2 205,6</b>	<b>1 381,6</b>
Långfristiga räntebärande skulder	5 287,3	4 893,5
Uppskjuten skatteskuld	81,5	43,5
Finansiella instrument	229,1	303,9
Övriga långfristiga skulder	2,9	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 600,8</b>	<b>5 240,9</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	353,6	136,4
Övriga kortfristiga skulder	264,7	167,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>618,3</b>	<b>303,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 424,7</b>	<b>6 926,1</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 okt-dec	2009 okt-dec
<b>Resultat före skatt</b>	<b>664,0</b>	<b>49,6</b>	<b>441,3</b>	<b>92,1</b>
Värdeförändringar på finansiella instrument	-76,5	-37,7	-154,3	-21,2
Värdeförändringar på fastigheter	-175,7	244,1	-147,8	-6,2
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	-34,1	-12,1	-2,8	1,5
Resultat från ägande av intresseföretag	-67,0	-	-53,3	-
Betald skatt	-3,2	-6,0	-0,8	-
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	0,5	-1,7	0,1	0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>308,0</b>	<b>236,3</b>	<b>82,4</b>	<b>66,3</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-7,2	5,4	0,4	21,1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	22,1	4,8	42,0	-12,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>322,9</b>	<b>246,5</b>	<b>124,8</b>	<b>74,6</b>
Förvärv av fastigheter	-991,7	-447,4	-122,5	-172,6
Försäljning av fastigheter	72,8	5,5	67,8	2,9
Investeringar i befintliga fastigheter	-180,1	-209,4	-60,9	-40,3
Förvärv av finansiell placering	-	-69,3	-	-69,3
Försäljning av finansiell placering	-	25,7	-	-
Fordringar på intresseföretag	-317,1	-	-	-
Försäljning av fordringar på intresseföretag	150,0	-	-	-
Försäljning av aktier i intresseföretag	10,0	-	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	4,3	3,8	2,3	2,6
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 251,8</b>	<b>-691,1</b>	<b>-113,3</b>	<b>-276,7</b>
Emission av preferensaktier	362,3	122,0	-	-
Inbetalt ej registrerat emissionskapital	28,8	-	27,3	-
Utdelning till preferensaktieägare	-45,8	-33,2	-17,8	-
Upptagna lån	970,6	552,9	164,8	226,6
Amorterade lån	-169,6	-200,4	-49,5	-52,8
Lösen av finansiellt derivat	-24,8	-	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-3,8	-1,1	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	-	4,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 121,5</b>	<b>437,4</b>	<b>123,6</b>	<b>177,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>192,6</b>	<b>-7,2</b>	<b>135,3</b>	<b>-24,2</b>
Kursdifferens i likvida medel	-2,6	-	-1,0	-
Förändring av likvida medel	190,0	-7,2	134,3	-24,2
Likvida medel vid periodens ingång	203,7	210,9	259,4	227,9
Likvida medel vid periodens utgång	393,7	203,7	393,7	203,7

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 31 december 2008</b>	<b>135,9</b>	<b>435,2</b>	<b>4,1</b>	<b>686,2</b>	<b>1 261,4</b>
Aktieutdelning	–	–	–	–33,2	–33,2
Nyemitterade preferensaktier	20,0	67,3	–	–	87,3
Apportemitterade preferensaktier	7,5	27,1	–	–	34,7
Totalresultat januari-december 2009	–	–	–2,3	33,7	31,4
<b>Eget kapital 31 december 2009</b>	<b>163,4</b>	<b>529,7</b>	<b>1,8</b>	<b>686,7</b>	<b>1 381,6</b>
Aktieutdelning	–	–	–	–81,3	–81,3
Nyemitterade preferensaktier	74,5	297,9	–	–	372,4
Transaktionskostnader	–	–10,1	–	–	–10,1
Apportemitterade preferensaktier	8,8	34,4	–	–	43,2
Nyemitterade stamaktier	2,5	15,0	–	–	17,5
Inbetalt ej registrerat emissionskapital	1,6	9,7	–	–	11,3
Totalresultat januari-december 2010	–	–	–20,6	491,6	471,0
<b>Eget kapital 31 december 2010</b>	<b>250,8</b>	<b>876,6</b>	<b>–18,8</b>	<b>1 097,0</b>	<b>2 205,6</b>

## SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Hyresintäkter <sup>1)</sup>		Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar		Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade		Resultat före skatt		Resultat vid avyttring av fastigheter		Vinstandel i intressebolag	
	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Stockholm	271,8	257,7	113,3	105,9	67,9	–62,4	181,2	43,5	0,4	–	39,3	2,2
Västra Götaland	81,8	76,8	47,0	41,7	61,9	73,6	108,9	–1,2	–	–	9,3	–
Östra Götaland	84,0	86,7	53,9	54,2	8,7	–172,1	62,6	–7,0	0,4	–	–	–
Svealand	36,8	28,9	33,7	11,1	14,8	–2,7	48,5	14,5	–	0,5	–	–
Utland	170,0	116,2	104,9	62,5	21,6	–81,0	157,8	–18,5	–	–	–	–
<b>Summa segmentsnivå</b>	<b>644,4</b>	<b>566,3</b>	<b>352,8</b>	<b>275,4</b>	<b>174,9</b>	<b>–244,6</b>	<b>559,0</b>	<b>31,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>	<b>48,6</b>	<b>2,2</b>
Derivat	–	–	–	–	–	–	76,4	50,9	–	–	–	–
Vinstandel i intressebolag	–	–	18,8	2,2	–	–	48,6	–	–	–	–	–
Övrigt ej fördelat	–	–	–46,9	–34,8	–	–	–20,0	–32,6	–	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>644,4</b>	<b>566,3</b>	<b>324,7</b>	<b>242,8</b>	<b>174,9</b>	<b>–244,6</b>	<b>664,0</b>	<b>49,6</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>	<b>48,6</b>	<b>2,2</b>

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter		Andelar i intressebolag		Summa tillgångar	
	2010 31 dec	2009 31 dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
Stockholm	3 032,6	2 815,5	59,0	37,5	157,3	188,9	–67,0	–89,0	5,6	5,0	3 280,0	2 913,2
Västra Götaland	1 092,8	944,5	21,2	27,5	65,2	–	–	–254,0	–	–	1 187,2	1 039,8
Östra Götaland	783,1	766,9	12,4	12,6	–	–	–5,0	–	–	–	819,2	1 119,4
Svealand	539,0	358,8	0,0	0,9	165,3	–	–	–	–	–	557,4	292,7
Utland	2 087,9	1 536,0	87,5	130,9	603,9	258,5	–	–	–	–	2 129,1	1 568,4
<b>Summa segmentsnivå</b>	<b>7 535,4</b>	<b>6 421,7</b>	<b>180,1</b>	<b>209,4</b>	<b>991,7</b>	<b>447,4</b>	<b>–72,0</b>	<b>–343,0</b>	<b>5,6</b>	<b>5,0</b>	<b>7 972,9</b>	<b>6 933,5</b>
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	451,8	–7,4
<b>Totalt</b>	<b>7 535,4</b>	<b>6 421,7</b>	<b>180,1</b>	<b>209,4</b>	<b>991,7</b>	<b>447,4</b>	<b>–72,0</b>	<b>–343,0</b>	<b>5,6</b>	<b>5,0</b>	<b>8 424,7</b>	<b>6 926,1</b>

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

## NYCKELTAL

	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Direktavkastning, %	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Överskottsgrad, %	89	88	89	87	82	76
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	97	98	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	96	97	93	95
Hysesduration, år	8,6	9,1	9,3	8,7	7,4	6,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 023 553	916 777	839 114	743 023	558 959	405 243
Antal fastigheter	129	113	110	98	57	40
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	27	3	-13	49	31	27
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,3	5,1	5,2	5,2	5,1
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	4,3	4,4	5,1	5,7	5,9	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,4	4,2	5,1	5,8	5,1	3,9
Soliditet, %	26	20	19	26	23	17
Belåningsgrad, %	67	73	73	68	70	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,0	1,8	1,8	2,0	1,7
<b>Data per stamaktie</b>						
Börskurs vid periodens utgång, kr	170,00	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Eget kapital per aktie, kr	78,55	59,80	64,46	81,71	38,68	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	76,14	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Resultat per aktie, kr	34,28	-0,62	-17,53	44,68	13,62	7,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	31,90	-0,62	-17,53	42,03	12,94	7,35
Kassaflöde per aktie, kr	19,19	16,15	12,74	9,70	5,67	4,14
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	17,86	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Antal aktier vid periodens utgång	12 903 664	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 916 822	11 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	13 311 307	12 884 066	12 534 057	12 776 788	12 732 783	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 170 478	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739	11 366 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 076 804	12 762 909	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822
<b>Data per preferensaktie</b>						
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,30	27,50	23,00	27,30	27,60	-
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	-
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	-
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	-
Antal aktier vid periodens utgång	37 252 022	20 605 276	15 090 276	14 959 841	11 595 841	-
Genomsnittligt antal aktier	32 871 220	18 648 189	14 970 711	11 277 841	6 837 854	-



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Nettoomsättning	11,3	9,2
Administrationskostnader	-31,3	-24,1
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-20,0</b>	<b>-14,9</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-18,7	-3,0
Resultat från andelar i intresseföretag	62,2	-
Finansiella intäkter	59,3	31,8
Finansiella kostnader	-37,3	-40,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>45,5</b>	<b>-26,4</b>
Skatt	-0,1	2,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>45,4</b>	<b>-23,9</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2010 31 dec	2009 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1,9	2,4
Uppskjuten skattefordran	45,4	50,2
Fordringar på koncernföretag	392,6	125,9
Fordringar på intresseföretag	269,9	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	230,9	201,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>940,7</b>	<b>380,4</b>
Kassa och bank	188,8	98,3
Fordringar på koncernföretag	494,0	408,0
Övriga omsättningstillgångar	11,4	2,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>694,2</b>	<b>508,3</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 634,9</b>	<b>888,7</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 286,0</b>	<b>874,6</b>
Obligationslån	250,0	-
Skulder till koncernföretag	39,9	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>289,9</b>	<b>-</b>
Skulder till koncernföretag	7,4	-
Övriga kortfristiga skulder	51,6	14,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>59,0</b>	<b>14,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 634,9</b>	<b>888,7</b>

# AKTIEN OCH ÄGARNA

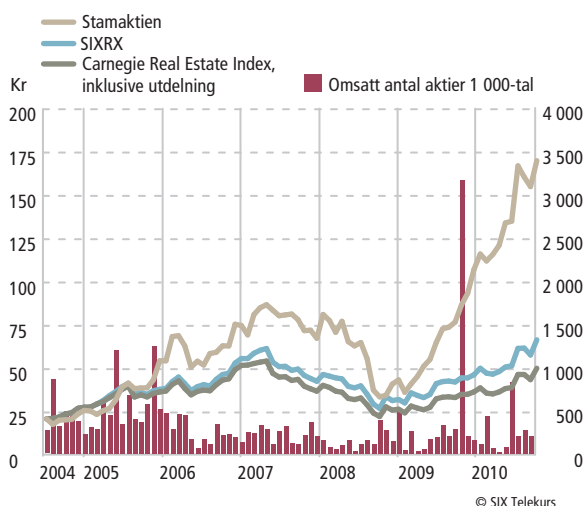
Sagax hade vid årets utgång 5 644 (5 600) aktieägare och börsvärdet uppgick till 3 119 (1 629) miljoner kronor.

## Stamaktier

Sista betalkurs den 31 december 2010 för Sagax stamaktie uppgick till 170,00 (88,00) kronor.

Under årets fjärde kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 19 (11) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 21 % (28 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,7 (1,0) miljoner kronor per dag.

Nedan visas kursutvecklingen sedan Sagax 2004 bytte verksamhetsinriktning till fastighetsförvaltning.

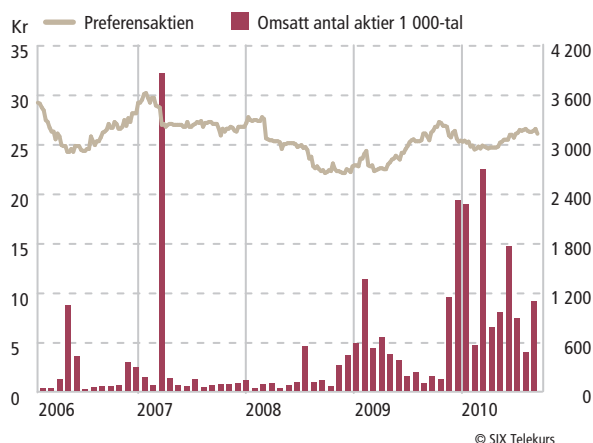


## Preferensaktier

Betalkursen den 31 december 2010 för Sagax preferensaktie uppgick till 26,30 (27,50) kronor.

Omsättningshastigheten under årets fjärde kvartal uppgick till 26 % (9 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 17 (9) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,0 (0,2) miljoner kronor. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

Nedan visas kursutvecklingen sedan aktien noterades 2006.



## Teckningsoptioner

Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 513 158 var utestående den 31 december 2010. 783 342 teckningsoptioner utnyttjades för nyteckning av stamaktier i AB Sagax under det fjärde kvartalet 2010. Teckningsoptionerna ger rätt för

innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 34,95 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.

## AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2010

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1-500	4 366	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 737	9,7 %	Sverige	5 228	90,0 %
501-1 000	299				Luxemburg	19	5,0 %
1 001-2 000	229	Privatpersoner bosatta utomlands	54	0,9 %	USA	23	0,7 %
2 001-5 000	252				Danmark	204	0,7 %
5 001-10 000	178	Företag/institutioner i Sverige	491	80,3 %	Finland	18	0,5 %
10 001-50 000	213				Irland	14	0,5 %
50 001-	107	Företag/institutioner utomlands	362	9,1 %	Övriga länder	138	2,6 %
<b>Totalt</b>	<b>5 644</b>	<b>Totalt</b>	<b>5 644</b>	<b>100,0 %</b>	<b>Totalt</b>	<b>5 644</b>	<b>100,0 %</b>

## NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	170,00	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Förvaltningsresultat <sup>1)</sup> per aktie efter utspädning, kr	19,13	15,79	12,46	8,18	5,55	4,12
Kassaflöde <sup>1),2)</sup> per aktie efter utspädning, kr	17,86	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	76,14	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	8,9	5,6	2,8	9,0	13,8	14,0
Börskurs/Kassaflöde, ggr	9,5	5,8	2,9	8,0	14,2	14,0
Börskurs/Eget kapital, %	223	157	56	95	212	193

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

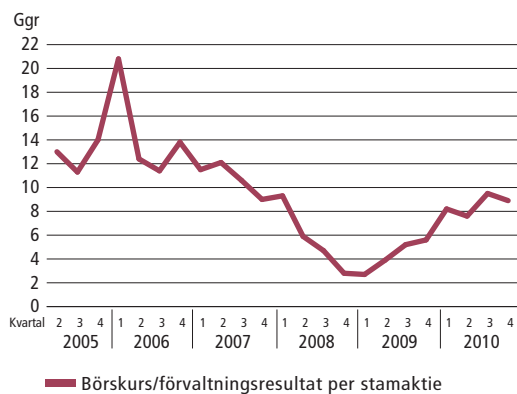
### Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 19,13 kronor vilket i förhållande till aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 8,9. För definition av nyckeltalet, se sidan 21.

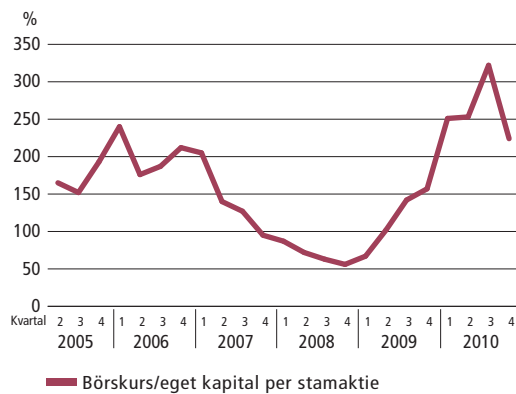
### Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 76,14 kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 21. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut utgjorde således 223 % av det egna kapitalet per stamaktie.

## BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT<sup>1)</sup> PER STAMAKTIE



## BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



## BOLAGSSTÄMMOFRÅGOR

### Valberedning

Valberedningen består av Björn Alsén, som representant för David Mindus med bolag, Håkan Engstam som representant för M2 Capital Management AB, 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.

### Förslag till utdelning

Styrelsen beslutade 2009 att anta en ny utdelningspolicy från och med verksamhetsåret 2010 vilken skall vara vägledande för utdelningsförslaget till årsstämman 2011. Utdelningspolicyen innebär att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna.

Styrelsen förslår därför att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 3,00 kronor per stamaktie samt att årsstämman

även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2010 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie.

### Övriga förslag till årsstämman 2010

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att besluta om:

- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier eller teckningsoptioner eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier eller teckningsoptioner eller kombination därav motsvarande maximalt 10 procent av utestående röster, samt
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

### STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2010

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2010	Preferens	Förändring 2010	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	3 970 726	1 355 656	775	–	7,9 %	24,1 %
M2 Capital Management	2 021 486	436 121	788 226	538 226	5,6 %	12,8 %
Familjen Salén med bolag	1 362 479	150 000	38 595	–	2,8 %	8,3 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 187 229	437 492	–	–	2,4 %	7,2 %
Banque Carnegie Luxembourg	461 041	112 500	355 997	115 994	1,6 %	3,0 %
Avanza Pension	92 938	26 548	2 308 735	921 412	4,8 %	2,0 %
Catella Hedgefond	–	–	2 937 534	–2 194 987	5,9 %	1,8 %
Nordnet Pensionsförsäkring	77 234	–12 263	1 194 055	827 747	2,5 %	1,2 %
Eikos	–	–	1 964 808	1 964 808	3,9 %	1,2 %
Länsförsäkringar Småbolagsfond	191 805	–410 295	–	–	0,4 %	1,2 %
Nortal Fastigheter	–	–	1 752 547	1 752 547	3,5 %	1,1 %
Tagehus Holding	150 000	150 000	54 493	54 493	0,4 %	0,9 %
Johan Thorell med bolag	101 627	–100 000	499 999	499 999	1,2 %	0,9 %
Sifonen	131 838	69 738	10 033	8 033	0,3 %	0,8 %
Göran E Larsson med bolag	101 650	80 250	201 335	169 999	0,6 %	0,7 %
Alcur	–	–	1 200 575	1 133 575	2,4 %	0,7 %
Humle Småbolagsfond	100 000	34 900	100 000	100 000	0,4 %	0,7 %
Mellon Aam Omnibus 30 %	–	–	1 026 666	256 666	2,1 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	94 637	94 637	57 559	57 559	0,3 %	0,6 %
Robur Småbolagsfond Sverige	100 123	100 123	–	–	0,2 %	0,6 %
<b>Delsumma</b>	<b>10 144 813</b>	<b>2 525 407</b>	<b>14 491 932</b>	<b>6 206 071</b>	<b>49,3 %</b>	<b>70,5 %</b>
Övriga aktieägare	2 584 226	–1 873 690	22 760 090	10 440 675	50,7 %	29,5 %
<b>Totalt</b>	<b>12 729 039</b>	<b>651 717</b>	<b>37 252 022</b>	<b>16 646 746</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
– varav styrelse och medarbetare	5 812 658	1 729 640	780 768	709 998	13,2 %	35,8 %

Ovanstående aktieägarstruktur per 31 december 2010 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden. 174 625 stamaktier har utöver de redovisade tecknats med stöd av teckningsoptioner men ej registrerats hos Bolagsverket eller hos Euroclear per 31 december 2010. 362 031 interimaktier var registrerade hos Euroclear den 31 december 2010 och har beaktats i ovanstående sammanställning.



## REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättas i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Standarden IFRS 3 Rörelseförvärv har omarbetats och tillämpas av Sagax från och

med räkenskapsåret 2010. Vid ett eventuellt rörelseförvärv (Business Combination) skall transaktionskostnaderna enligt denna standard kostnadsföras istället för att som tidigare aktiveras. Resultat från det under året förvärvade intresseföretaget Söderport Holding AB redovisas enligt kapitalandelsmetoden, bolaget konsolideras ej. Enligt IFRS skall Sagax andel av resultatet i intresseföretag redovisas som en post i resultaträkningen. Sagax har därför valt att under denna resultatpost särredovisa förvaltningsresultat och värdeförändringar.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### Närstående transaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninternerna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under perioden till 10,0 (9,2) 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. Samtliga Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per den 31 december 2010.

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 0,25 procentenheter ha ökat Sagax räntekostnader med 4,3 miljoner kronor och en höjning med 1,0 procentenhet skulle ha ökat Sagax räntekostnader med 17,1 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 0,25 procentenheter skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 4,3 miljoner kronor.

Värdena i koncernens balansräkning är exponerade mot förändringar i främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 530 miljoner kronor. Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande

skulder. De räntebärande skulderna är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotterföretag. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter. Motparter i dessa faciliteter är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2009, på sidorna 45–47.

### KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2010

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 7,1
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 6,7
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 1,0
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1)</sup>	+/- 1 %-enhet	-/+ 17,1
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2)</sup>	+/- 1 %-enhet	-/+ 56,4
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/- 10 %	+/- 10,6
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2010	+/- 10 %	+/- 4,2
		Effekt på resultat före skatt
Belopp i miljoner kronor	Förändring	
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 75,4
Förändring av valutakursen <sup>3)</sup>	+/- 10 %	+/- 41,0

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Sagax nettoexponering mot valutakursen SEK/EUR består utöver intäkter och kostnader i euro även av tillgångar och skulder bokförda i euro.

Angiven resultat effekt avser den totala resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

## PERSONAL

Sagax hade vid årets utgång 19 anställda varav 6 kvinnor. 16 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 3 medarbetare är anställda i ett av de

finska dotterbolagen och tjänstgör i Finland. En medarbetare är föräldraledig. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Sagax pressmeddelade den 21 januari 2011 att bolaget förvärvat fastigheten Jordbromalm 3:1 i Haninge, Stockholms län. Fastigheten omfattar 94 000 kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 96 % utgörs av höglager. Köpeskillingen uppgick till 600 miljoner kronor

motsvarande en direktavkastning om 7,3 % och 6 400 kronor per kvadratmeter. 140 miljoner kronor av köpeskillingen erlades i form av Sagax aktieinnehav i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 9 februari 2011  
AB SAGAX (publ)  
Organisationsnummer 556520-0028

**GÖRAN E LARSSON**  
*Styrelseordförande*

**STAFFAN SALÉN**  
*Styrelseledamot*

**JOHAN THORELL**  
*Styrelseledamot*

**FILIP ENGELBERT**  
*Styrelseledamot*

**ULRIKA WERDELIN**  
*Styrelseledamot*

**DAVID MINDUS**  
*VD och styrelseledamot*

**JOHAN CEDERLUND**  
*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 10 februari 2011 klockan 08.00.*

## 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 Preferenskapitalet.

### **Eget kapital per preferensaktie**

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens 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 exklusive värdeförändringar och skatt.

### **Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning**

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

### **IFRS**

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

### **Hyresduration**

Återstående löptid på hyresavtal.

### **Hyresvärde**

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

### **Kassaflöde per stamaktie**

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

### **Preferenskapital**

Beräknas som 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för 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**

Förvaltningsresultat 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.

### **Överskottsgrad**

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

## EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-mars 2011	5 maj 2011
Årsstämma 2011	5 maj 2011
Delårsrapport januari-juni 2011	24 augusti 2011
Delårsrapport januari-september 2011	27 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	10 februari 2012

## FÖR YTTRELLIGARE 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](http://www.sagax.se).

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2010 uppgick till 1 024 000 kvadratmeter fördelat på 129 fastigheter.

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

Mer information finns på [www.sagax.se](http://www.sagax.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](http://www.sagax.se)