

AB | SAGAX

ÅRSREDOVISNING 2011



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året i korthet	1
Sagax i korthet	2
VD har ordet	4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affärsidé, mål och strategier	6
Sagax utveckling	8
Marknadsöversikt	9
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	18
Förändringar i fastighetsbeståndet	22
Marknadsområde Stockholm	26
Marknadsområde Övriga Sverige	30
Marknadsområde Helsingfors	34
Marknadsområde Övriga Finland	36
Marknadsområde Övrigt	38
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	40
Finansiering	44
Intresseföretag	50
Aktuell intjäningsförmåga	54
Skatter	55
Risker och riskhantering	56
Miljöarbete	60
Aktien och ägarna	64
Organisation och medarbetare	69
Bolagsstyrning	70
Styrelse	76
Företagsledning	78
Revisorer	79
Flerårsöversikt	80
Händelser efter årets utgång	83
Moderbolaget	83

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över koncernens totalresultat	84
Kommentarer till koncernens totalresultat	85
Rapport över koncernens finansiella ställning	86
Kommentarer till koncernens finansiella ställning	87
Rapport över koncernens kassaflöde	88
Förändringar av koncernens eget kapital	89
Moderbolagets resultaträkning	90
Moderbolagets balansräkning	91
Rapport över moderbolagets kassaflöde	92
Förändringar av moderbolagets eget kapital	93
Redovisningsprinciper och noter	94
Förslag till vinstdisposition	122
Revisionsberättelse	124
Bolagsordning	125
Kallelse till årsstämma	127
Definitioner	132
Pressmeddelanden	133
Kalendarium	133

Omslag: De övre fotografierna är tagna inuti Arvid Nordquists lokaler i Verkmästaren 4 i Solna. Fastigheten omfattar 16 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Flygfotot föreställer Jordbromalm 3:1 i Haninge och fotografiet bredvid är taget inuti Åhléns lagerlokaler. Jordbromalm 3:1 omfattar 94 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

ÅRET I KORTHET

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser år 2011. Jämförelseposterna avser år 2010. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång 2011 respektive 2010.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för 2011 ökade till 783,2 (644,4) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 378,3 (324,7) miljoner kronor, varav 24,0 (18,8) miljoner kronor från intresseföretag.

Omvärdering av fastigheter

Fastigheterna har haft en positiv värdeutveckling under 2011 och omvärderades med 136,1 (165,9) miljoner kronor, varav 12,4 (-9,8) miljoner kronor avsåg fastigheter i intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med -346,8 (116,1) miljoner kronor, varav -264,5 (63,7) miljoner avsåg Sagax räntederivat och -96,6 (39,6) miljoner kronor avsåg räntederivat i intresseföretag. Räntederivaten omvärderades till följd av lägre marknadsräntor.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 121,9 (491,7) miljoner kronor, motsvarande 3,54 (31,90) kronor per stamaktie efter utspädning. Resultatet efter skatt har, trots ökat förvaltningsresultat, minskat i förhållande till föregående år huvudsakligen till följd av att icke kassaflödespåverkande omvärderingar av räntederivat skett med -361,1 (103,3) miljoner kronor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 349,8 (308,0) miljoner kronor motsvarande 20,54 (17,86) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastighetsportföljen

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 961 (7 535) miljoner kronor. Sagax har under året investerat 1 557 (1 172) miljoner kronor varav 1 396,6 (991,7) miljoner kronor avsåg förvärv och 160,4 (180,1) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Sagax har under 2011 sålt och frånträtt fem fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde om 246,3 miljoner kronor. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 7,7 % (8,1 %) under 2011. Totalavkastningen under året uppgick till 9,3 % (10,7 %). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 7,9 (8,6) år.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 (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 2012

För 2012 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 430 miljoner kronor.

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter	783,2	644,4	566,3	491,4	355,5	245,4
Förvaltningsresultat	378,3	324,7	242,8	191,0	134,2	92,9
Resultat efter skatt	121,9	491,7	33,7	-181,5	566,0	185,5
Fastigheter, marknadsvärde	8 961	7 535	6 422	6 060	5 105	3 300
Direktavkastning, % ¹⁾	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03	12,94

1) För definition se sidan 132.

SAGAX I KORTHET

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Bolagets övergripande mål är att långsiktigt generera högsta möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare.

STRATEGIER I KORTHET

- Sagax skall ha ett tydligt fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. Långa hyresavtal och lång räntebindning skapar förutsättningar för effektivt utnyttjande av koncernens egna kapital och säkerställer god avkastning från fastighetsinnehavet.
- Sagax skall eftersträva hög effektivitet och låg operationell risk i förvaltningen.
- Sagax skall fortsätta expandera genom kompletteringsförvärv av fastigheter och genom investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

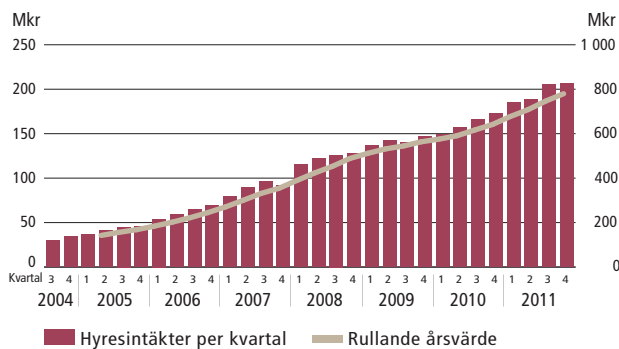
FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet 136 (129) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 144 000 (1 024 000) kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 961 miljoner kronor. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 48 % (40 %) av marknadsvärdet och 49 % (42 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 839,0 (712,7) respektive 782,9 (668,7) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 % (94 %).

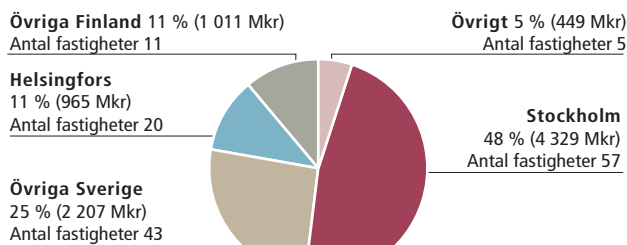
KUNDER

Sagax hade 372 hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,9 (8,6) år. De tio största kundernas sammanlagda årshyra motsvarade cirka 40 % av Sagax kontrakterade årshyra. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 10,9 år.

HYRESINTÄKTER



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Fastighetsbeståndet i sammandrag, se sidan 18
Förändringar i fastighetsbeståndet, se sidan 22
Finansiering, se sidan 44

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 6 557 (5 641) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 4,5 % (4,3 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 68 % (67 %). Ränte- och kapitalbindning uppgick till 4,3 (4,3) respektive 2,9 (3,4) år. Sagax räntekänslighet är låg. Vid årsskiftet skulle en förändring av det allmänna ränteläget med +/- 1,00 %-enhet förändrat Sagax upplåningskostnad med +/- 22,3 miljoner kronor under det kommande året.

SAGAX AKTIER

Sagax har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Båda aktieslagen var noterade på NASDAQ OMX Stockholm under 2011. I januari 2011 flyttades aktierna från Small Cap-listan till Mid Cap-listan. Bolaget hade vid årets utgång 5 774 (5 644) aktieägare. Betalkursen för Sagax stamaktie förändrades från 170,00 till 165,00 kronor under 2011. Betalkursen för preferensaktien förändrades från 26,30 kronor till 26,50 kronor under 2011. Sagax börsvärde uppgick till 3 201 (3 119) miljoner kronor vid årets utgång.

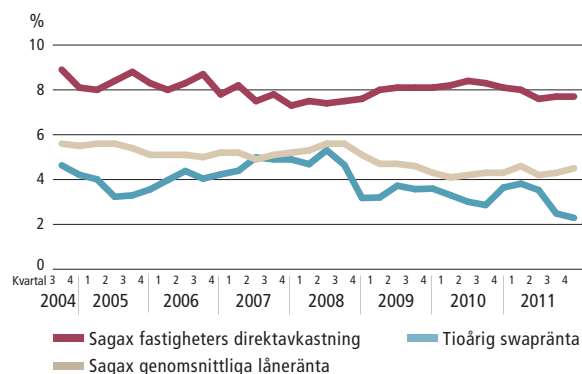
VERKSAMHET 2011 OCH PROGNOIS FÖR 2012

Förvaltningsresultatet uppgick till 378,3 (324,7) miljoner kronor och värdeförändringarna till -210,8 (339,3) miljoner kronor, varav värdeförändringar i intresseföretaget Söderport uppgick till -84,2 (29,8). Årets resultat uppgick till 121,9 (491,7) miljoner kronor.

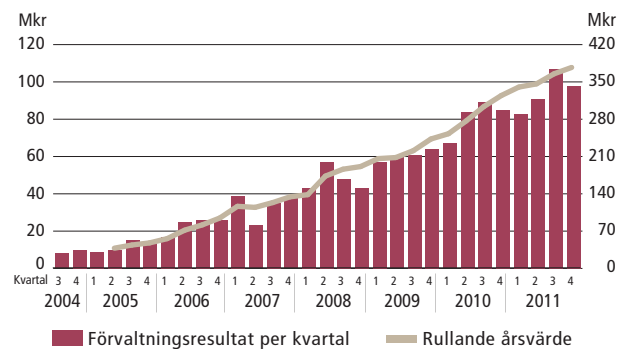
Skillnaden mellan fastigheternas direktavkastning och den genomsnittliga låneräntan för de räntebärande skulder har stor betydelse för Sagax förvaltningsresultat. Långa hyresavtal och lång räntebindning gör bolaget mindre känsligt för ränte- och konjunkturförändringar. I nedanstående diagram redovisas Sagax direktavkastning och genomsnittliga låneränta sedan 2004.

För 2012 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv uppgå till 430 miljoner kronor.

DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



FÖRVALTNINGSRESULTAT



VD HAR ORDET

AFFÄRSMODELLEN I KORTHET

Sagax investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar dem med ett mycket långsiktigt perspektiv. Sagax är fokuserat på ett litet segment som utgör cirka 10 % av fastighetsmarknaden; fastigheter för lager och lätt industri, vilket karakteriseras av begränsad hyrespotential men hög stabilitet. Sagax har varit verksamt inom detta segment i många år. Verksamheten har sedan starten visat god lönsamhet och positivt kassaflöde. Sagax har aldrig haft några finansiella problem eller väsentliga hyresförluster.

Vår affärsmodell kan schematiskt beskrivas enligt följande: Sagax investerar i fastigheter som genererar 8 % avkastning. 0,4 procentenheter går till att täcka förvaltnings- och administrationskostnader. Sagax finansierar fastigheterna med 70 % långfristiga lån som kostar 4,5 % i ränta vilket innebär att 3,2 procentenheter av avkastningen går till lånens räntekostnader. De återstående 4,4 procentenheterna av den löpande avkastningen tillfaller aktieägarna. Detta motsvarar 15 % avkastning på eget kapital. Därutöver tillkommer fastighetenas värdeförändring, vilket utvecklas nedan.

Riskerna i verksamheten består i huvudsak av att vi kan missbedöma stabiliteten i en fastighets driftnetto eller kostnaden för, eller tillgången till, långfristig finansiering. Vi anstränger oss för att hantera riskerna som är kopplade till driftnettot genom att noga välja våra investeringar, diversifiera intäkterna och teckna långa hyresavtal. Vi hanterar våra finansiella risker genom att kapital- och räntebinda bolagets finansiering för flera år framöver och genom att ha goda likviditetsreserver.

Verksamheten är (glädjande nog) inte mer komplicerad än så. Sagax är inte beroende av vinster från fastighetshandel, byggverksamhet eller projektutveckling. Sagax kan således undvika de rörelserisker som sådana verksamheter medför och ändå ha goda förutsättningar att kunna generera en god avkastning på ert kapital.

Stabil intjäning

Trots att affärsmodellen är så pass enkel som framgår ovan utvärderar vi den löpande mot det faktiska utfallet. Vi har i år särskilt riktat vår uppmärksamhet mot bolagets intjäning och hur den varierat.

En central utgångspunkt i Sagax affärsidé är att såväl hyror som uthyrningsgrader för lokaler för lager och lätt industri är mycket stabila. Sagax förvaltningsstrategi bygger på att acceptera lägre hyresnivåer om istället längre avtalstider kan erhållas. Investeringsstrategin bygger på att hyresgästernas kreditvärdighet har en stor, och utanför storstadsregionerna avgörande, betydelse.

Av de senaste åtta årens verksamhet som noterat bolag kan vi konstatera att antagandena om hyresnivåernas och uthyrningsgradernas stabilitet tycks vara korrekta.

Volatiliteten i de inflationsjusterade hyrorna i Sagax portfölj, och i storstadsmarknaderna i stort, har varit nästintill obefintlig trots flera mycket olika konjunkturer under den perioden. Hyresgästerna tycks även ha en låg benägenhet att avflytta. I genomsnitt

har endast 3 % per år av bolagets hyresvärde omsatts de senaste 5 åren. Detta är mycket lågt och innebär att endast 3 % av intäkterna måste ersättas varje år för en bibehållen intjäning. Nettouthyrningen har de senaste 5 åren pendlat kring +/-1 procentenhet, vilket innebär att Sagax uthyrningsgrad varit stabil.

Den ekonomiska uthyrningsgraden har under perioden 2005-2011 som lägst uppgått till 93 % och som högst till 97 %. Den konstant höga uthyrningsgraden är en konsekvens dels av marknadssegmentets generellt sett höga uthyrningsgrad och dels av Sagax fokus på långa hyresavtal med stabila motparter.

Sagax ekonomiska uthyrningsgrad vid utgången av 2011 uppgick till 93 %. Den fysiska uthyrningsgraden uppgick dock till mycket höga 97 %. (Differensen består av hyresrabatter som Sagax lämnat för att åstadkomma längre hyresavtal.) Den vakanta arean uppgick till endast 3,3 % av totalt 1 144 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. I Stockholm, där Sagax fysiska vakans är högst, var bara 5,7 % av totalt 454 000 kvadratmeter uthyrningsbar area vakant.

I kombination med en högre direktavkastning, och därmed högre betalningskapacitet, än flertalet andra fastighetssegment utgör ovanstående attribut attraktiva egenskaper ur finansieringsperspektiv, vilket utvecklas nedan. Ur aktieägarnas perspektiv kan, obeaktat finansieringsförutsättningarna, det även konstateras att fastighetenas totalavkastning varit konkurrenskraftig.

Värdeutveckling och totalavkastning

Marknadsvärdet på fastigheterna har sedan 2005 stigit med 1,8 % per år, utöver vad Sagax investerat i fastigheterna. Vi kan påverka förutsättningarna för den långsiktiga värdeutvecklingen genom förvaltning, val av investeringsobjekt och geografisk marknad. Vår målsättning är att fastighetsportföljens värde över tiden skall utvecklas i takt med inflationen. Sedan 2005 har denna målsättning kunnat infrias.

Sedan 2005 har fastighetsportföljens totalavkastning (summan av direktavkastning, 7,9 %, och värdeförändring, 1,8 %) uppgått till 9,7 % per år, varav 81 % i form av löpande avkastning och 19 % i form av värdeökning. Totalavkastningen, vilken aldrig varit negativ, har under perioden som lägst varit 4,0 % (2009) och som högst 19,5 % (2007). Detta är enligt vår bedömning en attraktiv avkastning sett till verksamhetens relativt låga operationella risk och i förhållande till Sagax räntekostnad som varierat mellan 4,3-5,2 % sedan 2005. Vidare medför den stora andelen löpande avkastning (81 %) ett lågt beroende av värdeökning, vilket till sin karaktär är svårare för bolaget att styra.

Investeringar

Under 2011 har Sagax förvärvat fastigheter för 1,4 miljarder kronor varav 95 % investerades i Stockholm och Helsingfors. Förvärvet ökar vår exponering i vad vi tror är de långsiktigt mest intressanta marknaderna. Sett till exempelvis utbildningsnivå, befolkningstill-

växt och bruttoregionalprodukt har Stockholm och Helsingfors mycket goda förutsättningar för långsiktig ekonomisk tillväxt och en positiv utveckling av den lokala fastighetsmarknaden. Av Sagax fastighetsportfölj återfinns nu 77 % av marknadsvärdet i regioner där befolkningen ökat med minst 1 % per år sedan 1995. Vi tror att den demografiska utvecklingen är den enskilt viktigaste faktorn för fastighetsportföljens framtida utveckling och att fastighetsportföljen således är väl positionerad för att fortsatt generera en god totalavkastning.

Finansiering

Utöver fastigheternas totalavkastning är bolagets tillgång till och kostnad för lånefinansiering en central fråga för att Sagax skall kunna erbjuda en god riskjusterad avkastning. Sagax nuvarande belåningsgrad är 68 %. Vår ambition är att behålla den belåningsgraden till en rimlig kostnad.

Enligt vår bedömning har Sagax goda förutsättningar att kunna finansiera 60 % av fastigheternas marknadsvärde genom banklån till rimliga kostnader. Därutöver har Sagax möjlighet att vända sig till obligationsmarknaden för att låna de återstående 8-10 procentenheter som krävs för en bibehållen kapitalstruktur. Kostnaden för ett treårigt banklån med beaktande av nuvarande ränteläge och en femårig räntebindning skulle idag uppgå till cirka 4,5 % för Sagax. Kostnaden för bolaget att emittera femåriga obligationer kan uppskattas till 6,5 %. Sammantaget skulle detta medföra en total kostnad om 4,7 % och en kapitalbindning om 3,2 år för nuvarande belåningsgrad. Detta kan ställas i relation till vår nuvarande kapitalbindning om 2,9 år och genomsnittliga räntekostnad om 4,5 %.

Vi bedömer således att bolaget kommer att kunna bibehålla nuvarande kapitalstruktur till en fortsatt rimlig totalkostnad.

Bra förvaltningsresultat för 2011

Sagax utvecklades väl under 2011. Förvaltningsresultatet steg med 17 % till 378 miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital, det vill säga de kontanter Sagax rörelse de facto genererade, steg med 14 % till 350 miljoner kronor motsvarande 16 % avkastning på aktieägarnas kapital. Både förvaltningsresultatet och kassaflödet är de bästa som Sagax någonsin redovisat och överträffas endast av prognosen för 2012.

Utsikter inför 2012

Under första kvartalet 2012 hyrde Sagax ut 31 000 kvadratmeter i 30 olika uthyrningar. Uthyrningarna avsåg både lokaler i Sagax egna fastighetsportfölj och i intressebolaget Söderport. Trots den oro för en försvagad efterfrågan vi haft sedan sommaren 2011 upplever vi en fortsatt stabil efterfrågan på lokaler i våra två huvudmarknader. Erfarenheterna från tidigare perioder av svag konjunktur är att Sagax hyresförluster varit mycket små och att efterfrågan på



bolagets lokaler påverkats i relativt liten utsträckning (detta har även varit sant i starkare konjunkturer). Således förväntar vi oss inte annat än marginella hyresförluster och en stabil eller något ökad uthyrningsgrad under 2012.

Differensen mellan direktavkastningen i Sagax marknadssegment och den tioåriga swapräntan överstiger 5 procentenheter. Riskpremien, och därmed lönsamheten, för fastighetsinvesteringar är således på historiskt mycket höga nivåer. Transaktionsaktiviteten i Sagax marknadssegment har dock varit avvaktande sedan slutet av 2011. Vi tror att potentiella säljare upplever marknadsläget som osäkert vilket gör att de väljer att avvakta med att sälja. Således tror vi att Sagax nya investeringar under 2012 kan komma att bli förhållandevis begränsade och att vi kommer att se en stabil prisbild under året trots en svagare konjunktur.

Slutligen vill jag å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra ett, som vanligt, ytterst välmotiverat tack till mina kollegor på Sagax för deras insatser under året som gått.

Stockholm i april 2012

DAVID MINDUS
Verkställande direktör

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

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

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

STRATEGIER

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider kan uppnås. Genomsnittlig hyresduration för beståndet som helhet uppgick till 7,9 (8,6) år vid årsskiftet. Motsvarande siffra för de tio största hyresgästerna, som svarar för cirka 40 % av Sagax totala hyresintäkter, uppgick till 10,9 år.

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

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

Räntebärande skulder

Sagax eftersträvar lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Per 31 december 2011 uppgick den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn tagen till Sagax derivat-

avtal till 4,3 (4,3) år. Den långa räntebindningen minskar känsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Sagax eftersträvar även låg refinansieringsrisk genom att avtala om refinansiering av långfristiga räntebärande skulder i god tid. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,9 (3,4) år. Sagax har inget refinansieringsbehov under 2012.

Eget kapital

Sagax har sedan januari 2006 två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Syftet med utgivandet av preferensaktier är att nå investerarkategorier som värdesätter en hög löpande utdelning. Preferensaktierna diversifierar Sagax kapitalbas och möjliggör för bolaget att öka koncernens egna kapital utan att antalet stamaktier ökas. Sagax målsättning är att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital, för närvarande uppgår det till 54 %, samt att preferensutdelningen långsiktigt skall understiga 50 % av det årliga kassaflödet från den löpande verksamheten, för närvarande uppgår den till 22 %.

För närmare beskrivning av preferensaktierna, se avsnitten Aktien och ägarna på sidan 64 samt Bolagsordningen på sidan 125.

Utdelningsstrategi

Sagax utdelningspolicy är att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

Vid årsstämman 2011 beslutades om utdelning med 3,00 kronor per stamaktie samt om utdelning med 2,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor preferensaktie. Den beslutade utdelningen motsvarade en tredjedel av förvaltningsresultatet för 2010.

Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen liksom tidigare kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Mot den bakgrunden är det styrelsens bedömning att utdelningen 2012, inklusive preferensutdelningen, skall uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet 2011.

Styrelsen förslår därför att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 4,00 kronor per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2011 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie.

FINANSIELLA MÅL

Sagax finansiella mål för verksamheten redovisas i sammanställningen till höger.



FINANSIELLA MÅL

Målformulering:	Beskrivning:	Måluppfyllelse 2011:	Historisk måluppfyllelse:
Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel uppgå till lägst 15 %.	Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 6 %. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 14 % per år.	
Förvaltningsresultatet skall öka med minst 15 % per år.	Sagax har för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv med god avkastning. Tillväxt skall även ske genom reelltillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet.	Förvaltningsresultatet ökade med 17 %. Förvaltningsresultatet de senaste fem åren har i genomsnitt ökat med 33 % per år.	
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %.	De löpande kassaflödena skall med god marginal täcka räntekostnaderna.	Räntetäckningsgraden uppgick till 230 %. Räntetäckningsgraden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 206 %.	
Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 %.	Bolagets kapitalbas skall vara anpassad till bolagets risktagande.	Soliditeten uppgick till 23 %. Soliditeten de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 23 %.	
Den genomsnittliga räntebindingstiden på koncernens långfristiga lån skall uppgå till minst 4 år.	Genom att välja relativt lång räntebindingstid minskar bolagets räntekänslighet.	Den genomsnittliga räntebindingstiden på koncernens räntebärande skulder uppgick till 4,3 år. Räntebindingstiden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 4,8 år.	



Finansiella covenant, se sidan 46

SAGAX UTVECKLING

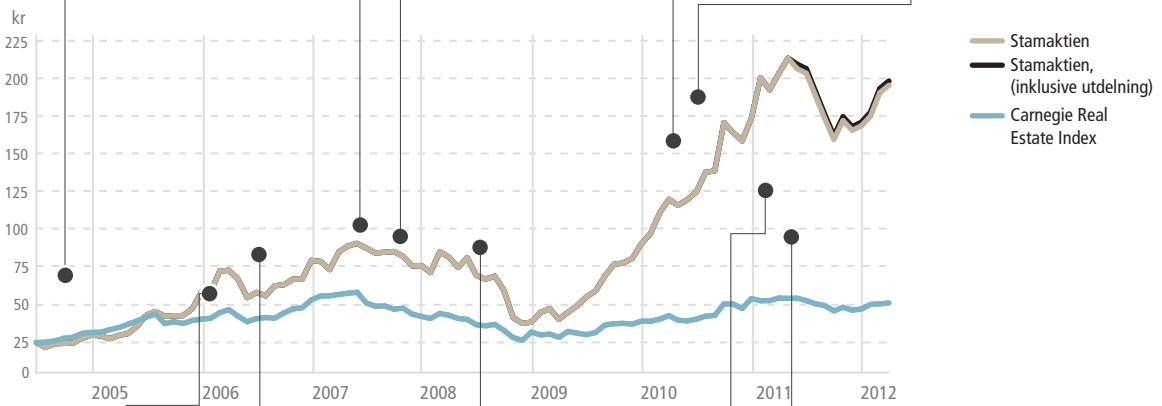
Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades 2004 genom att dåvarande teknikbolaget Effnet Group genom apportionering förvärvade 19 fastigheter samt förvaltningsrörelse.

I juni 2007 träffades ett avtal med Hypo Real Estate Bank om en sjuårig kreditfacilitet om 6 miljarder kronor, vilket skapade utrymme för fortsatt expansion för Sagax.

Den 8 oktober 2007 noterades bolagets aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm (Small Cap) efter att tidigare ha handlats på First North.

Genom nyemission av preferensaktier under våren 2010 erhöles totalt 372 miljoner kronor före emissionskostnader. Sagax gav även ut sitt första obligationslån om 250 miljoner kronor.

2010 investerade Sagax 1 172 miljoner kronor varav 992 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv och 180 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Sagax förvärvade även 50 % av aktierna i intresseföretaget Söderport.



Sagax tillfördes totalt 276 miljoner kronor genom bolagets första emission av preferensaktier under februari 2006. Emissionslikviden skapade utrymme för fortsatt tillväxt för Sagax.

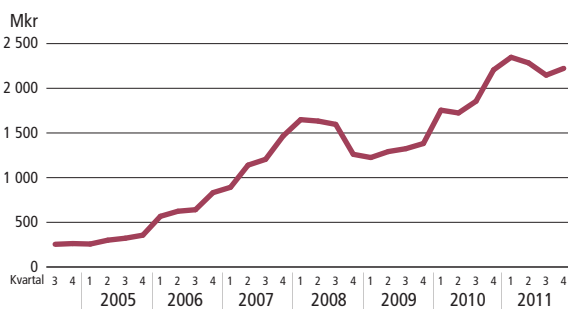
Under 2006 förvärvade Sagax fastigheter för 1,1 miljarder kronor, vilket motsvarade nästan en fördubbling av koncernens storlek. Fastighetsbeståndet omfattade vid årets slut 57 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 559 000 kvadratmeter.

Den finansiella oron i omvärlden medförde kraftigt fallande börskurser och fallande värden på fastigheter under 2008.

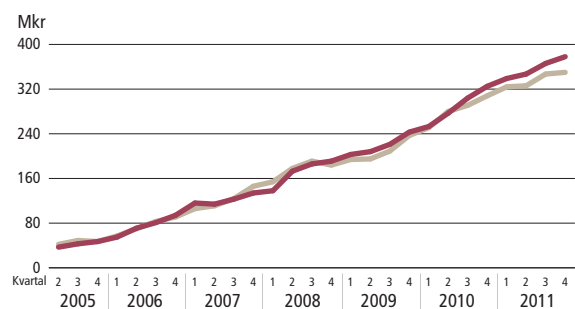
I januari 2011 flyttades handeln med Sagax aktier till Mid Cap-listan på NASDAQ OMX Stockholm.

2011 investerade Sagax 1 557 miljoner kronor varav 1 397 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv och 160 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

EGET KAPITAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE



— Förvaltningsresultat, rullande årsvärde
— Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, rullande årsvärde

MARKNADSÖVERSIKT

Fastighetssegmentet lager och lätt industri bedöms erbjuda intressanta egenskaper ur ett investeringsperspektiv med hög löpande direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på hyresmarknaden, marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax har hög uthyrningsgrad (93 %) och långa hyresavtal (7,9 år i genomsnitt) vilket innebär att Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka tillhör de marknader som Sagax bedömer har bäst förutsättningar i Skandinavien för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den höga tillväxttakten i dessa regioner.

Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden, marknaden för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och av de allmänna konjunkturutvecklingarna.

OMVÄRLDEN

Utvecklingen inom euroområdet som helhet har stor betydelse för de exportdrivna ekonomierna i Sverige, Finland och Tyskland, marknader där Sagax är verksamt.

Sveriges Riksbank bedömer att tillväxten i euroområdet 2012 kommer att bli svag. Konjunkturutvecklingarna hämmas av underliggande strukturella problem, statsfinansiella svårigheter och finanspolitiska åtstramningar. Det är svårt att bedöma effekter av finanspolitiska åtstramningar, men det är rimligt att förvänta sig att effekterna

på tillväxten blir större när det är flera länder som samtidigt stramar åt sin finanspolitik och det sker i ett läge när det penningpolitiska utrymmet är begränsat enligt Riksbanken. Den svenska ekonomin växte snabbt under merparten av förra året men tillväxten bromsade in mot slutet av året. En försämring av omvärldsutvecklingen, framförallt i euroområdet, innebär att omvärldens efterfrågan på svensk export dämpas påtagligt.

BNP-tillväxten 2011 inom EU respektive euroområdet uppgick till 1,5 % respektive 1,4 % enligt Eurostat (EU:s statistikbyrå). Inflationen (HIKP, Harmoniserat konsumentprisindex) 2011 inom EU respektive euroområdet uppgick till 3,1 % respektive 2,7 %. Denna inflation räknas som en årlig genomsnittlig förändring. Arbetslösheten inom EU respektive euroområdet uppgick till 9,7 % respektive 10,2 % vid utgången av 2011. Arbetslösheten vid utgången av 2011 uppgick till 10,0 % i EU och till 10,6 % i euroområdet.

SVERIGE

Andel av Sagax hyresvärde	73 %
Antal fastigheter	100
Uthyrningsbar area, kvm	824 000

Den svaga utvecklingen i euroområdet har enligt Riksbanken dämpat efterfrågan på svensk export, som bromsade in mot slutet av 2011. De svagare konjunkturutvecklingarna har gjort att hushållen börjat spara mer och väntar med att konsumera, medan företagen skjuter på sina investeringar. BNP-tillväxten i Sverige förväntas



I Sagax fastighet Horndal 11 i Stockholm om 8 300 kvadratmeter uthyrningsbar area, hyr kylgrossisten Kylma lokaler. Kylma levererar kylaggregat och komponenter till kylbranschen.

därför enligt Riksbanken bli låg under den närmaste tiden. När ekonomin växer långsammare blir efterfrågan på arbetskraft lägre och arbetslösheten stiger något under året. När väl oron för stats-skuldproblemen i euroområdet avtar förväntas förtroendet gradvis återvända hos svenska hushåll och företag.

Även om tillväxten i omvärlden är svag det närmaste året tror Riksbanken att åtgärderna för att sanera skuldtyngda ekonomier, både i euroområdet och på andra håll, successivt kommer att ge resultat. Osäkerheten bland företag och hushåll, i både Sverige och omvärlden, avtar därmed. Under andra halvåret 2012 byggs grunden för en gradvis återhämtning. I Sverige har finanspolitiken betydligt större manöverutrymme än i många andra delar av världen. Finanspolitiken i Sverige bedöms därför tillsammans med en expansiv penningpolitik mildra försvagningen av den svenska konjunkturen de närmaste åren, enligt Riksbanken. BNP 2011 ökade enligt SCB och Eurostat med 3,9 % jämfört med 2010.

Inflationen påverkar indexuppräknningen av Sagax hyresavtal. Inflationstakten, det vill säga förändringen i konsumentprisindex (KPI) under de senaste tolv månaderna, var 2,3 % i december 2011 enligt SCB. Mätt som förändring av KPIF (KPI med fast ränta, vilken inte påverkas direkt av förändringar i bostadsräntor) var förändringen 0,5 % i årstakt. Inflationen (HIKP) i Sverige under 2011 uppgick till 1,4 % enligt Eurostat. Konjunkturinstitutets indikatorer i mars 2012 pekade på en KPI-förändring om 1,5 % under 2012. Den svenska arbetslösheten vid årets utgång uppgick till 7,5 % enligt SCB och Eurostat.

FINLAND

Andel av Sagax hyresvärde	21 %
Antal fastigheter	31
Uthyrningsbar area, kvm	272 000

Enligt Eurostat ökade Finlands BNP med 2,9 % under 2011. I likhet med i Sverige förväntas minskad avsättning för finska exportvaror under 2012 medföra att den finska BNP-tillväxten avtar under 2012.

Inflationen påverkar indexuppräknningen av Sagax hyresavtal i Finland och uppgick enligt Eurostat till 3,3 % under 2011. Inflationsförväntningarna för 2012 uppgår till 2,7 % enligt ledande finska ekonomer. Arbetslösheten uppgick till 7,8 % vid årets slut och förväntas att uppgå till 8,1 % vid slutet av 2012 enligt det finska prognosinstitutet KTI.

TYSKLAND

Andel av Sagax hyresvärde	5 %
Antal fastigheter	4
Uthyrningsbar area, kvm	44 000

Den tyska ekonomin driver tillväxten i euroområdet. BNP i Tyskland ökade med 3,0 % under 2011 enligt Eurostat. Även i Tyskland förväntas tillväxten i ekonomin bromsas in under 2012 till följd av

minskad efterfrågan på tyska exportvaror. Arbetslösheten uppgick till 5,9 % vid årets slut, lägre än i såväl Sverige som Finland.

Inflationen påverkar indexuppräknningen av Sagax hyresavtal och uppgick 2011 till 2,5 % enligt Eurostat.

INVESTERINGSMARKNADEN

Marknaden för lager- och industrifastigheter utgör mindre än 10 % av den totala fastighetsmarknaden, vilket gör den till ett av de mindre segmenten. Ägandet av lager- och industrifastigheter är fragmenterat och det finns ingen dominerande aktör. Få investerare är specialiserade inom lager- och industrifastigheter, även om intresset för investeringar inom segmentet har ökat under de senaste fem åren. En stor del av utbudet utgörs av brukarfastigheter, fastigheter där det rörelsedrivande företaget även äger fastigheten.

Sagax strategi är att skapa tillväxt genom förvärv av nya fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna. Den fragmenterade ägarsituationen innebär goda möjligheter för Sagax att åstadkomma denna tillväxt.

Transaktionsmarknaden

Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget, ränteläget samt tillgången på eget kapital och lånefinansiering. Kombinationen av stark ekonomisk tillväxt, låga räntor och god tillgång till banklån bidrog till intresset för fastighetsinvesteringar under större delen av 2000-talet. Under åren 2006-2008 uppgick transaktionsvolymen på den svenska marknaden till 140-160 miljarder kronor per år enligt fastighetskonsultföretaget DTZ. Motsvarande siffror för den finska marknaden var 4-6 miljarder euro. Till följd av den globala finansiella oro som inleddes under 2007 sjönk aktiviteten på transaktionsmarknaden betydligt under det andra halvåret 2008 och under 2009. Under 2010 och i början av 2011 ökade aktiviteten på investeringsmarknaden igen, särskilt i Sverige.

Enligt DTZ uppgick transaktionsvolymen i Sverige under 2011 till 105 miljarder kronor vilket var i linje med 2010. Transaktionsvolymerna på den finska fastighetsmarknaden har i än högre grad sjunkit sedan 2007, då den uppgick till nästan 6 miljarder euro. Under 2011 uppgick transaktionsvolymen enligt KTI till 1,8 (2,1) miljarder euro vilket var en minskning med 14 % jämfört med 2010. Sagax har inom sitt segment varit en av de större investerarna i Finland under 2009-2011.

Under 2011 genomförde Sagax förvärv om sammanlagt 1 396,6 (991,7) miljoner kronor, varav 94 % avsåg fastigheter inom Sagax huvudmarknader Stockholm och Helsingfors.

Därutöver förvärvade Sagax intresseföretag Söderport en fastighet i Stockholm för 182,1 miljoner kronor samtidigt som det sålde åtta fastigheter i Malmö för sammanlagt 453,0 miljoner kronor. Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB. Övriga aktier i Söderport ägs av Hemfosa Fastigheter AB.

Avkastningsprofil

Segmentet lager och lätt industri erbjuder goda möjligheter till attraktiv avkastning på investerat kapital trots låg riskprofil. IPD Svenskt Fastighetsindex och KTI Index mäter avkastningen på direkta fastighetsinvesteringar i Sverige respektive Finland utan beaktande av belåning. Indexet är uppdelat på segmenten butiker, kontor, industri, bostäder samt övrigt. Sagax fastighetssegment, lager och lätt industri, ingår i industrikategorin. Sedan 1997 har direktavkastningen för industrisegmentet överstigit direktavkastningen för indexet som helhet i Sverige respektive Finland med i genomsnitt 1,7 respektive 1,7 %-enheter. Under 2011 uppgick direktavkastningen för segmentet industri i Sverige och Finland till 6,8 % (7,4 %) respektive 7,9 % (7,8 %), vilket var högst av samtliga segment. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 7,7 % (8,1 %) under 2011.

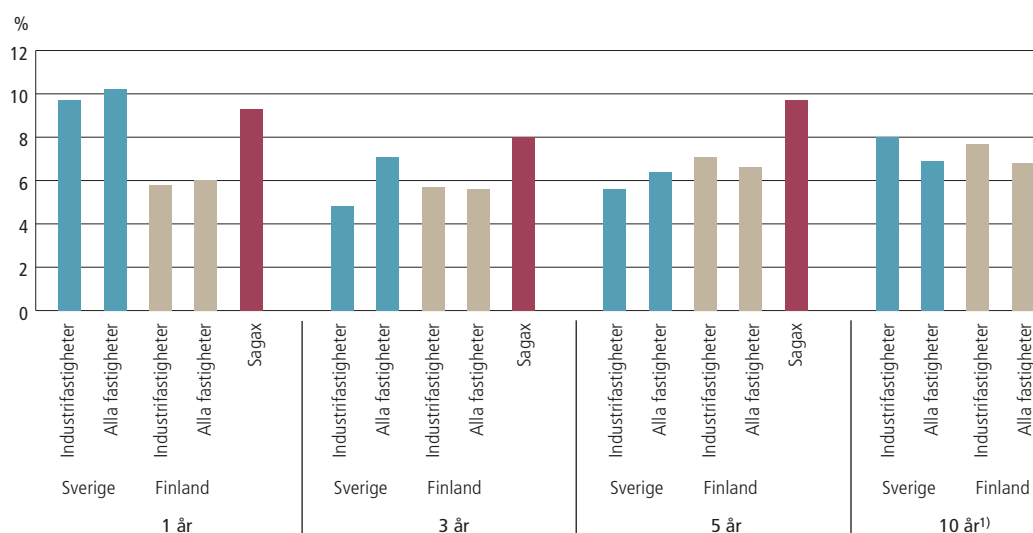
Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexet som helhet uppgick under 2011 till 10,2 % (10,4 %) för Sverige och 6,0 % (7,0%) för Finland. För fastigheter inom segmentet industri uppgick motsvarande siffror till 9,7 % (4,6 %) respektive 5,8 % (6,6 %). Totalavkastningen för Sagax fastighetsportfölj uppgick till 9,3 % (10,7 %) under 2011. Segmentet industri uppvisar högre totalavkastning än indexet som helhet under en tioårsperiod och i Finland över såväl de tre, fem och tio senaste åren, vilket illustreras av diagrammet nedan. Sagax har en högre totalavkastning än indexet som helhet över de senaste tre respektive fem åren. Sagax har inte bedrivit fastighetsverksamhet i tio år och kan därför inte jämföras med index över en tioårsperiod.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 60 % av Sagax hyresvärde. Huvuddelen av de fastigheter som är belägna utanför Stockholm och Helsingfors är uthyrda på så kallade triple netavtal (se definitioner på sidan 132) och har en genomsnittlig löptid som överstiger tio år. Exponeringen mot hyresmarknaden på dessa orter är således relativt låg under de kommande åren. Fastigheterna i Stockholm och Helsingfors har hyresavtal med relativt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Sagax fastigheter i Stockholm och Helsingfors är följaktligen i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än bolagets övriga fastigheter. 79 % av Sagax vakanta area återfinns i Stockholm och Helsingfors med en generell lägre hyrenivårisk än på andra orter.

Sagax bedömer att fastighetsmarknaderna i Stockholm och Helsingfors tillhör de regioner som har bäst förutsättningar för långsiktig tillväxt. Det som bland annat kännetecknar dessa regioner är ett begränsat utbud av oexploaterad mark vilket medför att centralt belägna områden för lager- och industrifastigheter konverteras till annan användning för att tillmötesgå den ökade efterfrågan på nya bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen begränsad vilket resulterar i att utbudet i stort sett är oförändrat. En god tillväxt medför att efterfrågan på lager- och industrilokaler är fortsatt stark. Denna utbuds- och efterfrågesituation innebär att

TOTALAVKASTNING ÅRSTAKT TILL OCH MED 2011



1) Sagax har inte bedrivit fastighetsverksamhet i tio år och kan därför inte jämföras med index över en tioårsperiod.

lokaler för lager och lätt industri förväntas uppvisa fortsatt stabila hyresnivåer och höga uthyrningsgrader.

På sidan 13 presenteras en analys av marknaderna för lager och lätt industri i Stockholms- och Helsingforsregionerna, vilka bedöms ha störst relevans för Sagax de närmaste åren.

Tillväxt

Det som kännetecknar storstadsregioner är att dessa uppvisar högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre orter. Exempelvis har tillväxten i Sveriges och Finlands storstadsregioner under de senaste 17 åren varit betydligt högre än i övriga regioner vilket illustreras av diagrammen nedan. Den avgörande förklaringen till detta är att både hushåll och företag attraheras av mer tätbefolkade geografiska marknader eftersom utbudet av resurser, utbildningar och tjänster är som störst där. Den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre svenska storstadsregionerna har uppgått till 1 % per år. Övriga regioner har i genomsnitt haft en väsentligt svagare befolkningstillväxt samtidigt som de minsta regionerna har haft en befolkningsminskning. Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Sagax svenska fastighetsbestånd återfinns till 92 % i regioner med positiv befolkningstillväxt varav 85 % återfinns i de tre storstadsregionerna. Mer än hälften av det svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 4,5 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen som är den snabbast växande arbetsmarknaden i Sverige.

I Finland återfinns motsvarande 96 % av Sagax fastighetsvärden i arbetsregioner med positiv befolkningstillväxt. 68 % återfinns i

Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt med mer än 1 % sedan 1995.

Marknadsdynamiken

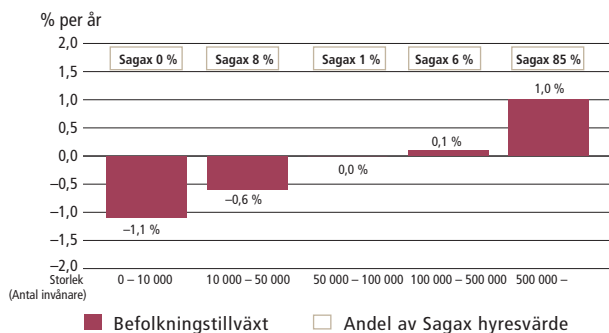
Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom lager och lätt industri. Stockholms- och Helsingforsregionerna, Sagax största marknader, har historiskt haft en stark befolkningsutveckling och god ekonomisk tillväxt.

Under den senaste femårsperioden har invånarantalet i Stockholmsregionen ökat med historiskt höga 1,7 % per år. Sedan 2000 har invånarantalet i Stockholmsregionen stigit med 14 % och Stockholmsregionen fortsatte att växa även under 2011. Efter ett mindre tapp 2009, växte regionen starkt under 2010 och 2011. Detta gäller den ekonomiska tillväxten, arbetsmarknaden och befolkningsutvecklingen. Även sysselsättningen växte under 2011 med cirka 2 % samtidigt som till exempel Malmö och Göteborg låg nära nollstrecket.

Även Helsingforsregionen har vuxit under lång tid och även under den senaste femårsperioden. I genomsnitt har befolkningen ökat med nästan 1 % per år samtidigt som den beskattningsbara inkomsten har vuxit med cirka 4 % per år.

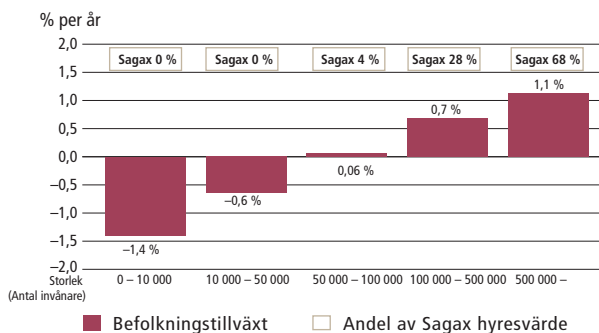
Studier visar att större regioner har högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. Detta gäller såväl nationellt som på europeisk nivå. Större regioner har mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning. Både Stockholm och Helsingfors tillhör

ÅRLIG PROCENTUELL BEFOLKNINGSTILLVÄXT I SVERIGES LOKALA ARBETSMARKNADER 1995–2011



Källa: SCB och Evidens

ÅRLIG PROCENTUELL BEFOLKNINGSUTVECKLING I FINLANDS LOKALA ARBETSMARKNADER 1995-2011



Källa: Statistikcentralen och Evidens

några av Kontinentaleuropas största och rikaste regioner. Det är framförallt tyska, franska, holländska och skandinaviska regioner som utgör de största och rikaste regionerna i EU. Mönstret visar också tydligt att större regioner (mätt som regional BNP) är rikare (mätt som BNP/capita). Som framgår av nedanstående diagram tillhör Stockholm och Helsingfors de rikare regionerna i Europa. Diagrammet bygger på EU:s regionindelning där NUTS1 motsvarar landsdelar och NUTS2 motsvarar mindre riksområden. Stockholmsregionen som riksområde (NUTS2) inkluderar även Uppsala till följd av den omfattande inpendlingen. Riksområdet Helsingfors (NUTS2) omfattar en större population än Stockholmsområdet, så som regionen definierats av EU. Helsingforsregionen har dock en lägre regional BNP per capita än Stockholmsregionen. Varje prick i diagrammet nedan motsvarar en europeisk region.

Tillväxten i de största och rikaste regionerna har varit god sedan 1995 både vad gäller den ekonomiska utvecklingen och befolkningsutvecklingen. Särskilt god har tillväxten varit i Stockholm och Helsingfors, se tabell på sidan 14. Sett till tillväxt i BNP och befolkning tillhör Stockholm och Helsingfors de regioner som presterar bäst. Den ekonomiska tillväxten har även varit mycket kraftig i före detta öststater som exempelvis Polen och Tjeckien, tillväxten i såväl BNP som BNP/capita i både Prag och Warszawa överstiger 300 %. Däremot är befolkningstillväxten svag i dessa båda regioner. Befolkningstillväxten har stor betydelse för utbudet av lokaler för lager och lätt industri.

I takt med att befolkningen växer ökar efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Detta leder till att befint-

liga lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

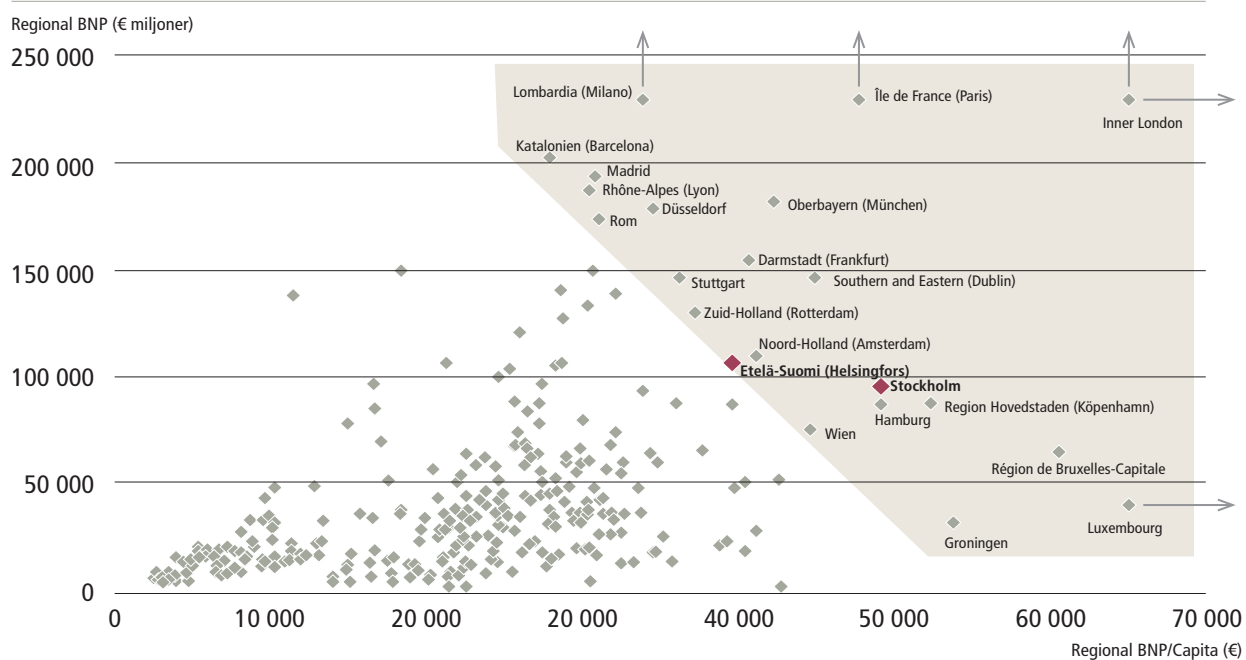
De hyresgästskategorier som återfinns i lokaler för lager och lätt industri har relativt låga vinstmarginaler som ofta inte medger de hyresnivåer som krävs vid nyproduktion av lokaler i storstadsregioner. Vinstmarginalerna (EBITDA) är dubbelt så höga bland företag i renodlade kontorsområden (10-25 %) jämfört med företag i områden som domineras av lager och lätt industri (4-7 %). Företag i den sistnämnda kategorin söker sig därför till områden med befintliga och billigare lokaler.

Utbudet av exploateringsmark i välbelägna lägen är begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler ökar. Dessa faktorer medför incitament för ägare av lager- och industrifastigheter att omvandla dessa till annan användning och därmed möta efterfrågan från intressenter med högre betalningsvilja. Omvandlingstrycket innebär att utbudet av lokaler för lager och lätt industri minskar per capita. Uthyrningsgraden för lager- och industrifastigheter förväntas således förbli stabil under överskådlig framtid i storstadsregioner med hög befolkningstillväxt och stabil ekonomisk utveckling.

Utbudsförändringar i Stockholm och Helsingfors

På Sagax två största marknader, Stockholm och Helsingfors, har Sagax låtit undersöka hur tillväxten och därmed följande omvandlingstryck, har påverkat utbudet av lokaler för lager och lätt industri. I Stockholm har 23 företagsområden med inriktning

REGIONAL BNP OCH BNP/CAPITA PER REGION 2008



Källa: Euorostat och Evidens

mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998-2011. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden (se karta på sidan 15). I Helsingfors har en liknande metodik använts och här har 22 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager och lätt industri undersökts under perioden 1998-2010. De undersökta områdena i Helsingfors har delats upp i tre delmarknader som grundar sig på de tre ringlederna: innanför Ring I, mellan Ring I och Ring III samt utanför Ring III (se karta på sidan 16). De områden som har studerats i Stockholm respektive Helsingfors framgår av kartorna.

Mellan 1998 och 2011 har det totala utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm förändrats med 0,1 %. Skillnaderna i förändring av utbudet har varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna. Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 35 % under perioden. De områden som omfattas av minskningen är Södra Hammarbyhamnen, Globen/Johanneshov och Värtan. I närförort är mönstret det samma med en minskning med 9 %. Det område där utbudet har minskat mest är Ulvsunda. I de yttre områdena har utbudet vuxit med 14 %. Tillväxten förklaras till stor del av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro (södra Stockholm)

och Rosersberg (norra Stockholm). I Jordbro och Rosersberg har 250 000 respektive 42 000 kvadratmeter nyproducerade lokaler tillkommit, varav större delen omfattas av nya logistikanläggningar. Exkluderas Jordbro och Rosersberg ur statistiken har det totala utbudet i de yttre områdena minskat med 12 000 kvadratmeter sedan år 1998.

Delas analysen upp per lokaltyp framgår det att det framförallt är lokaler för lätt industri som avvecklats eller omvandlats till annan användning. Utbudet av industrikontor har varit i stort sett konstant medan utbudet av lagerlokaler ökat. Utbudet av lager- och logistiklokaler har minskat i centrala områden och närförorter samtidigt som det ökat i de yttre områdena. Utbudet av lokaler för lätt industri har förändrats i hela Stockholm med totalt -15 %.

Helsingfors har haft en liknande utveckling som Stockholm. Mellan 1998 och 2010 har det totala utbudet av lokaler för lager och lätt industri ökat med 6 %. Centralt belägna områden har varit föremål för ett starkt omvandlingstryck vilket resulterat i att lokaler för lätt industri och lagerlokaler har avvecklats eller omvandlats till annan användning. Utbudet av lager- och logistiklokaler har minskat med 20 % i de mest centrala områdena (innanför Ring I), ökat med 12 % i områdena mellan Ring I och Ring III samt ökat kraftigt med 56 % i områdena utanför Ring III. Utbudet har ökat kraftigast i området kring Helsingfors flygplats som har

BEFOLKNINGSTILLVÄXT I EUROPEISKA REGIONER 1995-2011

Region	Tillväxt i regional BNP 1995-2008 (%) (Nominellt)	Befolkningstillväxt 1995-2011 (%)
Madrid	152,5	25,7
Luxembourg	150,7	23,8
Southern and Eastern (Dublin)	253,6	21,5
Katalonien (Barcelona)	135,6	19,6
Stockholm	96,0	18,2
Inner London	168,4	17,2
Région de Bruxelles-Capitale	54,7	14,5
Rhône-Alpes (Lyon)	65,6	12,6
Lombardia (Milano)	79,9	10,7
Etelä-Suomi (Helsingfors)	91,6	10,3
Rom	90,4	10,2
Wien	46,8	10,1
Oberbayern (München)	45,4	9,8
Île de France (Paris)	67,2	8,6
Noord-Holland (Amsterdam)	85,7	8,3
Region Hovedstaden (Köpenhamn)	69,0	7,7
Zuid-Holland (Rotterdam)	84,1	5,4
Stuttgart	31,7	4,1
Hamburg	28,5	4,0
Darmstadt (Frankfurt)	29,7	3,4
Groningen	116,8	3,3
Düsseldorf	27,4	-2,2
Medel samtliga regioner	80,1	2,4

Källa: Eurostat och Evidens

UTBUDSFÖRÄNDRING 1998-2011 I STOCKHOLM

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Centrala områden	-41 %	-38 %	-14 %	-35 %
Närförort	-8 %	-13 %	-5 %	-9 %
Yttre områden	35 %	-11 %	3 %	14 %
Totalt	10 %	-15 %	-2 %	0 %

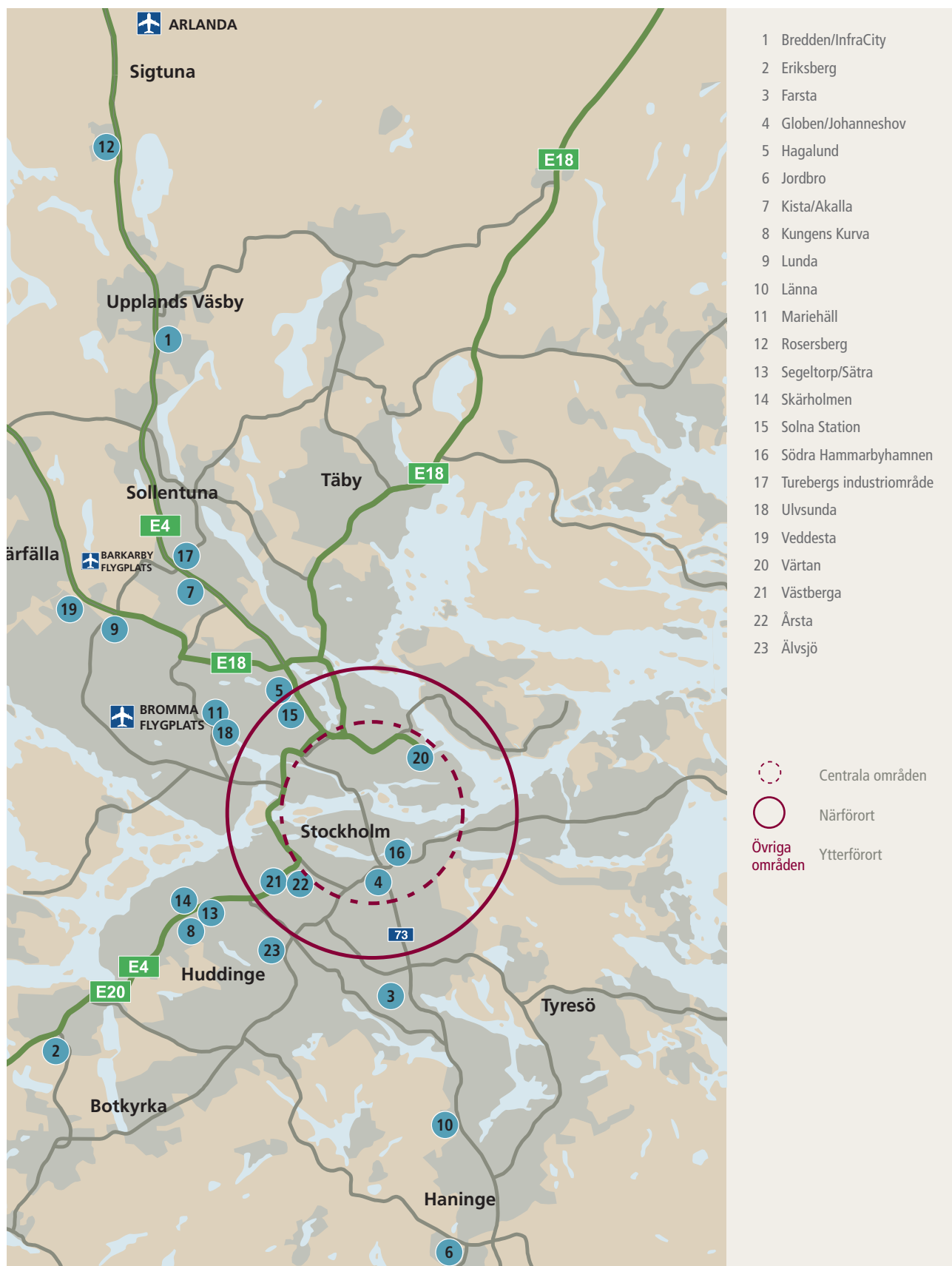
Källa: Evidens

UTBUDSFÖRÄNDRING 1998-2010 I HELSINGFORS

Område	Lokaltyp		Totalt
	Lager	Lätt industri	
Innanför Ring I	-17 %	-21 %	-20 %
Mellan Ring I och III	33 %	0 %	12 %
Utanför Ring III	80 %	29 %	56 %
Totalt	32 %	-7 %	6 %

Källa: Evidens

FÖRETAGSOMRÅDEN MED INRIKTNING MOT LAGER OCH LÄTT INDUSTRI I STOCKHOLM



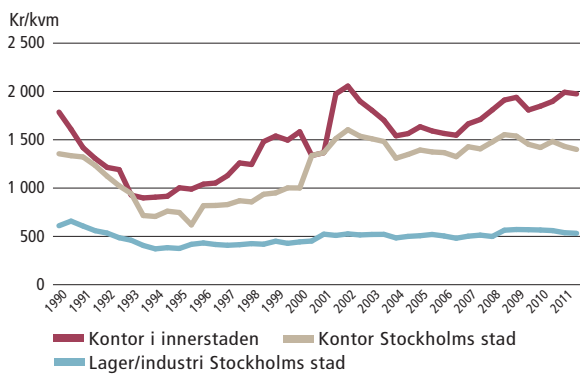
bra infrastrukturella förutsättningar med närhet till Helsingfors nya hamn samt alla de större trafiklederna.

Hyresutveckling

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste 20 åren

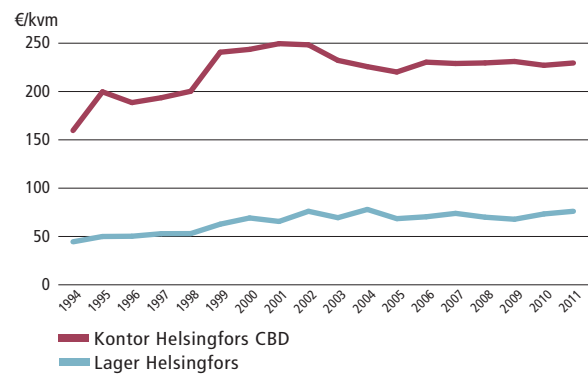
har den inflationsjusterade hyresnivån varit svagt stigande med låg variation. Diagrammen nedan illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i Stockholm och i Helsingfors endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor. Hyresnivån för lager- och industrilokaler har uppvisat låg varians. Även när det gäller uthyrningsgrader uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tid än uthyrningsgrader för kontorslokaler.

STOCKHOLMSHYROR I 1990 ÅRS PRISER



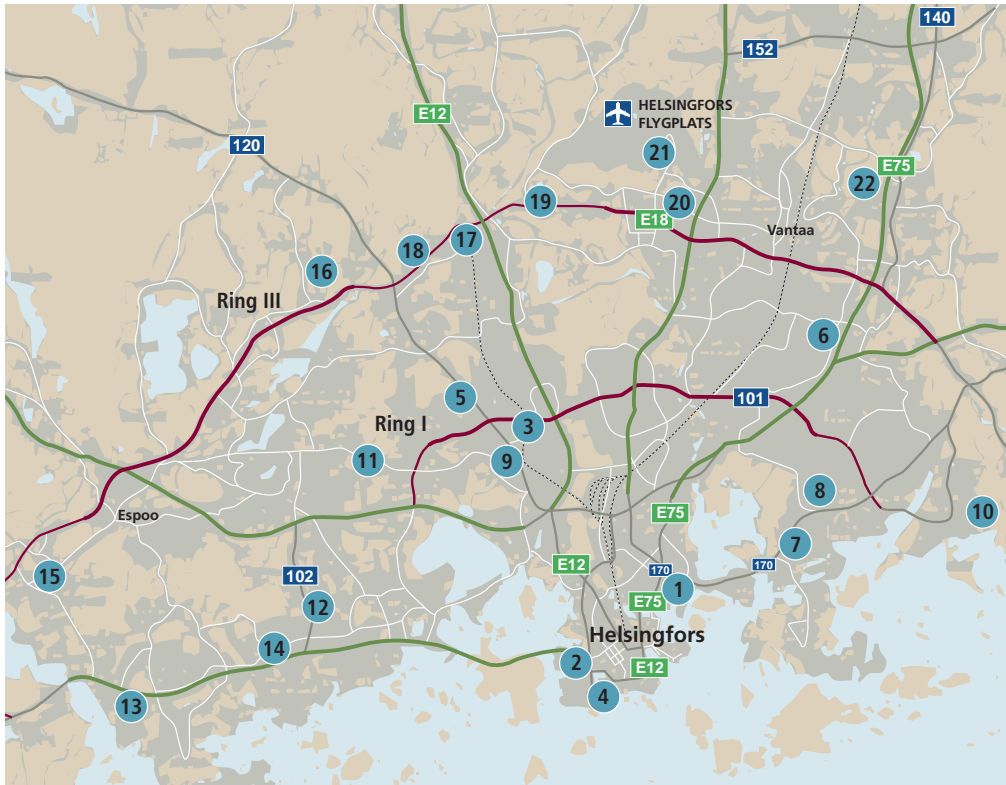
Källa: Evidens

HELSINGFORSHYROR I 1994 ÅRS PRISER



Källa: Evidens

FÖRETAGSOMRÅDEN MED INRIKTNING MOT LAGER OCH LÄTT INDUSTRI I HELSINGFORS



- 1 Sörnäinen
- 2 Ruoholahti
- 3 Jätkäsaari
- 4 Munkkisaari
- 5 Konala
- 6 Tattarisuo
- 7 Herttoniemen Teoll.AI.
- 8 Roihupellon Teoll.AI.
- 9 Pitäjänmäen Teoll.AI.
- 10 Vuosaaren Peruspiiri
- 11 Kilo-karakallio
- 12 Niittykumpu
- 13 Kivenlahti
- 14 Kaitaa/Suomenoja
- 15 Kauklahti
- 16 Niipper/Juvanmalmi
- 17 Martinlaakso
- 18 Petikko
- 19 Viinikkala
- 20 Veromies
- 21 Lentokenttä
- 22 Hakkila

Uthyrningsgraden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 90 %.

KONKURRENTER

Segmentet för lager och lätt industri karaktäriseras av ett spritt ägande och en stor andel av ägarna utgörs av egenanvändare. Någon dominerande investerare finns således inte. Sagax konkurrenter består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, institutioner samt privatägda och börsnoterade fastighetsbolag.

Sagax huvudsakliga konkurrenter återfinns bland de börsnoterade fastighetsbolagen. Exempel på börsnoterade fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som Sagax är Brinova, Castellum, Corem, FastPartner, Klöver, Kungsleden och Wihlborgs, se presentationer nedan. 84 % av Sagax uthyrningsbara area består av lager- och industrilokaler. I jämförelse med dessa konkurrenter har Sagax hög specialiseringsgrad baserat på andel lager- och industrilokaler i förhållande till totalt bestånd.

Sagax genomsnittliga återstående ränte- respektive kapitalbindning uppgick vid årsskiftet till 4,3 respektive 2,9 år, vilket är i nivå med konkurrenterna, se jämförande diagram nedan.

Brinova Fastigheter

Brinova är verksamt på den svenska fastighetsmarknaden genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter samt genom ägande i andra fastighetsbolag. Brinovas fastighetsbestånd utgörs av logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter främst i regionerna Stockholm, Göteborg, Jönköping, Örebro och Norrköping samt Öresundsregionen. Logistik, i vilket lager och industri ingår, omfattar cirka 433 000 kvadratmeter och utgör 69 % av Brinovas totala uthyrningsbara area.

Castellum

Castellum är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med närvaro inom fem regioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland.

Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 1 519 000 kvadratmeter och utgör cirka 45 % av Castellums totala uthyrningsbara area.

Corem Property Group

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem har idag ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 586 000 kvadratmeter och utgör 71 % av Corems totala uthyrningsbara area.

FastPartner

FastPartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Stockholmsregionen och i Gävle. Produktions- och lagerfastigheter omfattar cirka 370 000 kvadratmeter och utgör 57 % av FastPartners totala uthyrningsbara area.

Klöver

Klöver är ett fastighetsbolag med lokal närvaro i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 375 000 kvadratmeter och utgör 24 % av Klöverns totala uthyrningsbara area.

Kungsleden

Kungsleden är ett fastighetsbolag där verksamheten är organiserad inom tre divisioner, kommersiella fastigheter, publika fastigheter samt modulbyggnader. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 280 000 kvadratmeter och utgör cirka 50 % av Kungsledens totala uthyrningsbara area.

Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 555 000 kvadratmeter och utgör cirka 41 % av Wihlborgs totala uthyrningsbara area.

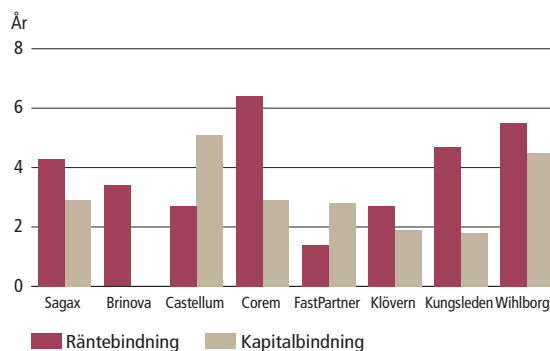
Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2011.

ANDEL LAGER- OCH INDUSTRILOKALER

Bolag	Area, kvm	Andel av totalt bestånd
Castellum	1 519 000	45 %
Kungsleden	1 280 000	50 %
Sagax	965 000	84 %
Corem	586 000	71 %
Wihlborgs	555 000	41 %
Brinova	433 000	69 %
Klöver	375 000	24 %
FastPartner	370 000	57 %
Summa/Genomsnitt	6 083 000	50 %

Källa: Bolagens finansiella rapporter 2011

JÄMFÖRELSE AV RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



Källa: Bolagens finansiella rapporter 2011. För FastPartner och Brinova har uppgifterna skattats utifrån bolagets bokslutskommuniké. Uppgifter om kapitalbindning saknas för Brinova.

SAGAX FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Den 31 december 2011 omfattade Sagax fastighetsbestånd 136 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 144 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 838 respektive 782 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 93 % respektive 7,9 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är sedan 2011 indelat i marknadsområdena Stockholm, Övriga Sverige, Helsingfors, Övriga Finland samt Övrigt. Marknadsområdet Stockholm omfattar 48 % av det totala marknadsvärdet och 49 % av hyresvärdet.

HYRESAVTAL

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

I Stockholm innehar Sagax mediaabonnemang avseende värme för 70 % av den uthyrningsbara arean medan motsvarande siffra för hela beståndet är 34 %.

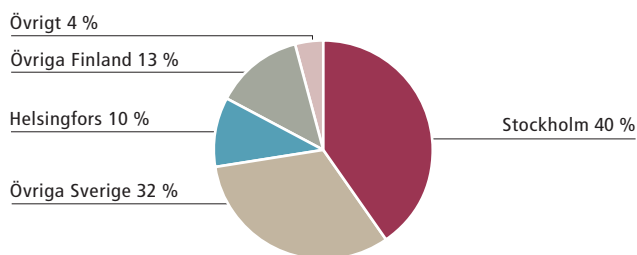
65 % av Sagax värmekostnader vidarefaktureras till hyresgäster. Resultatpåverkan av förändrade kostnader eller förbrukning för media är därför begränsad.

Per 31 december 2011 fördelades Sagax hyresintäkter på 372 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm och Helsingfors har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är uthyrda med triple netavtal med långa löptider.

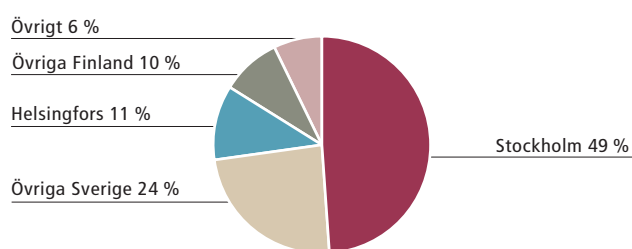
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Andelen hyresintäkter enligt hyresavtal kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarar 99 % av kontrakterade hyror vid årsskiftet.

AREAFÖRDELNING



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Marknadsområde	2011-12-31							2011					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr ¹⁾	Fastighetskostnader, kr/kvm ¹⁾	Driftnetto, Mkr ¹⁾	Direktavkastning ¹⁾	
Stockholm	57	454 460	4 329	9 526	412,2	907	92 %	353,0	1,0	-75,1	-165	278,9	7,0 %
Övriga Sverige	43	369 656	2 207	5 970	204,8	554	96 %	218,2	0,4	-9,7	-26	208,9	8,8 %
Helsingfors	20	119 313	965	8 088	94,9	795	95 %	87,0	0,0	-15,2	-127	71,8	7,9 %
Övriga Finland	11	152 594	1 011	6 624	79,7	522	100 %	80,9	0,1	-4,7	-31	76,3	7,7 %
Övrigt	5	47 627	449	9 421	46,2	970	80 %	44,1	0,0	-1,2	-25	42,9	9,6 %
Delsumma	136	1 143 651	8 961	7 835	837,7	732	93 %	783,2	1,5	-104,7	-98	678,8	7,7 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-5,8	-	-5,3	-
Totalt	136	1 143 651	8 961	7 835	837,7	732	93 %	783,2	2,0	-111,7	-98	673,5	7,7 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.



Marknadsöversikt, se sidan 9

SAGAX HYRESGÄSTER

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2011 till 7,9 (8,6) år. Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur per 31 december 2011.

Sagax har många stora välrenommerade företag som hyresgäster. 83 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år. 61 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag med ett eget kapital som överstiger 100 miljoner kronor.

STÖRRE HYRESGÄSTER

De totala årshyresintäkterna för Sagax tio största hyresgäster motsvarade per 31 december 2011 cirka 40 % av Sagax totala årshyresintäkter.

Sagax tio största hyresgäster sorterade i bokstavsordning framgår nedan. Hyresdurationen för de tio största hyresgästerna uppgick till 10,9 år i genomsnitt.

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

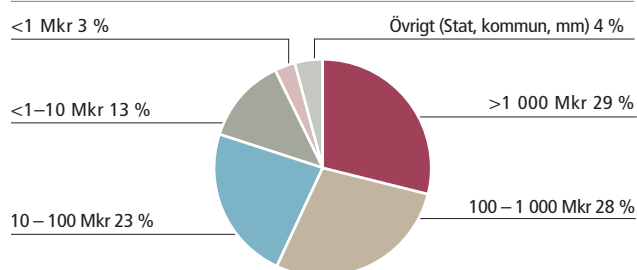
Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2011 ¹⁾	3	308	0,4	0 %
2012	109	57 796	51,4	6 %
2013	59	49 785	40,9	5 %
2014	53	122 861	76,8	10 %
2015	39	47 069	45,7	6 %
>2015	109	828 652	566,4	73 %
Totalt	372	1 106 471	781,7	100 %

1) Avser hyresavtal vilka upphörde att gälla den 31 december 2011.

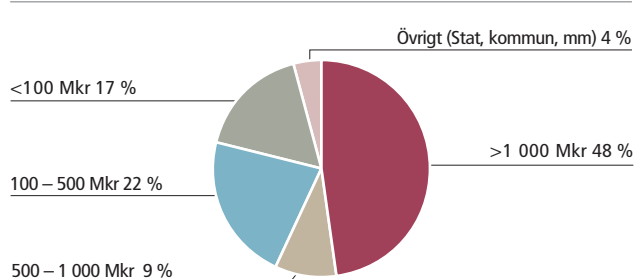
HYRESDURATION

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	57	223	5,9
Övriga Sverige	43	45	10,8
Helsingfors	20	89	3,8
Övriga Finland	11	10	11,6
Övrigt	5	5	16,1
Totalt/Genomsnitt	136	372	7,9

HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS EGNA KAPITAL



HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS OMSÄTTNING



STÖRRE HYRESGÄSTER

Verksamhet	Årshyra, Mkr	Andel av total årshyra	Antal avtal	Genomsnittlig vägd återstående löptid, år
BE Group i Norrköping, Åbo och Lahtis Stålgrossist	42	5 %	5	14,8
BWG Homes i Vetlanda och Sävsjö Småhustillverkarna Myresjöhus och Smålandsvillan	32	4 %	2	9,0
DSV i Helsingfors Transport- och logistikföretag	36	4 %	3	6,1
Gambro i Lund och Hechingen Medicintekniskt företag	92	11 %	6	14,6
Konecranes i Hyvinge och Tavastehus Lyftutrustning och underhållstjänster	1)	1)	4	8,3
Närkes Elektriska, NEA, i flera svenska städer Installation, service och försäljning av elmateriäl	24	3 %	20	11,6
Recipharm i Haninge Kontraktutveckling och -tillverkning inom läkemedelsområdet	20	2 %	1	9,5
S:t Eriks i Uppsala och Staffanstorps Tillverkning av mark-, tak- och VA-system	19	2 %	2	15,5
Stockholms stad Yrkesgymnasium i Stockholms stads regi	20	2 %	2	8,6
Åhlens Varuhuskedja	29	3 %	1	5,3

1) Uppgiften omfattas av sekretessavtal.

HYRESFÖRLUSTER

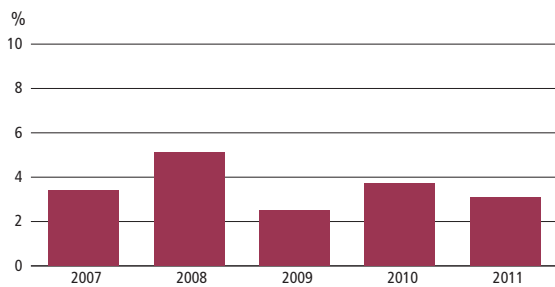
Sagax har historiskt haft låga hyresförluster och en uthyrningsgrad över 90 %, se nedanstående tabell. Under 2011 understeg de 0,2 (0,1) miljoner kronor.

UTHYRNINGSARBETET UNDER 2011

Under 2011 har Sagax tecknat nya hyresavtal med ett hyresvärde om 18,1 miljoner kronor samtidigt som avtal sagts upp om 25,7 miljoner kronor. Nettouthyrningen uppgick till -7,6 miljoner kronor under 2011. Nettouthyrningen i Sagax intresseföretag Söderport, som administreras av Sagax, uppgick till 7,0 miljoner kronor.

Nya hyresavtal om sammanlagt 17 600 kvadratmeter tecknades under 2011 samtidigt som hyresavtal om sammanlagt 39 600 kvadratmeter sades upp för avflyttning. Nettouthyrningen 2011 uppgick således -22 000 kvadratmeter varav 17 000 kvadratmeter har sagts upp av en hyresgäst för avflyttning under 2014. Sagax har under 2011 även omförhandlat och förlängt befintliga hyresavtal om sammanlagt 27 600 kvadratmeter.

Av nedanstående stapeldiagram framgår att Sagax haft en låg omsättningshastighet på hyresgäster om 3,1 % under 2011 och att nettoinflyttningen 2011 uppgick till -0,6 % under året.

HYRESGÄSTERS OMSÄTTNINGSHASTIGHET

Kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

HYRESGÄSTERS NETTOINFLYTTNING

Netto av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämfört med genomsnittligt hyresvärde under året.

HYRESFÖRLUSTER

År	Hyresförluster, Mkr	Andel av omsättning	Ekonomisk uthyrningsgrad
2005	0,1	0,06 %	95 %
2006	0,3	0,12 %	93 %
2007	0,5	0,14 %	97 %
2008	1,0	0,20 %	96 %
2009	0,2	0,04 %	95 %
2010	0,1	0,03 %	94 %
2011	0,2	0,03 %	93 %

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgraden uppgick per 31 december 2011 till 6,7 %, vilket kan jämföras med 6,2 % vid utgången av år 2010.

Under året har vakansvärdet ökat med 22,5 (23,5) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 17,5 (22,7) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter har ökat med 6,0 (13,7) miljoner kronor i årstakt och uppgick till 27,9 miljoner kronor på årsbasis den 31 december, varav 6,3 miljoner kronor avsåg rabatter vilka löpte ut vid årsskiftet 2011/2012. Fastighetsförvärv har ökat vakansvärdet med 1,5 (3,3) miljoner kronor. Utgående vakansvärde uppgick till 56,0 (44,0) miljoner kronor. 56 % (50 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Hyresavtal med ett hyresvärde om 29,5 (16,5) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 2,2 (0,0) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 27,3 (16,5) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 7,6 (3,0) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick till 77,9 (57,4) miljoner kronor, se tabell nedan.

Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning skedde avflyttningar motsvarande 0,4 miljoner kronor vid årsskiftet 2011/2012. Avflyttningstakten framgår av nedanstående tabell.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick per 31 december 2011 till 3,3 % (3,1 %). Den ekonomiska vakansgraden är högre än den areamässiga vakansgraden då lämnade hyresrabatter inkluderas i den ekonomiska vakansen.

VAKANSER 31 DECEMBER 2011

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	57	31,3	7,6 %	25 762	5,7 %
Övriga Sverige	43	8,8	4,3 %	7 974	2,2 %
Helsingfors	20	4,2	4,4 %	3 444	2,9 %
Övriga Finland	11	–	–	–	–
Övrigt	5	11,8	25,5 %	–	–
Totalt	136	56,0	6,7 %	37 180	3,3 %

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2011 ¹⁾	6,3
2012	6,3
2013	1,5
2014	12,1
2015	0,8
>2015	0,9
Totalt	27,9

1) Avser rabatter vilka upphörde att gälla den 31 december 2011.

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Hyresvärde, Mkr
2011 ¹⁾	0,4
2012	14,1
2013	5,6
2014	7,2
Totalt	27,3

1) Avser hyresavtal vilka upphörde att gälla den 31 december 2011.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2011	31 dec 2010
Ingående vakans respektive år	44,0	26,2
Avflyttningar	22,5	23,5
Inflyttningar	-17,5	-22,7
Förändring av lämnade rabatter	6,0	13,7
Vakansvärde från fastighetsförvärv	1,5	3,3
Valutaeffekt	-0,4	–
Utgående vakansvärde	56,0	44,0
Uppsagt för omförhandling	2,2	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	27,3	16,5
Nyuthyrning, ej inflyttat	-7,6	-3,0
Justerat utgående vakansvärde	77,9	57,4

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Sagax har under året investerat 1 557 (1 172) miljoner kronor varav 1 397 (992) miljoner kronor avsåg förvärv och 160 (180) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Under 2011 förvärvades 12 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 155 000 kvadratmeter vid totalt sex olika tillfällen för totalt 1 397 miljoner kronor, varav för 1 144 miljoner kronor i Stockholm. Förvärven har integrerats i Sagax förvaltning. Förvärven presenteras nedan. De förvärvade fastigheterna presenteras även under respektive marknadsområde.

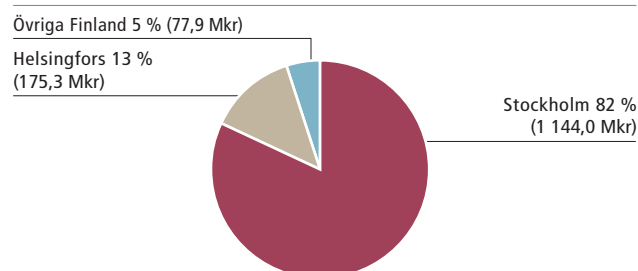
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2011 såldes fem fastigheter i fyra separata affärer. De sålda fastigheternas uthyrningsbara area uppgick till 40 000 kvadratmeter. Sammanlagda försäljningspriset uppgick till 244 miljoner kronor före försäljningskostnader. Sagax har härutöver rätt att erhålla tillkommande köpeskilling för Glaskronan 1, beroende av exploatering av fastigheten. Fastighetsförsäljningarna presenteras i tabell nedan.

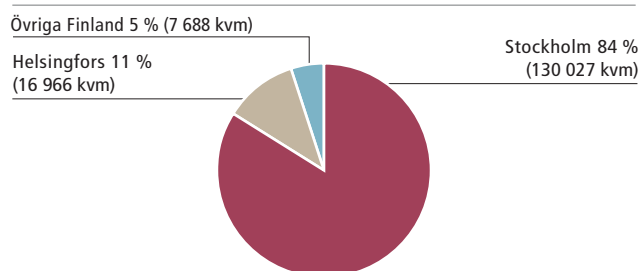
FASTIGHETSFÖRVÄRV 2011

Förvärv	Area, kvm	Anskaffningskostnad, Mkr	Hyresgäst	Kommun	Land
Hangaren 1	10 680	95	Dalkia m fl	Stockholm	Sverige
Vitå 1	9 449	200	Stockholms stads utbildningsnämnd	Stockholm	Sverige
Jordbromalm 3:1	93 807	598	Åhléns m fl	Haninge	Sverige
Jordbromalm 6:13	16 100	250	Recipharm	Haninge	Sverige
Juhanilantie 1,3 och 4 samt Porraskuja 1 och 3	12 279	128	Flera olika hyresgäster	Vanda	Finland
Manttaalitie 12, Tuottotie 4 och Metsäkiventie 4	12 375	126	Wulff-Yhtiöt, BE Group och Rotator	Vanda, Lappo och Birkala	Finland
Totalt	154 690	1 397			

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2011, FÖRVÄRVSPRIS



FASTIGHETSFÖRVÄRV 2011, AREA



FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2011

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris, Mkr
Bildhuggaren 1	Vaggeryd	14 647	68,0
Glaskronan 1	Linköping	2 502	17,1
Vattenormen 2	Luleå	4 530	32,5
Ånsta 20:262	Örebro	15 971	112,0
Exportzonen 2	Norrköping	2 145	14,3
Totalt		39 795	243,9

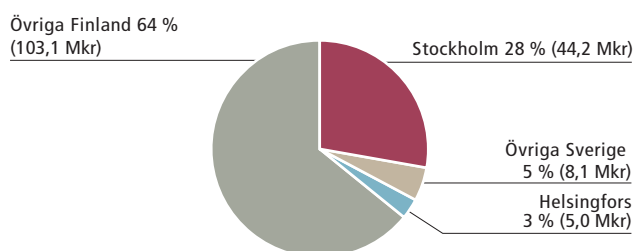
SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2011 investerat 160,4 (180,1) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav motsvarande 108,1 (43,8) miljoner kronor i Finland. 144,2 (122,5) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 7,2 (49,9) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar samt nybyggnation. 8,9 (7,7) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak. Därutöver har löpande underhåll om 12,5 (12,3) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2011.

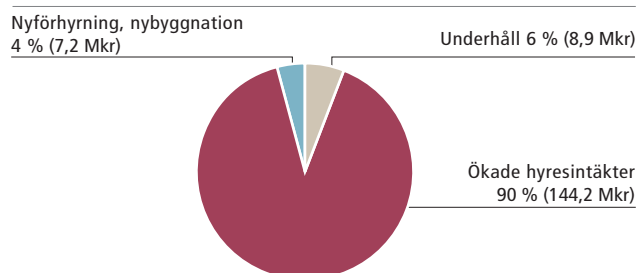
Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgäst-anpassningar uppgående till högst 100 miljoner kronor, varav cirka

15 miljoner kronor avser Finland. Under 2012 bedöms högst 20 miljoner kronor komma att investeras i befintligt fastighetsbestånd till följd av dessa åtaganden. Avtalen om investeringsåtaganden träffas normalt i samband med fastighetsförvärv och investeringarna sker mot hyrestillägg. Investeringarna har en direktavkastning vilken överstiger den direktavkastning som erhöles vid respektive fastighetsförvärv. Avtalen är tidsbegränsade och träffas endast med hyresgäster vilka bedöms ha god kreditvärdighet och vilkas hyresavtal har lång återstående löptid. Investeringarna skall vara värdehöjande och syftet skall vara att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet. Dessa investeringar med hög direktavkastning görs i syfte att bidra till Sagax resultat och löpande kassaflöde. Samtliga investeringar kommer att finansieras med internt genererade medel samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND PER MARKNADSRÅDE



ORSAK TILL INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND



SAGAX FEM STÖRSTA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2011

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 139,6 miljoner kronor, vilket motsvarar 87 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Konenkatu 8, Hyvinge

Under 2010 påbörjades nybyggnation av 4 700 kvadratmeter kontor i Hyvinge, Finland, för hyresgästen Konecranes. Konecranes är ett börsnoterat finskt bolag som tillverkar lyftutrustning som hamnkranar, traverser med mera. Bolaget hör till Sagax största hyresgäster.

Totalt har 10,3 miljoner euro investerats i fastigheten varav 8,7 miljoner euro, motsvarande 82,1 miljoner kronor, under 2011.

Det befintliga hyresavtalet har förlängts och hyresnivån justerats till följd av investeringen. Den nya hyran trädde i kraft under fjärde kvartalet 2011.

Metsäkiventie 4, Lappo

För hyresgästen BE Group har Sagax byggt till produktionsytor samt en mindre del kontorsytor. Stålgrossisten BE Group hör till Sagax största hyresgäster.

Den totala investeringen uppgår till 3,6 miljoner euro, motsvarande cirka 32 miljoner kronor. Arbetena beräknas vara avslutade under det första kvartalet 2012. Det befintliga hyresavtalet har förlängts och hyresnivån justerats till följd av investeringarna. Motsvarande 21,0 miljoner kronor har investerats under 2011.

Murmästare-Ämbetet 3, Stockholm

Ombyggnation och anpassning till tvätterverksamhet har skett för hyresgästen Comforta, som ingår i det finska textilservice-

företaget Lindströmkoncernen, i samband med att bolaget utökat sina lokaler i fastigheten. Investeringen har bland annat omfattat ventilationsaggregat med värmeåtervinning, ett gasuppvärmnings-system, förbättrade in- och utlastningsmöjligheter samt renovering av kontorsdel.

Investeringen uppgick till 13,6 miljoner kronor och skedde mot en kombination av hyrestillägg, nyuthyrning och förlängning av hyresavtalsperiod.

Brogårdshemmet 14, Vetlanda

Bybyggnation av nytt kontor om 600 kvadratmeter i anslutning till befintlig byggnad, modernisering av befintliga kontor samt vissa fasadarbeten. Hyresgäst är EvoBus, som ingår i den tyska Daimler-koncernen.

Den totala investeringen uppgår till 13,0 miljoner kronor, varav 7,8 miljoner kronor under 2011. Investeringen sker mot hyrestillägg och kommer att avslutas under 2012.

Verkmästaren 4, Solna

För hyresgästen Arvid Nordquist, med kafferosteri och delikatesshandel, har ombyggnation och modernisering skett av kontorsytor.

Den totala investeringen motsvarade 6,1 miljoner kronor och skedde mot hyrestillägg.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

Den totala investeringsvolymen för vid årsskiftet pågående projekt uppgick till 68 miljoner kronor varav 35 miljoner kronor återstod att investera vid årsskiftet. Nedan redogörs för Sagax pågående investeringar vid årsskiftet.

PÅGÅENDE PROJEKT ÖVER 10 MILJONER KRONOR PER 31 DECEMBER 2011

Fastighet	Kommun	Avseende	Projektarea	Beräknad investering	Kvarvarande investering	Beräknat färdigställande
Metsäkiventie 4	Lappo, Finland	Produktion / kontor	3 157	32	12	2012
Miklaholt 3	Stockholm	Yrkesbutiker / kontor	3 832	17	16	2012
Brogårdshemmet 14	Vetlanda	Kontor	600	13	5	2012
Totalt			7 589	62	33	

PÅGÅENDE PROJEKT UNDER 10 MILJONER KRONOR PER 31 DECEMBER 2011

	Beräknad investering	Kvarvarande investering	Beräknat färdigställande
Totalt	6	2	2012
Totalt, pågående projekt per 31 december 2011	68	35	



I Hyvinge har Sagax investerat 10,3 miljoner euro i nybyggnation för Konecranes globala huvudkontor.

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

I Stockholmsområdet omfattar Sagax fastighetsbestånd 57 fastigheter med 454 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 412 miljoner kronor.

Stockholm är Sagax huvudmarknad. 48 % respektive 49 % av koncernens totala marknadsvärde respektive hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattar 57 fastigheter med 454 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 223 stycken med en genomsnittlig hyresduration om 5,8 år.

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

I Stockholmsområdet har Sagax kortare löptider på hyreskontrakten än i det övriga fastighetsbeståndet. Avflyttningar, nyuthyr-

ningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att hyra ut vakanta lokaler bedöms som goda.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 353,0 (272,4) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 125,2 (101,8) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet 2011 har ökat med 23 % jämfört med 2010, främst till följd av fastighetsförvärv. Sagax har under 2011 investerat 44,2 (59,0) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Hyresdurationen för Sagax hyresavtal i Stockholmsområdet uppgick per 31 december 2011 till 5,8 (5,5) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2011 förändrats från 7,2 % till 7,6 %. Sagax har tecknat nya hyresavtal om totalt 11 100 (13 300) kvadratmeter och förlängt hyresavtal om ytterligare 12 500 kvadrat-

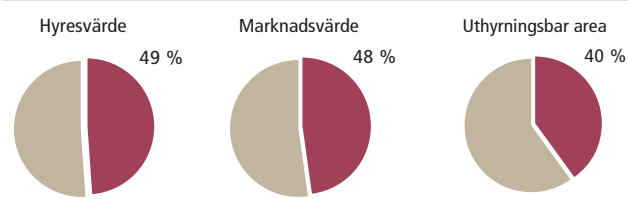
De fem största hyresgästerna som motsvarar 24 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

Arvid Nordquist	Kafferosteri och livsmedelsimport
Drinks Logistics Partner	Distribution och lagerhållning av alkoholhaltiga drycker
Recipharm	Kontraktsutveckling och -tillverkning inom läkemedelsområdet
Stockholms stad	Yrkesgymnasium i Stockholms stads regi
Åhléns	Varuhuskedja med 77 varuhus i Sverige och 29 butiker i Norge

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	57
Uthyrningsbar area, kvm	454 460
Hyresvärde, Mkr	412,2
Ekonomisk vakansgrad, %	7,6
Hyresduration, år	5,8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 329
Förvaltningsresultat 2011, Mkr	125,2
Direktavkastning per 2011-12-31, %	7,0

ANDEL AV SAGAX



Instrumentet 14 i Stockholm omfattar 1 900 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Teknokyl Industrier och Martinsson Elektronik. Bilderna är tagna i lokaler uthyrda till Martinsson Elektronik. Sagax har under 2011 investerat 3,9 miljoner kronor i fastigheten mot hyrestillägg och avtalsförlängning.

Hyresmarknaden i Stockholm, se sidan 11

meter i Storstockholm. Några av de viktigare uthyrningarna och avtalsförlängningarna redogörs för nedan.

I fastigheten Domnarvet 16 i Lunda har Boule Diagnostics hyrt 1 750 kvadratmeter på ett 15-årigt hyresavtal. Boule Diagnostics är en internationell koncern och kärnverksamheten utgörs av system för bloddiagnostik.

I fastigheten Miklaholt 3 i Kista har två hyresavtal tecknats, totalt omfattande 3 900 kvadratmeter. Hyresgästerna Solar Sverige AB och LA Leif Arvidsson AB flyttar in under 2012 och hyresavtalen löper under 7 år. Fastigheten byggs om under våren 2012 för att erbjuda Solar Sverige och Leif Arvidsson moderna proffsbutiker med hög standard.

Safe Transport AB har hyrt 2 500 kvadratmeter på ett sexårigt hyresavtal i fastigheten Sillö 3 söder om Stockholm.

I fastigheten Stensåtra 16 har Prime Car AB tecknat nytt elvaårigt avtal gällande befintlig lokal om 1 500 kvadratmeter samt tilläggsförhyrning om 500 kvadratmeter.

Comforta AB har i fastigheten Murmästare-Ämbetet 3 i Sättra tecknat nytt hyresavtal gällande befintliga 1 300 kvadratmeter samt ytterligare 1 000 kvadratmeter på ett femtonårigt hyresavtal. Sagax har genomfört och bekostat ombyggnad till en modern tvättanläggning.

Byggplast & Båtprylar AB i fastigheten Heden 4 i Segeltorp har förlängt sitt hyresavtal med sex år. Lokalen som är 4 700 kvadratmeter omfattar både kontor och lager.

I fastigheten Tumba 7:234, Botkyrka, har Svensk Museitjänst förlängt hyresavtalet till 2031. Sagax har i fastigheten genomfört

stora om- och tillbyggnader de senaste åren och den omfattar idag 17 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Lokalerna utgörs huvudsakligen av klimatkontrollerade föremålsarkiv.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2011 förvärvades fyra fastigheter i Stockholm för totalt 1 144 miljoner kronor med en uthyrningsbar area om totalt 130 000 kvadratmeter.

I Jordbro industriområde förvärvades fastigheten Jordbromalm 3:1 med en uthyrningsbar area om 94 000 kvadratmeter höglager samt 183 000 kvadratmeter friköpt markarea. Den största hyresgästen är Åhléns.

I Jordbro industriområde förvärvades även fastigheten Jordbromalm 6:13 med en uthyrningsbar area om 16 100 kvadratmeter. Fastigheten är uthyrd till läkemedelsföretaget Recipharm.

I Skarpnäck förvärvades fastigheten Hangaren 1 med en uthyrningsbar area om 10 700 kvadratmeter. Industri-/lagerfastigheten är upplåten med tomträtt och uthyrd till flera olika hyresgäster som till exempel Dalkia.

I Kista förvärvades fastigheten Vitå 1 med en uthyrningsbar area om 9 445 kvadratmeter och 12 000 kvadratmeter friköpt markarea. Sagax äger sedan 2008 grannfastigheten Vitå 2 och äger i och med förvärvet hela kvarteret med en total markarea om 23 000 kvadratmeter. Fastigheterna som innehas med äganderätt ligger i anslutning till Kistamässan.

Inga av marknadsområdets fastigheter såldes under 2011.



Rosersberg 11:105 i Sigtuna omfattar 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till läkemedel- och medicinteknikföretaget Baxter. Fastigheten är belägen i Stockholm Nord Logistikcenter vilket ligger i anslutning till E4:an mellan Stockholm city och Arlanda flygplats. Rosersberg 11:105 är uppförd som en Green Building, en miljöklassning med fokus på energiförbrukning.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – STOCKHOLM

Ref ²⁾	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
1	Domnarvet 16 ¹⁾	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	4 416	20,4
2	Domnarvet 17 ¹⁾	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 554	1 395	7 949	31
3	Domnarvet 34 ¹⁾	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 442	530	1 972	12,1
4	Domnarvet 40 ¹⁾	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 045	532	2 577	10,5
5	Fabrikören 9 ¹⁾	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 110	955	4 065	17,3
6	Finspång 6 ¹⁾	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 687	1 767	8 454	31,8
7	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	5 000	–
8	Hangaren 1 ¹⁾	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 669	4 011	10 680	57,8
9	Horndal 1 ¹⁾	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	8 323	31,4
10	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	1 090	60	1 150	3,8
11	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 335	4 436	12 771	–
12	Induktorn 35 ¹⁾	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	4 021	930	4 951	17,6
13	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	300	1 578	1 878	9,4
14	Kalvholmen 1 ¹⁾	Måsholmstorget 4	Stockholm	1 015	3 402	4 417	20,4
15	Kolsva 1 ¹⁾	Fagerstagatan 26	Stockholm	5 180	870	6 050	21,2
16	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	3 000	3 000	6 000	29,8
17	Murmästare-Ämbetet 3 ¹⁾	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 767	1 742	11 509	40,7
18	Panncentralen 1 ¹⁾	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 658	1 791	12 449	52,9
19	Sillö 3 ¹⁾	Edsvallbacken 20-24	Stockholm	6 150	910	7 060	24,8
20	Skultuna 3 ¹⁾	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	11 754	46,7
21	Stensåtra 16 ¹⁾	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	8 739	2 215	10 954	10,9
22	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	2 675	3,4
23	Valsverket 10 ¹⁾	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 615	2 020	16 635	69,4
24	Varubalen 3 ¹⁾	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 255	3 219	10 474	35,2
25	Varubilen 1 ¹⁾	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	8 935	1 110	10 045	30,4
26	Vitå 1	Torshammsgatan 10	Stockholm	9 449	–	9 449	–
27	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 680	3 296	8 976	56,6
28	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	1 950	9,2
29	Tumba 7:234	Gustav de Lavals Väg 10-12	Botkyrka	16 531	540	17 071	20,1
30	Bulten 1	Danderydsvägen 142	Danderyd	–	2 393	2 393	11,5
31	Bulten 2	Danderydsvägen 144	Danderyd	–	850	850	3,7
32	Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	1 237	6,5
33	Bulten 6	Rinkebyvägen 9	Danderyd	1 700	–	1 700	9,3
34	Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	2 800	27,4
35	Jordbromalm 3:1	Däntorpsvägen 4-30	Haninge	91 456	2 351	93 807	272,1
36	Jordbromalm 6:10 ¹⁾	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	6 018	25,3
37	Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	16 100	67,2
38	Jordbromalm 6:82	Rörvägen 7	Haninge	–	–	–	13,6
39	Söderbymalm 7:49	Hantverkärvägen 31	Haninge	6 320	800	7 120	23,2
40	Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	4 060	15,2
41	Heden 4	Lövbacksvägen 4	Huddinge	4 658	–	4 658	17,5
42	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	5 420	25,3
43	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 537	850	4 387	12,8
44	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	2 650	17,7
45	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 492	–	5 492	29
46	Veddesta 2:33 ⁴⁾	Veddestavägen 6–10	Järfälla	1 500	–	1 500	16,0
47	Veddesta 2:7 ⁴⁾	Äggelundavägen 4–6	Järfälla	4 142	955	5 097	40,8
48	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	3 621	8,7
49	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	1 895	7,6
50	Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	7 200	–
51	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	7 338	45,8
52	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 334	1 761	3 095	18,5
53	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	17 495	83,9
54	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	15 952	57,9
55	Mästaren 6 ¹⁾	Hantverkärvägen 14	Södertälje	910	194	1 104	4,3
56	Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	2 851	13,3
57	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 536	430	6 966	29,0
Totalt				374 767	79 693	454 460	1 617,9

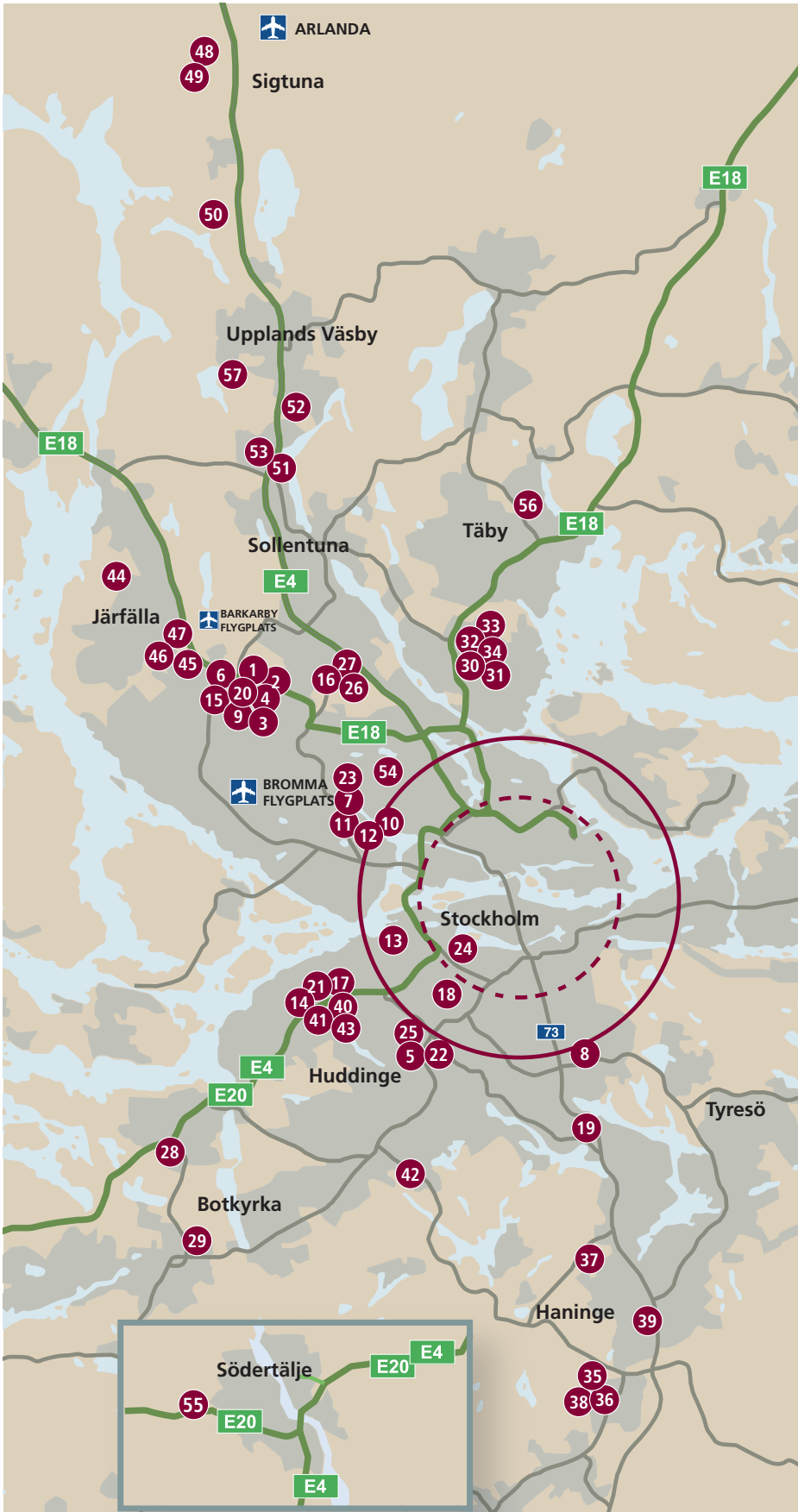
1) Fastigheten innehas med tomträtt.

2) Se karta på sidan 29.

3) Mark.

4) Fastigheten har avyttrats under 2012.

■ Fastigheten förvärvades under 2011.



-  Centrala områden
-  Närförort
-  Övriga områden
-  Ytterförort



Marknadsöversikt Stockholm, se sidan 11
Söderports fastigheter i Stockholm, se sidan 52

MARKNADSOMRÅDE ÖVRIGA SVERIGE

I Övriga Sverige har Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 43 fastigheter med 370 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 205 miljoner kronor.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Övriga Sverige omfattar 43 fastigheter med 370 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 32 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 24 % av hyresvärdet. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Gambros huvudkontor i Lund, S:t Eriks tillverkning av betongprodukter i Uppsala samt BE Groups anläggningar i Norrköping.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 45 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 218,2 (202,7) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 120,3 (123,8) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet har minskat med 3 % jämfört med 2010 till följd av fastighetsförsäljningar.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,8 år. Samtliga hyresavtal förutom hyresavtal avseende Terminalen 10 i Karlskoga är triple netavtal.

Sagax har under 2011 investerat 8,1 (33,6) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. I fastigheten Brogårdshemmet 14 i Vetlanda investerar Sagax 13,0 miljoner kronor, varav 7,8 miljoner kronor har investerats under 2011. Investeringen avser nybyggnation av kontor om 600 kvadratmeter i anslutning till befintlig byggnad, modernisering av befintliga kontor samt vissa fasadarbeten. Hyresgäst är EvoBus, som ingår i den tyska Daimlerkoncernen.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2011 har totalt fem fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 40 000 kvadratmeter avyttrats. De avyttrade fastigheterna är Bildhuggaren 1 i Vaggeryd, Glaskronan 1 i Linköping, Vattenormen 2 i Luleå, Exportzonen 2 i Norrköping samt Ånsta 20:262 i Örebro. Sagax har rätt att erhålla en tillkommande tilläggsköpeskilling avseende Glaskronan 1 i Linköping, beroende av den tänkta exploateringen av fastigheten.

Inga fastigheter har under 2011 förvärvats inom marknadsområdet.

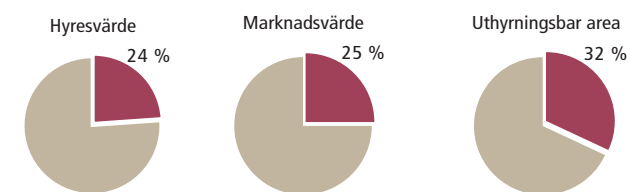
De fem största hyresgästerna som motsvarade 69 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

BWG Homes	Trähusfabrikant
Gambro Lundia	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Närkes Elektriska	Elgrossist och elentreprenör
S:t Eriks	Tillverkare av mark-, tak- och VA-system
Trivselhus	Trähusfabrikant

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	43
Uthyrningsbar area, kvm	369 656
Hyresvärde, Mkr	204,8
Ekonomisk vakansgrad, %	4,3
Hyresduration, år	10,8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 207
Förvaltningsresultat 2011, Mkr	120,3
Direktavkastning per 2011-12-31, %	8,8

ANDEL AV SAGAX



Gräsanden 7 i Vara omfattar 8 700 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrt till Tornum som tillverkar spannmålsutrustning.



Fastigheten Hissmontören 2 i Örebro omfattar 10 300 kvadratmeter uthyrbningsbar area och är uthyrd till Närkes Elektriska AB (NEA).

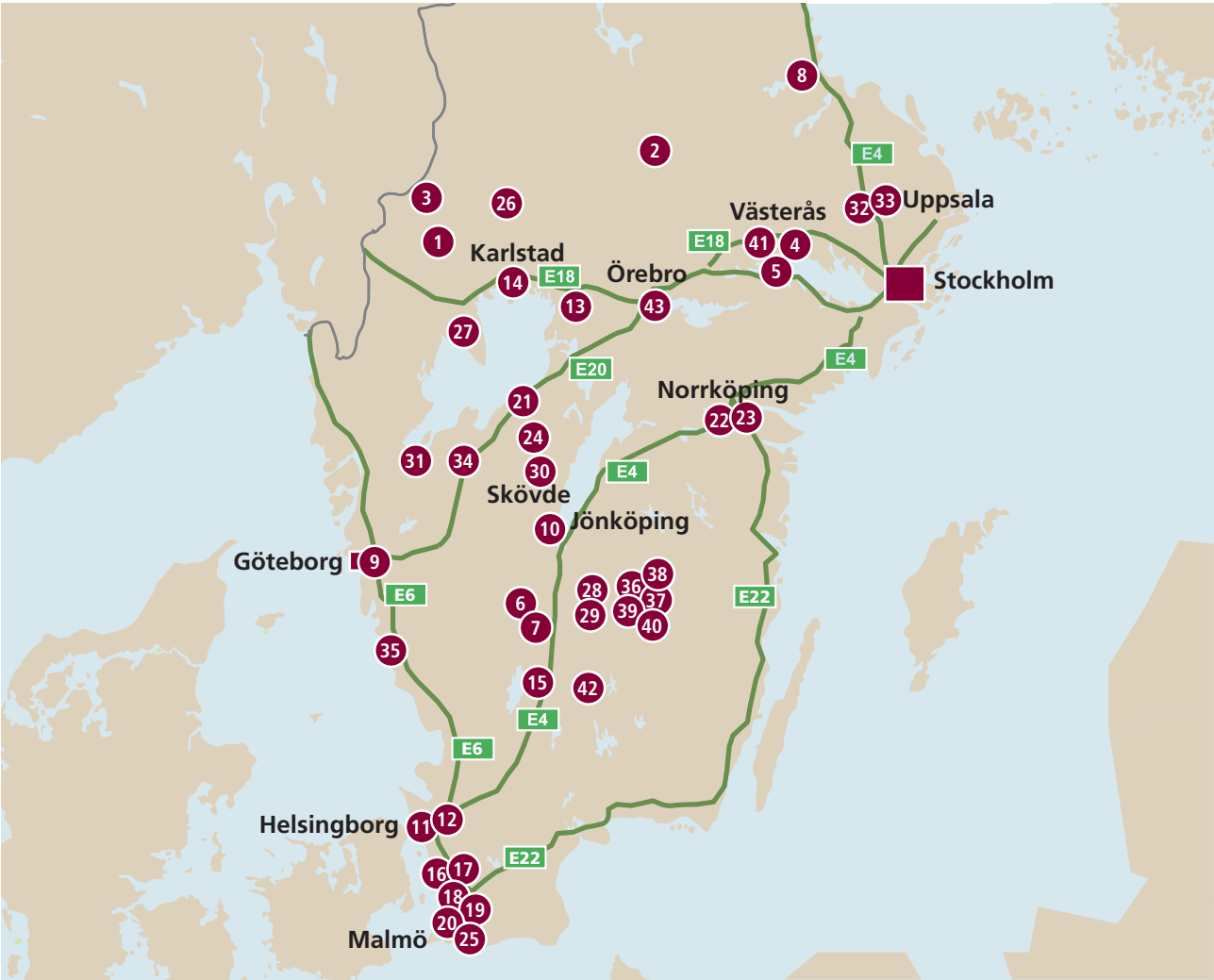
FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖVRIGA SVERIGE

Ref ²⁾	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt	
1	Lampan 1 ¹⁾	Spärgatan 14	Arvika	556	260	816	1,1
2	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	828	665	1 493	4,3
3	Nålen 4 ³⁾	Södra Furunäsvägen 3	Eda	195	145	340	0,3
4	Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	633	1 143	4,6
5	Nollplanet 8 ¹⁾	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	905	346	1 251	2,8
6	Bärebo 1:17	Bärebo 3-5	Gnosjö	6 010	1 117	7 127	4,6
7	Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	23 450	23,1
8	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	2 350	8,5
9	Högsbo 34:18 ¹⁾	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	1 870	4 784	30,6
10	Bränninge 2:136 mfl	Södergatan 2	Habo	14 830	2 260	17 090	21,2
11	Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	8 426	9,9
12	Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	5 278	11,2
13	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	9 184	20,9
14	Spärren 2 ¹⁾	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	1 954	4,9
15	Bälgen 4	Karlsrovägen 4	Ljungby	1 788	324	2 112	3,0
16	Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	10 865	23 789	87,7
17	Stockholmsledet 9	Emdalavägen 5	Lund	6 817	3 126	9 949	65,9
18	Båtyxan 5 ¹⁾	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	5 640	13,1
19	Båtyxan 6 ¹⁾	Stenyxegatan 1	Malmö	11 075	1 960	13 035	36,0
20	Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	2 838	13,8
21	Poppeln 29	Stockholmsvägen 53	Mariestad	300	100	400	1,3
22	Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	40 730	62,1
23	Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	7 700	25,0
24	Kamaxeln 6 ¹⁾	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	2 280	7,9
25	Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorp	8 976	324	9 300	17,6
26	Brårud 1:117	Brårudsallén 8	Sunne	567	246	813	0,9
27	Kättingen 1	Norrlandsvägen 29	Säffle	363	286	649	1,6
28	Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	6 026	990	7 016	8,7
29	Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	14 355	9,8
30	Tornväktaren 12 ³⁾	Järnvägsgränd 7	Tidaholm	130	230	360	1,0
31	Ratten 6	Kardansvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	2 642	6,7
32	Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 725	1 260	14 985	63,9
33	Kungsängen 32:8	Kungsängsplanaden 9	Uppsala	756	392	1 148	6,1
34	Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	8 747	9,0
35	Bälgen 4	Järngatan 2	Varberg	–	2 400	2 400	30,2
36	Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	19 527	9,8
37	Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	13 000	19
38	Lilla Hillhult 2:4	Lilla Hillhult 13	Vetlanda	2 050	150	2 200	1,7
39	Brogårdshemmet 14	Lasarettsgatan 30	Vetlanda	5 919	–	5 919	–
40	Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	57 995	39,9
41	Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	3 580	13,6
42	Gravören 9	Ljungadalsgatan 7	Växjö	1 060	470	1 530	2,7
43	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	10 331	23,0
Totalt				308 278	61 378	369 656	729,0

1) Fastigheten innehas med tomträtt.

2) Se karta på sidan 33.

3) Fastigheten har avyttrats under 2012.



MARKNADSOMRÅDE HELSINGFORS

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattar 20 fastigheter med 119 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 95 miljoner kronor.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattar 20 fastigheter med 119 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 10 % av Sagax uthyrningsbara area och 11 % av hyresvärdet i koncernen.

Det snabbt växande Helsingfors består av kommunerna Esbo, Vanda samt Helsingfors. Sagax fastigheter ligger strategiskt placerade utmed ringlederna och andra viktiga trafikleder.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 89 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 3,8 år. Hyresintäkterna uppgick till 87,0 (50,6) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 50,0 (30,7) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet 2011 har ökat med 63 % jämfört med 2010, främst beroende på fastighetsförvärv. Sagax har under 2011 investerat 5,0 (3,7) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 6 500 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om

totalt 15 000 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 8 300 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till -1 800 kvadratmeter under 2011.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLNINGAR

Fastigheten Manttaalitie 12 i Vanda med en uthyrningsbar area om 4 700 kvadratmeter förvärvades under 2011. Fastigheten är belägen intill Helsingfors flygplats med närhet till flera stora trafikleder.

Under 2011 förvärvades även fastigheterna Juhanilantie 1, Juhanilantie 3, Juhanilantie 4, Porraskuja 1 samt Porraskuja 3. De fem fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara area uppgår till 12 300 kvadratmeter. Fastigheterna har skyltläge från trafikleden Ring III (E18) med bra tillgänglighet till flera stora trafikleder och Helsingfors flygplats.

Inga fastigheter i marknadsområdet har avyttrats under 2011.

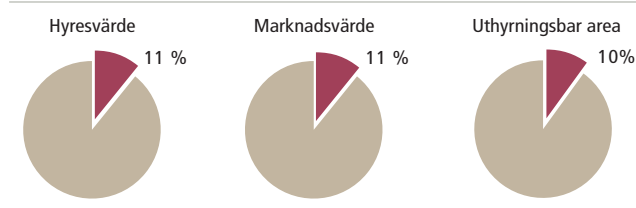
De fem största hyresgästerna som motsvarade 53 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

DSV	Transport och logistik
FremantleMedia Finland	Internationell mediakoncern
Multihela	Importör och distributör av byggbeslag
Partanen	Grossist av byggnadsglas
Wulff-Yhtiöt	Leverantör av kontorstillbehör

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	20
Uthyrningsbar area, kvm	119 313
Hyresvärde, Mkr	94,9
Ekonomisk vakansgrad, %	4,4
Hyresduration, år	3,8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	965
Förvaltningsresultat 2011, Mkr	50,0
Direktavkastning per 2011-12-31, %	7,9

ANDEL AV SAGAX

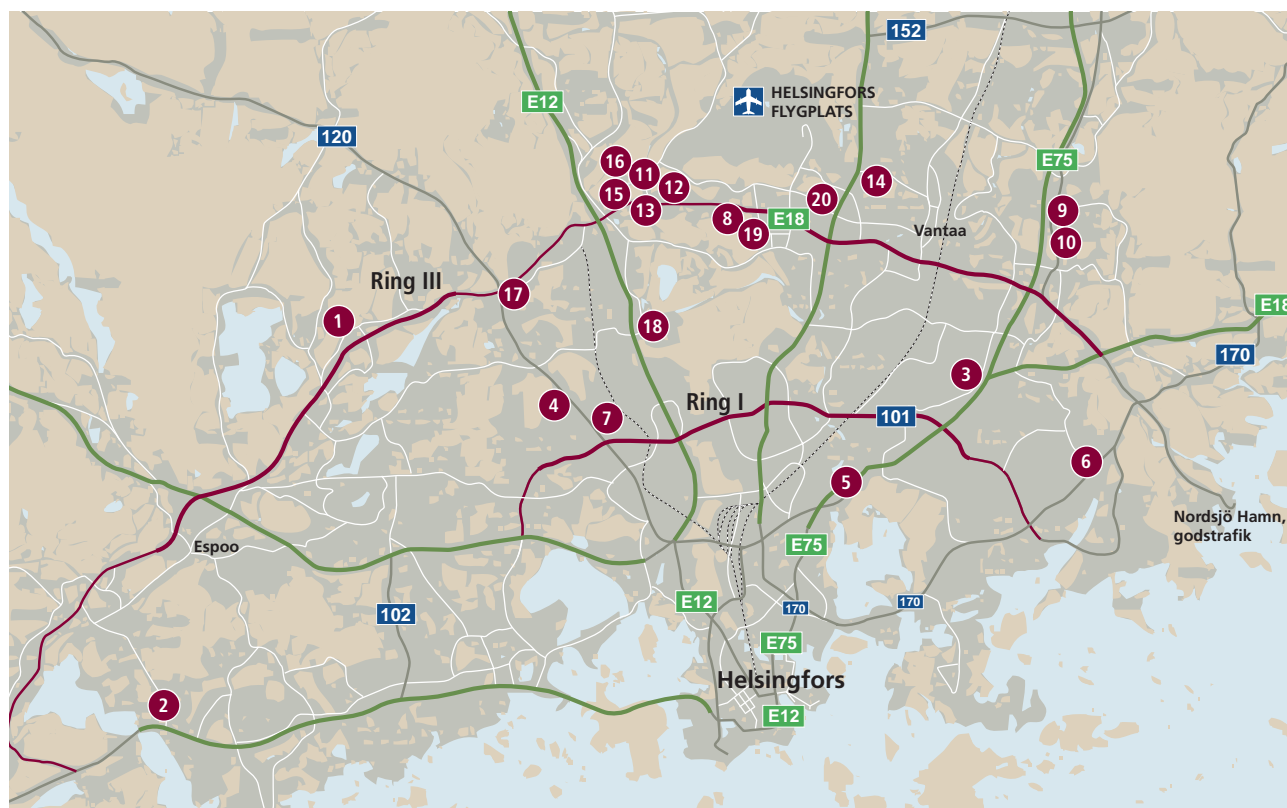


Ansatie 4 i Vanda omfattar 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till transport och logistikföretaget DSV Solutions Oy.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – HELSINGFORS

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm		
				Lager/ industri	Kontor/ övrigt	Totalt
1	Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Esbo	3 230	–	3 230
2	Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo	7 382	5 241	12 623
3	Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors	3 786	421	4 207
4	Konalankuja 2 (91-32-38-6)	Konalankuja 2	Helsingfors	3 909	494	4 403
5	Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)	Hernepellontie 11	Helsingfors	700	300	1 000
6	Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)	Linnanpajantie 26	Helsingfors	2 000	172	2 172
7	Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	5 342	1 735	7 077
8	Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda	9 774	2 254	12 028
9	Honkanummentie 3 (92-96-101-4)	Honkanummentie 3	Vanda	24 094	2 195	26 289
10	Honkanummentie 7 (92-96-101-7)	Honkanummentie 7	Vanda	5 431	280	5 711
11	Juhanilantie 1 (92-41-102-8)	Juhanilantie 1	Vanda	1 600	600	2 200
12	Juhanilantie 3 (92-41-102-3)	Juhanilantie 3	Vanda	1 150	838	1 988
13	Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vanda	4 791	1 270	6 061
14	Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	1 576	1 086	2 662
15	Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda	560	290	850
16	Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda	800	280	1 080
17	Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	1 017	810	1 827
18	Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	3 264	894	4 158
19	Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda	10 128	4 932	15 060
20	Manttaalitie 12 (92-52-308-10)	Manttaalitie 12	Vanda	3 247	1 440	4 687
Totalt				93 781	25 532	119 313

■ Fastigheten förvärvades under 2011.



Marknadsöversikt Helsingfors, se sidan 13



MARKNADSOMRÅDE ÖVRIGA FINLAND

Sagax marknadsområde Övriga Finland omfattar 11 fastigheter med 153 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 80 miljoner kronor.

I Övriga Finland omfattar Sagax fastighetsbestånd 11 fastigheter med 153 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 13 % av Sagax uthyrningsbara area och 10 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 10 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 11,6 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal.

Hyresintäkterna uppgick till 80,9 (74,2) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 56,7 (48,3) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet 2011 har ökat med 17 % jämfört med 2010, främst till följd av fastighetsförvärv.

Sagax har under 2011 investerat 103,1 (40,1) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. Under 2011 avslutades nybyggnation av 4 700 kvadratmeter kontor i Hyvinge, Finland, för hyresgästen Konecranes. Byggnaden är en del av Konecranes globala huvudkontor. Totalt har 10,3 miljoner euro investerats i fastigheten varav 8,7 miljoner euro, motsvarande 82,1 miljoner

kronor, under 2011. Det befintliga hyresavtalet har förlängts och hyresnivån justerats till följd av investeringarna.

Under 2011 påbörjades nybyggnation av 3 200 kvadratmeter produktionsytor i Lapua för hyresgästen BE Group. Totala produktionskostnaden kommer att uppgå till motsvarande 32,1 miljoner kronor för byggnationen som skall avslutas under det första kvartalet 2012, varav 20,4 miljoner kronor har investerats under 2011. Det befintliga hyresavtalet har förlängts och hyresnivån justerats till följd av investeringarna.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Fastigheten Tuottotie 4 i Birkala, utanför Tammerfors, med en uthyrningsbar area om 4 700 kvadratmeter förvärvades under 2011. Fastigheten är uthyrd till Rotator.

Fastigheten Metsäkiventie 4 i Lappo med en uthyrningsbar area om 3 000 kvadratmeter förvärvades under 2011. Fastigheten utgör centrallager för norra Finland åt BE Group.

Under 2011 har inga fastigheter avyttrats inom marknadsområdet.

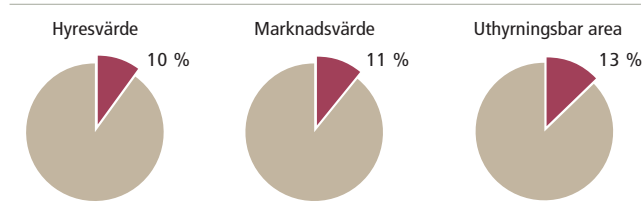
De fem största hyresgästerna som motsvarade 100 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

BE Group	Stålgrossist
Konecranes	Tillverkare av lyftutrustning
Movere	Transport och logistik
Rotator	Importör av anläggningsmaskiner
Tibnor	Ståldistributör

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	11
Uthyrningsbar area, kvm	152 594
Hyresvärde, Mkr	79,7
Ekonomisk vakansgrad, %	-
Hyresduration, år	11,6
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 011
Förvaltningsresultat 2011, Mkr	56,7
Direktavkastning per 2011-12-31, %	7,7

ANDEL AV SAGAX



Fastigheten Paakalantie 3 (853-66-3-15) i Åbo omfattar 27 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till stålgrossisten BE Group.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖVRIGA FINLAND

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm		
				Lager/ industri	Kontor/övrigt	Totalt
1	Tuottotie 4 (604-418-1-538)	Tuottotie 4	Birkala, Finland	3 767	965	4 732
2	Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	–	1 200	1 200
3	Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	7 107	–	7 107
4	Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	1 764	–	1 764
5	Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	24 977	5 510	30 487
6	Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	16 186	5 500	21 686
7	Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis, Finland	26 441	646	27 087
8	Metsäkiventie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiventie 4	Lappo, Finland	2 642	314	2 956
9	Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tammerfors, Finland	10 047	639	10 686
10	Ruununmyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus, Finland	14 760	2 955	17 127
11	Paakalantie 3 (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo, Finland	25 691	1 483	27 174
Totalt				133 382	19 212	152 594

■ Fastigheten förvärvades under 2011.



MARKNADSOMRÅDE ÖVRIGT

I Tyskland och Danmark har Sagax den 31 december 2011 ett fastighetsbestånd omfattande fem fastigheter med 48 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen uppgår till 16,1 år.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Övrigt omfattar fem fastigheter med 48 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 4 % av Sagax uthyrningsbara area och 6 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på fem hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 16,1 år.

Hyresintäkterna uppgick till 44,1 (44,5) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 18,8 (17,1) miljoner kronor. Förvaltnings-

resultatet 2011 har ökat med 10 % jämfört med 2010, främst till följd av investeringar under 2010 i befintligt fastighetsbestånd samt lägre finansieringskostnader. Sagax har under 2011 investerat 0,0 (43,7) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastigheter har förvärvats eller avyttrats i marknadsområdet under 2011.

De två hyresgästerna som motsvarade 100 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

Gambro	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Kemetyl	Försäljning och produktion av kemikalier

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	5
Uthyrningsbar area, kvm	47 628
Hyresvärde, Mkr	46,2
Ekonomisk vakansgrad, % ¹⁾	25,5
Hyresduration, år	16,1
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	448,7
Förvaltningsresultat 2011, Mkr	18,8
Direktavkastning per 2011-12-31, %	9,6

1) Ekonomisk vakans utgörs i sin helhet av lämnade hyresrabatter.

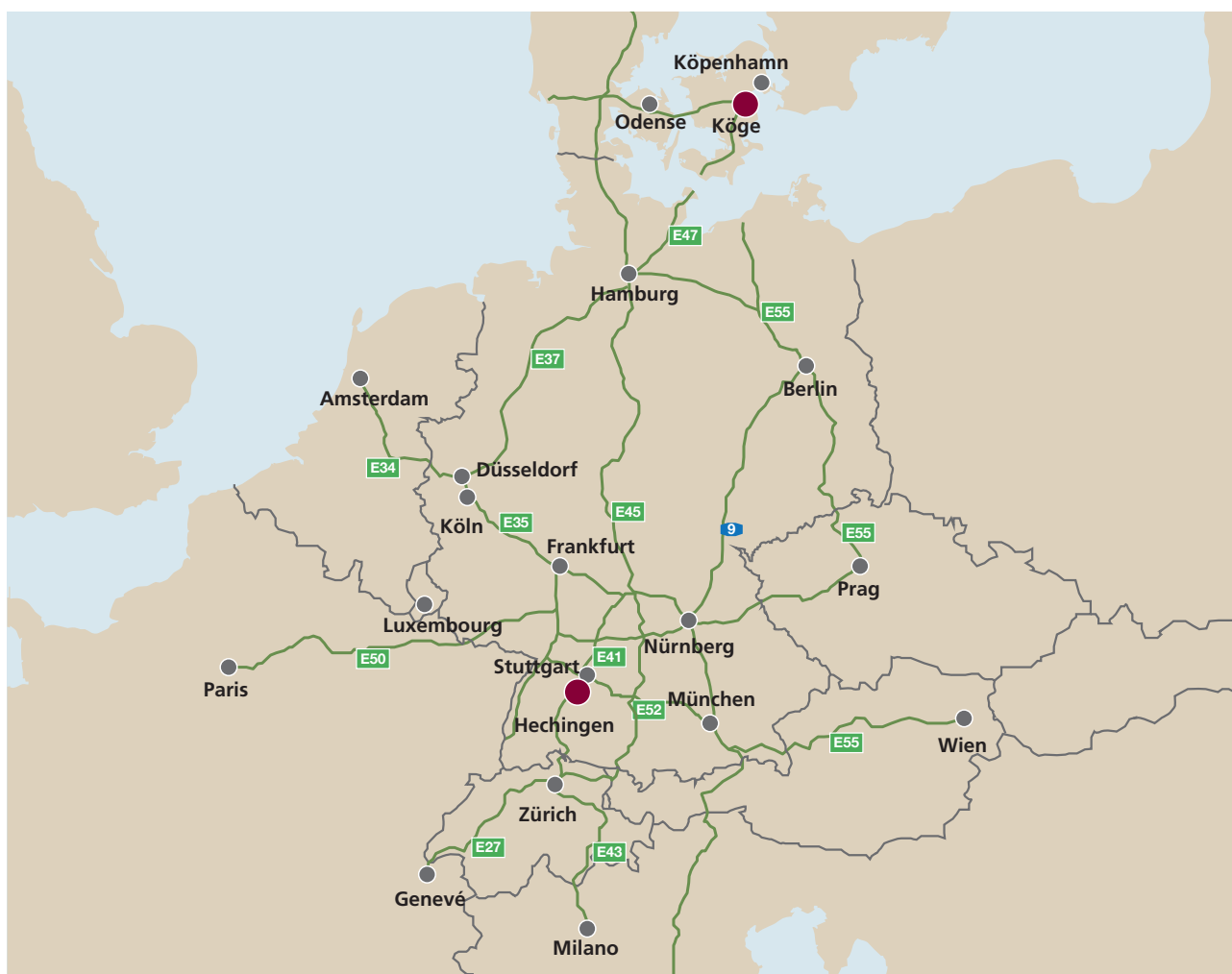
ANDEL AV SAGAX



I Hechingen utanför Stuttgart hyr Gambro fyra fastigheter om sammanlagt 44 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. I anläggningen tillverkas dialysfilter.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖVRIGT

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm		Totalt
			Lager/ industri	Kontor/ övrigt	
108756,9M Ølseagle By, Ølseagle	Vaerkstedsvej 45-49	Køge, Danmark	3 378	250	3 628
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 536	1 670	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	5 754	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 205	956	11 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	22	10 235
Totalt			38 976	8 652	47 628



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 8 961 miljoner kronor per 31 december 2011. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende värderingsföretag. Den vägda kalkylräntan för restvärdet uppgick till 10,4 %. Sagax redovisade direktavkastning uppgick till 7,7 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSTANDARD

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

Sagax utgående ackumulerade orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2011 uppgick till totalt 384,0 miljoner kronor. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde sedan 2005 med detta nettobelopp, utöver vad Sagax investerat i fastigheterna under perioden.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 136 (129) fastigheter uppgick den 31 december 2011 till 8 961 (7 535) miljoner kronor. Förändringen av bedömt marknadsvärde har främst uppkommit genom förvärv av nya fastigheter för sammanlagt 1 396,6 (991,7) miljoner kronor samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd

som under året uppgick till 160,4 (180,1) miljoner kronor. Fastigheternas redovisade värde minskade med 246,3 (72,0) miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året.

Värdeförändringar under året uppgick till 123,7 (175,7) miljoner kronor, varav realiserade värdeförändringar utgjorde -5,8 (0,8) miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar 129,4 (174,9) miljoner kronor. Omräkning från utländsk valuta har skett till balansdagens kurser.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 35,2 (39,9) miljoner kronor reducerat redovisat fastighetsvärde i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgår därefter till 8 925 (7 495) miljoner kronor.

Värdeutvecklingen för fastigheterna har under 2011 i likhet med 2010 varit positiv efter att ha varit negativ under 2008 och 2009. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,2 %.

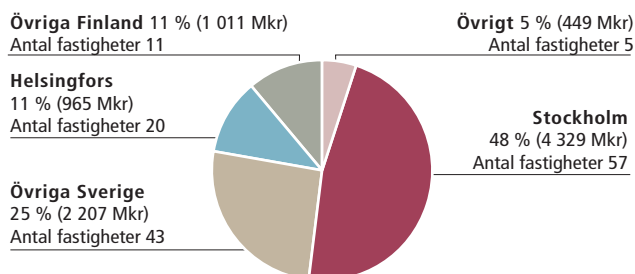
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2010	7 535,4	129
Förvärv av fastigheter	1 396,6	12
Investeringar i befintligt bestånd	160,4	
Försäljning av fastigheter	-246,3	-5
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	-14,8	
Värdeförändring	129,4	
Fastighetsbestånd 31 december 2011	8 960,7	136
Förvärvad uppskjuten skatt	-35,2	
Bokfört värde	8 925,5	

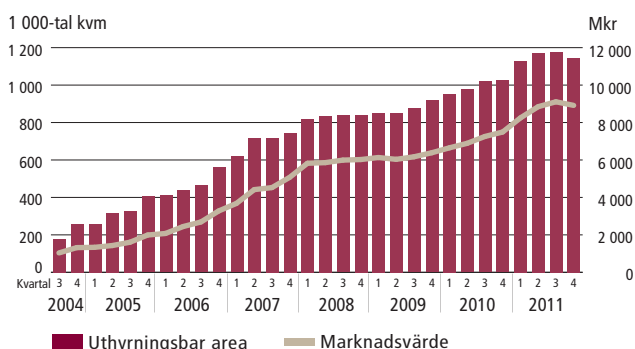
FASTIGHETERNAS OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

År	Ingående orealiserade värden, Mkr	Redovisad orealiserad värdeförändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter	Utgående orealiserade värden, Mkr
2004	-	-	-	-
2005	-	56,9	-	56,9
2006	56,9	152,1	-1,3	207,7
2007	207,7	492,0	-151,0	548,7
2008	548,7	-127,9	-84,0	336,8
2009	336,8	-244,6	0,3	92,5
2010	92,5	174,9	-7,1	260,3
2011	260,3	129,5	-5,8	384,0
Totalt		632,9	-248,9	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag, se sidan 18

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har stigit med 43,1 (143,5) miljoner kronor till följd av nyuthyrningar, omförhandlingar och avflyttningar under året. Fastighetsmarknaden har utvecklats positivt under året vilket medfört en omvärdering av fastigheterna med 86,3 (102,5) miljoner kronor. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till 138,5 (153,3) miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till -9,1 (21,6) miljoner kronor redovisat i svenska kronor.

SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax tio värdemässigt största fastigheter uppgick per 31 december 2011 till 3 329 miljoner kronor. Detta motsvarade 37 % av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabell nedan.

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att använda oberoende värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar Sagax samtliga fastigheter, med undantag för fastigheterna i Tyskland vilka under 2011 har värderats externt per 30 juni och 31 december. Fastigheterna har värderats internt av Sagax per 31 mars och 30 september till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland.

Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras ofta på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika

parametrar. Sagax bedömer att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. I nedanstående tabell över värdefördelning av värderingsobjekt redogörs för vilka värderingsföretag som anlits vid årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem.

VÄRDE AV KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Huvuddelen av Sagax fastigheter är uthyrda med långa hyresavtal. Dessa omständigheter innebär att en relativt stor andel av Sagax fastigheters marknadsvärde utgörs av värdet från de framtida hyresintäkter som de befintliga hyresavtalen förväntas generera.

Nuvärdet av framtida bedömda driftnetton från kontrakterade hyresavtal uppgår till 4,0 miljarder kronor, vilket motsvarar 45 % av fastigheternas externt bedömda marknadsvärde. Nuvärde av driftnetton från befintliga hyresavtal i förhållande till fastigheternas marknadsvärde är lägst i Helsingfors med 27 %. Detta innebär att marknadsvärdena för Helsingforsfastigheterna är mest beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. I marknadsområde Övrigt utgör nuvärdet av driftnetton från befintliga hyresavtal 94 %. Detta innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i marknadsområdet Övrigt är minst beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. För att beräkna hur stor denna andel är har Sagax utgått från de externa marknadsvärderingarna. De driftnetton som bedöms genereras under återstoden av respektive fastighets genomsnittliga hyresduration har nuvärdesberäknats med den kalkylränta som de externa värderarna åsatt respektive fastighet.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2011
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	57,7
Avflyttningar/Omförhandlingar	-19,3
Allmän marknadsförändring	100,1
Delsumma Sverige	138,5
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	4,7
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsförändring	-13,8
Delsumma Utland	-9,1
Summa orealiserade värdeförändringar	129,4

BEDÖMD ANDEL AV MARKNADSVÄRDE SOM MOTSVARAS AV NUVÄRDET AV DRIFTNETTON FRÅN BEFINTLIGA HYRESAVTAL

Marknadsområde	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta	Andel av bedömt marknadsvärde
Stockholm	5,8	8,3 %	31 %
Övriga Sverige	10,8	7,9 %	66 %
Helsingfors	3,8	9,1 %	27 %
Övriga Finland	11,6	8,9 %	57 %
Övrigt	16,1	8,4 %	94 %
Genomsnitt	7,9	8,2 %	45 %

FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE I BOKSTAVSORDNING

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Jordbromalm 3:1	Haninge	93 807
Jordbromalm 6:13	Haninge	16 100
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	44 000
Inteckningen 5	Lund	23 789
Koneenkatu 8	Hyvinge	62 244
Librobäck 4:23	Uppsala	14 979
Romben 3	Sollentuna	17 495
Vanhanradankatu 42	Lahtis	27 087
Verkmästaren 4	Solna	15 952
Vitå 1	Stockholm	9 015
Totalt		324 468

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i Sverige i enlighet med riktlinjerna i IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av den ideella föreningen ASPECT (Association for Surveying, Property Evaluation and valuation, Competence development and Transaction. Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

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

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. I regel uppgår kalkylperioden till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 2 % per år under kalkylperioden. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Sagax fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	81
Savills Sweden	19
DTZ Finland	27
Savills Plc	4
DTZ Egeskov	1
Savills Immobilien	4
Totalt	136

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

DTZ

DTZ är en del av UGL Services som har 43 000 anställda med 217 kontor i 45 länder. UGL Services är ett av världens största fastighetsserviceföretag. I Sverige finns cirka 80 anställda och bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Norrköping.

Sagax anlitar DTZ för värderingar av fastigheter i Sverige, Finland och Danmark.

www.dtz.com

Savills

Savills plc är en fastighetstjänsteleverantör som är noterad på London Stock Exchange. Bolaget har ett internationellt nätverk med 20 000 medarbetare på över 200 kontor och samarbetspartner runt om i världen.

Sagax anlitar Savills för värderingar av fastigheter i Sverige och i Tyskland.

www.savills.com

JUSTERING AV DRIFTNETTO VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2012 uppgick till 684 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 665 miljoner kronor som redovisas i Aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2011, se sidan 54. Sagax driftnetto, enligt Aktuell intjäningsförmåga vid årsskiftet, överensstämmer således väl med det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RELATIVT INFLATION

Nedanstående tabell visar fastigheternas reala värdeförändringar när hänsyn tas till inflation uttryckt som förändring av Konsumentprisindex (KPI). Med värdeförändring avses den förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde som överstiger investeringar i densamma.

KALKYLRÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter och dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från mark-

nadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (5,5-14,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (7,5-17,0 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (6,0-15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den 31 december 2011 uppgick den vägd kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,3 % (8,3 %) respektive 10,4 % (10,4 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,2 % (8,3 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 8 961 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 8,2 % för beräkning av restvärdet, en kalkylränta om 8,3 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 10,4 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet.

KORT OM SAGAX FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Värde tidpunkt 31 december 2011	
Verkligt värde	8 961 Mkr
Oberoende värderingsföretag	DTZ Sweden, DTZ Finland, DTZ Egeskov, Savills Sweden, Savills Plc och Savills Immobiliën.
Kalkylperiod	5-20 år
Antagen inflationsutveckling	2 %
Långsiktig vakansgrad	Normalt 5-20 %
Drift- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter.
Kalkylränta kassaflöde	5,50-14,00 %
Kalkylränta restvärde	7,50-17,00 %
Direktavkastningskrav	6,00-15,00 %

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDEN

Mkr	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	0	+5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
-0,5	+100	+575	+1 050
0,0	-450	0	+450
+0,5	-930	-510	-90

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER 2005-2011

År	Värdeförändring ¹⁾		Förändring KPI ²⁾	Real värdeförändring
	Mkr	%		
2005	57 Mkr	3,4 %	0,9 %	2,5 %
2006	158 Mkr	6,0 %	1,6 %	4,4 %
2007	507 Mkr	12,1 %	3,4 %	8,7 %
2008	-148 Mkr	-2,7 %	1,5 %	-4,2 %
2009	-244 Mkr	-3,9 %	0,5 %	-4,4 %
2010	176 Mkr	2,5 %	2,0 %	0,5 %
2011	129 Mkr	1,6 %	2,6 %	-1,0 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

2) Vägt förändring av KPI eller motsvarighet på de marknader Sagax ägt fastigheter.

KALKYLRÄNTOR OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Marknadsområde	Kalkylränta kassaflöde	Kalkylränta restvärde	Direktavkastningskrav
Stockholm	5,50-10,15 %	7,50-11,25 %	6,00-9,25 %
Övriga Sverige	6,25-14,00 %	8,85-17,00 %	6,85-15,00 %
Helsingfors	7,65-11,00 %	9,50-12,35 %	7,50-9,90 %
Övriga Finland	8,75-9,00 %	10,00-11,00 %	8,00-9,00 %
Övrigt	8,25-8,50 %	8,50-10,25 %	8,25-10,25 %
Vägt genomsnitt	8,3 %	10,4 %	8,2 %



Marknadsöversikt, se sidan 9

FINANSIERING

Sagax egna kapital uppgick till 2 223 miljoner kronor per 31 december 2011. De räntebärande skulderna uppgick till 6 557 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 68 %. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,3 respektive 2,9 år.

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Sagax tillgångar uppgick till 9,6 miljarder kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per 31 december 2011 för 23 % respektive 68 % av Sagax finansiering.

Räntekostnaderna utgör verksamhetens överlägset största kostnad. Sagax har som policy att binda räntan under lång tid framåt. Bolaget har som mål att ha en räntebindningstid som alltid överstiger 4 år. Den långa räntebindningen gör räntekostnaderna förutsägbara. I kombination med Sagax höga ekonomiska uthyrningsgrad (93 %), långa hyresavtal (7,9 år) och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde förutsägbart under överskådlig framtid.

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

Tillgång till nyupplåning är av avgörande betydelse för att kunna genomföra investeringar i befintliga fastigheter samt förvärva nya fastigheter och därmed fortsätta att utveckla bolaget.

Sagax eftersträvar lång kapitalbindning för bolagets låneavtal i syfte att minimera refinansieringsrisken. Per 31 december 2011 uppgick bolagets genomsnittliga kapitalbindning till 2,9 år och Sagax har

inget refinansieringsbehov förrän 2014, vilket innebär att Sagax har goda förutsättningar att refinansiera låneavtalen dessförinnan.

Sagax har i stor utsträckning avtalat bort kraven på finansiella åtaganden (covenants) i sina låneavtal, se sammanställning på sidan 46. Något förtida refinansieringsbehov av detta skäl är därför osannolikt. Bolagets finansiella ställning är således god.

EGET KAPITAL

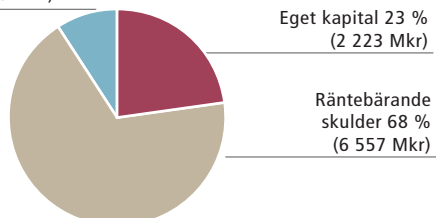
Sagax egna kapital uppgick till 2 223 (2 206) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 23 % (26 %).

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att det egna kapitalet långsiktigt skall överstiga 20 % av bolagets totala finansiering. En soliditet överstigande 20 % har bedömts som lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och ställning i övrigt. Soliditetsmålet har utformats med särskilt beaktande av bolagets mål för räntebindning (> 4 år) och räntetäckning (>150 %). Med en soliditet om 23 % uppfyllde Sagax målet vid utgången av 2011.

Sagax målsättning för avkastningen på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 %. Till följd av den negativa värdeutvecklingen på bolagets finansiella derivat under 2011 var avkastningen på eget kapital låg under året. Avkastningen på eget kapital uppgick under 2011 till 6 % (27 %). Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 19 % under de senaste fem åren trots att den redovisade avkastningen för 2008 respektive 2009 var så låg som -13 % respektive 3 %.

KAPITALSTRUKTUR

Övriga skulder 9 % (809 Mkr)



PREFERENSKAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2011-12-31	2010-12-31
Preferenskapital	1 192,1	1 192,1
Andel av eget kapital, %	53,6	54,0
Utdelning (2011 förslag)	74,5	74,5
Andel av kassaflödet från den löpande verksamheten, %	22,4	23,1



Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2011 på 13 416 822 stamaktier och 37 252 022 preferensaktier. Båda aktieslagen är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

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

Sagax har som målsättning att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital. Per 31 december 2011 uppgick preferenskapitalet till 1 192,1 (1 192,1) miljoner kronor motsvarande 53,6 % (54,0 %) av koncernens egna kapital. Sagax bedömning är att andelen preferenskapital kommer att understiga 50 % av koncernens egna kapital före utgången av 2012.

Sagax har som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Preferensutdelningen år 2011 uppgick till 74,5 miljoner kronor motsvarande 22,4 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2011.

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie, motsvarande likvidationsvärdet per aktie enligt bolagsordningen (se sidan 125), med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Per 31 december 2011 uppgick eget kapital till 76,85 (78,55) kronor per stamaktie och till 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie.

Sagax utfärdade år 2006 1 500 000 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna gav rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med den 15 februari 2011 med en teckningskurs om

34,95 kronor per stamaktie. Samtliga 687 783 vid utgången av 2010 utestående teckningsoptioner hade utnyttjats den 15 februari 2011.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

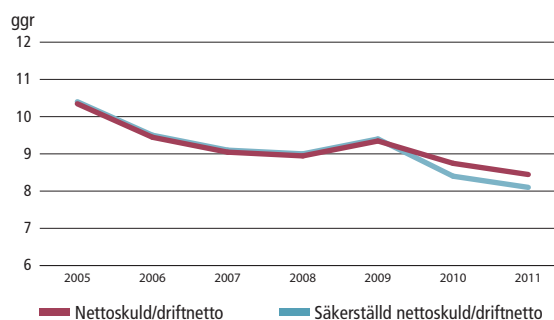
De räntebärande skulderna utgjorde 68 % (67 %) av bolagets finansiering per 31 december 2011 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter och dels av ett icke säkerställt obligationslån. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea Bank, SEB samt Svenska Handelsbanken. Bolagets fastigheter, exklusive fastigheter i Tyskland och Danmark, är finansierade i lokal valuta. Sagax avser att minska andelen säkerställd finansiering till förmån för icke säkerställd obligationsfinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 6 557 (5 641) miljoner kronor varav 1 528 (1 454) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat till följd av nyupplåning vid fastighetsförvärv och investeringar i befintligt bestånd. Till följd av valutakursförändringar minskade skulderna med -7,9 (-168,8) miljoner kronor under 2011.

Sagax utvärderar sin nettoskuld i förhållande till fastighetsportföljens marknadsvärde och i förhållande till verksamhetens intjäning. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,5 gånger årets driftnetto. Kvoten mellan den räntebärande nettoskulden och driftnettot har minskat sedan 2005. Sagax betalningskapacitet i förhållande till nettoskulden har således utvecklats positivt. Den historiska utvecklingen av förhållandena mellan nettoskulden och den säkerställda nettoskulden i förhållande till driftnettot redovisas i diagrammet nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2011

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2012	1 844	3,9 %	28 %	313	5 %
2013	-	-	-	148	2 %
2014	969	3,2 %	15 %	4 944	75 %
2015	304	6,5 %	5 %	293	4 %
2016	475	4,9 %	7 %	43	1 %
>2016	2 965	5,1 %	45 %	816	12 %
Summa/ genomsnitt	6 557	4,5 %	100 %	6 557	100 %

NETTOSKULD/DRIFTNETTO



Finansiella mål. se sidan 7

Åtaganden i låneavtal ("covenants")

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

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

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

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

Finanspolicy

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

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

Obligationslån

I syfte att diversifiera Sagax finansiering emitterades 2010 ett obligationslån, uppgående till ett totalt belopp om 250 miljoner kronor. Obligationslånet förfaller till betalning den 20 maj 2015 eller sådan tidigare dag som följer av villkoren för obligationslånet. Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Obligationslånet representeras av obligationer, vardera med ett nominellt belopp om 10 000 kronor.

Obligationerna löper med en räntesats om 7,00 % per år från och med 21 maj 2010 till och med återbetalningsdagen.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 244 (5 287) miljoner kronor motsvarande 95 % (94 %) av de totala räntebärande skulderna. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 313,1 (353,6) miljoner kronor motsvarande 5 % (6 %) av de räntebärande skulderna. Under 2012 beräknas totalt 313 miljoner kronor amorteras, varav 159 miljoner kronor amorterats under januari 2012 till följd av fastighetsförsäljningar i slutet av 2011. Återstoden avser löpande amorteringar till kreditinstitut.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker Sagax finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i Sagax balansräkning. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom att omstrukturerade lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

NYTTJADE KREDITER

Kreditgivare	31 dec 2011, Mkr	Slutdatum	Huvudsakliga finansiella åtaganden ("covenants")			
			Belåningsgrad	Soliditet	Räntetäckningsgrad	Skuld-täckningsgrad
Lån upptagna i SEK:						
Deutsche Pfandbriefbank	3 421	2014	Nej	Nej	Nej	Nej
Svenska Handelsbanken	559	2018	Nej	Nej	Nej	Nej
Nordea Bank	473	2017	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
SEB	326	2014	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Obligationslån	250	2015	Nej	Ja, uppfylls	Nej	Nej
Delsumma	5 029					
Lån upptagna i EUR:						
Deutsche Pfandbriefbank	1 528	2014	Nej	Nej	Nej	Nej
Delsumma	1 528					
Summa	6 557					

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 2,9 (3,4) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 6 384 miljoner kronor pantsatts. Därutöver lämnar Sagax regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Sagax bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Räntebindning och derivat

Sagax låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor respektive Euribor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. En rörlig ränta medför dock inte den långsiktiga förutsägbarhet som Sagax eftersträvar. För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder bolaget olika typer av räntederivat.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 5 384 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. I beloppet ingår nominella ränteswappar om sammanlagt 629 miljoner kronor vilka startas under perioden 2012-2014, med slutdatum 2021. Dessa ränteswappar ersätter derivat vilka löper under perioden och har därför påverkat Sagax redovisade räntebindning men inte den genomsnittliga räntenivån vid årsskiftet. Räntederivat om sammanlagt 4 755 miljoner

kronor begränsade följdaktligen Sagax ränterisk den 31 december 2011, motsvarande 75 % av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 4,3 (4,3) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i marginell omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

Derivaten utgörs av ränteswappar och räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Svenska Handelsbanken, SEB och Deutsche Pfandbriefbank. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro i förhållande till Sagax upplåning i respektive valuta.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Sagax resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar påverkar Sagax resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet. Redogörelse för Sagax exponering mot värdeförändringar för finansiella derivat finns på sidan 57 under avsnittet om Sagax risker och riskhantering.

Nominella ränteswappar

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan Sagax säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som Sagax erlägger en fast ränta (swapränta). En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2, 5 eller 10 år. Sagax nominella ränteswappar på bokslutsdagen hade en genomsnittlig löptid om 5,8 år. Vid årsskiftet omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 4 701 miljoner kronor, motsvarande 87 % av Sagax räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

RÄNTEDERIVAT

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2012	491	-3,4	4,1 %
2013	330	-10,5	4,2 %
2014	1 069	-28,7	4,1 %
2015	54	-1,2	2,5 %
2016	475	-41,7	4,0 %
>2016 ¹⁾	2 965	-367,8	4,1 %
Summa/genomsnitt	5 384	-453,2	4,1 %

1) Nominella ränteswappar i SEB startar under perioden 2012-2014 och med slutdatum 2021. Dessa derivat har medfört att Sagax redovisade räntebindning förlängts, men har ej påverkat den redovisade räntenivån.



Sagax derivatavtal vid årsskiftet, se sidan 48

Räntetak

Sagax räntetak omfattade 683 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Räntetaken innebär att Sagax betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå (strikeränta). Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Vid årsskiftet hade Sagax räntetak en genomsnittlig löptid om 2,1 år och en genomsnittlig strikeränta om 4,6 %.

Värdering av räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart. Värdet på samtliga derivat uppgick till -453,2 (-222,0) miljoner kronor per 31 december 2011. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i Sagax koncernredovisning.

Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Skulle ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta

att derivatens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdediskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Mer om principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. I avsnittet om risker och riskhantering på sidan 57 redogörs för effekterna på Sagax resultat vid antaganden om förändringar av underliggande swapkurvor.

Effekten på resultatet 2011 uppgick till -264,5 (63,7) miljoner kronor, varav -1,6 (-1,6) miljoner kronor var realiserad värdeförändring.

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2011

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Deutsche Pfandbriefbank	14	2 467	45 %	4,1 år	4,3 %	-243,3
Svenska Handelsbanken	5	411	8 %	8,5 år	4,0 %	-55,2
Nordea	12	1 194	22 %	6,0 år	3,4 %	-95,4
SEB	5	629	12 %	9,5 år ²⁾	3,6 % ²⁾	-59,6
Delsumma	36	4 701	87 %	6,4 år²⁾	4,0 %²⁾	-453,5
Räntetak:						
Deutsche Pfandbriefbank	4	665	13 %	2,2 år	4,6 % ¹⁾	0,3
Svenska Handelsbanken	1	18	0 %	0,5 år	5,5 % ¹⁾	-0,0
Delsumma	5	683	13 %	2,1 år	4,6 %	0,3
Summa	41	5 384	100 %	5,8 år²⁾	4,1 %²⁾	-453,2

1) Genomsnittlig strikeränta för Sagax räntetak.

2) Nominella ränteswappar i SEB startar under perioden 2012-2014 och med slutdatum 2021. Dessa derivat har medfört att Sagax redovisade räntebindning förlängts men har ej påverkat den redovisade räntenivån.

Räntederivatens tidsfaktor

I diagrammet nedan redovisas i vilken takt undervärdet för Sagax finansiella derivat per 31 december 2011 upplöses till följd av endast tidsfaktorn, allt annat antages vara lika som vid årsskiftet. Under 2012 skulle 59 miljoner kronor av reserven om 453 miljoner kronor för undervärdet lösas upp och intäktsföras och efter fem år har 352 miljoner kronor lösts upp och intäktsförts till följd av enbart tidsfaktorn.

Intresseföretaget Söderport konsolideras inte av Sagax, men 50 % av Söderports resultat redovisas i Sagax resultaträkning och Sagax har i sin koncernredovisning därför beaktat dess andel av undervärdet på Söderports räntederivat. Om hänsyn tages även till resultatandelen i Söderport kommer sammanlagt 68 miljoner kronor att intäktsföras i Sagax under 2012. Under en femårsperiod kommer sammanlagt 424 miljoner kronor att intäktsföras i Sagax endast till följd av förlupen tid.

ÖVRIGA SKULDER

Sagax övriga skulder uppgick till 809 (578) miljoner kronor motsvarande 8 % (7 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Sagax erhåller hyresinbetalningarna i förskott. Denna skuld löses genom att Sagax

tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts.

Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att Sagax saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

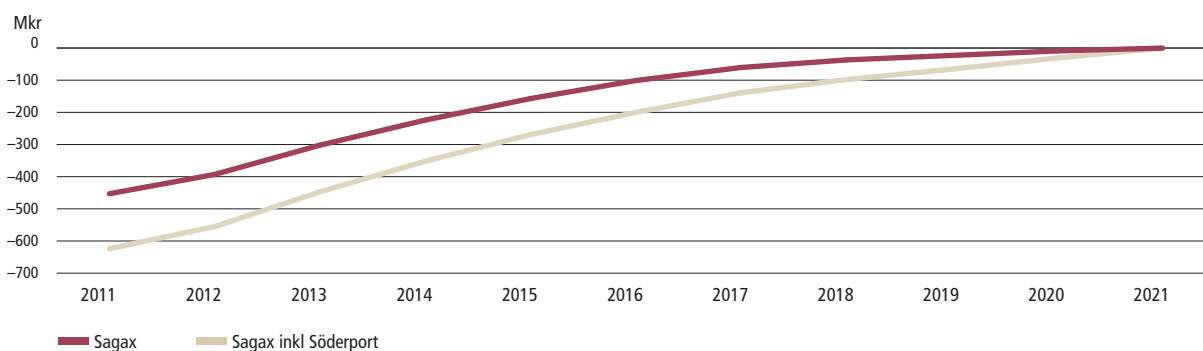
RÖRELSEKAPITAL

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

AB Sagax har under 2011 avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor, varav 124 miljoner kronor av faciliteten var outnyttjade den 31 december 2011. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med maj 2014. En löftesprovision utgår för kreditramen med 0,5 % årligen för outnyttjat belopp.

Sagax har under 2011 även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor, vilka var outnyttjade den 31 december 2011.

RÄNTEDERIVATENS MARKNADSVÄRDE, TIDSAKTORN¹⁾



1) Förändring av reserv för räntederivatens undervärden över tid, allt annat lika.

INTRESSEFÖRETAG

Sagax äger 50 % av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Återstående 50 % av aktierna ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger även 50 % av fastighetsbolaget Segeltorp Utvecklings AB. Interessebolagens fastigheter förvaltas av Sagax.

REDOVISNING AV INTRESSEFÖRETAG

Sagax redovisar sina investeringar i Söderport och Segeltorp enligt kapitalandelsmetoden vilken innebär att andelarna i intresseföretaget från början redovisas till anskaffningsvärdet i koncernredovisningen vilket sedan justeras för att avspegla ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat. Andelarna i intresseföretagen redovisas för såväl koncernbalansräkning som koncernresultaträkning med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Då Sagax följer IFRS beaktas Sagax andel av värdeförändringar på såväl fastigheter som finansiella instrument i intressebolagen. Redovisning av intressebolagsandelar sker i enlighet med IFRS på en rad i resultaträkningen och mot andelsvärdet i balansräkningen. Andelsvärdena inklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 220,3 (269,0) miljoner kronor varav 203,2 (264,5) avsåg Söderport Holding AB, 13,1 (-) avsåg Segeltorp Holding AB och 4,0 (4,5) avsåg Segeltorp Utvecklings AB.

SÖDERPORT HOLDING AB

Under 2010 förvärvade Sagax och Hemfosa Fastigheter AB 50 % vardera av fastighetsbolaget Söderport Fastigheter AB. Söderport-koncernen omfattade vid årsskiftet 21 helägda dotterbolag vilka

ägde 26 (33) fastigheter med en uthyrningsbar area om 354 000 (363 000) kvadratmeter. 94 % av den uthyrningsbara arean återfanns i Stockholm varav huvuddelen utgörs av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga. Resterande 6 % av den uthyrningsbara arean utgjordes av kontorsfastigheter i centrala Malmö.

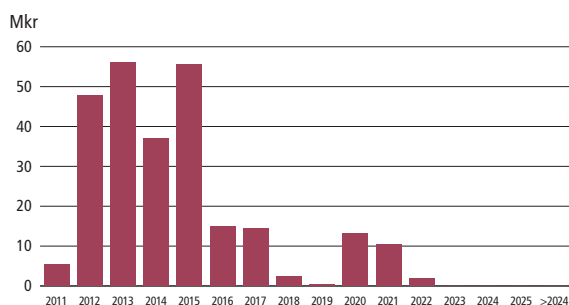
Organisation

Styrelsen i Söderport utgörs av Karin Osslind, Jens Engwall, Johan Hessius och David Mindus. Fastigheterna förvaltas av Sagax förvaltningsavdelning på uppdrag av Söderport sedan den 1 december 2010, Sagax fastighetschef Susanne Essehorn är utsedd till Söderports VD. Sagax sköter även den ekonomiska förvaltningen av Söderport-koncernen. Sagax erhåller ett arvode om cirka 10 miljoner kronor per år för denna förvaltning. Samarbetet mellan Hemfosa och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar. Aktieägaravtalet reglerar även hembud och hur försäljning av aktier i Söderport kan ske.

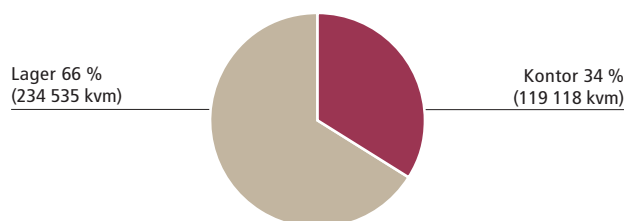
SÖDERPORTS FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Hyresvärde, Mkr	Andel, hyresvärde	Uthyrningsbar area, kvm	Antal avtal	Hyresduration, år
Stockholm	23	297,5	91 %	333 158	499	3,2
Malmö	3	28,9	9 %	20 495	34	3,3
Totalt	26	326,4	100 %	353 653	533	3,2

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



ANVÄNDNINGSSOMRÅDEN



SÖDERPORTS VAKANSER 31 DECEMBER 2011

Segment	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	66,4	22 %	56 596	17 %
Malmö	0,7	2 %	371	2 %
Totalt	67,1	21 %	56 967	16 %

Marknadsvärde på Söderports fastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på Söderportkoncernens fastigheter uppgick vid årsskiftet till 2 864 (3 039) miljoner kronor motsvarande cirka 8 100 kronor per kvadratmeter. Under året har en fastighet förvärvats och åtta fastigheter sålts. Bolaget redovisade under 2011 värdeförändringar på fastigheterna om 24,8 (-19,6) miljoner kronor varav Sagax andel var 12,4 (-9,8) miljoner kronor. Direktavkastningen uppgick till 5,8 % (5,9 %) under 2011.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Hyresvärdet uppgick till 326,3 (321,0) miljoner kronor vid årsskiftet. Den ekonomiska vakansen uppgick vid årsskiftet till motsvarande 67,1 (48,6) miljoner kronor. 99 % av den justerade vakansen är hänförlig till fastigheterna i Stockholm.

Den höga vakansgraden är främst en följd av bolagets tidigare begränsade ekonomiska resurser, vilket ledde till eftersatt underhåll samt svårigheter att finansiera lokalanpassningar. Söderports ekonomiska vakansgrad vid årsskiftet 2010/2011 uppgick till 15 %, men ytterligare 9 %-enheter var uppsagda för avflyttning under 2011. Den justerade vakansen uppgick till 24 % av hyresvärdet den 31 december 2010. Under 2011 har totalt 45 000 kvadratmeter hyrts ut och nettouthyrningen uppgick till 19 000 kvadratmeter under året. Den ekonomiska vakansgraden var fortsatt höga 21 % den 31 december 2011 då fastigheter i Malmö med hög uthyrningsgrad har sålts under 2011 samtidigt som rabatter har lämnats under uthyrningsarbetet i Stockholm. De lämnade rabatterna bidrar till den ekonomiska vakansen, men är dock tidsbegränsade. Av den ekonomiska vakansen om 67,1 miljoner kronor avsåg 18,6 miljoner lämnade rabatter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen har ökat från 2,1 år till 3,2 år under 2011.

Under 2011 sades avtal upp med ett sammanlagt hyresvärde om 29,5 miljoner kronor samtidigt som hyresavtal tecknades om sammanlagt 36,5 miljoner kronor. Nettouthyrningen uppgick till 7,0 miljoner kronor under året.

Investeringar och fastighetsförsäljningar 2011

Söderport investerade 235,3 miljoner kronor under året, varav 182,1 miljoner kronor avsåg förvärvet av lager- och produktionsfastigheten Ostmästaren 1 i Stockholm. Sammanlagt 53,2 miljoner kronor investerades i befintligt fastighetsbestånd under 2011.

Söderport avyttrade under året åtta kontorsfastigheter i Malmö för totalt 453,0 miljoner kronor.

Finansiering

Söderport har avtalat om en kreditfacilitet som löper till och med 2016. Faciliteten uppgick vid årsskiftet till 2 377 miljoner kronor varav 2 097 (2 393) miljoner kronor var utnyttjat. Lånet är revolverande vilket innebär att Söderport kan frigöra låneutrymme genom försäljning av fastigheter. Låneutrymmet kan användas för finansiering av investeringar i det kvarvarande beståndet eller för förvärv av fastigheter. Av lånet är 2 088 miljoner kronor räntesäkrat via en nominell ränteswap om 3,67 %. Swapavtalet löper till september 2016, vartefter banken har rätt att ingå ett femårigt ränteswapavtal om 4,29 %.

Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet till -342,1 (-149,5) miljoner kronor för dessa räntederivat. Sagax har i sin koncernredovisning kostnads- och skuldfört bolagets andel av undervärdet. Sagax resultat belastades med -96,6 (39,6) miljoner kronor avseende realiserade värdeförändringar på finansiella derivat i intresseföretag.

Affärsplan

Affärsplanen för Söderport är att fortsatt fokusera på uthyrning av vakanta lokaler, att avveckla kontorsfastigheterna i Malmö och att utnyttja frigjort kapital för att utveckla verksamheten i Stockholm. Söderport kommer att utveckla fastigheterna i Stockholm genom att modernisera och hyresgästanpassa lokalerna.

En betydande del av Söderports fastigheter ligger i direkt anslutning till Sagax fastigheter i Stockholm och det är Sagax bedömning att det finns samordningsvinster att uppnå i förvaltningen av de båda bolagens fastigheter. Det finns även betydande potential i att omstrukturera portföljen och i utveckling av vissa fastigheter.

SEGELTORP HOLDING AB

Sagax äger 50 % av Segeltorp Holding AB. Resterande 50 % ägs av Delicatokoncernen vilken även är hyresgäst i intresseföretagets fastigheter Ängen 6, Ängen 11 och Ängen 15 i Huddinge. Delicata är Nordens största tillverkare av konditorivaror och har sin produktion i fastigheterna.

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 14 300 kvadrater. Segeltorp Holding AB bidrog med 2,6 (2,9) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat 2011.

SÖDERPORTS FASTIGHETS FÖRSÄLJNINGAR 2011

Fastighet	Typ	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Claus Mortensen 29	Kontor	Malmö	3 463
Dadeln 23	Kontor	Malmö	3 376
Laxen 23	Kontor	Malmö	8 619
Stjärnan 10	Kontor	Malmö	920
Storken 32	Kontor	Malmö	2 537
Söderhavet 5	Kontor	Malmö	1 658
Söderhavet 6	Kontor	Malmö	1 406
Söderport 8	Kontor	Malmö	1 959
Summa			23 938

SÖDERPORTS FASTIGHETS FÖRVARV 2011

Fastighet	Typ	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Ostmästaren 1	Lager/produktion	Stockholm	15 287

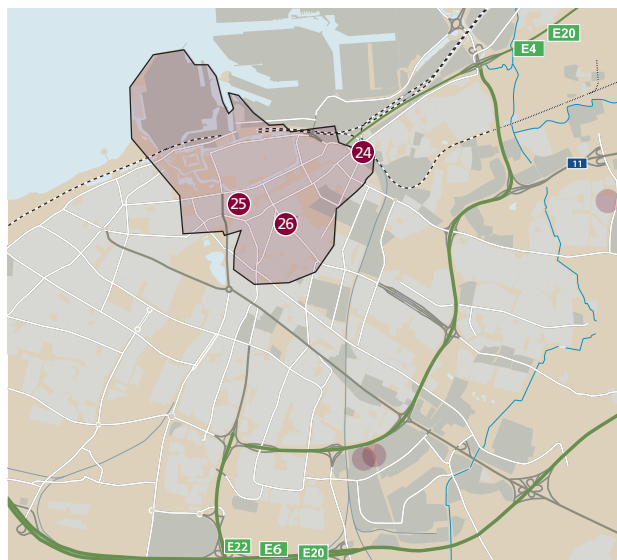
SÖDERPORTS FASTIGHETER

Ref.	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/industri	Kontor/övrigt	Totalt	
1	Arbetsbasen 2 ¹⁾	Elektravägen 64	Stockholm	1 301	496	1 797	7,1
2	Asea 3	Västberga allé 60	Stockholm	53 693	13 911	67 604	285,2
3	Botvidsgymnasiet 3	Fågelviksvägen 9	Botkyrka	40 339	15 854	56 193	219,9
4	Dikesrenen 11 ¹⁾	Vretensborgsvägen 15	Stockholm	1 463	537	2 000	8,5
5	Hällsättra 4 ¹⁾	Stensättravägen 9	Stockholm	10 253	3 291	13 544	58,1
6	Lagerhuset 3 ¹⁾	Upplagsvägen 21	Stockholm	9 226	1 229	10 455	40,3
7	Lagret 1 ¹⁾	Upplagsvägen 13	Stockholm	8 592	250	8 842	20,1
8	Lillsättra 1 ¹⁾	Storsättragränd 5	Stockholm	3 027	3 985	7 012	30,5
9	Linjen 1	Pyramidbacken 3	Huddinge	630	1 549	2 179	13,5
10	Linjen 2	Pyramidbacken 1	Huddinge	2 649	1 004	3 653	17,0
11	Nattskiftet 6 ¹⁾	Elektravägen 5	Stockholm	5 500	212	5 712	18,0
12	Ostmästaren 1 ¹⁾	Ostmästargränd 2	Stockholm	11 675	3 612	15 287	67,4
13	Ostmästaren 3 ¹⁾	Ostmästargränd 6	Stockholm	10 251	8 777	19 028	117,0
14	Ostmästaren 4 ¹⁾	Byängsgränd 4	Stockholm	23 554	12 298	35 852	154,0
15	Ostmästaren 5 ¹⁾	Ostmästargränd 5	Stockholm	4 266	5 981	10 247	45,3
16	Ostmästaren 6 ¹⁾	Byängsgränd 22	Stockholm	2 001	6 329	8 330	43,5
17	Packrummet 10 ¹⁾	Årsta Skolgränd 5	Stockholm	2 160	–	2 160	7,6
18	Packrummet 11 ¹⁾	Årsta Skolgränd 7	Stockholm	2 670	–	2 670	8,8
19	Packrummet 12 ¹⁾	Årsta Skolgränd 10	Stockholm	29 210	7 333	36 543	147,9
20	Riggen 2	Botkyrkavägen 4	Botkyrka	1 151	4 294	5 445	33,2
21	Varuhissen 1 ¹⁾	Upplagsvägen 1	Stockholm	9 206	5 952	15 158	84,8
22	Vreten 23 ¹⁾	Vretensborgsvägen 8	Stockholm	806	783	1 589	8,8
23	Vreten 24 ¹⁾	Vretensborgsvägen 6	Stockholm	1 038	820	1 858	6,9
24	Hammaran 5 ¹⁾	Södra Bulltoftavägen 17	Malmö	1 031	3 268	4 299	14,4
25	Kamelen 14	Storgatan 43	Malmö	10	13 500	13 510	154,0
26	Rosquist 1 ¹⁾	Föreningsgatan 26	Malmö	478	2 208	2 686	23,8
				234 535	119 118	353 653	1 635,6

1) Fastigheten innehas med tomträtt.

■ Fastigheten förvärvades under 2011.

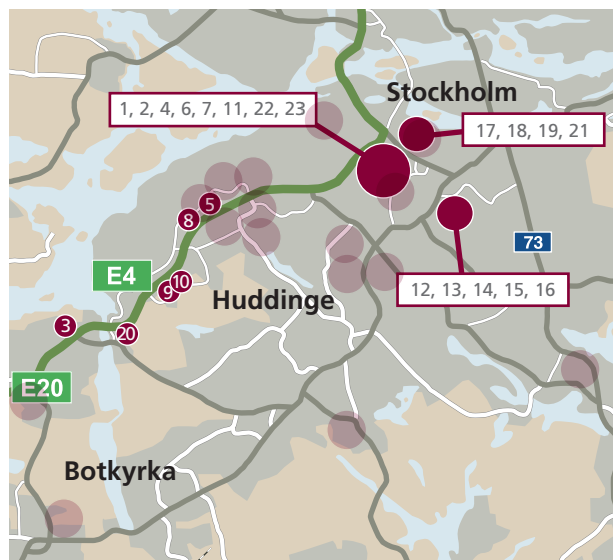
Söderports fastigheter i Malmö



● Sagax fastigheter, se fastighetsförteckning på sidan 29.

■ CBD (Central Business District)

Söderports fastigheter i Stockholm



● Sagax fastigheter, se fastighetsförteckning på sidan 24.



Sagax intressebolag Söderport har under oktober 2011 förvärvat Ostmästaren 1 i Stockholm. Fastigheten har ett strategiskt läge i Årsta Park vid Södra länken i närheten av E4:an. Fastigheten omfattar 15 300 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen höglager och butikslokaler. Söderport äger sedan tidigare Ostmästaren 3-6, vilka omfattar sammanlagt 57 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Sagax har ett tydligt fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. För att underlätta bedömning av bolagets ställning presenterar Sagax vid varje rapporttillfälle bedömd intjäningsförmåga på årsbasis.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

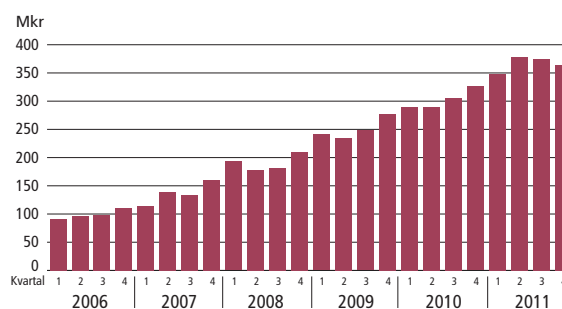
Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla. Sagax presenterar 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. Sagax resultatandelar från intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2011

Indexuppräknningen för 2011 medförde att hyresvärdet för befintligt bestånd ökade med 7 (-6) miljoner kronor. Sagax har lämnat tidsbegränsade hyresrabatter om sammanlagt 8 (16) miljoner kronor per år i samband med att hyresavtal förlängts. Rabatterna redovisas nedan som vakans. Befintligt bestånds intjäningsförmåga justerat för effekter av index och hyresrabatter har förbättrats med 9 miljoner kronor. Detta kan ställas i relation till investerat kapital om 136 miljoner kronor, av vilka 123 miljoner kronor investerats mot en kombination av hyrestillägg och förlängningar av hyresavtal. Sammantaget har Sagax intjäningsförmåga stärkts under året.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



UTVECKLING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA 2008-2011

	2009				2010					2011				31 dec 2011	
	31 dec 2008	Förändring befintligt bestånd	Fastighetsförvärv	Fastighetsförsäljningar	31 dec 2009	Förändring befintligt bestånd	Valutaeffekt	Fastighetsförvärv	Fastighetsförsäljningar	31 dec 2010	Förändring befintligt bestånd	Valutaeffekt	Fastighetsförvärv		Fastighetsförsäljningar
Belopp i miljoner kronor															
Hyresvärde	545	33	44	0	622	14	-22	104	-5	713	18	-1	128	-19	838
Vakans	-22	-4	-	-	-26	-10	-	-8	-	-44	-10	-	-2	-	-56
Hyresintäkter	523	29	44	0	596	4	-22	96	-5	669	8	-1	125	-19	782
Fastighetskostnader	-60	-9	-6	0	-75	-9	1	-14	0	-97	0	-	-21	1	-117
Driftnetto	463	20	38	0	521	-5	-21	82	-5	572	8	-1	104	-18	665
Central administration	-26				-26					-30					-34
Resultatandel från intresseföretag	-				-					29					27
Finansnetto	-235				-217					-245					-294
Förvaltningsresultat	202				278					326					364
Skatt	-53				-73					-86					-96
Resultat efter skatt	149				205					240					268
<i>varav</i>															
- preferensaktieägarna	30				41					74					74
- stamaktieägarna	119				164					166					194
Investeringar och avyttringar		209	447	-6		180	992	-73			136	1 421	-246		

SKATTER

Sagax skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 471 miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för 2011. Underskottsavdragen minskade med 152 miljoner kronor under 2011.

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt avses skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet.

Med uppskjuten skatt avses framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 470,6 (622,3) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2011, vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 123,8

miljoner kronor. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag minskade med 151,7 miljoner kronor under 2011. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen är begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna mellan koncernbolagen. Begränsande faktorer kan vara bolagens hemvist i olika länder och tidsbegränsade koncernbidragsspärrar.

Den aktuella skatten påverkas även av avdragsgilla avskrivningar vilka sker i deklarationen, direktavdrag för vissa investeringar, avsättningar till obeskattade reserver och andra skattemässigt skattepliktiga eller avdragsgilla intäkter respektive kostnader. Den uppskjutna skatten påverkas av till exempel förändrade underskottsavdrag och värdeförändringar på fastigheter respektive finansiella instrument.

I not 12 på sidan 105 redogörs för Sagax skattekostnad och i not 14 på sidan 107 redogörs för Sagax uppskjutna skatteskulder och skattefordran.



Vid infarten till Stockholm, där Essingeleden (E4/E20) möter Södra länken, ligger Sagax fastighet Varubalen 3 med närhet till spårbunden trafik som pendeltåg och tvärbana. På bilden syns även fastigheterna Lagerhuset 3, Lagret 1, Packrummet 9, Packrummet 10, Packrummet 11, Packrummet 12 och Varuhissen 1 vilka ägs av Sagax intressebolag Söderport.

RISKER OCH RISKHANTERING

Sagax utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaden för lokaler för lager och lätt industri i Stockholmsregionen, som är Sagax största enskilda marknad och svarar för 49 % av koncernens hyresintäkter, karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter en lång genomsnittlig löptid på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre omedelbar intjäning. Detta är av särskilt stor vikt i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal reducerar denna risk under överskådlig framtid. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex (KPI) i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. 99 % av Sagax kontrakterade hyror var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index.

KREDITRISK

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

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

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

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisiker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns vilka kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har adekvat kompetens för att bedöma och utforma dessa.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

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

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- 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 låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värde-metoden. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 31 december 2011, förutom fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning. Fastigheterna Veddesta 2:33 och Veddesta 2:7 i Järfälla kommun värderades därför vid årsskiftet till avtalat försäljningspris.

FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax nominella ränteswappar och räntetak. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 5 384 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet.

De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

För att förstå värderingseffekterna på Sagax räntederivat vid förändringar av de underliggande swapkurvorna redovisas i diagrammet nedan effekterna på Sagax resultat före skatt vid en simulerad parallellförskjutning med till exempel +1,0 %-enhet (100 baspunkter) av de underliggande swapkurvorna. Allt annat lika, skulle detta medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 207 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 %-enhet skulle medföra en negativ omvärdering med -221 miljoner kronor. Om även Sagax resultatandel i intresseföretaget Söderport beaktas blir effekten av en parallellförskjutning med +1,0 %-enhet av de underliggande swapkurvorna en omvärdering av Sagax räntederivat

med 278 miljoner kronor. En parallellförskjutning med -1,0 %-enhet medför en omvärdering med -307 miljoner kronor.

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. 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.

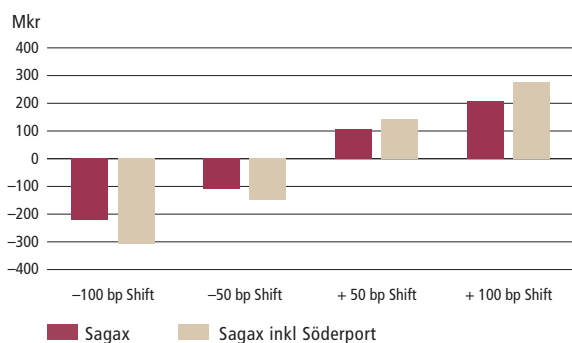
Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter. Motparter i dessa faciliteter är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att 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 har i stor utsträckning avtalat bort krav på finansiella åtaganden (covenants) vid ingående av finansieringsavtal och bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden som avtalats om. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

LIKVIDITETSRIK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och inget refinansieringsbehov under 2012, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Koncernen hade dessutom outnyttjade kreditfaciliteter om totalt 274 miljoner kronor vid årsskiftet, i form av kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor samt en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor varav 124 miljoner kronor var utnyttjade den 31 december 2011. Faciliteten står till Sagax förfogande till och med maj 2014. Sagax har följaktligen en god betalningsförmåga.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax strävar även efter

OMVÄRDERING VID FÖRÄNDRING AV SWAPKURVOR¹⁾



1) Effekt på Sagax resultat före skatt vid en simulerad parallellförskjutning av de underliggande swapkurvorna.

att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelbundet derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Per 31 december 2011 uppgick de räntebärande skulderna till 6 557 (5 641) miljoner kronor.

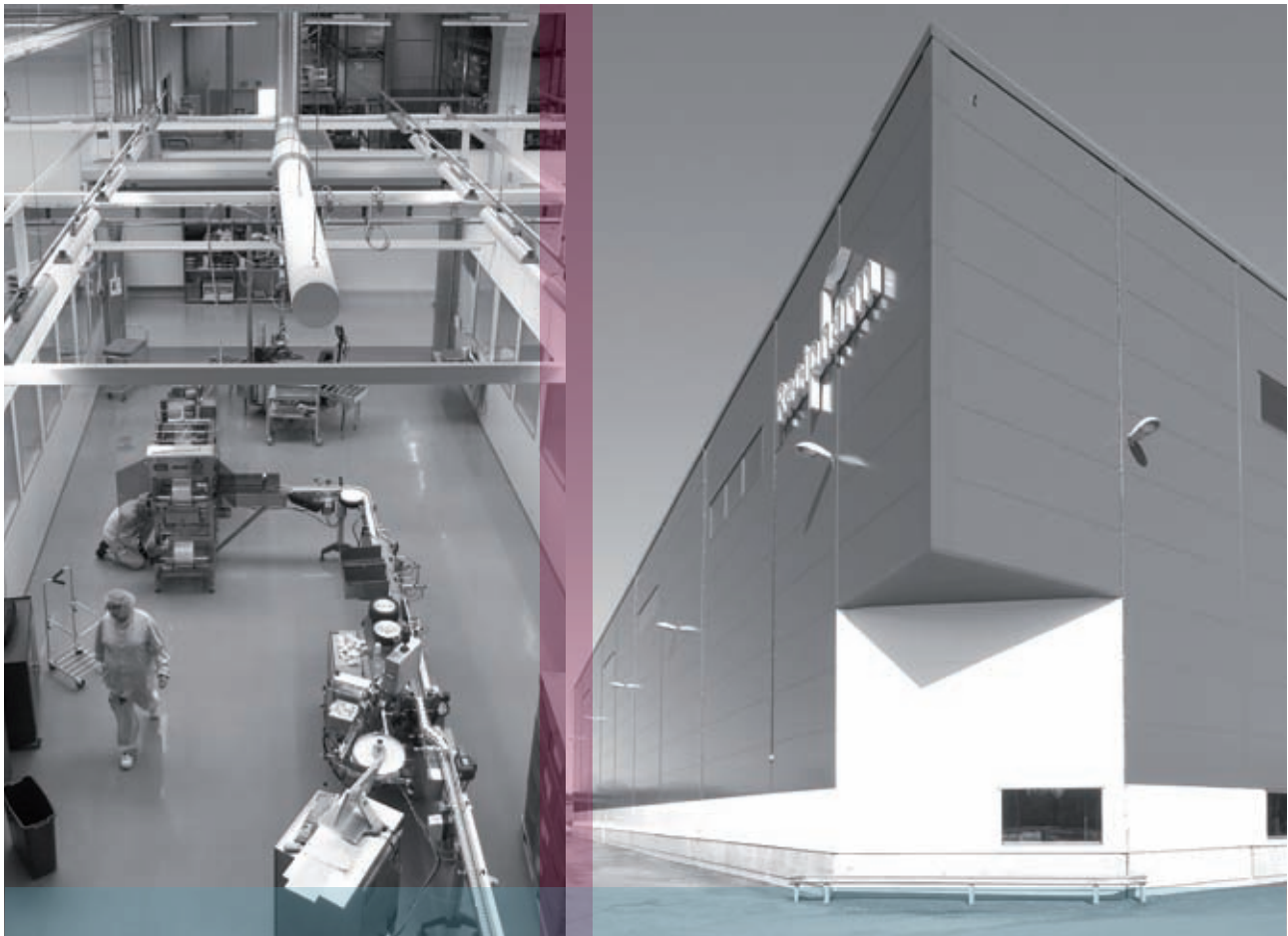
En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en %-enhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2011 påverkat räntekostnaderna med 22,3 miljoner kronor om året med beaktande av Sagax räntederivat. Om de underliggande marknadsräntorna stiger till 4,5 %, vilken är strikeräntan för flertalet av Sagax räntetak, minskar effekten på Sagax räntekostnader till 15,5 miljoner kronor för varje tillkommande %-enhets ökning av underliggande

marknadsräntor. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en förändring av de rörliga marknadsräntorna med en %-enhet påverkat räntekostnaderna med 65,6 miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 4,3 år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax äger 31 fastigheter i Finland och 4 fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Den 31 december 2011 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 1 528 (1 454) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 2 404 (2 068) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 710 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas



Jordbromalm 6:13 i Haninge förvärvades under det andra kvartalet 2011. Fastigheten omfattar 13 300 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Recipharm, ett av Europas ledande företag inom kontraktsutveckling och -tillverkning av läkemedel. Fastigheten är belägen i Jordbro industriområde cirka 20 minuter söder om centrala Stockholm. I området återfinns bland annat Coca-Cola, Dagab, Åhléns och Green Cargo.

direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Sagax äger även en fastighet i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheten i Danmark uppgick till 20 miljoner kronor. Fastigheten var obelånad vid årsskiftet.

ORGANISATORISK RISK

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Sagax har träffat anställningsavtal med medarbetare på villkor som bedöms vara marknadsmässiga. Bolagets tillväxt har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren.

OPERATIONELLA RISKER

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

MILJÖRISK

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

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Sagax negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Sagax genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. Sagax har heller inte identifierat några väsentliga miljörisiker.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

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

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2011

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 8,4
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 7,8
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1,2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 22,3
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 65,6
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 12,7
Ändrad hyresnivå vid kontraktförfall 2011–2012	+/-10 %	+/- 5,8

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 89,7
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+278/-307
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 6,8

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Inklusivt Sagax resultatandel från intresseföretag. Omvärdering påverkar ej Sagax kassaflöde.

4) 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.

MILJÖARBETE

Fjärrvärme är den dominerande uppvärmningskällan i Sagax fastighetsbestånd och andelen ökar för varje år.

SAGAX LEGALA ANSVAR

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

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

MOTIV FÖR MILJÖARBETE

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

Sagax bedömer att följande tre områden har störst miljöpåverkan:

- Energianvändning.
- Skadliga ämnen.
- Inomhusklimat.

ENERGIANVÄNDNING

Negativ miljöpåverkan i Sagax fastigheter uppstår främst vid energianvändning för uppvärmning av fastigheterna. Sagax kan reducera negativ miljöpåverkan i fastigheterna genom att till exempel minska

beroendet av fossila bränslen, öka energiåtervinningen vid uppvärmning samt minska elförbrukningen.

Energideklaration

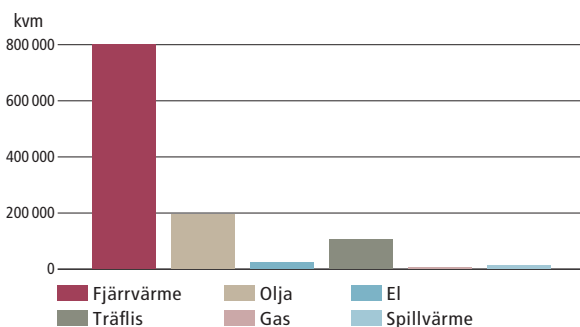
För Sagax som fastighetsägare åligger det att energideklarerade byggnader där lagkrav på sådana deklARATIONER finns. Sagax fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri- och verkstadsbyggnader, vilka är undantagna från kravet om energideklaration. Sagax upprättar ändå energideklARATIONER som en del av energianalysen för fastigheter där energibesparingspotential bedöms finnas eller där större investeringar i till exempel uppvärmning eller ventilation behöver göras.

Energianalyser

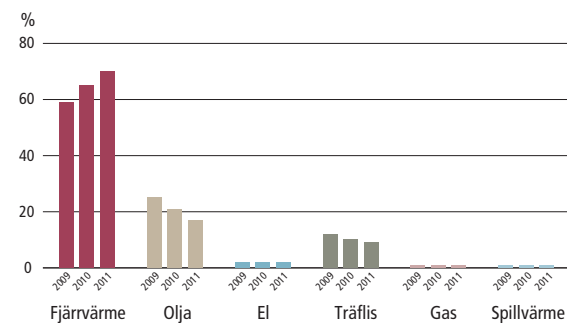
De flesta av Sagax hyresgäster, motsvarande 66 % av uthyrningsbar area, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och Sagax vidarefakturerar 65 % av de kostnader som bolaget ändå står för. Det är viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen för att skapa incitament till förändringar.

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

UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I FASTIGHETSBESTÅNDET



UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I FASTIGHETSBESTÅNDET



Genomförda energiprojekt

Den enklaste åtgärden för att minska energiförbrukningen är i ett första steg att optimera drifttider för ventilation. Sagax försöker löpande att bistå hyresgästerna med denna typ av åtgärd. Utöver detta är en effektiv åtgärd även att utvärdera uppvärmningskällorna och byta ut dessa när effektivitetsvinster kan göras.

Under 2011 genomfördes ett byte från stadsgas till fjärrvärme i fastigheten Varuhissen 1 i Årsta, Stockholm. Genom ett sådant utbyte minskar klimatpåverkan då andelen fossila bränslen som krävs för produktion av stadsgas är högre än för produktion av fjärrvärme. Stadsgas bidrar även till större utsläpp av metan vilket har en högre miljöpåverkan än koldioxid.

Kommande energiprojekt

Investeringar i nya värmesystem är lönsamma samtidigt som de bidrar till att minska utsläppen av koldioxid. Ett modernt kraftvärmeverk omvandlar mer än 90 % av energin i bränslet till el och värme. Sagax avser att successivt konvertera fastigheter med oljeuppvärmning till annan värmekälla under de kommande åren.

I fastigheten Kuggghjulet 3 i Huddinge genomförs under 2012 betydande energibesparande investeringar. Nya ventilationsaggregat med värmeåtervinning kommer att installeras vilket tillsammans med uppgradering av kanalsystem samt utbyte av till- och frånluftsdon kommer att bidra till ett mer energieffektivt system. Under tidigare år har även utbyte av merparten av fastighetens 30 portar skett till mer moderna isolerade portar. Detta leder till ett tätare hus och följaktligen en minskad energiförbrukning.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd

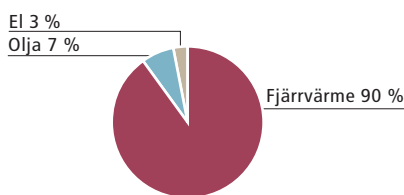
Uppvärmning av byggnader står för stor del av samhällets energiförbrukning. Denna energiförbrukning säsongvarierar mycket. Hur stor variationen är beror på vintersäsongens genomsnittstemperatur. En fastighets elförbrukning för andra ändamål än eventuell uppvärmning är vanligen lägre och har inte alls samma säsongvariation som energiåtgången för uppvärmning. Detta gäller för bostads-, lager- och kontorsfastigheter. För industrifastigheter kan naturligtvis energiåtgången för elkraft vara väsentligt högre än för uppvärmning beroende på industriprocessen.

I nedanstående stapeldiagram framgår att uppvärmning med olja har minskat i Sagax fastighetsbestånd under perioden 2009-2011 samtidigt som uppvärmning med främst fjärrvärme har ökat kraftigt i fastighetsbeståndet. Fjärrvärme utgör uppvärmningskälla i 70 % av Sagax fastighetsbestånd.

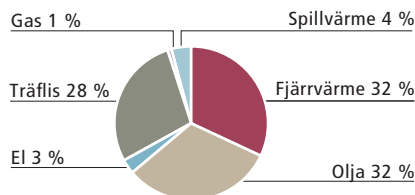
I många industrier kan också spillenergi från processen användas till uppvärmningen. Den förhållandevis stora andelen träflis som uppvärmningskälla, 9 %, utgörs av spill i trähustillverkarna Myresjöhus och Trivselhus produktion. 28 % av lokalarean i marknadsområde Övriga Sverige uppvärms med hjälp av träflis. Oljeeldad uppvärmning finns i 15 av Sagax fastigheter vilket utgör 18 % av lokalarean. I de fall oljeeldade fastigheter ligger i närheten av utbyggt fjärrvärmenät undersöks möjligheten att konvertera till fjärrvärme.

I Stockholm, Helsingfors och Övriga Finland är fjärrvärme den dominerande uppvärmningskällan.

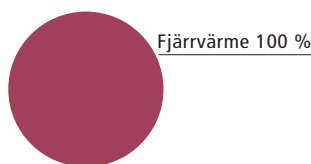
UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Stockholm



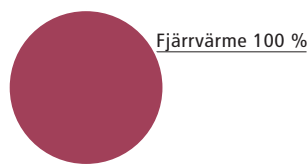
UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Övriga Sverige



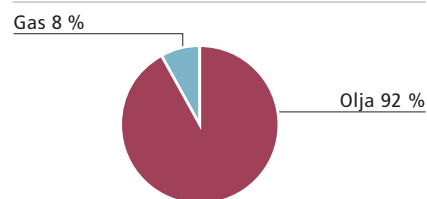
UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Helsingfors



UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Övriga Finland



UPPVÄRMNINGSKÄLLOR, Övrigt



SKADLIGA ÄMNEN

PCB, asbest och köldmedium

De vanligaste skadliga ämnen Sagax hanterar i befintliga fastigheter är PCB, asbest och olika köldmedier.

PCB finns främst i fogmassor, isolerrutor och i vissa golvbeläggningar. För Sagax del gäller att industribyggnader uppförda mellan åren 1956 och 1973 skall inventeras och saneras senast 30 juni 2013. Sagax har 45 byggnader (33 %) uppförda under dessa år. Fastigheterna har undersökts och åtgärdats vid behov.

Vid ombyggnationer undersöks alltid förekomsten av asbest. Asbest kan förekomma i golv och ventilationssystemet som isolering. All asbest tas regelmässigt bort enligt särskild ordning och destrueras.

För köldmedier i anläggningar där Sagax är ägare ansvarar bolaget för de återkommande besiktningar som görs. Sagax har serviceavtal med ackrediterade kontrollorgan vilka utför de årliga kontrollerna. Köldmedium återfinns i kyl- och frysanläggningar, värmepumps- och klimatanläggningar. Eventuella anmärkningar vid kontrollerna under 2011 har åtgärdats.

Miljöanalyser vid fastighetsförvärv

Sagax låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som bolaget förvärvar. Sagax genomför primärt så kallade Fas I-undersökningar. Dessa undersökningar genomförs med hjälp av specialiserade konsulter. En Fas I-undersökning omfattar sökningar i offentliga databaser, besök på fastigheten samt intervjuer med hyresgäster och myndigheter. Fas I-undersökningen sker i syfte att bedöma risken för förekomsten av eventuella miljöbelastningar. Bedöms det att miljöbelastningar kan förekomma görs en så kallad Fas II-undersökning i vilken till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa fastighetens eventuella miljöskulder. Resultatet av de analyser som genomförts vid fastighetsförvärv under 2011 har varit tillfredsställande.

INOMHUSKLIMAT

Obligatorisk ventilationskontroll

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

- att funktionen och egenskaperna i ventilationssystemet överensstämmer med gällande föreskrifter,
- att ventilationssystemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden,

- att drift- och skötselanvisningar är korrekta och finns lättillgängliga för den som skall sköta systemet,
- att ventilationssystemet i övrigt fungerar som avsett.

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

Elrevision

Bränder i fastigheter orsakar årligen skador för mångmiljonbelopp. Elfel utgör den största enskilda brandorsaken. För att möta det ökade antalet elrelaterade bränder i Sverige bildades redan 1925 Elektriska Nämnden. Nämndens uppgift är att auktorisera besiktningsmän samt revisionsbesiktiga elanläggningar. De försäkringsbolag som verkar på den svenska marknaden kräver regelbunden revisionsbesiktning av elanläggningen på försäkringsobjekt över en viss storlek. Revisionsbesiktningen innebär att en besiktningsingenjör regelbundet, 1-5 års intervall beroende på verksamhetens art och typ av elanläggning, kontrollerar elanläggningen och dokumenterar resultatet.

Vid de besiktningar vilka genomförts inom Sagax fastighetsbestånd under 2011 har fastigheterna efter genomfört åtgärdsprogram blivit godkända.

MILJÖKLASSNINGAR AV FASTIGHETER

Fokus på miljö och energiförbrukning i fastigheter har varit fortsatt hög under 2011. En indikation på detta är intresset för miljöklassificeringar bland bygg- och fastighetsbolag. I Sverige har ett antal miljöklassningssystem fått fäste. De fyra största systemen är Green Building, Breeam, LEED och Miljöbyggnad (före detta Miljöklassad Byggnad), samtliga med olika uppbyggnad.

Green Building fokuserar endast på byggnadens energiförbrukning och kan appliceras på både nybyggda och äldre byggnader. Breeam och LEED är i grunden internationella system och tar till skillnad från Green Building ett bredare grepp. Klassningssystemen ser till energiförbrukning, byggnadsmaterial, allmänna kommunikationer, innovativa lösningar med mera. Miljöbyggnad är ett svenskt system som främst ser till energiförbrukning, men även byggnadsmaterial och inomhusmiljö.

Sagax äger fastigheter inom segmentet lager och lätt industri. Sådana är ofta belägna utanför tätbebyggda områden vilket leder till att de allmänna kommunikationerna blir sämre än för mer centralt belägna fastigheter. Då de allmänna kommunikationerna har stor

betydelse för miljöklassningarna LEED och Breeam är det Sagax bedömning att dessa miljöklassningar inte tillför Sagax något till arbetet med att minska fastigheternas miljöpåverkan.

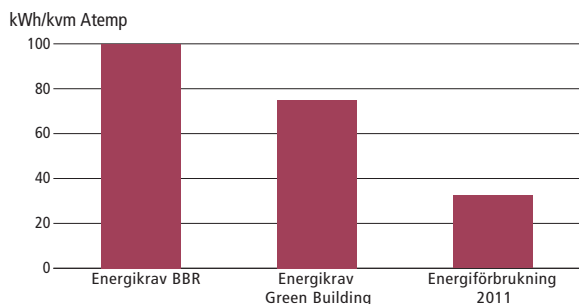
Green Building är den miljöklassning som enligt Sagax bedömning kan vara aktuell för Sagax fastigheter. Green Buildings fokus på energiförbrukning gör att detta är den miljöklassning som är mer ändamålsenlig för Sagax arbete med fastigheternas miljöpåverkan. För nybyggda fastigheter är kravet att nå en energibesparing om 25 %, jämfört med energikrav enligt Boverkets Byggregler. För äldre fastigheter skall en reduktion om 25 % uppnås i förhållande till energiförbrukningen före energieffektiviserande åtgärder.

Sagax fastighet Rosersberg 11:105 i Upplands Väsby är uppförd som en Green Building och har ett BBR-krav om 100 kWh/m² Atemp (Atemp är den golvarea vilken uppvärms till mer än 10°C) vilket ger ett energikrav för Green Building om 75 kWh/m² Atemp. Faktiskt utfall för 2011 visar på en energiförbrukning om 32,5 kWh/m² Atemp, det vill säga 77,5 % under BBR. Arbetet med ansökan

för koncernbolaget Sagax Rosersberg AB att bli partner i Europeiska GreenBuilding Programmet pågår.

Utöver Rosersberg 11:105 har Sagax inga fastigheter som klassificerats enligt något av systemen ovan. Då 61 % av hyresgästerna inom fastighetsbeståndet har enskilt ansvar för mediaabonnemangen ligger möjligheten att påverka energiförbrukning i hög grad hos hyresgästerna. På grund av detta har det hittills inte fokuserats på miljöklassningar då detta varit svårt att administrera. Sagax fokus i miljö- och energifrågor ligger istället på möjliga energieffektiviserande åtgärder inom fastighetsbeståndet. I samband med större till- och ombyggnationer undersöks möjligheten till värmeåtervinning i de fall det saknas, utbyte av uppvärmningssystem, mer energieffektiv belysning och liknande åtgärder då besparingspotentialen ofta är betydande. Sagax erfarenhet är att det ofta finns goda möjligheter att tillsammans med hyresgäster åstadkomma lägre driftkostnader samtidigt som miljöbelastningen kan minskas.

KWH/KVM ATEMP ROSERSBERG 11:105



Rosersberg 11:105 är Sagax första fastighet som är uppförd som GreenBuilding.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 3 201 (3 119) miljoner kronor den 31 december 2011. Antalet aktieägare uppgick till 5 774 (5 644).

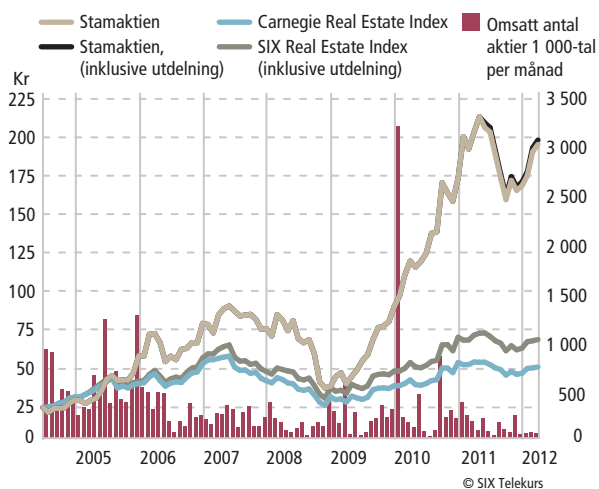
STAMAKTIERNAS UTVECKLING

Sista betalkurs den 30 december 2011 för Sagax stamaktie uppgick till 165,00 (170,00) kronor. Under 2011 har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 15 (15) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 12 % (43 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 1,2 (2,8) miljoner kronor per dag. Vid en jämförelse mot utvecklingen för Carnegie Real Estate Index (CREX) under 2011 kan konstateras att indexet förändrades med -14 % under året samtidigt som börskursen för Sagax stamaktie förändrades med -3 %.

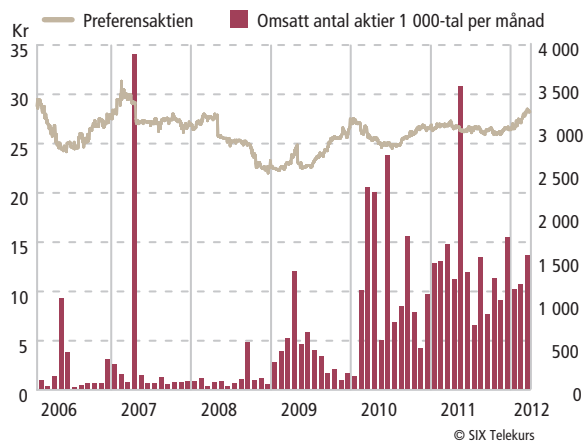
PREFERENSAKTIERNAS UTVECKLING

Betalkursen den 30 december 2011 för Sagax preferensaktie uppgick till 26,50 (26,30) kronor. Under 2011 har preferensaktien varit föremål för i genomsnitt 23 (17) transaktioner per handelsdag. Omsättningshastigheten under året uppgick till 47 % (45 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 1,9 (1,5) miljoner kronor per dag.

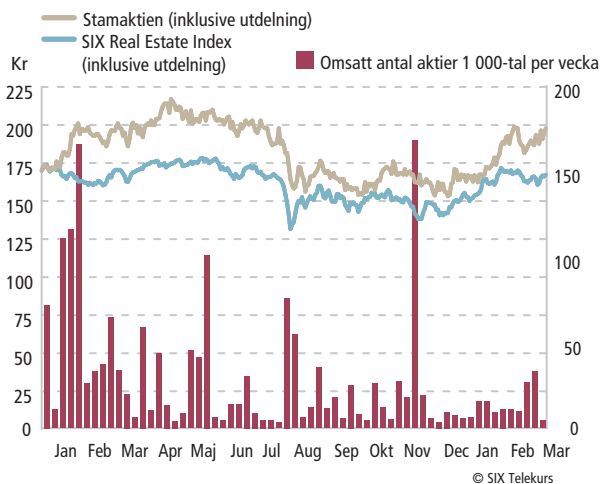
Stamaktiernas kursutveckling sedan 2004



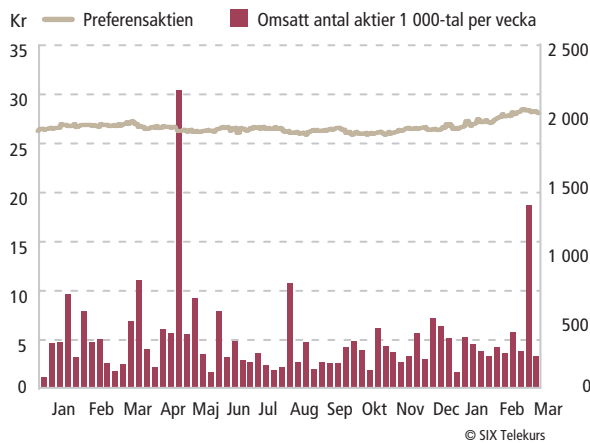
Preferensaktiernas kursutveckling sedan 2006



Stamaktiernas kursutveckling under 2011



Preferensaktiernas kursutveckling under 2011



AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 253 344 220 kronor och fördelades på 13 416 822 stamaktier och 37 252 022 preferensaktier. Kvotvärdet per aktie är 5,00 kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier.

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

och högst 80 000 000 aktier. Vid årsskiftet fanns totalt 50 668 844 aktier i bolaget.

Under 2011 emitterades totalt 687 783 stamaktier till följd av att stamaktier tecknats med stöd av teckningsoptioner. Inga preferensaktier har emitterats under 2011.

Sagax aktier har varit upptagna till handel på NASDAQ OMX sedan 2007. Aktierna flyttades från Small Cap till Mid Cap i början av 2011.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2011

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2011	Preferens	Förändring 2011	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	4 328 476	257 750	775	–	8,5 %	25,3 %
M2 Capital Management	2 370 564	349 078	58 848	–729 378	4,8 %	13,9 %
Familjen Salén med bolag	1 362 479	–	78 595	–	2,8 %	8,0 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	739 852	–447 377	–	–	1,5 %	4,3 %
Catella Hedgefond	–	–	4 814 400	1 876 866	9,5 %	2,8 %
Banque Carnegie Luxembourg	408 541	–52 500	267 363	–88 634	1,3 %	2,5 %
Avanza Pension	100 616	7 678	3 062 146	753 411	6,2 %	2,4 %
Gårdarike	256 978	243 030	–	–2 600	0,5 %	1,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	65 981	–11 253	1 702 447	508 392	3,5 %	1,4 %
Robur Realinvest	150 000	150 000	636 103	–	1,6 %	1,2 %
Sifonen	157 835	25 997	10 033	–	0,3 %	0,9 %
Johan Thorell med bolag	101 627	–	499 999	–	1,2 %	0,9 %
Equity Trading OPS	100	100	1 418 228	1 418 228	2,8 %	0,8 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	750	201 335	–	0,6 %	0,7 %
Familjen Engelbert med bolag	122 500	–	–	–	0,2 %	0,7 %
Humle Småbolagsfond	110 000	10 000	–	–100 000	0,2 %	0,6 %
Robur Småbolagsfond Sverige	104 123	4 000	–	–	0,2 %	0,6 %
SEB Sverigefond Småbolag	103 000	103 000	–	–	0,2 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	94 637	–	57 559	–	0,3 %	0,6 %
PPB Holding	–	–	1 000 000	1 000 000	2,0 %	0,6 %
Delsumma	10 679 709	640 253	13 807 831	4 636 285	48,3 %	70,4 %
Övriga aktieägare	2 737 113	47 530	23 444 191	–4 636 285	51,7 %	29,6 %
Totalt	13 416 822	687 783	37 252 022	–	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	6 076 794	272 936	780 768	–	13,5 %	35,9 %



Koncernens förändringar av eget kapital, se sidan 89

UTDELNINGSPOLICY FÖR STAMAKTIER

Sagax utdelningspolicy är att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, skall uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna. I enlighet med denna utdelningspolicy föreslår styrelsen årsstämman 2012 att besluta om att utdelning skall ske med 4,00 kronor per stamaktie. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 128,2 miljoner kronor, inklusive preferensutdelningen, motsvarande 34 % av Sagax förvaltningsresultat för 2011. Den föreslagna utdelningen är följdaktligen i enlighet med Sagax utdelningspolicy.

UTDELNINGSPOLICY FÖR PREFERENSAKTIER

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalning-

arna är sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande 2,00 kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Lämnas ingen preferensutdelning under ett visst år skall preferensutdelningen ackumuleras med 7 % årlig ränta till dess utdelning sker. Någon utdelning till stamaktieägare får inte lämnas förrän full utdelning till preferensaktieägarna inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställts. Sagax har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35 kronor per aktie med tillägg för eventuellt ackumulerad preferensutdelning.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING SEDAN 1 JULI 2004

Datum ¹⁾	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Ökning antal stamaktier	Ökning antal preferensaktier	Ökning antal aktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2004-07-19	Nyemission	26 862 783	54 334 108	53 725 566	–	53 725 566	108 668 216	–	108 668 216
2004-09-13	Nyemission	2	54 334 110	4	–	4	108 668 220	–	108 668 220
2004-09-24	Sammanläggning	–	54 334 110	-97 801 398	–	-97 801 398	10 866 822	–	10 866 822
2005-06-17	Nyemission	5 000 000	59 334 110	1 000 000	–	1 000 000	11 866 822	–	11 866 822
2006-01-25	Teckningsoptioner	250 000	59 584 110	50 000	–	50 000	11 916 822	–	11 916 822
2006-01-28	Fondemission	2 966 705	62 563 315	–	595 841	595 841	11 916 822	595 841	12 512 663
2006-02-21	Riktad nyemission	30 000 000	92 563 315	–	6 000 000	6 000 000	11 916 822	6 595 841	18 512 663
2006-05-17	Riktad nyemission	5 000 000	97 563 315	–	1 000 000	1 000 000	11 916 822	7 595 841	19 512 663
2006-12-22	Riktad nyemission	20 000 000	117 563 315	–	4 000 000	4 000 000	11 916 822	11 595 841	23 512 663
2007-07-09	Teckningsoptioner	552 500	118 115 815	110 500	–	110 500	12 027 322	11 595 841	23 623 163
2007-10-05	Teckningsoptioner	250 000	118 365 815	50 000	–	50 000	12 077 322	11 595 841	23 673 163
2007-12-28	Apportemission	1 820 000	120 185 815	–	364 000	364 000	12 077 322	11 959 841	24 037 163
2008-01-09	Riktad nyemission	15 000 000	135 185 815	–	3 000 000	3 000 000	12 077 322	14 959 841	27 037 163
2008-12-29	Riktad nyemission	652 175	135 837 990	–	130 435	130 435	12 077 322	15 090 276	27 167 598
2009-04-03	Apportemission	6 875 000	142 712 990	–	1 375 000	1 375 000	12 077 322	16 465 276	28 542 598
2009-04-14	Apportemission	700 000	143 412 990	–	140 000	140 000	12 077 322	16 605 276	28 682 598
2009-06-04	Riktad nyemission	20 000 000	163 412 990	–	4 000 000	4 000 000	12 077 322	20 605 276	32 682 598
2010-04-13	Företrädesemission	54 470 995	217 883 985	–	10 894 199	10 894 199	12 077 322	31 499 475	43 576 797
2010-04-13	Riktad nyemission	20 000 000	237 883 985	–	4 000 000	4 000 000	12 077 322	35 499 475	47 576 797
2010-07-09	Riktad nyemission	8 762 735	246 646 720	–	1 752 547	1 752 547	12 077 322	37 252 022	49 329 344
2010-11-09	Teckningsoptioner	256 875	246 903 595	51 375	–	51 375	12 128 697	37 252 022	49 380 719
2010-11-23	Teckningsoptioner	1 191 555	248 095 150	238 311	–	238 311	12 367 008	37 252 022	49 619 030
2010-12-17	Teckningsoptioner	1 066 405	249 161 555	213 281	–	213 281	12 580 289	37 252 022	49 832 311
2010-12-30	Teckningsoptioner	743 750	249 905 305	148 750	–	147 500	12 729 039	37 252 022	49 981 061
2011-01-27	Teckningsoptioner	885 625	250 790 930	177 125	–	177 125	12 906 164	37 252 022	50 158 186
2011-03-01	Teckningsoptioner	2 553 290	253 344 220	510 658	–	510 658	13 416 822	37 252 022	50 668 844

1) Aktiekapitalutveckling är från och med 2004 då Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades. Datum avser tidpunkt för registrering hos Bolagsverket.



Verksamhetshistoria, se sidan 8
Förslag till vinstdisposition, se sidan 122

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

INCITAMENTSPROGRAM 2011/2014

Årsstämman den 5 maj 2011 beslutade om ett optionsprogram för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter. Programmet består av teckningsoptioner som ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2014. Teckningskursen i maj 2014 skall motsvara Sagaxaktiens betalkurs i maj 2011 omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen under perioden maj 2011 till maj 2014 enligt Carnegies fastighetsindex (CREX). Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har

en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Personalen förvärvade totalt 50 800 teckningsoptioner. Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 4 maj 2012 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i maj 2015 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

LIKVIDITETSGARANTI

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

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1-500	4 312	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 823	10,6 %	Sverige	5 369	92,2 %
501-1 000	307	Privatpersoner bosatta utomlands	50	0,8 %	Luxemburg	19	4,0 %
1 001-2 000	222	Företag/institutioner i Sverige	546	81,6 %	Irland	18	0,8 %
2 001-5 000	319	Företag/institutioner utomlands	355	7,1 %	Danmark	186	0,7 %
5 001-10 000	233				Estland	1	0,4 %
10 001-50 000	265				Ryssland	23	0,4 %
50 001-	116				Övriga länder	158	1,6 %
Totalt	5 774	Totalt	5 774	100,0 %	Totalt	5 774	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec
Börskurs vid årets utgång, kr	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25	76,75
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	22,67	19,13	15,79	12,46	8,18	5,55
Kassaflöde ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12	5,39
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24	36,20
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	7,3	8,9	5,6	2,8	9,0	13,8
Börskurs/Kassaflöde ¹⁾ , ggr	8,0	9,5	5,8	2,9	8,0	14,2
Börskurs/Eget kapital, %	215	224	157	56	95	212

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

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

BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 22,67 (19,13) kronor, vilket jämfört

med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 7,3 (8,9).

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 76,85 (76,14) kronor. Aktiekursen för stamaktien vid årets slut var 215 % (224 %) av det egna kapitalet per stamaktie, se historik i diagrammet nedan.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



AKTIEKURSENTVECKLING OCH VOLATILITET

Utveckling ¹⁾	Sagax stamaktie	Sagax preferensaktie ²⁾	Carnegie Real Estate Index ³⁾	OMXS30 Index ³⁾
1 år	-2,9 %	0,8 %	-14,0 %	-14,5 %
2 år	92,2 %	-1,2 %	23,2 %	3,8 %
3 år	384,6 %	18,1 %	55,4 %	49,2 %
4 år	130,9 %	-0,5 %	12,9 %	-8,7 %
5 år	120,4 %	-1,6 %	-12,5 %	-13,9 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax stamaktie	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMXS30 Index
1 år	30,9 %	7,6 %	21,8 %	27,8 %
2 år	33,9 %	8,5 %	20,1 %	23,9 %
3 år	38,9 %	10,1 %	22,1 %	25,8 %
4 år	43,2 %	11,2 %	26,0 %	30,0 %
5 år	41,4 %	12,7 %	25,5 %	28,3 %

1) Per 30 december 2011.

2) Utvecklingen inkluderar återinvesterad utdelning för Sagax preferensaktie.

3) Carnegie Real Estate Index samt OMXS30 Index inkluderar inte återinvesterade utdelningar.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar samt känner sig delaktiga i verksamheten och att organisationen har en gemensam värde- och kunskapsgrund så långt detta är möjligt. En kompetent organisation är avgörande för bolagets utveckling.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. 21 av 27 medarbetare var vid årsskiftet anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. Sex medarbetare var anställda av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors.

Bolagets fastighetsförvaltare leds av fastighetschefen. Ekonomidepartementet leds av ekonomichefen. Bolaget skall även ha en finanschef, en tjänst som är vakant vid publiceringen av denna årsredovisning. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 81 koncernföretag varav 16 med säte i Finland, ett med säte i Danmark och övriga med säte i Sverige. Moderbolaget ägde 80 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 %. Därutöver äger moderbolaget 50 % av intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Holding AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

MEDARBETARE

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

Utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Sagax genomför även en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjlig-

heter diskuteras under två dagar. Syftet är att skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen, då det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar och känner sig delaktiga i verksamheten.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en liten organisation. Sagax hade den 31 december 2011 27 medarbetare, varav 15 kvinnor och medelåldern uppgick till 38 år. Medelantalet anställda var under 2011 24,3 personer. Tre medarbetare lämnade Sagax och elva personer anställdes under året.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 74 i avsnittet om bolagsstyrningen.

ETIK OCH JÄMSTÄLLDHET

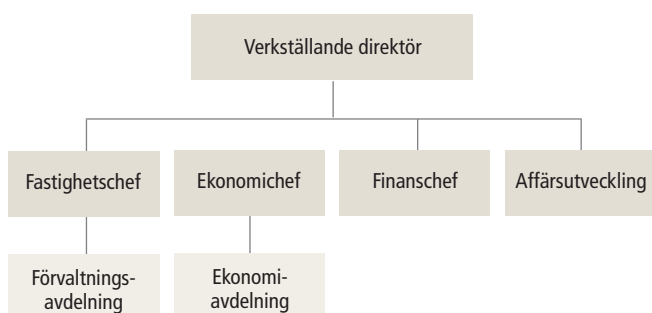
Bolaget har en jämställdhetsplan. Sagax målsättning är att kvinnor och män ges samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Arbetsförhållanden, utbildnings- och beföringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Sagax inställning är att alla ska ges samma möjligheter oavsett kön, ålder, religion eller etnisk bakgrund.

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

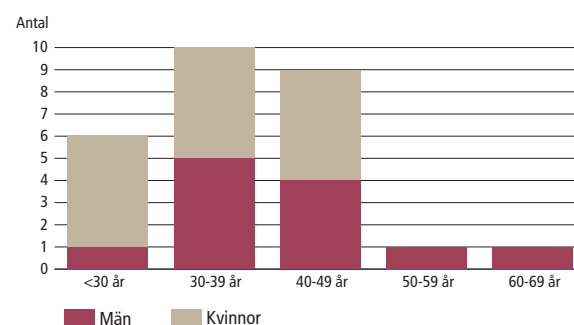
FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel och jour upphandlas på entreprenad i Stockholm och Helsingfors. Hyresgästerna utanför Stockholm och Helsingfors ansvarar själva för fastighetsskötseln, med undantag för i Terminalen 10 i Karlskoga.

OPERATIV STRUKTUR



ÅLDERSFÖRDELNING



BOLAGSSTYRNING

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

BOLAGSORDNING

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

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005. Koden har reviderats dels den 1 juli 2008, dels den 1 februari 2010. Från och med den 1 juli 2008 är koden tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte alltid är felaktigt att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av central aktör i bolagsstyrningen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsernas noteringskrav och regelverk samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden.

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

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

INTERN KONTROLL

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

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr Sagax. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighets-skötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och en stor andel av hyresgästerna ansvarar själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för verksamheter i Tyskland och i Danmark avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheten i Finland sköts från Sagax kontor

i Helsingfors. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker från kontoret i Stockholm och bygger på principerna om uppföljning, tydlig ansvarsfördelning och begränsade mandat.

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

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

Vid upprättande av Sagax finansiella rapportering granskas och analyseras väsentliga resultat- och balansposter extra noggrant, riskhantering avseende dessa poster har högst prioritet. Avseende resultaträkningen är posterna främst hyresintäkter, finansiella poster samt värdeförändringar då dessa uppgår till väsentliga belopp och vad avser värdeförändringar i hög grad är beroende av bedömningar. Vad avser balansräkningen är det främst fastigheter och räntebärande skulder som analyseras extra noggrant. Systemkontroller, processbeskrivningar och olika koncerninterna direktiv används för att undvika

att felaktighet uppstår och för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter skall kunna uppstå.

Med organisation utomlands följer ett behov av att samordna administrativa rutiner och system för att inte kontrollmiljön skall försämrats. Sagax har därför samma system och rutiner på Stockholmskontoret som på Helsingforskontoret. Bägge organisationerna arbetar med samma IT-system, mot samma servrar och kontakterna är täta mellan de två kontoren.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax arbetar med att löpande utveckla systemstödet för verksamheten.

Information och kommunikation

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

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

Styrning och uppföljning

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

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Sagax har

en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämman den 5 maj 2011

Vid Sagax årsstämma den 5 maj 2011 beslutades:

- om utdelning med 3,00 kronor per stamaktie samt 2,00 kronor per preferensaktie.
- om utbetalning kvartalsvis med 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes 10 maj 2011. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes 30 juni 2011, 30 september 2011, 30 december 2011 samt 30 mars 2012. Resterande vinstmedel balanserades i ny räkning.
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.
- om omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Göran E Larsson utsågs till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade att arvoden skall utgå med 275 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för kommittéarbete.
- om inrättande av en valberedning inför årsstämman 2012.
- om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner i bolaget.
- att det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio % av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2011.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på NASDAQ OMX Stockholm.

- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag.
- att ändra bolagsordningen så att bestämmelser i denna togs bort vilka relaterade till passerade tidpunkter. Bolagsordningen anpassades till förändringar i aktiebolagslagen samt att redaktionella förändringar genomfördes.
- om incitamentsprogram 2011/2014 genom emission av högst 100 000 teckningsoptioner med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.
- om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare.

STYRELSEN

Sagax styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2011. Bolagets VD David Mindus är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert, Johan Cederlund, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Göran E Larsson har av årsstämman 2011 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 76.

STYRELSENS ARBETSROUTINER

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

- Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företag och fastigheter, upptagande av lån och garantier, organisationsfrågor, prognoser samt hel- och delårsrapporter.
- Enligt styrelsens arbetsordning åligger det styrelsens ordförande att se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Ordföranden skall särskilt:

- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och dess verksamhet samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet skall kunna bedrivas effektivt.
- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.

- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker genom verkställande direktörens försorg.
- Kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året.

Sagax styrelse hade 17 protokollförda möten under år 2011 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under 2011 har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av prognoser och delårsrapporter. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att diskutera bolagets framtida strategier. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen.

De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

VERKSAMHETSSTYRNING

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

Styrelsen skall vidare se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

KOMMITTÉER

Valberedning

På förslag av bolagets valberedning beslöt årsstämman att uppdraga åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2011 som vardera skall utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp

av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännages senast sex månader före årsstämman 2012.

Valberedningen som tillkännagavs 18 oktober 2011 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, representerar David Mindus med bolag.
- Håkan Engstam, representerar M2 Capital Management AB.
- Erik Salén, representerar familjen Salén med bolag.
- Göran E Larsson, styrelseordförande i Sagax.

Valberedningen har inför årsstämman 2012 haft ett protokollfört sammanträde.

Ersättningskommitté

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 5 maj 2011 tillsatt en ersättningskommitté bestående av Göran E Larsson och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningskommitténs arbete. Ersättningskommitténs uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningskommittén har haft ett protokollfört sammanträde under 2011, samt ett antal avstämningar via telefon och e-mail under 2011. Kommitténs redovisning över dess utvärdering av ledande befattningshavare finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionskommitté

Revisionskommittén tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 5 maj 2011 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionskommittén avser att träffa bolagets revisorer vid tre tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionskommitténs arbete. Revisionskommitténs uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionskommittén har haft två protokollförda sammanträden med revisorerna under 2011, samt ett protokollfört sammanträde under 2012. Under dessa sammanträden har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorernas iakttagelser och synpunkter har sedan vidare rapporterats till styrelsen.

REVISION

Revisorerna skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna skall närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet

där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna skall efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om ett år.

Årsstämman 2008 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig, samt den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, till bolagets revisorer för tiden fram till årsstämman 2012. Jonas Svensson har varit revisor i Sagax sedan 2007 och Ingemar Rindstig sedan 2004.

Bolagets revisorer har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöten i Sagax under 2011.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

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

POLICYDOKUMENT

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

Finanspolicy

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

Informationspolicy

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

Insiderpolicy

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

Utdelningspolicy

Sagax utdelningspolicy syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen liksom tidigare kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Styrelsen bedömer det därför vara lämpligt att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, lämpligen uppgår till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

Utdelning till preferensaktieägare skall enligt Sagax bolagsordning ske med 2,00 kronor per preferensaktie. Utdelningen utbetalas kvartalsvis med 0,50 kronor.

Jämställdhetsplan

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

**ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE
STYRELSE OCH LEDNING**

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseleda-

möterna Göran E Larsson, Filip Engelbert, Johan Thorell, Ulrika Werdelin, Johan Cederlund och Staffan Salén är oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning i förhållande till Sagax, bolagsledningen samt dess huvudägare. David Mindus, som är verkställande direktör i Sagax, innehar mer än 10 % av rösterna och anses därmed som beroende i förhållande till bolaget. Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Sagax och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i bolagets ledningen. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Sagax. Inget bolag i koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats. Personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid efter uppsägning från bolagets sida enligt vad som angivits i not 5, sidan 103.

**ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE
BEFATTNINGSHAVARE**

Vid årsstämman den 5 maj 2011 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 1 100 000 kronor, fördelat med 275 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Sagax. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Årsstämman 2011 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

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

Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningskommitté och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen fastställer

riktlinjer för ersättning till övriga ledande befattningshavare i Bolaget och uppdrar åt verkställande direktören att förhandla i enlighet med dessa. Överenskommelser med övriga ledande befattningshavare träffas av verkställande direktören i förening med styrelsens ordförande.

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

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

AB Sagax har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5. Styrelsen föreslår årsstämman 2012 att motsvarande riktlinjer även skall gälla framledes.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2012

Inför årsstämman den 4 maj 2012 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om:

- utdelning till aktieägarna om 4,00 kronor per stamaktie,
- utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2011 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier eller teckningsoptioner eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 % av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier eller teckningsoptioner eller kombination därav motsvarande maximalt 10 % av utestående röster,

- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ändring av bolagsordningen innebärande att aktiekapitalet skall vara lägst 200 miljoner kronor och högst 800 miljoner kronor,
- ändring av bolagsordningen, möjliggörande införande av ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B som medför 1/10 röst per aktie,
- förslag om incitamentsprogram 2012/2015,
- att AB Sagax fria fond- och vinstmedel, efter avdrag för utdelning balanseras i ny räkning.

Kallelse till stämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 127.

Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman:

- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma,
- att omvälja samtliga sittande styrelseledamöter. Valberedningen föreslår även omval av sittande styrelseordförande,
- att oförändrade styrelsearvodet skall utgå under uppdragsåret mellan årsstämmorna 2012 och 2013, således med 275 000 kronor till ordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i AB Sagax,
- att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young som revisionsbolag med Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor samt Magnus Fredmer som ytterligare påskrivande revisor,
- att ersättning till bolagets revisorer skall utgå enligt av bolaget godkänd räkning.

STYRELSE

GÖRAN E LARSSON

Styrelseledamot sedan 2001 och styrelseordförande sedan 2004.

Ledamot av ersättnings- och revisionskommittén. Född 1943.

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

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i ReadSoft AB, Aqeri Holding AB och Stiftelsen Hildur Nordins Minnesfond.

Vice styrelseordförande i Avega Group AB. Styrelseledamot i bland annat Header Compression Sweden Holding AB, Habia Cable AB. Senior Advisor i Evli Bank.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för bland annat Effnet Group AB, Micronic Laser Systems AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Interforward AB, Salén & Wicander Marin AB och Ferag Inc. Styrelseordförande i bland annat Bygg-Oleba Olle Engqvist AB, QlikTech International AB, Tidningstryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB, Sandrew Metronome AB och Standard Radio AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2011: 102 400 stamaktier och 201 335 preferensaktier.

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Född 1972.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Hemsö Fastighets AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2011: 4 328 476 stamaktier och 795 preferensaktier.

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004.

Ledamot av ersättningskommittén. Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i eWork Scandinavia AB, Amapola AB och Fredells Trävaru AB. Styrelseledamot i bland annat Westindia AB, Direktflyg AB, Strand Kapitalförvaltning AB, Landauer Ltd och SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle).

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Salénia AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för FöreningsSparbanken AB, redaktionschef för Finanstidningen och finansanalytiker på Procter & Gamble.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2011: 1 362 479 stamaktier och 78 595 preferensaktier.

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004.

Ledamot av revisionskommittén. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Fastighets AB Bromma Center Södra och Cassandra Oil AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2011: 101 627 stamaktier och 499 999 preferensaktier.

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007. Född 1969.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Avito Holding AB och arbetar för Avito i Ryssland (har även andra styrelseuppdrag i Avitogruppen). Styrelseledamot i Matterhorn Advisors AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för Kontakt East Holding AB och Remium AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2011: 122 500 stamaktier.

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1969.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande befattning: COO för The Lapithus Group som förvaltar låneportföljer för the European Principal Finance Fund (EPF), en av de fonder som administreras av amerikanska Apollo Capital Management, som bland annat investerar i private equity och fastighetslån.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare Managing Director på Goldman Sachs International, COO i Europa för Goldman Sachs Principal Investment Area, den division inom Goldman Sachs som driver Goldman Sachs Capital Partners och Goldman Sachs Mezzanine Partners fonder.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2011.

JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och jur. kand. från Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i industri- och handelsgruppen Lotorp.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare advokat och delägare på Advokatfirman Vinge med inriktning på företagsförvärv, finansiering och aktiemarknad.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2011.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav.



Sagax styrelse består av Staffan Salén, David Mindus, Johan Cederlund, Ulrika Werdelin, Filip Engelbert, Göran E Larsson och Johan Thorell.

STYRELSENS ERSÄTTNINGAR

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande i totalt antal möten		
					Styrelsemöten	Ersättningskommitté	Revisionskommitté
Göran E Larsson	Ordförande	2001	Ja	275 000	17 av 17	1 av 1	2 av 2
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	165 000	16 av 17		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	17 av 17		
Staffan Salén	Ledamot	2004	Ja	165 000	17 av 17	1 av 1	
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	165 000	17 av 17		2 av 2
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	165 000	15 av 17		
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	165 000	17 av 17		

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

FÖRETAGSLEDNING

DAVID MINDUS

Se sidan 76.

SUSANNE ESSEHORN

Född 1964.

Fastighetschef för Sagax sedan december 2010.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Senior Asset Manager på GE Capital Real Estate och fastighetschef på Fastighets AB Tornet.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2011: 5 000 teckningsoptioner (stamaktier).

PETER LARSEN

Född 1961.

Ekonomichef för Sagax sedan 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Arbetslivserfarenhet: Verkställande direktör för HSB Sverige AB och styrelseordförande i bland annat HSB Bank AB, HSB Produktion AB, HSB Fastighets AB, HSB Förvaltning AB och HSB Data AB.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2011: 9 586 stamaktier, 4 300 teckningsoptioner (stamaktier) och 44 preferensaktier.

JAAKKO VEHANEN

Född 1976.

Verkställande direktör Sagax Finland Oy sedan 2007.

Utbildning: Diplomingenjör från Helsingfors Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Ansvarig för den finska verksamheten hos Addici Facility Management Oy och fastighetsförvaltare hos Sponda Abp.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2011: 3 400 teckningsoptioner (stamaktier).

JOHAN HEDANDER

Född 1980.

Affärsutvecklare på Sagax sedan 2007.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Arbetslivserfarenhet: Investeringsanalys och transaktioner inom fastighetssektorn.

Innehav i AB Sagax den 31 december 2011: 100 stamaktier och 3 600 teckningsoptioner (stamaktier).

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav. Sagax har ett incitamentsprogram för alla medarbetare, vilket dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.



Sagax ledning består av Johan Hedander, Jaakko Vehanen, Susanne Essehorn, Peter Larsen och David Mindus.

INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER UNDER 2011/2012

Nedan redovisas de transaktioner vilka genomförts under 2011 av i Finansinspektionens insynsregister registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i AB Sagax. Det finns inga transaktioner under 2012 att redovisa vid tidpunkten för offentliggörandet av denna årsredovisning.

Datum	Namn	Befattning	Värdepapper	Köpt/Sålt	Antal
2011-02-15	David Mindus	VD	Teckningsoptioner	Optionslösen	-168 750
2011-02-15	David Mindus	VD	Stamaktier	Optionslösen	+168 750
2011-04-01	David Mindus	VD	Stamaktier	Köpt	+89 000
2011-06-07	Johan Hedander	Affärsutvecklare	Teckningsoptioner	Köpt	+3 600
2011-06-07	Peter Larsen	Ekonomichef	Teckningsoptioner	Köpt	+4 300
2011-06-07	Susanne Essehorn	Fastighetschef	Teckningsoptioner	Köpt	+5 000
2011-06-07	Mikael Dahlberg	Koncerncontroller	Teckningsoptioner	Köpt	+2 950

REVISORER

INGEMAR RINDSTIG

Född 1949.

Revisor i bolaget sedan 2004.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i Far. Övriga revisorsuppdrag är bland annat JM AB, Vasakronan AB, AtriumLjungberg AB, Svenska Bostäder AB, Jernhusen AB, Vasallen AB och Einar Matsson AB.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2011.



Ingemar Rindstig

JONAS SVENSSON

Född 1968.

Revisor i bolaget sedan 2007.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i Far. Övriga revisorsuppdrag är bland annat AtriumLjungberg AB, JM AB, Elektronikgruppen, ALM Equity, Besqab Projekt och Fastigheter AB, ByggPartner och Sveriges Byggindustrier.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2011.



Jonas Svensson

FLERÅRSÖVERSIKT

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2011	2010	2009	2008	2007
Hyresintäkter	783,2	644,4	566,3	491,4	355,5
Övriga intäkter	2,0	23,6	4,0	5,9	12,9
Drift- och underhållskostnader	-62,2	-55,0	-38,3	-31,2	-32,5
Tomträttsavgäld	-13,1	-12,1	-12,2	-8,6	-9,1
Fastighetsskatt	-20,3	-17,0	-14,2	-11,9	-9,2
Fastighetsadministration	-16,0	-11,2	-8,5	-8,7	-7,0
Driftnetto	673,5	572,7	497,2	436,8	310,4
Central administration	-34,3	-30,5	-26,2	-25,7	-19,9
Resultat från intresseföretag	-60,2	48,6	2,2	-1,4	3,2
– varav förvaltningsresultat	24,0	18,8	2,2	1,1	3,2
– varav värdeförändring på fastigheter	12,4	-9,8	–	-2,5	–
– varav värdeförändring på finansiella instrument	-96,6	39,6	–	–	–
Finansiella intäkter	3,4	2,6	4,2	19,7	9,3
Finansiella kostnader	-288,3	-238,9	-234,6	-240,9	-168,8
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	294,1	354,5	242,8	188,5	134,2
– varav Förvaltningsresultat	378,3	324,7	242,8	191,0	134,2
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	-5,8	0,8	0,5	-19,9	14,6
Finansiella instrument	12,7	-1,6	-9,9	2,5	–
Fordringar/andelar i intresseföretag	–	23,1	–	–	–
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	129,5	174,9	-244,6	-127,9	492,0
Finansiella instrument	-262,9	78,1	48,7	-424,2	6,0
Lån i utländsk valuta	–	34,1	12,1	-42,3	–
Resultat före skatt	167,5	664,0	49,6	-423,3	646,8
Uppskjuten skatt	-31,8	-165,2	-8,4	248,7	-74,8
Aktuell skatt	-13,7	-7,1	-7,6	-6,9	-6,0
Årets resultat	121,9	491,7	33,7	-181,5	566,0
Omräkningsdifferenser	-6,8	-20,6	-2,3	4,2	–
Totalresultat för perioden	115,2	471,0	31,4	-177,3	–

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Förvaltningsfastigheter	8 925,5	7 495,5	6 381,9	6 019,8	5 064,7
Övriga anläggningstillgångar	237,8	332,9	171,9	184,0	55,5
Summa anläggningstillgångar	9 163,3	7 828,4	6 553,8	6 203,8	5 120,2
Kassa och bank	343,3	393,7	203,7	210,9	398,0
Börsnoterade aktier	–	126,5	113,7	51,1	96,8
Övriga tillgångar	82,7	76,1	54,9	67,8	65,7
Summa omsättningstillgångar	426,0	596,3	372,3	329,8	560,5
Summa tillgångar	9 589,3	8 424,7	6 926,1	6 553,6	5 680,7
Eget kapital	2 223,2	2 205,6	1 381,6	1 261,4	1 465,6
Långfristiga räntebärande skulder	6 244,2	5 287,3	4 893,5	4 599,2	3 689,0
Uppskjuten skatteskuld	89,2	81,5	43,5	–	131,9
Övriga långfristiga skulder	455,8	232,0	303,9	390,7	36,8
Summa långfristiga skulder	6 789,1	5 600,8	5 240,9	4 989,9	3 857,7
Kortfristiga räntebärande skulder	257,0	353,6	136,4	108,7	104,0
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	56,1	–	–	–	67,1
Övriga kortfristiga skulder	263,9	264,7	167,2	173,6	186,3
Summa kortfristiga skulder	577,0	618,3	303,6	282,3	357,4
Summa skulder	7 366,1	6 219,1	5 544,4	5 272,2	4 215,1
Summa eget kapital och skulder	9 589,3	8 424,7	6 926,1	6 553,6	5 680,7

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	2011	2010	2009	2008	2007
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	97	97	98
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	95	96	97
Hysesduration, år	7,9	8,6	9,1	9,3	8,7
Uthyrningsbar area, kvm	1 143 651	1 023 553	916 777	839 114	743 023
Antal fastigheter	136	129	113	110	98
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	6	27	3	-13	49
Genomsnittlig ränta, %	4,5	4,3	4,3	5,1	5,2
Genomsnittlig räntebindningstid inkl. derivat, år	4,3	4,3	4,4	5,1	5,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,9	3,4	4,2	5,1	5,8
Soliditet, %	23	26	20	19	26
Belåningsgrad, %	68	67	73	73	68
Räntetäckningsgrad, gånger	2,3	2,4	2,0	1,8	1,8
Övriga nyckeltal					
Antal anställda vid periodens slut	27	19	14	14	13
Data per stamaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25
Eget kapital per aktie, kr	76,85	78,55	59,80	64,46	81,71
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24
Resultat per aktie, kr	3,56	34,28	-0,62	-17,53	44,68
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03
Kassaflöde per aktie, kr	20,63	19,19	16,15	12,74	9,70
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12
Antal aktier vid periodens utgång	13 416 822	12 903 664	12 077 322	12 077 322	12 077 322
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	13 416 822	13 311 307	12 884 066	12 534 057	12 776 788
Genomsnittligt antal aktier	13 341 913	12 170 478	12 077 322	12 077 322	11 997 072
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 402 395	13 076 804	12 762 909	12 705 344	12 754 785
Utdelning per aktie, kr (2011 föreslagen)	4,00	3,00	-	-	-
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,50	26,30	27,50	23,00	27,30
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	37 252 022	20 605 276	15 090 276	14 959 841
Genomsnittligt antal aktier	37 252 022	32 871 220	18 648 189	14 970 711	11 277 841
Utdelning per aktie, kr (2011 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

I slutet av 2011 pressmeddelades att Sagax den 22 december avyttrat fastigheterna Veddesta 2:33 och Veddesta 2:7 till Järfälla kommun sedan kommunen beslutat att utöva sin förköpsrätt enligt förköpslagen. Sagax förvärvade fastigheterna 2009 och bestred kommunens rätt till förköp, men Regeringen beslöt att ge Järfälla kommun tillstånd att förvärva fastigheterna med stöd av förköpslagen. Fastigheterna frånträdde den 13 januari 2012. Kommunen har ersatt Sagax med ett belopp motsvarande Sagax anskaffningskostnad om 63 miljoner kronor jämte ränta.

Sagax pressmeddelade den 16 mars 2012 att bolaget har emitterat ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 350 miljoner kronor. Lånet har riktats till institutionella investerare och kommer att noteras på NASDAQ OMX Stockholm. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,50 % per år motsvarande 420 räntepunkter

över den femåriga swapräntan vid emissionstillfället. Obligationerna har emitterats till 100 % av nominellt värde. Obligationslånet syftar till att diversifiera bolagets finansieringskällor och förlänga kapitalbindningen.

Sagax pressmeddelade den 3 april 2012 att bolaget under årets första kvartal hyrt ut lokaler om sammanlagt 31 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i 30 olika uthyrningar. Hyresgästerna tillträder lokalerna under 2012 och 2013. Av den uthyrda arean avser 4 500 kvadratmeter Sagax fastigheter och 26 500 kvadratmeter avser lokaler i Sagax intresseföretag Söderport. Den enskilt största uthyrningen avser 15 000 kvadratmeter höglager i Söderports fastighet Asea 3 i Västberga. Lokalen kommer att hyras av Bring. Avtalet, som löper i 8 år, har ett sammanlagt hyresvärde om 140 miljoner kronor.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 60,3 (58,4) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av administrativa arvoden från dotterföretag och intresseföretag uppgick till 22,1 (11,3) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 1 906,7 (1 634,9) miljoner kronor varav likvida medel utgjorde 61,2 (188,8) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 13,3 (2,4) miljoner kronor. 466,2 (475,6) miljoner kronor investerades under 2011. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 232,4 (570,5) miljoner kronor under året.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2011	2010
Hysesintäkter	2	783,2	644,4
Övriga intäkter		2,0	23,6
Driftskostnader	4	-49,7	-42,7
Underhållskostnader	4	-12,5	-12,3
Tomträttsavgäld	4, 9	-13,1	-12,1
Fastighetskatt	4	-20,3	-17,0
Fastighetsadministration	4	-16,0	-11,2
Driftnetto	3	673,5	572,7
Central administration	5, 6, 21	-34,3	-30,5
Resultat från intresseföretag	10	-60,2	48,6
– varav förvaltningsresultat		24,0	18,8
– varav värdeförändringar på fastigheter		12,4	-9,8
– varav värdeförändringar på finansiella instrument		-96,6	39,6
Finansiella intäkter	7	3,4	2,6
Finansiella kostnader	8	-288,3	-238,9
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag		294,1	354,5
– varav Förvaltningsresultat	3	378,3	324,7
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		-5,8	0,8
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13	129,5	174,9
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	12,7	-1,6
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18	-262,9	78,1
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade		–	34,1
Värdeförändringar på fordringar/andelar i intresseföretag		–	23,1
Resultat före skatt		167,5	664,0
Uppskjuten skatt	12	-31,8	-165,2
Aktuell skatt	12	-13,7	-7,1
Årets resultat¹⁾	3	121,9	491,7
Omräkningsdifferenser		-6,8	-20,6
Totalresultat för året¹⁾		115,2	471,0
Resultat per stamaktie, kr	28	3,56	34,28
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	28	3,54	31,90
Genomsnittligt antal stamaktier		13 341 913	12 170 478
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		13 402 395	13 076 804

1) Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 783,2 (644,4) miljoner kronor, främst till följd av en större fastighetsportfölj, intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 62,2 (55,0) miljoner kronor under året. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 33,5 (29,1) miljoner kronor. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 16,0 (11,2) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av en större fastighetsportfölj.

CENTRAL ADMINISTRATION

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Kostnaderna uppgick till 34,3 (30,5) miljoner kronor. Ökningen förklaras av en större organisation till följd av Sagax tillväxt.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 24,0 (18,8) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Holding AB. Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och finansiella derivat uppgick till -60,2 (48,6) varav värdeförändringar på räntederivat uppgick till -96,6 (39,6) miljoner kronor. Se även not 23-24.

FINANSIELLA INTÄKTER

Koncernen erhöll ränteintäkter om 3,4 (2,6) miljoner kronor.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna har ökat till 288,3 (238,9) miljoner kronor till följd av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv under 2011. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december 2011 till 4,5 % (4,3 %), se även not 17.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 378,3 (324,7) miljoner kronor, varav 24,0 (18,8) miljoner kronor från intresseföretag. Resultatökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj samt intäkthöjande investeringar i befintligt bestånd.

Nyuthyrningar och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med 43,1 (143,5) miljoner kronor. Den allmänna marknadsförändringen inklusive indexjustering av hyresintäkterna medförde att fastighetsvärdena ökade med 86,3 (102,5) miljoner kronor, varav 100,1 (57,5) miljoner kronor i Sverige och -13,8 (45,0) miljoner kronor utomlands. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 123,6 (175,7) miljoner kronor, se not 13.

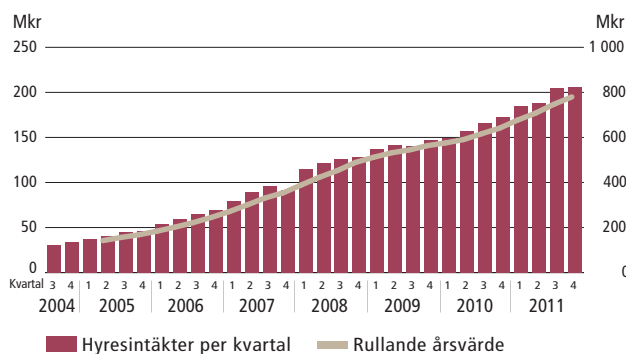
Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med -250,2 (76,5) miljoner kronor, varav -264,5 (63,7) miljoner kronor avsåg räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax belastats med -96,6 (39,6) miljoner kronor för omvärdering av räntederivat i intresseföretaget Söderport. Av årets värdeförändring utgjordes -262,9 (78,1) miljoner kronor av orealiserad värdeförändring och 12,7 (-1,6) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring. För information om räntebindning, se not 17. Av de realiserade värdeförändringarna avsåg 14,3 miljoner kronor avyttring av aktier i det i Norge noterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA.

Årets resultat uppgick till 121,9 (491,7) miljoner kronor.

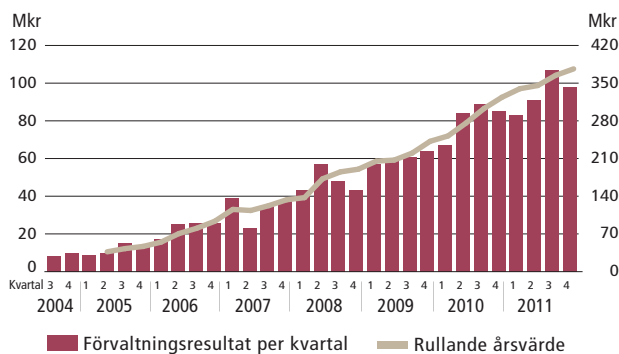
SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 13,7 (7,1) miljoner kronor, vilken uppstått för dotterbolag som ej kan lämna eller ta emot koncernbidrag samt för koncernens verksamheter i Finland och Tyskland. Den uppskjutna skatten för året uppgick till -31,8 (-165,2) miljoner kronor, se även not 14. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2011	31 december 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	8 862,5	7 495,5
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	63,0	–
Uppskjuten skattefordran	14	8,3	48,8
Materiella anläggningstillgångar	21	1,8	2,1
Aktier i intresseföretag	23	0,0	5,6
Finansiella fordringar	15	227,4	269,3
Finansiella derivat	18	0,3	7,1
Summa anläggningstillgångar		9 163,3	7 828,4
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		2,6	0,6
Börsnoterade aktier	18	–	126,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	60,8	50,6
Övriga fordringar		19,2	24,9
Kassa och bank	31	343,3	393,7
Summa omsättningstillgångar		426,0	596,3
SUMMA TILLGÅNGAR		9 589,3	8 424,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	28	253,4	250,8
Övrigt tillskjutet kapital		891,1	876,6
Reserver		–25,6	–18,8
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 104,2	1 097,0
Summa eget kapital		2 223,2	2 205,6
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	6 244,2	5 287,3
Uppskjuten skatteskuld	14	89,2	81,5
Finansiella derivat	18	453,6	229,1
Övriga långfristiga skulder	19	2,2	2,9
Summa långfristiga skulder		6 789,1	5 600,8
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	257,0	353,6
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	17	56,1	–
Leverantörsskulder		6,1	7,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	179,3	174,9
Övriga skulder		78,5	82,5
Summa kortfristiga skulder		577,0	618,3
Summa skulder		7 366,1	6 219,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 589,3	8 424,7
Ställda säkerheter	30	7 251,8	6 026,8
Eventualförpliktelser	30	Inga	Inga

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 123,7 (175,7) miljoner kronor varav 129,4 (174,9) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras på sidan 40. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, se sidan 43.

Fordringar på intresseföretag om 220,3 (269,0) miljoner kronor redovisas som finansiella fordringar och består huvudsakligen av fordringar på intresseföretaget Söderport Holding AB.

Avsikten med redovisning av uppskjuten skatt är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Skatten kommenteras på sidan 55. Skulden netto redovisas per land varför Sagax redovisar en uppskjuten skattefordran om 8,3 (48,8) miljoner kronor och en uppskjuten skatteskuld om 89,2 (81,5) miljoner kronor i balansräkningen.

Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 466,4 (622,3) miljoner kronor vid årets slut.

Omsättningstillgångar

Kassa och bank uppgick till 343,3 (393,7) miljoner kronor vid årsskiftet. Utöver detta hade Sagax outnyttjade kreditfaciliteter om sammanlagt 274 miljoner kronor vid årsskiftet, varav 150 miljoner kronor var kortfristiga.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital har ökat med 115,2 miljoner kronor till följd av genererat resultat och med 17,8 miljoner kronor till följd av att teckningsoptioner nyttjats för att teckna stamaktier. Under perioden har utdelning till aktieägare minskat det egna kapitalet med 114,8 miljoner kronor, varav 96,2 miljoner kronor utbetalats under året. Det egna kapitalets förändring redovisas på sidan 89.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs särskilt på sidan 45. De räntebärande skulderna har förändrats med -7,9 (-168,8) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Derivatet har omvärderats med -264,5 (63,7) miljoner kronor. Undervärdet på derivaten har ökat till följd av lägre långa marknadsräntor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -453,2 (-222,0) miljoner kronor på balansdagen. Överrespektive undervärde på räntederivatet bruttoredo visas i balansräkningen med en fordran om 0,3 (7,1) miljoner kronor och en skuld om 453,6 (229,1) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad

Kortfristiga skulder

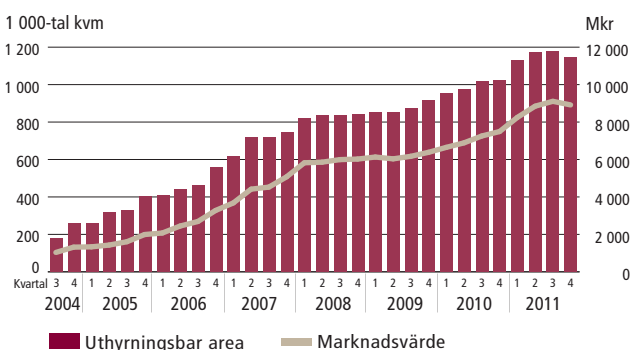
Under 2012 beräknas 313,1 miljoner kronor amorteras, varav 158,7 miljoner kronor amorterats under januari 2012 till följd av fastighetsförsäljningar som avtalades om i slutet av 2011 och som slutfördes under 2012.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 349,8 (308,0) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto 1 179 (1 252) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd samt försäljning av börsnoterade aktier. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med netto 796,6 (1 122) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med -50,4 (190,0) miljoner kronor under året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet till följd av att förvaltningsresultat och kassaflöde från intresseföretag under 2011 återinvesterats i intresseföretagens verksamheter.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2011	2010
Resultat före skatt		167,5	664,0
Värdförändringar på finansiella instrument		250,2	-76,5
Värdförändringar på fastigheter		-123,7	-175,7
Värdförändringar på lån i utländsk valuta		-	-34,1
Resultat från intresseföretag		60,2	-67,0
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		0,9	0,5
Betald skatt		-5,3	-3,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		349,8	308,0
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-7,1	-7,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-10,4	22,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		332,3	322,9
Förvärv av fastigheter		-1 396,6	-991,7
Försäljning av fastigheter		240,5	72,8
Investeringar i befintliga fastigheter		-160,4	-180,1
Försäljning av börsnoterade aktier		140,8	-
Forordningar på intresseföretag		-	-317,1
Försäljning av fordringar på intresseföretag		-	150,0
Försäljning av aktier i intresseföretag		-	10,0
Minskning av övriga anläggningstillgångar		-	4,3
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-3,3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 179,0	-1 251,8
Emission av stamaktier		17,8	28,8
Emission av preferensaktier		-	362,3
Utbetald utdelning till aktieägare		-113,0	-45,8
Upptagna lån		1 735,6	970,6
Amorterade lån		-811,2	-169,6
Lösen finansiella derivat		-30,9	-24,8
Minskning av övriga långfristiga skulder		-1,7	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		796,6	1 121,5
Årets kassaflöde		-50,0	192,6
Kursdifferens i likvida medel		-0,4	-2,6
Likvida medel vid årets ingång		393,7	203,7
Likvida medel vid årets utgång		343,3	393,7

FÖRÄNDRINGAR AV KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2009	163,4	529,7	1,8	686,7	1 381,6
Aktieutdelning	–	–	–	–81,3	–81,3
Nyemitterade preferensaktier	74,5	297,9	–	–	372,4
Transaktionskostnader	–	–10,1	–	–	–10,1
Apportemitterade preferensaktier	8,8	35,0	–	–	43,8
Transaktionskostnader	–	–0,6	–	–	–0,6
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
Eget kapital 31 december 2010	250,8	876,6	–18,8	1 097,0	2 205,6
Aktieutdelning	–	–	–	–114,8	–114,8
Nyemitterade stamaktier	2,6	15,3	–	–	17,9
Transaktionskostnader	–	–0,1	–	–	–0,1
Premieinbetalningar från incitamentsprogram	–	1,2	–	–	1,2
Utbetalningar avseende incitamentsprogram	–	–1,9	–	–	–1,9
Totalresultat januari–december 2011	–	–	–6,8	121,9	115,2
Eget kapital 31 december 2011¹⁾	253,4	891,1	–25,6	1 104,2	2 223,2

1) Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2011	2010
Nettoomsättning	27	22,1	11,3
Administrationskostnader	5, 6, 21	-45,5	-31,3
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-23,4	-20,0
Resultat från andelar i koncernföretag	11	36,0	-1,1
Resultat från andelar i intresseföretag	10	12,4	62,2
Finansiella intäkter	7	91,0	59,3
Finansiella kostnader	8	-38,1	-37,3
Resultat före skatt		77,9	63,1
Skatt på årets resultat	12	-17,6	-4,7
Årets resultat		60,3	58,4

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i miljoner kronor	2011	2010
Årets resultat	60,3	58,4
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	60,3	58,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2011	31 december 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	1,6	1,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	310,8	230,9
Aktier i intresseföretag	23	0,1	0,9
Fordringar på koncernföretag	25	775,2	392,6
Fordringar på intresseföretag	24	281,8	269,0
Finansiella fordringar	15	2,4	-
Uppskjuten skattefordran	14	27,8	45,4
Summa anläggningstillgångar		1 399,7	940,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	25	424,6	492,9
Fordringar på intresseföretag	24	10,1	4,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10,1	7,5
Övriga fordringar		1,0	0,2
Kassa och bank	31	61,2	188,8
Summa omsättningstillgångar		506,9	694,2
SUMMA TILLGÅNGAR		1 906,7	1 634,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	253,3	250,8
Reservfond		121,0	121,0
Konsolideringsfond		-	193,7
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		621,0	659,1
Balanserad vinst		195,0	3,0
Årets resultat		60,3	58,4
Summa eget kapital		1 250,6	1 286,0
Skulder			
Räntebärande skulder	17	576,4	250,0
Skulder till koncernföretag	26	13,4	47,2
Leverantörsskulder		0,7	0,9
Övriga skulder		38,6	36,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	27,0	14,4
Summa skulder		656,1	348,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 906,7	1 634,9
Ställda säkerheter	30	678,1	47,1
Ansvarsförbindelser	30	1 044,4	2,0

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2011	2010
Resultat före skatt		77,9	63,1
Värdförändringar på finansiella instrument		–	–13,3
Förtida lösen derivat		–	24,8
Resultat från intresseföretag		–	18,7
Koncernintern försäljning av andelar		–12,4	–52,2
Koncerninterna räntetäkter		–57,8	–39,4
Koncerninterna räntekostnader		2,3	0,1
Orealiserade valutakursdifferenser		2,8	–
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		0,5	0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13,3	2,4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		115,2	–56,1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		–22,3	49,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106,2	–4,4
Andelar i koncernföretag		–79,9	–37,7
Fordringar på koncernföretag		–384,0	–266,7
Fordringar på intresseföretag		–0,4	–317,1
Försäljning av fordringar på intresseföretag		–	150,0
Ökning av övriga anläggningstillgångar		–1,9	–4,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–466,2	–475,6
Emission av stamaktier		17,8	28,8
Emission av preferensaktier		–	362,3
Utbetald utdelning till aktieägare		–113,0	–45,8
Upptagna lån		326,4	250,0
Lösen finansiella derivat		–	–24,8
Minskning av övriga långfristiga skulder		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		232,4	570,5
Årets kassaflöde		–127,6	90,5
Likvida medel vid årets ingång		188,8	98,3
Likvida medel vid årets utgång		61,2	188,8

FÖRÄNDRINGAR AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Aktiekapital	Reservfond	Konsoliderings- fond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2009		163,4	121,0	193,7	396,5	874,6
Aktieutdelning		–	–	–	–81,3	–81,3
Nyemitterade preferensaktier		74,5	–	–	297,9	372,4
Transaktionskostnader		–	–	–	–10,1	–10,1
Apportemitterade preferensaktier		8,8	–	–	35,0	43,8
Transaktionskostnader		–	–	–	–0,6	–0,6
Nyemitterade stamaktier		2,5	–	–	15,0	17,5
Inbetalt ej registrerat emissionskapital		1,6	–	–	9,7	11,3
Årets resultat 2010		–	–	–	58,4	58,4
Eget kapital 31 december 2010		250,8	121,0	193,7	720,5	1 286,0
Aktieutdelning		–	–	–	–114,8	–114,8
Nyemitterade stamaktier		2,6	–	–	15,3	17,9
Transaktionskostnader		–	–	–	–0,1	–0,1
Upplösning av konsolideringsfond		–	–	–193,7	193,7	–
Premieinbetalningar från incitamentsprogram		–	–	–	1,2	1,2
Årets resultat 2011		–	–	–	60,3	60,3
Eget kapital 31 december 2011		253,3	121,0	–	876,3	1 250,6

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2011 har godkänts av styrelsen för publicering den 13 april 2012. Bokslutskommuniké presenterades den 10 februari 2012. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Stockholm, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 4 maj 2012.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Sagax har, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, tidigare år betraktat den svenska kronan som funktionell valuta även för verksamheterna i Finland och Tyskland. Då verksamheterna utomlands expanderat och Sagax under 2010 och 2011 även byggt upp en organisation i Finland har bolaget gjort en annan bedömning och från och med 2011 betraktat euron som funktionell valuta för verksamheterna i Finland och Tyskland. I enlighet med IAS 21, punkterna 35 och 37, tillämpas de omräkningsbestämmelser som gäller för den nya funktionella valutan framåtriktat från den 1 januari 2011. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta från den 1 januari 2011.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, börsnoterade aktier och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. AB Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Intressebolag är bolag över vilka ägarbolaget har ett betydande inflytande och som vare sig är dotterbolag eller andelar av ett joint venture. Andelarna i intressebolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelar i ett bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med ägarbolagets andel av förändringen i investeringsobjektets nettotillgångar. Ägarbolagets resultat innefattar ägarbolagets andel av resultatet i investeringsobjektet. Till följd av värdeförändringar kan det bokförda värdet på andelarna komma att skrivas ner till noll med denna princip. Eventuell ytterligare negativ resultatandel redovisas mot eventuella kapitalfordringar på det aktuella intresseföretaget.

När Sagax förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning, affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett bolag vars enda tillgångar är fastigheter, är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet, redovisas. Alla Sagax bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

ALLMÄNT

Alla belopp är i miljoner kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2011. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

IFRS och god redovisningssed kräver att Sagax gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 32.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter i not 13.

Även externa värderingar av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för de orealiserade värdeförändringar vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning.

En väsentlig bedömningsfråga har även varit hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not.

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER**IFRS**

Mindre väsentliga förändringar och förtydliganden av befintliga standarder trädde ikraft från och med 2011, vilka ej påverkat koncernens redovisning. Ett antal nya och ändrade IFRS trädde ikraft från och med räkenskapsåret 2012 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. De har inte bedömts ge någon större inverkan på Sagax finansiella rapporter om de hade tillämpats redan 2011.

Förändringar i svenska regelverk

Upplivningskraven i årsredovisningslagen har minskat från och med 2011. Bland annat behöver inte längre upplysningar lämnas om sjukfrånvaro, fastigheters taxeringsvärde samt storleken på ränta som aktiverats i en anläggningstillgång. Sagax har dock valt att fortsatt redovisa dessa. Rådet för finansiell rapportering har ändrat redovisningsprinciperna för erhållna och lämnade koncernbidrag avse-

ende moderbolag med tillämpning på räkenskapsår som påbörjats 1 januari 2011 eller senare. Erhållna koncernbidrag skall redovisas som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag skall redovisas antingen mot andelar i dotterföretag eller som kostnad. Enligt de tidigare reglerna i UFR 2 som nu dragits tillbaka redovisades koncernbidrag direkt mot fritt eget kapital. För Sagax innebär det att mottagna koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt av moderbolaget. Jämförelsesiffrorna har omräknats med hänsyn till detta.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

RAPPORTERING FÖR SEGMENT

Företagets interna rapporteringssystem är främst baserat på den geografiska uppdelningen av marknaden vilken speglar bedömda marknadsrisker. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapporteringsstruktur.

INTÄKTER

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de i den följande kvartalsrapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som orealiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Sagax avtalar om

försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

KOSTNADER

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av notering på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration.

FINANSIELLA KOSTNADER

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Sagax upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Räntekostnader under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som moderbolag erhåller redovisas som finansiell intäkt och koncernbidrag som moderbolag lämnar redovisas antingen som en investering eller i resultaträkningen. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Även bonusar och pensionspremier betalas och kostnadsförs i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

PENSIONER

För anställda i Sverige betalar Sagax pensionspremier i enlighet med en avgiftsbestämd plan. Premierna skall belopps-

mässigt spegla sedvanliga ITP-avsättningar. Sagax har inga kvarstående förpliktelser eller åtaganden till följd av dessa premiebetalningar för framtida pensioner. Utbetalningarna sker till fristående organ vilka administrerar planerna. Det finns inga åtaganden för förmånsbestämda ITP-planer eller andra ersättningar efter avslutad anställning.

För verksamheten i Finland betalar Sagax lagstadgade pensionspremier. Inga ytterligare betalningar sker avseende medarbetarnas pensionsförmåner. Det finns inga åtaganden efter avslutad anställning.

EGET KAPITAL

Återköp av egna aktier

Vid eventuellt återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Sagax har hittills inte återköpt egna aktier.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning. Av Sagax anteciperade utdelningar skall redovisas som finansiell intäkt.

Resultat per stamaktie

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

Incitamentsprogram

Premiebetalningar i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital. Utbetalningar hänförliga till incitamentsprogram redovisas i koncernen som minskning av eget kapital och i moderbolaget som centrala administrationskostnader.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Värderingar under 2011 har för Sverige utförts av DTZ Sweden och Savills Sweden. Värderingar i Finland har utförts av DTZ Finland och Savills Plc. Värderingar i

Danmark har utförts av DTZ Egeskov och värderingar i Tyskland av Savills Immobilien Beratungs.

Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svenskt Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning eller motsvarande avseende fastigheter utomlands. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till tio 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, som underlag för bedömning av marknadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad.

Kassaflödeskalkylerna baserades under 2011 på ett inflationsantagande om 2 % (2 %) per år under kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Drift- och underhållskostnaderna har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI eller motsvarande avseende fastigheter utomlands. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden varierade mellan 5,5 och 14,0 % och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 6,0 och 15,0 %. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter och dels ett fastighetsspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen

har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel vid kalkylperiodens slut. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet för restvärdesberäkning uppgick till 8,2 % (8,3 %).

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner och inventarier vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar.

AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i dotterbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i dotterbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

Avskrivningar på maskiner och inventarier sker med 20 % per år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Enligt IFRS skall kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier, lånefordringar, derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder betraktas som finansiella instrument. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde, motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas. Klassificeringarna nedan avgör hur de finansiella instrumenten sedan behandlas i redovisningen.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Reservering för osäkra fordringar sker när risk bedöms finnas att koncernen ej kommer att erhålla hela fordran. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar. Orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig eller långfristig fordran beroende av återstående avtalstid.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser förs till totalresultatet vid konsolidering av koncernen. Kursdifferenser avseende koncernexterna rörelsefordringar och

rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet och kursdifferenser för finansiella tillgångar och skulder i bolag med annan funktionell valuta redovisas som orealiserade värdeförändringar.

Kassa och bank

Kassa och bank redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Skulder avser lån och rörelseskulder som till exempel leverantörsskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde och redovisas i balansräkningen per likviddagen. Den nominella skulden redovisas på balansräkningens skuldsida och kostnader för lånens upptagande redovisas på tillgångssidan och löses upp linjärt över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits och värderas till nominellt värde.

Koncernen har ett obligationslån om 250 miljoner kronor med fast ränta. Resterande låns räntevillkor baseras på Stibor 1-månad, Stibor 3-månader eller Euribor 3-månader med tillägg för marginal och räntebestäms varje respektive var tredje månad, varför bokfört värde är en rimlig approximation av lånens verkliga värde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader. Orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig eller långfristig skuld beroende av återstående avtalstid.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Sagax använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar.

Initialt redovisas derivat i balansräkningen till anskaffningsvärde på likviddag. Samtliga derivat värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde i balansräkningen på balansdagen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde och erhålls som återköpspris från respektive motpart.

Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

SKATTER INKLUSIVE UPPSKJUTEN SKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

Inkomstskatt belastar resultaträkningen. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastigheter, aktier och derivat. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Sagax redovisar enligt följande:

Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), så redovisas enligt vad köparen faktiskt betalar. Därmed beaktas vid förvärvet faktiskt använd skattesats, varvid redovisningen dock ej sker som skatteskuld utan som avdrag från fastighetstillgångsposten.

Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning blir därför ofta lägre än den skatteskuld som Sagax beaktat i redovisningen.

LEASING

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyreskontrakt hänförliga till Sagax förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2.

Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har även tomträttsavtal redovisats som operationell leasing i not 9.

Sagax har ingått ett antal mindre leasingavtal avseende personbilar och kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte väsentligt. Leasingavgifterna redovisas som kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

NOT 2 OPERATIONELL LEASING – HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2011 uppgick till 783,2 (644,4) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, elektricitet, fastighetsskatt och index.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. Sagax förvaltningsstrategi med långa kontraktsavtal framgår av tabellen nedan där 73 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2015.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2011 ¹⁾	3	308	0,4	0 %
2012	109	57 796	51,4	6 %
2013	59	49 785	40,9	5 %
2014	53	122 861	76,8	10 %
2015	39	47 069	45,7	6 %
>2015	109	828 652	566,4	73 %
Totalt	372	1 106 471	781,7	100 %

1) Avser hyresavtal vilka upphörde att gälla den 31 december 2011.

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 7,9 (8,6) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 93 % (94 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgår vid årets slut till 56,0 (44,0) miljoner kronor.

Sagax tecknade under 2011 nya hyresavtal motsvarande 18,1 miljoner kronor samtidigt som bolaget erhöll uppsäg-

ningar motsvarande 25,7 miljoner kronor. Nettouthyrningen uppgick följaktligen till -7,6 miljoner kronor.

Sagax strategi är att eftersträva låg operativ risk genom bland annat långa hyresavtalstider. Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	
Avtalade hyresintäkter år 1	749,4
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	2 525,5
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	2 860,6
Summa	6 135,5

NOT 3 REDOVISNING AV KONCERNENS MARKNADSOMRÅDEN

	Stockholm		Övriga Sverige		Helsingfors	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Intäkter						
Hyresintäkter	353,0	272,4	218,2	202,7	87,0	50,6
Övriga intäkter	1,0	10,1	0,4	13,8	0,0	0,0
Fastighetskostnader	-75,1	-69,3	-9,7	-9,5	-15,2	-6,6
Driftnetto	278,9	213,2	208,9	207,0	71,8	44,0
Finansiella intäkter	1,6	2,0	0,4	0,1	0,2	0,0
Finansiella kostnader	-155,3	-113,4	-89,0	-83,3	-22,0	-13,3
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	125,2	101,8	120,3	123,8	50,0	30,7
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	108,4	67,9	30,1	85,4	23,0	4,0
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	2,9	0,4	-8,7	0,4	-	-
Värdeförändringar relaterade till intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	236,5	170,1	141,7	209,6	73,0	34,7
Förvaltningsfastigheter ²⁾	4 328,2	3 031,7	2 172,8	2 375,9	965,0	767,9
Likvida medel						
Ofördelade poster:						
Uppskjuten skattefordran						
Övriga tillgångar						
Summa tillgångar						
Fastighetskrediter	2 775,0	2 294,2	1 812,0	1 642,3	778,0	565,0
Ofördelade poster:						
Uppskjuten skatteskuld						
Övriga skulder						
Summa skulder						
Koncernens egna kapital						
Summa skulder och eget kapital						
Övriga upplysningar						
Investeringar i fastigheter	44,2	59,0	8,1	33,6	5,0	3,7
Ej kassaflödespåverkande poster						
Orealiserade värdeförändringar	108,4	67,9	30,1	85,4	23,0	4,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-
Summa ej kassaflödespåverkande poster	108,4	67,9	30,1	85,4	23,0	4,0

1) Värdeförändringar på finansiella instrument har ej fördelats per marknadsområde.

2) Fastighetsvärdena har reducerats med förväntad uppskjuten skatt, 35,2 (39,9) miljoner kronor, i enlighet med IFRS.

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Sagax har en hyresgäst där hyresintäkterna överstiger 10 % av de totala hyresintäkterna. De totala hyresintäkterna från hyresgästen uppgår till 92,5

(90,2) miljoner kronor fördelat med 50,5 (47,7) miljoner kronor på marknadsområdet Övriga Sverige och med 42,0 (42,5) miljoner kronor på marknadsområdet Övrigt.

Övriga Finland		Övrigt		Ofördelade poster		Summa koncernen	
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
80,9	74,2	44,1	44,5	–	–	783,2	644,4
0,1	0,0	0,0	0,1	0,5	–0,4	2,0	23,6
–4,7	–4,4	–1,2	–1,2	–5,8	–4,3	–111,7	–95,3
76,3	69,8	42,9	43,4	–5,3	–4,7	673,5	572,7
0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,5	3,4	2,6
–19,6	–21,5	–24,1	–26,3	21,7	18,9	–288,3	–238,9
–	–	–	–	–34,3	–30,5	–34,3	–30,5
–	–	–	–	24,0	18,8	24,0	18,8
56,7	48,3	18,8	17,1	7,3	3,0	378,3	324,7
–26,8	14,0	–5,2	3,6	–262,9	112,3	–133,4	287,2
–	–	–	–	12,7	–1,6	6,9	–0,8
–	–	–	–	–84,2	52,9	–84,2	52,9
–	–	–	–	–13,7	–7,1	–13,7	–7,1
–	–	–	–	–31,8	–165,2	–31,8	–165,2
29,9	62,3	13,6	20,7	–372,7	–5,7	121,9	491,7
1 010,8	863,3	448,7	456,7	–	–	8 925,5	7 495,5
				343,3	393,7	343,3	393,7
				8,3	48,8	8,3	48,8
				312,2	486,7	312,2	486,7
				663,8	929,2	9 589,3	8 424,7
750,4	684,2	192,0	205,2	250,0	250,0	6 557,3	5 640,9
				89,2	81,5	89,2	81,5
				775,8	578,2	775,8	578,2
						7 366,1	6 219,1
						2 223,2	2 205,6
						9 589,3	8 424,7
103,1	40,1	–	43,7	–	–	160,4	180,1
–26,8	14,0	–5,2	3,6	–262,9	112,3	–133,4	287,2
–	–	–	–	–31,8	–165,2	–31,8	–165,2
–26,8	14,0	–5,2	3,6	– 294,7	–52,9	–165,2	122,0

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2011 till 111,7 (95,3) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader. Samtliga hyresavtal som avser fastigheter belägna utanför Stockholm och Helsingfors är, förutom hyresavtal för Terminalen 1, triple netavtal.

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Sagax tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2011 till 49,7 (42,7) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 12,5 (12,3) miljoner kronor.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter

med tomträtt till 29 (28). Tomträttsavgälder inklusive arrendeavgifter uppgick under år 2011 till 13,1 (12,1) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2012 uppgår gällande tomträtts- och arrendeavtal till 12,9 miljoner kronor.

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). I Finland är fastighetsskatten kommunal och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten mellan 0,6 och 1,0 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till 1,26 % av taxeringsvärdena.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 20,3 (17,0) miljoner kronor under 2011.

Fastighetsadministration

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Fastighetsadministrationen uppgick under år 2011 till 16,0 (11,2) miljoner kronor.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Antal anställda				
Medelantal anställda	25,1	16,6	20,8	14,7
varav män	13,0	10,8	10,7	8,9
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	7,4	5,6	7,4	5,6
varav tantiem och bonus	0,9	0,6	0,9	0,6
Övriga anställda	14,2	8,2	11,1	6,9
Summa	21,6	13,8	18,5	12,5
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	2,3	1,7	2,3	1,7
varav pensionskostnader	1,0	0,5	1,0	0,5
Övriga anställda	3,5	2,2	2,8	2,1
varav pensionskostnader	1,6	1,0	0,9	0,7
Summa	5,8	3,9	5,1	3,8

NOT 5 FORTSÄTTNING

Under år 2011 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 4 (4) ledande befattningshavare varav 1 (0) kvinna. Sagax finanschef har slutat under året.

Till VD har under år 2011 utbetalts 2,7 (2,7) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 000 (5 000) kronor och 0,7 (0,6) miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2010. För verksamhetsåret 2011 har 0,7 miljoner kronor utbetalts i bonus under 2012. Ersättning och förmåner till VD under 2012 utgår enligt avtal med 2,3 miljoner kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen för 2011 års verksamhet regleras i förhållande till individuellt satta mål. VD erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvoden om 1,1 (1,1) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 5 maj 2011. Därav har styrelsens ordförande erhållit 0,3 (0,3) miljoner kronor och övriga 5 (5) ledamöter 0,2 (0,2) miljoner kronor vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Arvode till två av styrelsens medlemmar har betalats till bolag ägt av dessa i enlighet med avtal träffat mellan dem och Sagax. Detta är kostnadsneutralt för Sagax. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax.

Till övriga ledande befattningshavare, economichef, fastighetschef och finanschef, har under 2011 utgått 3,5 (2,1) miljoner kronor i lön, inklusive 0,2 (0,0) miljoner kronor i kontant bonus. För övriga ledande befattningshavare har även sammanlagt 1,0 miljoner kronor betalats för pensionsförsäkringar, varav 0,2 (0,2) miljoner kronor mot avstående av bonusersättning. Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 2,6 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare, samt med en rörlig ersättningsdel, för 2012. Den rörliga ersättningsdelen uppgår maximalt till 0,2 miljoner kronor för economichefen och regleras i förhållande till individuellt satta mål. Fastighetschefens rörliga ersättningsdel uppgår maximalt till 0,3 miljoner kronor och tilldelas diskretionärt av VD. Sagax finanschef lämnade sin anställning under 2011 och tjänsten är ännu ej tillsatt vid publicering av denna årsredovisning.

Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i not 1. Vid uppsägning från bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till fyra månadslöner eller de villkor som följer av lagstiftningen. Uppsägningstiden vid uppsägning från ledande befattningshavare sida, exklusive VD, är fyra månader.

Årsstämman den 5 maj 2011 beslutade om ett optionsprogram för bolagets medarbetare (Incitamentsprogram 2011/2014), undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Sagax långsiktiga intressen genom att bereda Sagax anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i bolagets långsiktiga värdeutveckling. Teckningsoptionerna, som berättigar innehavaren att teckna nya stamaktier i Sagax under perioden från och med den 3 juni 2014 till och med den 13 juni 2014, emitterades till en kurs om 23,35 kronor motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av Black & Scholes-modellen, beräkningen utfördes av Remium AB. Teckningskursen för aktie vid utnyttjande av teckningsoption skall utgöras av stamaktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden den 31 maj 2011 till och med den 30 maj 2014. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning av att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Stamaktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten motsvarade den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 10 maj 2011 till och med den 16 maj 2011 enligt NASDAX OMX Stockholm och fastställdes av Remium AB till 200,20 kronor. Medarbetare som deltog i teckningsoptionsprogrammet erhöll en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 %, motsvarade 50 % av optionspremien. Personalen förvärvade totalt 50 800 teckningsoptioner.

Sjukfrånvaron under 2011 uppgick till 1,0 % (0,5 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 0 % (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

Ålder	Sjukfrånvaro
20-29	1,8 %
30-49	0,6 %
50>	1,5 %
Kön	Sjukfrånvaro
Män	1,5 %
Kvinnor	0,4 %

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	1,5	1,3	0,5	0,5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,1	0,2	-	0,2
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	0,3	0,1	0,3	0,1
Summa	1,9	1,6	0,8	0,8

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ränteintäkter dotterföretag	–	–	57,8	39,4
Ränteintäkter intresseföretag	–	–	24,0	4,7
Ränteintäkter	3,3	2,6	2,1	1,9
Övriga finansiella intäkter	0,1	–	7,1	13,3
Summa	3,4	2,6	91,0	59,3

Koncernens ränteintäkter härrör från koncernens likvida medel.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader	276,7	226,4	29,1	12,3
Övriga finansiella kostnader	11,6	12,5	6,7	24,9
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	2,3	0,1
Summa	288,3	238,9	38,1	37,3

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för räntebärande lån samt finansiella derivat.

NOT 9 OPERATIONELL LEASING – TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen
Förfaller till betalning inom 1 år	11,7
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	32,3
Förfaller till betalning senare än 5 år	21,3
Summa	65,3

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade tomträttsavgälder.

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Söderport Holding AB	–69,0	45,9	–	62,2
Segeltorp Utvecklings AB	–	2,7	12,4	–
Segeltorp Holding AB	8,8	–	–	–
Summa	–60,2	48,6	12,4	62,2

Aktierna i intresseföretaget Segeltorp Utvecklings AB såldes under 2011 till intresseföretaget Segeltorp Holding AB.

NOT 11 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2011	2010
Bilhornet KB, resultatandel	–1,0	–1,8
Nedskrivning andelar i Waverley Properties AB	–	–16,9
Koncernbidrag erhållna från dotterföretag	37,0	17,6
Summa	36,0	–1,1

NOT 12 SKATTEKOSTNAD

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet.

Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

I Sverige var den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 26,3 % under 2011, i Finland 26,0 % och i Danmark 25,0 %.

Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan vara lägre än det redovisade resultatet, med respektive lands skattesats. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

- 1) göra skattemässiga avskrivningar
- 2) göra direktavdrag för vissa investeringar i fastigheter, vilka aktiveras i bolagets redovisning, samt
- 3) utnyttja befintliga skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands skattesats för 2011, förutom när det gäller Finland där den beräknats med den skattesats som gäller från inkomstår 2012, 24,5 %.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-13,4	-9,6	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-0,3	2,5	-	-
Summa aktuell skatt	-13,7	-7,1	-	-
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0,6	-10,0	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-39,9	-31,1	-22,8	0,5
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i aktier	-1,5	-3,3	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	63,4	-24,1	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-67,1	-83,9	5,2 ¹⁾	-5,2 ¹⁾
Uppskjuten skatt avseende resultat från intresseföretag	12,1	-12,8	-	-
Uppskjuten skatt avseende koncernjusteringar	0,6	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	-31,8	-165,2	-17,6	-4,7
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-45,5	-172,3	-17,6	-4,7

1) Moderbolaget redovisar uppskjuten skatt för ett direktägt kommanditbolag.

Nedan redovisas vilka skatteintäkter respektive skattekostnader som påverkat Sagax redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Resultat före skatt	167,5	664,0	77,9	63,1
26,1 % (26,3 %) skatt ¹⁾	-43,8	-174,6	-20,5	-16,5
Icke avdragsgilla kostnader	-1,9	-0,1	-0,4	-4,5
Ej skattepliktiga intäkter	5,6	1,5	3,3	16,3
Skatt till följd av ändrad taxering	-0,3	2,5	-	-
Upplösning av uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar	8,9	-1,6	-	-
Återläggning uppskjuten skatt avseende fälld kapitalförlust	-9,4	-	-	-
Skatt intressebolag	-10,0	-	-	-
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	5,4	-	-	-
Redovisad skatt	-45,5	-172,3	-17,6	-4,7

1) Inkomstskatten i Sverige beräknas med 26,3 %, i Danmark med 25,0 % och i Finland med 26,0 %.

Den vägda genomsnittliga skattesatsen för koncernen blir 26,1 % 2011. Föregående år var den vägda skattesatsen för koncernen 26,26 %.

NOT 12 FORTSÄTTNING

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2011.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatteunderlag	Skillnad mot redovisat resultat
Förvaltningsresultat	378,3	–	378,3	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–189,7	189,7	–	–
Obeskattade reserver	2,3	–2,3	–	–
Förvaltningsresultat från intresseföretag	–24,0	24,0	–	–
Ränteintäkter avseende intressebolag	24,0	–24,0	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	7,3	–	7,3	7,3
Ej skattepliktiga intäkter	–21,5	–	–21,5	–21,5
Skatt intressebolag	–	38,3	38,3	38,3
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	–	–20,7	–20,7	–20,7
Övriga skattemässiga justeringar	0,3	–	0,3	0,3
Skattepliktigt förvaltningsresultat	177,0	205,0	382,0	3,7
Värdeförändringar intresseföretag	–	–84,2	–84,2	–
Värdeförändringar, fastigheter	–	129,5	129,5	–
Försäljningar av fastigheter	–5,8	–33,8	–39,6	–33,8
Värdeförändringar, finansiella derivat	–	–262,9	–262,9	–
Förtidslösen av finansiella derivat	–1,6	–	–1,6	–
Värdeförändringar, aktier	14,3	–	14,3	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	183,9	–46,4	137,3	–30,1
Underskottsavdrag, ingående balans	–622,3	622,3	–	–
Ändrade taxeringar	1,1	–	1,1	1,1
Omrubricering skattberäkning 2010	19,0	–19,0	–	–
Återläggning uppskjuten skatt avseende fällad kapitalförlust	–	35,7	35,7	35,7
Underskottsavdrag, utgående balans	470,6	–470,6	–	–
Skattepliktigt resultat	52,3	122,0	174,3	6,7
26,1 % skatt¹⁾	–13,7	–31,8	–45,5	

1) Inkomstskatten i Sverige beräknas med 26,3 %, i Danmark med 25,0 % och i Finland med 26,0 %.

Den vägda genomsnittliga skattesatsen blir 26,1 %.

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Specifikation av årets förändring	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Verkligt värde vid årets början	7 535,4	6 421,8	–	–
Förvärvade fastigheter	1 396,6	991,7	–	–
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	–	–161,0	–	–
Investeringar i befintligt bestånd	160,4	180,1	–	–
Bokfört värde sålda fastigheter	–246,3	–72,0	–	–
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	–14,8	–	–	–
Värdeförändring	129,5	174,9	–	–
Verkligt värde vid årets slut	8 960,7	7 535,4	–	–
Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden i enlighet med IFRS	–35,2	–39,9	–	–
Redovisade fastighetsvärden	8 925,5	7 495,5	–	–

NOT 13 FORTSÄTTNING

Principer

Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomträtter uppgår till 8 960,7 miljoner kronor. Valutakurs-effekter svarar för 14,8 miljoner kronor i värdeminskning. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 1 euro motsvarar 8,945 kronor. I enlighet med IFRS har uppskjuten skatt om 35,2 miljoner kronor beaktats vid förvärv och reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen, se beskrivning i not 1 Redovisningsprinciper. Redovisade fastighetsvärden uppgår därefter till 8 925,5 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har värderats externt per den 31 december 2011.

För detaljer avseende värdering se sidan 96 samt sidorna 41–43.

Förvaltningsfastigheter till försäljning

Bolagets dotterbolag Storstockholms Industrifastigheter AB (556695-9572) förvärvade och tillträdde den 15 september 2009 fastigheterna Järfälla Veddesta 2:33 och Järfälla Veddesta 2:7 genom avtal om förvärv och fastighetsreglering. Köpeskillingen uppgick totalt till 63,0 miljoner kronor. Järfälla kommun meddelade dock den 11 december 2009 att den beslutat att utöva sin förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868). Bolaget bestred förköpet, men Regeringen beslutade 2011 att ge Järfälla kommun tillstånd att förvärva fastigheterna med stöd av förköpslagen.

Fastigheterna frånträdde den 13 januari 2012. I enlighet med redovisningsreglerna redovisas därför de berörda fastighetsvärdena som Förvaltningsfastigheter till försäljning i bokslutet för 2011.

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH SKATTEFORDRAN

Den uppskjutna skatten har beräknats med respektive lands skattesats, se not 12. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 466,4 (622,3) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2011. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen är begränsade till vissa belopp.

Koncernbidragsspär, vilken hindrar utnyttjande av underskott i moderbolaget, omfattar vid taxeringsåret 2012 112,7 (199,6) miljoner kronor. Spärren gäller till taxeringsåren 2012–2016 och omfattar de bolag som koncernen förvärvat de senaste fem åren. Moderbolagets underskott uppgår vid

taxeringsåret 2011 till 112,7 (199,6) miljoner kronor.

Koncernbidrag som moderbolaget erhåller eller lämnar påverkar uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag.

I Rapport över koncernens finansiella ställning netto-redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld per land enligt nedanstående sammanställning. Förvärvat uppskjuten skatt redovisas som avdrag från uppskjuten skattefordran respektive från fastighetstillgångsposten.

	Koncernen	
	2011	2010
Redovisad uppskjuten skattefordran		
Sverige	-29,4	6,7
Danmark	2,5	2,2
Summa	-26,9	8,9
Justering för förvärvat uppskjuten skatt, se not 12	35,2	39,9
Summa uppskjuten skattefordran enligt Rapport över finansiell ställning	8,3	48,8
Redovisad uppskjuten skatteskuld		
Finland	-88,7	-80,0
Tyskland	-0,5	-1,5
Summa uppskjuten skatteskuld enligt Rapport över finansiell ställning	-89,2	-81,5

NOT 14 FORTSÄTTNING

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld bruttoredovisas nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	119,2	55,8	–	–
Underskottsavdrag	123,8	163,7	29,6	52,5
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på aktier	–	1,5	–	–
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	0,9	–	–	–
Summa	243,9	221,0	29,6	52,5
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	359,4	292,3	1,8	7,1
Obeskattade reserver	0,6	1,2	–	–
Summa	360,0	293,5	1,8	7,1
Netto uppskjuten skatteskuld	116,1	72,5	27,8	–45,4
Nettoredovisning mot fastighetsvärden av förvärvad uppskjuten skatteskuld	–35,2	–39,9	–	–
Uppskjuten skatteskuld, netto	80,9	32,6	27,8	–45,4

De skattemässiga restvärdena för företagens fastigheter uppgår till 4 664 (4 013) miljoner kronor.

NOT 15 FINANSIELLA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31
Fordran på intresseföretag, se not 24	220,3	269,0
Övriga fordringar	7,1	0,3
Summa	227,4	269,3

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda tomträtsavgälder	3,4	3,0	–	–
Förutbetalda finansiella kostnader	13,9	14,8	5,5	4,6
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	30,7	15,1	–	–
Upplupna ränteutgifter	7,7	8,2	3,5	5,5
Övrigt	5,1	9,5	1,1	1,1
Summa	60,8	50,6	10,1	11,2

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	6 244,2	5 287,3	250,0	250,0
Räntebärande skulder, kortfristig del	313,1	353,6	–	–
Summa	6 577,3	5 640,9	250,0	250,0

Sagax finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med bolagets strategi om låg ränte- och refinansieringsrisk. Sagax strategi är att använda räntederivat för att reducera ränterisken och uppnå långa räntebindningstider. Räntebindningstiden uppgick vid årets utgång till 4,3 (4,3) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,9 (3,4) år vid årets utgång.

De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter och dels av ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 250 miljoner kronor som emitterats 2010. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank (PBB), Nordea Bank, Skandinaviska Enskilda Banken samt Svenska Handelsbanken. Samtliga bolagets fastigheter, exklusive fastigheterna i Tyskland samt en mindre fastighet i Danmark, är finansierade i lokal valuta.

Obligationslånet har utgivits under svensk rätt och är anslutet till Euroclears kontobaserade system. Det innebär att

innehav av Obligationer registreras på respektive innehavares VP-konto. Obligationslånet förfaller till betalning den 20 maj 2015 eller sådan tidigare dag som följer av villkoren för obligationslånet. Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm och löper med en räntesats om 7,00 % per år, från och med 21 maj 2010 till och med återbetalningsdagen.

Under 2012 beräknas 313 miljoner kronor amorteras, varav 159 miljoner kronor amorterats under januari 2012 till följd av fastighetsförsäljningar i slutet av 2011. Refinansieringsbehovet under 2012, kortfristig del av räntebärande skulder exklusive löpande amorteringar, uppgår till noll. Nedanstående tabell visar när i tiden Sagax räntebärande finansiering förfaller till slutbetalning eller amortering.

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2012	313	5 %
2013	148	2 %
2014	4 944	75 %
2015	293	4 %
2016	43	1 %
>2016	816	12 %
Summa	6 557	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning 2,9 (3,4) år.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider.

Räntetak om 683 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive räntetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2012	1 844	3,9 %	28 %
2013	–	–	–
2014	969	3,2 %	15 %
2015	304	6,5 %	5 %
2016	475	4,9 %	7 %
>2016	2 965	5,1 %	45 %
Summa/genomsnitt	6 557	4,5 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning 4,3 (4,3) år.

Sagax har under 2011 avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor varav 124 miljoner kronor av faciliteten var outnyttjade den 31 december 2011.

Sagax har under 2011 även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor, vilka var outnyttjade den 31 december 2011.

NOT 18 FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivat	Koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31
Övervärden på finansiella derivat	0,3	7,1
Undervärden på finansiella derivat	-453,6	-229,1
Summa	-453,3	-222,0

Aktier		
Aktier i Northern Logistic Property ASA	-	126,5
Summa	-	126,5

Värdförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2011	2010
Orealiserade värdförändringar på finansiella derivat	-262,9	65,3
Orealiserade värdförändringar på noterade aktier	-	12,8
Summa	-262,9	78,1

Värdförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2011	2010
Realiserade värdförändringar på finansiella derivat	-1,6	-1,6
Realiserade värdförändringar på noterade aktier	14,3	-
Summa	12,7	-1,6

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat skall enligt IFRS marknadsvärderas. Värdförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid.

Tabellen nedan visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2011 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till -453,2 (-222,0) miljoner kronor. Räntederivaten har marknadsvär-

derats i enlighet med värderingar från motparterna Handelsbanken, Nordea, SEB samt Deutsche Pfandbriefbank (PBB).

Övriga finansiella instrument i balansräkningen

Balansräkningen inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

RÄNTEDERIVAT

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2012	491	-3,4	4,1 %
2013	330	-10,5	4,2 %
2014	1 069	-28,7	4,1 %
2015	54	-1,2	2,5 %
2016	475	-41,7	4,0 %
>2016	2 965	-367,8	4,1 %
Summa/genomsnitt	5 384	-453,2	4,1 %

Principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Effekten på resultatet år 2011 uppgick till -264,5 (63,7) miljoner kronor, varav -1,6 (-1,6)

miljoner kronor var realiserad värdförändring. Derivaten består av nominella ränteswappar och räntetak. Derivaten beskrivs på sidorna 47-49.

NOT 19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Depositioner från hyresgäster	2,2	2,9	–	–
Summa	2,2	2,9	–	–

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Upplupen fastighetsskatt	0,8	9,4	–	–
Upplupna finansiella kostnader	78,9	62,5	24,9	12,6
Förutbetalda hyresintäkter	85,5	74,9	–	–
Övriga interimsskulder	14,1	28,1	2,1	2,2
Summa	179,3	174,9	27,0	14,8

NOT 21 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	3,5	6,2	3,2	3,1
Årets investeringar	0,2	0,4	0,1	0,1
Utrangeringar	–0,2	–3,1	–0,2	–
Summa	3,5	3,5	3,1	3,2
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	–1,4	–0,7	–1,3	–0,7
Årets avskrivningar	–0,6	–0,7	–0,5	–0,6
Utrangeringar	0,3	–	0,3	–
Summa	–1,7	–1,4	–1,5	–1,3
Bokfört värde	1,8	2,1	1,6	1,9

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

AB Sagax direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan. Samtliga nedan direktägda dotterföretag där andelen understiger 100 %, ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Aplimax Fastighets AB	556818-9483	Stockholm	500	100 %	–	0,1
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1	100 %	–5,5	–4,6
Cephyr AB	556646-0753	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	1 000	100 %	1,1	1,1
Sagax Alpha KB	969667-5777	Stockholm	1	50 %	85,5	85,5
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Beta KB	969680-2256	Stockholm	1	50 %	40,7	40,7
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Finland Oy	2104952-4	Helsingfors	2 500	100 %	27,4	27,4
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	1 000	100 %	74,9	–
Sagax Köge A/S	30598938	Köge	500 000	100 %	6,9	0,9
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Stockholm	1 000	100 %	35,3	35,3
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	1 000	89 %	4,2	4,2
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	1 000	100 %	13,1	13,1
Waverley Properties AB	556704-2501	Stockholm	1 000	100 %	26,4	26,4
Summa					310,8	230,9

NOT 22 FORTSÄTTNING

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Alpha 1 Oy	2155931-3	Helsingfors	Sagax Beta		
Executor Finans AB	556376-1369	Stockholm	Komplementär AB	556646-6891	Stockholm
Fastighets AB Vitå			Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Stockholm
Fastighetsbolaget Bårebo	556632-9909	Stockholm	Sagax Danderyd AB	556162-4338	Stockholm
Gräsanden AB	556737-4151	Stockholm	Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm
Fastighetsbolaget			Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm
Reglaget AB	556591-6706	Stockholm	Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm
Fastighetsförvaltning			Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm
Skultuna 3 KB	969646-0196	Stockholm	Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851	Stockholm	Sagax Kista AB	556855-5006	Stockholm
Förvaltningsbolaget			Sagax Komplementär AB	556597-9191	Stockholm
Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Stockholm	Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm
Inkassohuset KB	916822-5325	Stockholm	Sagax NEEAH AB	556715-8521	Stockholm
KB Kolsva 1	916608-8386	Stockholm	Sagax Norrköping AB	556668-1515	Stockholm
KB Slänten 17	969667-0604	Stockholm	Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Stockholm
KB Titania	969636-7763	Stockholm	Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Stockholm
KB Upplagsvägen	969667-3038	Stockholm	Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Stockholm
Kiinteistö Oy Juhanilanmäki	2734652-2	Helsingfors	Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Stockholm
Kiinteistö Oy			Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Stockholm
Koivuhaanportti 10	0741876-8	Helsingfors	Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Stockholm
Kiinteistö Oy			Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Stockholm
Konalajankuja 2	0119121-6	Helsingfors	Sagax Solna AB	556073-1407	Stockholm
Kiinteistö Oy Lapuan			Sagax Staffanstorpe AB	556805-3762	Stockholm
Metsäkiventie 2	2119444-9	Helsingfors	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Stockholm
Kiinteistö Oy Partolan Portti	1521593-6	Helsingfors	Sagax Ulvsunda		
Kiinteistö Oy			Utvecklings AB	556759-7975	Stockholm
Ruosilankulma	1937007-9	Helsingfors	Sagax Vaggeryd AB	556705-1866	Stockholm
Kiinteistö Oy Vanntan			Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Stockholm
Ansatie 4	0598169-6	Helsingfors	Storstockholms		
Kiinteistö Oy Espoon			Industrifastigheter KB	969695-2648	Stockholm
Ruukuntie 20	0783679-1	Helsingfors	Tillverkaren 1		
Kiinteistö Oy Vanntan			Fastighets AB	556730-4307	Stockholm
Honkanummentie 5	1044118-4	Helsingfors			
Kiinteistö Oy Vanntan					
Sarkatie 2	1971094-2	Helsingfors			
Kiinteistö Oy Vanntan					
Taivaltie 4	0625322-8	Helsingfors			
Kiinteistö Oy Vanntan					
Tulkintie 29	1635180-9	Helsingfors			
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Helsingfors			
Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm			
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm			
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm			
Oy Cephyr Ab	1794375-0	Helsingfors			
Panncentralen 1					
Fastighets AB	556606-2583	Stockholm			

NOT 23 AKTIER I INTRESSEFÖRETAG

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Moderbolaget	
				2011-12-31	2010-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109	Stockholm	–	–	0,9
Segeltorp Holding AB	556870-4604	Stockholm	50 %	0,1	–
Summa				0,1	0,9

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Koncernen	
				2011-12-31	2010-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109	Stockholm	–	–	6,6
Segeltorp Holding AB	556870-4604	Stockholm	50 %	0,0	–
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %	–	–1,0
Summa				0,0	5,6

Sagax hälftenäger genom koncernföretag intresseföretaget Söderport Holding AB tillsammans med Hemfosa Fastigheter AB. Söderport ägde vid årsskiftet 26 fastigheter med en uthyrningsbar area om 354 000 kvadratmeter. 94 % av den uthyrningsbara arean återfinns i Stockholm varav huvuddelen utgörs av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga. Resterande 6 % av den uthyrningsbara arean utgörs av kontorsfastigheter i centrala Malmö.

Sagax äger även Segeltorp Holding AB tillsammans med Eldkvarn AB. Bolaget äger Segeltorp Utvecklings AB som i sin tur äger fastigheterna Ängen 6, Ängen 11 och Ängen 15 i Huddinge. Hyresgästen är Delicato som har sitt bageri i lokalerna.

Sagax redovisar resultat- och ägarandelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, bolagen konsolideras ej. Resultatandelar, liksom även reserveringar för tillkommande förvärvskostnader i Sagax koncernredovisning, redovisas över värdena på andelarna i intresseföretagen. Ägarbolagets resultat innefattar ägarbolagets andel av resultatet i investeringsobjektet. Till följd av värdeförändringar har det bokförda värdet på andelarna för Söderport Holding AB skrivits ner till noll med denna princip. Negativa resultatandelar har redovisats mot kapitalfordringar på det aktuella intresseföretaget.

Finansiell information för Söderport Holdingkoncernen ¹⁾	2011	2010
Tillgångar	2 794,4	3 086,9
Eget kapital	23,8	18,9
Skulder	2 770,6	3 045,5
Hyresintäkter	256,1	70,4
Årets resultat	–25,1	11,8

1) Söderport Holding AB upprättar sin redovisning enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

NOT 24 FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG

Långfristiga fordringar på intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	4,0	4,5	4,0	4,5
Segeltorp Holding AB	13,1 ¹⁾	–	13,3	–
Söderport Holding AB	203,2 ²⁾	264,5	264,5	264,5
Summa	220,3	269,0	281,8	269,0

1) Fordringarna har reducerats med 0,2 till följd av negativa resultatandelar.

2) Fordringarna har reducerats med 60,3 till följd av negativa resultatandelar.

Kortfristiga fordringar på intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Söderport Holding AB	–	1,1	–	1,1
Summa	–	1,1	–	1,1

NOT 25 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Cephyr AB	2,4	2,3
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	8,4	8,0
Förvaltnings AB Varubilen	5,0	–
Inkassohuset KB	0,2	–
Kugghjulet 3 AB	4,2	–
Panncentralen 1 Fastighets AB	1,1	1,0
Sagax Alpha AB	3,0	19,1
Sagax Beta AB	13,5	12,9
Sagax Danderyd AB	0,2	0,2
Sagax Beta Komplementär AB	–	37,5
Sagax Finland Oy	0,9	–
Sagax Helsingborg KB	0,2	0,1
Sagax Huskvarna AB	0,1	0,1
Sagax Invest AB	18,9	4,5
Sagax Jordbro AB	18,3	–
Sagax Jönköping KB	0,4	0,4
Sagax Karlskoga AB	–	0,2
Sagax Kista AB	0,1	–
Sagax Korsberga AB	0,4	0,4
Sagax Köge A/S	23,2	31,0
Sagax Norrköping AB	–	2,2
Sagax PLP Holding AB	–	30,2
Sagax Rosersberg AB	2,5	–
Sagax Sapla 1 AB	–	0,5
Sagax Sapla 2 AB	–	45,1
Sagax Sapla 3 AB	–	0,7
Sagax Sapla 4 AB	–	0,9
Sagax Småland AB	10,2	42,0
Sagax Staffanstorps AB	16,0	10,1
Sagax Tyskland AB	262,1	142,3
Sagax Vaggeryd AB	0,6	0,5
Sagax Vetlanda AB	22,2	2,7
Satrap Kapitalförvaltning AB	4,9	82,8
Storstockholms Industrifastigheter AB	0,3	3,6
Tillverkaren Fastighets AB	5,3	9,6
Summa	424,6	492,9

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Inkassohuset KB	30,0	–
Sagax Finland Oy	42,1	42,4
Sagax Jordbro AB	526,9	–
Sagax Småland AB	171,3	121,0
Sagax Staffanstorps AB	–	224,3
Storstockholms Industrifastigheter AB	4,9	4,9
Summa	775,2	392,6

NOT 26 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31
Sagax Finland Oy	–	7,4
Sagax Beta Komplementär AB	13,0	13,0
Waverley Properties AB	0,4	26,8
Summa	13,4	47,2

NOT 27 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2011. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

Tjänster mellan koncernföretag och mellan koncernen och intresseföretagen debiteras enligt affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningsarvode, intern-

räntedebitering samt vidarefakturerings av gemensamma kostnader. Debitering gentemot intresseföretag sker enligt samma principer.

Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under året till 22,1 (11,3) miljoner kronor. Inga övriga inköp har skett mellan koncernföretagen eller mellan koncernen och intresseföretagen.

NOT 28 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2011 fördelat på 13 416 822 stamaktier med en röst per aktie och 37 252 022 preferensaktier med en tiondels röst per aktie. Aktierna har ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Sagax äger inga av de utestående aktierna.

Under 2011 har bolaget emitterat totalt 687 783 stamaktier. Sammanlagt har bolagets egna kapital tillförts 17,8 (434,3) miljoner kronor genom emissioner under 2011.

Aktiekapitalets utveckling enligt Bolagsverket under åren 1999–2012 beskrivs nedan.

År	Månad	Händelse	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital, kr
1999	April	Nyemission stamaktier	1 842 181	–	2 302 726
1999	November	Split 5:1 stamaktier	9 210 905	–	2 302 726
1999	December	Nyemission stamaktier	10 410 905	–	21 602 726
2000	April	Fondemission	10 410 905	–	26 027 262
2000	Maj	Nyemission stamaktier	10 535 905	–	26 339 762
2000	Maj	Split 5:1	52 679 525	–	26 339 762
2000	Juli	Nyemission stamaktier	54 329 525	–	27 164 762
2000	Sept–Dec	Nyemission/konv. skuldebrev	54 942 650	–	27 471 325
2004	Juli	Apportemission	108 668 220	–	54 334 110
2004	Juli	Sammanslagning 1:10	10 866 822	–	54 334 110
2005	Juni	Nyemission stamaktier	11 866 822	–	59 334 110
2006	Januari	Nyemission stamaktier	11 916 822	–	59 584 110
2006	Januari	Nyemission preferensaktier	11 916 822	6 000 000	89 584 110
2006	Februari	Fondemission preferensaktier	11 916 822	6 595 841	92 563 315
2006	Maj	Nyemission preferensaktier	11 916 822	7 595 841	97 563 315
2006	December	Nyemission preferensaktier	11 916 822	11 595 841	117 563 315
2007	Juni	Nyemission stamaktier	12 027 322	11 595 841	118 115 815
2007	Oktober	Nyemission stamaktier	12 077 322	11 595 841	118 365 815
2007	December	Apportemission prefensaktier	12 077 322	11 959 841	120 185 815
2007	December	Nyemission preferensaktier	12 077 322	14 959 841	135 185 815
2008	December	Nyemission preferensaktier	12 077 322	15 090 276	135 837 990
2009	April	Apportemission prefensaktier	12 077 322	16 465 276	142 712 990
2009	April	Apportemission prefensaktier	12 077 322	16 605 276	143 412 990
2009	Juni	Nyemission preferensaktier	12 077 322	20 605 276	163 412 990
2010	April	Nyemissioner preferensaktier	12 077 322	35 499 475	237 883 985
2010	Juli	Apportemission prefensaktier	12 077 322	37 252 022	246 646 720
2010	November	Nyemission stamaktier	12 367 008	37 252 022	248 095 150
2010	December	Nyemission stamaktier	12 729 039	37 252 022	249 905 305
2011	Januari	Nyemission stamaktier	12 906 164	37 252 022	250 790 930
2011	Mars	Nyemission stamaktier	13 416 822	37 252 022	253 344 220

Teckningsoptioner

Årsstämman den 5 maj 2011 beslutade om ett optionsprogram för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter. Programmet består av teckningsoptioner som ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2014. Teckningskursen i maj 2014 skall motsvara Sagax-aktiens betalkurs i maj 2011 omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen under perioden maj 2011 till maj 2014 enligt Carnegies fastighetsindex (CREX).

Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Personalen förvärvade totalt 50 800 teckningsoptioner.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Utdelning

Sagax styrelse föreslår årsstämman 2012 en utdelning om 4,00 (3,00) kronor per stamaktie för var vid avstämningsdagen befintlig stamaktie. Totalt föreslås 53 667 288 kronor i utdelning utbetalas till bolagets stamaktieägare.

Styrelsen föreslår årsstämman 2012 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden mellan årsstämmorna 2012 och 2013. Totalt föreslås sammanlagt 74 504 044 kronor i utdelning utbetalas till bolagets preferensaktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till 128 171 332 kronor och motsvarar 34 % av koncernens förvaltningsresultat för 2011 och 37 % av koncernens kassaflöde 2011 före förändring av rörelsekapitalet, vilket är i linje med Sagax utdelningspolicy att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna.

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per stamaktie minskades årets resultat med preferensaktiens företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning enligt bolagsordningen, totalt 74 504 044 kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferensaktier vid årets slut, 37 252 022 preferensaktier. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har utspädningen, 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.

NOT 29 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Nedan redogörs för de över resultaträkningen redovisade orealiserade värdeförändringarna den senaste femårsperioden med beaktande av uppskjuten skatteeffekt respektive år.

	2011	2010	2009	2008	2007	Summa
Fastigheter	129,5	174,9	-244,6	-127,9	492,0	423,9
Finansiella instrument	-262,9	78,1	48,7	-424,2	6,0	-554,3
Lån i utländsk valuta	-	34,1	12,1	-42,3	-	3,9
Uppskjuten skatt	35,1	-75,5	60,6	156,3	-139,4	37,1
Summa	-98,3	211,6	-123,2	-438,1	358,6	-89,4

Byte av schablonskattesats från 28,0 % till 26,3 % skedde 2008.

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	6 384,5	5 404,2	–	–
Företagsinteckningar	3,3	3,3	–	–
Pantsatta bankkonton	199,1	65,6	–	–
Pantsatta dotterbolagsaktier ²⁾	664,9	553,7	121,2	47,1
Pantsatta koncernfordringar	–	–	556,9	–
Summa	7 251,8	6 026,8	678,1	47,1

1) I Finland överstiger uttagna pantbrev räntebärande skulder med 1 302,8 (984,4) miljoner kronor, i enlighet med marknadspraxis.

2) Pantsatta dotterbolagsaktier avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar med avdrag för pantsatta fastighetsinteckningar.

Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags ränteswappar	–	–	13,2	2,0
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	–	–	1 031,2	–
Summa eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	1 044,4	2,0

NOT 31 KASSAFLÖDESANALYSER

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Kassa och bank	343,3	393,7	61,2	188,8
Övriga kortfristiga placeringar	–	–	–	–
Summa	343,3	393,7	61,2	188,8

Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 6 831 (6 461) miljoner kronor. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteter uppgick vid årets utgång till 274 (820) miljoner kronor, varav 150 (–) miljoner kronor var kortfristiga. Koncernens erlagda räntor för räkenskapsåret uppgick till 276,7 (226,4) miljoner kronor. Erhållna ränteintäkter uppgick till 3,3 (2,6) miljoner kronor. Under 2011 upptog koncernen 1 735,6 (970,6) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 811,2 (169,6) miljoner kronor. Emissioner av aktier förstärkte koncernens kassaflöde med totalt 17,8 (391,1) miljoner kronor under 2011.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer uppgick under räkenskapsåret till 160,4 (180,1) miljoner kronor varav aktiverade räntor uppgick till 3,2 (0,5) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 1 396,6 (991,7) miljoner kronor. Årets fastighetsförsäljningar bidrog med 240,5 (72,8) miljoner kronor till kassaflödet. Försäljning av noterade aktier bidrog med 140,8 (–) miljoner kronor till kassaflödet.

Marknadsrisk

Enligt IFRS kan koncernens fastighetsinnehav marknadsvärderas medan finansiella derivat måste marknadsvärderas. Sagax baserar sina kvartalsvisa värderingar på koncernoberoende värderingar av såväl fastigheter som finansiella derivat. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av dessa realiserade värdeförändringar är i hög grad beroende av faktorer utanför bolagets kontroll. Sagax villkor för delar av fastighetslånen är kopplade till marknadsvärdena på fastigheterna. Om marknadsvärdena förändras kan villkoren påverkas avseende räntenivå och amorteringar för delar av låneportföljen. Värderingen av fastigheter styrs bland annat av efterfrågan och utbud av lokaler för de segment som Sagax är verksam i. Värdeutvecklingen i Sagax segment har under lång tid varit stabil och positiv. Den internationella finansiella turbulensen under 2008-2009 innebar dock att fastighetsvärdena sjönk, men värdena har återhämtat sig under 2010-2011. Utvecklingen påverkas främst av ränteutvecklingen, tillgång till kapital och det globala intresset av fastigheter som investeringsobjekt. Över tiden är efterfrågan på lokaler i Sagax fastigheter den viktigaste förutsättningen för värdeutvecklingen för bolagets fastigheter.

Finansiell risk

Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med Sagax strategi om låg finansiell risk. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel och långfristiga fordringar. Sagax över-skottslikviditet placeras på bankkonton.

Finansiella skulder avser fastighetslån, obligationslån, samt leverantörsskulder.

Sagax har även derivatavtal i form av nominella ränteswappar och räntetak, vilka främst skulle kunna innebära en risk om bolaget tvingas avyttra dessa derivat i förtid. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde. Marknadsvärdet för dessa derivat uppgick den 31 december 2011 till -453,2 (-222,0) miljoner kronor. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. En höjning/sänkning av marknadsräntan med 1 %-enhet skulle med kapitalstrukturen per den 31 december 2011 påverka koncernens resultat med motsvarande 22,3 (17,1) miljoner kronor. Om de underliggande marknadsräntorna stiger till 4,5 %, vilken är strikekursen för flertalet av Sagax räntetak, minskar effekten på Sagax räntekostnader till 15,5 miljoner kronor för varje tillkommande %-enhets ökning av underliggande marknadsräntor. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en förändring av de rörliga marknadsräntorna med en %-enhet påverkat räntekostnaderna med 65,6 miljoner kronor. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

Allt annat lika, skulle en parallellförskjutning med +1,0 %-enhet av de underliggande swapkurvorna medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 207 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 %-enhet skulle medföra en negativ omvärdering med -221 miljoner kronor. Om även Sagax resultatandel i intresseföretaget Söderport beaktas blir effekten av en parallellförskjutning med +1,0 %-enhet av de underliggande swapkurvorna en omvärdering av Sagax räntederivat med 278 miljoner kronor. En parallellförskjutning med -1,0 %-enhet medför en omvärdering med -307 miljoner kronor om resultatandelen i Söderport beaktas.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 4,3 (4,3) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,9 (3,4) år.

Likviditetsrisk

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten. Behovet av refinansiering av räntebärande skulder under 2012 uppgår till noll, se not 17 där förfallotidpunkter framgår. Koncernen hade vid årsskiftet även outnyttjade kreditfaciliteter om 274 miljoner kronor, varav 150 miljoner kronor var kortfristiga. Revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor, varav 124 miljoner kronor var outnyttjat vid årsskiftet, står till Sagax förfogande till och med maj 2014.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax förbereder även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

Kreditrisk

Sagax motpartsrisk består av att hyresgästerna inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och tecknande av hyresavtal värderas risken och avtalen kompletteras vid behov med från hyresgästerna ställda säkerheter i form av depositioner, bankgarantier eller moderbolagsborgen.

Operationella risker

Sagax förvaltade vid årsskiftet 136 egna fastigheter samt 29 fastigheter ägda av intresseföretag. Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar därför löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analyser av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att till exempel den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel.

Skatter och ändrad lagstiftning

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

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter utom fem och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall vidarefaktureras hyresgästerna.

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

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

Hyresnivårisk

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Sagax förvaltningsstrategi är att eftersträva långa hyresavtalstider för att minska den årliga riskexponeringen. Sagax arbetar vidare med att omförhandla befintliga hyresavtal som ett led att minska risken. Den genomsnittliga återstående löptiden för Sagax hyresavtal uppgick vid årets slut till 7,9 (8,6) år.

Valutarisk

Sagax ägde vid årets slut 31 fastigheter i Finland, 4 fastigheter i Tyskland samt 1 fastighet i Danmark. Lån avseende utländska fastigheter är normalt i utländsk valuta, vilket innebär att valutarisken för kassaflödet är begränsad då samtliga operativa flöden är i samma valuta. Se även sidan 58 om valutarisker.

Fastigheternas värdeförändring

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

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarderna IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

Transaktionsrelaterade risker

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

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren ställer ut garantier avseende fastigheternas funktion, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns vilka kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har tillgång till sådan kompetens i den egna organisationen förstärkt med extern kompetens när så krävs.

Organisatorisk risk

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolaget arbetar därför aktivt med att minska denna risk. Genom att erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats stärks förutsättningarna för att rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. I takt med att Sagax växer i antal medarbetare minskar även beroendet av enskilda medarbetare.

Miljörisk

Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Fastighetsägaren är endast ansvarig för det fall denne också är verksamhetsutövare. Först i de fall då verksamhetsutövaren inte förmår ansvara kan fastighetsägaren under vissa förhållanden få svara för exempelvis de föroreningar som verksamheten orsakat inom fastigheten. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2011

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 8,4
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 7,8
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1,2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 22,3
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 65,6
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 12,7
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2011–2012	+/-10 %	+/- 5,8
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 89,7
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+278/-307
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 6,8

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Inklusive Sagax resultatandel från intresseföretag. Omvärdering påverkar ej Sagax kassaflöde.

4) 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.

NOT 33 VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Sagax pressmeddelade den 22 december 2011 att bolaget avyttrat fastigheterna Veddesta 2:33 och Veddesta 2:7 till Järfälla kommun sedan kommunen beslutat att utöva sin förköpsrätt enligt förköpslagen. Sagax förvärvade fastigheterna 2009 och bestred kommunens rätt till förköp, men Regeringen beslöt att ge Järfälla kommun tillstånd att förvärva fastigheterna med stöd av förköpslagen. Fastigheterna frånträdde den 13 januari 2012. Kommunen har ersatt Sagax med ett belopp motsvarande Sagax anskaffningskostnad om 63 miljoner kronor jämte ränta.

Sagax pressmeddelade den 16 mars 2012 att bolaget har emitterat ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 350 miljoner kronor. Lånet har riktats till institutionella investerare och kommer att noteras på NASDAQ OMX Stockholm. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,50 % per år motsvarande 420 räntepunkter över den fem-

åriga swapräntan. Obligationerna har emitterats till 100 % av nominellt värde. Obligationslånet syftar till att diversifiera bolagets finansieringskällor och förlänga kapitalbindningen.

Sagax pressmeddelade den 3 april 2012 att bolaget under årets första kvartal hyrt ut lokaler om sammanlagt 31 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i 30 olika uthyrningar. Hyresgästerna tillträder lokalerna under 2012 och 2013. Av den uthyrda arean avser 4 500 kvadratmeter Sagax fastigheter och 26 500 kvadratmeter avser lokaler i Sagax intresseföretag Söderport. Den enskilt största uthyrningen avser 15 000 kvadratmeter höglager i Söderports fastighet Asea 3 i Västberga. Lokalen kommer att hyras av Bring. Avtalet, som löper i 8 år, har ett sammanlagt hyresvärde om 140 miljoner kronor.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond och vinstmedel.

Överkursfond	621 047 774 kr
Balanserad vinst	194 913 464 kr
Årets resultat	60 251 948 kr
Summa	876 213 186 kr
<hr/>	
Till stamaktieägarna utdelas 4,00 kronor per aktie	53 667 288 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	74 504 044 kr
Överkursfond balanserar i ny räkning	621 047 774 kr
Återstående vinstmedel balanseras i ny räkning	126 994 080 kr
Summa	876 213 186 kr

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4§ skall styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning.

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 4,00 kronor per stamaktie för räkenskapsåret 2011. Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslås den 9 maj 2012.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2011 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen fredagen den 29 juni 2012, fredagen den 28 september 2012, fredagen den 28 december 2012 och torsdagen den 28 mars 2013. Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna.

Den föreslagna vinstutdelningen 2012 motsvarar 34 % av koncernens förvaltningsresultat för 2011 och 37 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2011. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkurläget.

Föreslagen utdelning utgör 10 % av moderbolagets egna kapital och 6 % av koncernens egna kapital den 31 december 2011. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 april 2012

GÖRAN E LARSSON
Styrelsens ordförande

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN
Styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2012.

INGEMAR RINDSTIG
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sagax (publ) för år 2011 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70-75. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-123.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70-75. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sagax (publ) för år 2011. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70-75 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Däruöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 12 april 2012

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

BOLAGSORDNING

AB SAGAX (PUBL) 556520-0028

§ 1

Bolagets firma är AB Sagax. Bolaget är publikt (publ)

§ 2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm Stad.

§ 3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 100 miljoner kronor och högst 400 miljoner kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

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

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om två (2) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 0,50 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger två (2) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat

belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 0,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

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

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportegendom har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportegendom av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

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

5.5. Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

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

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

§ 6

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

§ 7

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 8

Kallelse till bolagsstämman ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig hos styrelsen senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9

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

- Beslut om förändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende; och
- Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna.

§ 10

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§ 11

Årsstämma ska hållas tidigast dagen efter sista vardagen i mars månad och senast den 15 juni. På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

- Val av ordförande på stämman
- Upprättande och godkännande av röstlängd
- Godkännande av dagordning
- Val av en eller två justeringsmän
- Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
- Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
- Beslut
 - om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
- Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
- Val av styrelse och revisor samt eventuella revisorssuppleanter
- Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12

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

§ 13

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

Antagen vid bolagets extra bolagsstämman den 16 augusti 2011.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX (PUBL)

Aktieägarna i AB Sagax (publ) ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma fredagen den 4 maj 2012 kl. 15.00, i Konferens Spårvagnshallarna, Birger Jarlsgatan 57 A, Stockholm.

DELTAGANDE PÅ ÅRSSTÄMMAN

Aktieägare som vill delta på årsstämman skall:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken fredagen den 27 april 2012,
- dels anmäla sitt deltagande till Bolaget under adress: AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm, per fax: +46 8 545 83 549 eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se, senast fredagen den 27 april 2012 kl. 16.00.

Vid anmälan skall uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

OMBUD OCH FULLMAKTSFORMULÄR

Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda fullmakt för ombudet. Den som företräder en juridisk person skall förete registreringsbevis (eller motsvarande behörighetshandling) utvisande att de personer som har undertecknat fullmakten är behöriga firmatecknare för aktieägaren. För att underlätta inpasseringen vid bolagsstämman bör fullmakt i original (med eventuella behörighetshandlingar) sändas till Bolaget, tillsammans med anmälan om deltagande.

Fullmakten får inte vara utfärdad tidigare än fem år innan stämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Bolagets webbplats www.sagax.se samt sänds utan kostnad till aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-post. För att beställa fullmaktsformulär gäller samma adress, faxnummer och e-post som ovan.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna hos Euroclear i eget namn för att äga rätt att delta på årsstämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, skall vara verkställd (registrerad hos Euroclear) fredagen den 27 april 2012 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

ANTAL AKTIER

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 50 668 844 aktier, varav 37 252 022 utgörs av preferensaktier (var och en medförande 1/10 röst) och 13 416 822 utgörs av stamaktier (var och en medförande 1 röst), motsvarande totalt 17 142 024,2 röster.

Förslag till dagordning

Styrelsens förslag till dagordning på årsstämman:

1. Öppnande av stämman och val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman har blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen

b) om dispositioner beträffande Bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen

c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören

8. Beslut om antalet styrelseledamöter
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
10. Val av styrelse, styrelseordförande och revisorer
11. Beslut om principer för utseende av valberedning
12. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
13. Beslut om ändring av bolagsordning och byte av värdepapperssort
14. Beslut om införandet av Incitamentsprogram 2012/2015 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i Bolaget eller dess dotterbolag
15. Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av aktier och/eller teckningsoptioner
16. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och/eller överlåtelser av egna aktier och/eller teckningsoptioner
17. Stämmans avslutande

BESLUTSFÖRSLAG

Punkt 1

Valberedningen föreslår att till ordförande vid årsstämman välja Göran E Larsson.

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 4,00 kronor per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2011 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen den 9 maj 2012. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen fredagen den 29 juni 2012, fredagen den 28 september 2012, fredagen den 28 december 2012 och torsdagen den 28 mars 2013. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Punkt 8

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.

Punkt 9

Valberedningen föreslår att oförändrade arvoden skall utgå med 275 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.

Valberedningens förslag till styrelsesammansättning innebär att det totala arvodet blir 1 100 000 kronor. Styrelseledamot skall äga rätt att fakturera styrelsearvodet genom eget bolag under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Bolaget. Arvodet till revisorerna föreslås utgå enligt godkänd räkning.

Punkt 10

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Valberedningen föreslår vidare omval av Göran E Larsson som styrelsens ordförande. Om uppdraget som styrelseordförande skulle upphöra i förtid, skall styrelsen inom sig välja ny ordförande.

Närmare uppgifter om de föreslagna styrelseledamöterna finns tillgängliga på Bolagets webbplats www.sagax.se.

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag med Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor samt Magnus Fredmer som ytterligare påskrivande revisor.

Punkt 11

Valberedningen föreslår att årsstämman utser en valberedning enligt följande principer.

Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare), enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2012, som vardera utser en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. För det fall någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna ej önskar utse sådan representant skall den fjärde största aktieägaren eller ägargruppen tillfrågas och så vidare intill dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännages senast sex månader före årsstämman 2013. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, skall valberedningen utse ny ledamot enligt principerna ovan, men med utgångspunkt i Euroclears utskrift av aktieboken snarast möjligt efter det att ledamoten lämnat sin post. Ändring i valberedningens sammansättning skall omedelbart offentliggöras. Inget arvode skall utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

Valberedningen skall lägga fram förslag i följande frågor för beslut till årsstämman 2013:

- a) förslag till stämмоordförande
- b) förslag till styrelse
- c) förslag till styrelseordförande
- d) förslag till revisorer
- e) förslag till styrelsearvoden, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen
- f) förslag till arvode för Bolagets revisorer
- g) förslag till regler för valberedningen inför årsstämman 2014.

Punkt 12

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare enligt i huvudsak följande.

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

Bolaget skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till Bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen skall därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram skall föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

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

Punkt 13

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om ändring av § 4 i bolagsordningen innebärande att aktiekapitalet skall utgöra lägst 200 miljoner kronor och högst 800 miljoner kronor.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om ändring av § 5.1 i bolagsordningen innebärande att gränserna för antalet aktier skall vara lägst 40 miljoner och högst 160 miljoner.

Styrelsen föreslår även att årsstämman beslutar om ändring av § 5.1 i bolagsordningen innebärande införande av ett nytt aktieslag, stamaktier av serie B, som medför 1/10 röst per aktie.

Vidare föreslås att de aktier som idag benämns stamaktier i § 5.1 framöver benämns stamaktier av serie A. Avstämningsdag vid Euroclear Sweden AB för genomförandet av bytet av värdepapperssort för befintliga stamaktier till att utgöra stamaktier av serie A skall vara den 1 juni 2012.

Det noteras att bytet av värdepapperssort från stamaktier till stamaktier av serie A endast genomförs av pedagogiska skäl för det fall Bolaget i framtiden väljer att ge ut stamaktier av serie B. Stamaktier av serie A är förknippade med exakt samma rättigheter som befintliga stamaktier och den föreslagna ändringen medför således inte någon förändring av Bolagets aktiekapital, den förmögenhetsmassa vari aktierna utgör en andel eller av andelens storlek.

Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om ändring av § 5.4 i bolagsordningen, varvid dels föreslås vissa redaktionella ändringar i första, andra och tredje stycket, och dels att § 5.4 femte stycket skall ändras enligt följande. "Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag."

Punkt 14

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om införandet av Incitamentsprogram 2012/2015 genom att Bolaget genomför en emission av teckningsoptioner samt överlåtelse av teckningsoptioner till personer som är eller blir anställda i Bolaget eller dess dotterbolag, med undantag för den verkställande direktören i Bolaget, ("Anställda") på nedanstående villkor ("Incitamentsprogram 2012/2015").

A. Emission av teckningsoptioner till Dotterbolaget

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en emission av högst 100 000 teckningsoptioner av serie 2012/2015. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB, org.nr. 556748-3309, ("Dotterbolaget"). Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en (1) ny stamaktie av serie A i Bolaget. Teckningsoptionerna skall tecknas under perioden från och med den 4 maj 2012 till och med den 11 maj 2012 på separat teckningslista. Styrelsen bemyndigas att förlänga teckningstiden.

Teckningskursen för aktie vid utnyttjandet av teckningsoption skall utgöras av stamaktiens av serie A genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden den 31 maj 2012 till och med den 29 maj 2015. Stamaktiens av serie A genomsnittskurs vid emissionstidpunkten skall anses motsvara den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 10 maj 2012 till och med den 16 maj 2012 enligt NASDAQ OMX Stockholm. Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på stamaktien av serie A.

Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under tiden den 2 juni 2015 till och med den 12 juni

2015. Aktier som tecknas med utnyttjande av teckningsoptionerna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att teckning verkställts.

Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie A beräknas uppgå till högst 100 000 stycken motsvarande cirka 0,75 procent av det totala antalet stamaktier av serie A i Bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 500 000 kronor.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Bolagets långsiktiga intressen genom att bereda Anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

B. Godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till Anställda

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar om att godkänna att Dotterbolaget får överlåta högst 100 000 teckningsoptioner i Bolaget av serie 2012/2015 till Anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2012/2015. Varje Anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt i Incitamentsprogram 2012/2015.

Teckningsoptionerna skall erbjudas Anställda till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av Black & Scholes-optionsvärderingsmodell. Beräkningen utförs av Remium AB baserat på en teckningskurs på stamaktien av serie A motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 10 maj 2012 till och med den 16 maj 2012 enligt NASDAQ OMX Stockholm.

Med hänsyn till att teckningsoptionerna skall överlåtas till Anställda till ett beräknat marknadspris bedöms inte Incitamentsprogram 2012/2015 i sig medföra några kostnader utöver vissa mindre kostnader för upprättande och administration. Avsikten är dock att den personal som väljer att delta i Incitamentsprogram 2012/2015 skall erhålla en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 procent, motsvarar 50 procent av optionspremien. Kostnaden för denna premiesubvention vid fullt deltagande i Incitamentsprogram 2012/2015, inklusive sociala avgifter, beräknas uppgå till maximalt cirka 1 700 000 kronor. Teckningsoptionerna kommer heller inte att få några redovisningsmässiga konsekvenser annat än den nyss nämnda premiesubventionen. Utspädningseffekten av teckningsoptionerna kan dock komma att påverka nyckeltal per aktie i enlighet med redovisningsstandarden IAS 33.

Vid full anslutning till ett antaget pris per teckningsoption om 16,30 kronor erhåller Bolaget en sammanlagd teckningsoptionspremie om 1 630 000 kronor (utan avräkning för premiesubvention). Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna och vid en antagen teckningskurs om 255 kronor kommer Bolaget därutöver att tillföras en emissionslikvid om 25 500 000 kronor.

Teckningsoptionerna skall överlåtas till de Anställda senast före årsstämman 2013, varefter icke överlåtna teckningsoptioner skall makuleras.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Bolagets långsiktiga intressen genom att bereda Anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

För det fall årsstämman ej beslutar i enlighet med styrelsens förslag enligt punkt 13 på dagordningen skall vad som enligt denna punkt 14 gäller beträffande stamaktier av serie A endast avse "stamaktier".

Punkt 15

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller teckningsoptioner i Bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2012. Emissionerna skall ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning skall, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner skall kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag.

För det fall årsstämman ej beslutar i enlighet med styrelsens förslag enligt punkt 13 på dagordningen skall vad som enligt denna punkt 15 gäller beträffande stamaktier av serie A och serie B endast avse "stamaktier".

Punkt 16

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B (om sådana utgivits), preferensaktier och/eller teckningsoptioner att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på NASDAQ OMX Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.

Vidare föreslås att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B (om sådana utgivits), preferensaktier

och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på NASDAQ OMX Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Bemyndigandet syftar till att framförallt ge Bolaget flexibilitet vid finansieringen av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, men även till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur.

För det fall årsstämman ej beslutar i enlighet med styrelsens förslag enligt punkt 13 på dagordningen skall vad som enligt denna punkt 16 gäller beträffande stamaktier av serie A och serie B endast avse "stamaktier".

MAJORITETSKRAV

För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkterna 13, 15 och 16 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna. För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkt 14 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

UPPLYSNINGAR PÅ ÅRSSTÄMMAN

Styrelsen och verkställande direktören skall, om någon aktieägare begär det och styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för Bolaget, lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen, förhållanden som kan inverka på bedömningen av Bolagets eller dotterföretags ekonomiska situation och Bolagets förhållande till annat koncernföretag. Den som vill skicka in frågor i förväg kan göra det till AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm, per fax: +46 8 545 83 549 eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se.

ÖVRIGT

Årsredovisning och revisionsberättelse, styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen, samt styrelsens utvärdering av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och revisorns yttrande avseende tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, finns tillgängliga på Bolagets kontor, adress enligt ovan, samt på Bolagets webbplats www.sagax.se senast från och med fredagen den 13 april 2012. Kopior av nämnda handlingar skickas även dels till de aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress, dels till de aktieägare som anmäler sig till stämman. Därutöver finns valberedningens motiverade yttrande beträffande föreslagen styrelse, samt fullmaktsformulär att tillgå på Bolagets webbplats.

Stockholm i april 2012

AB Sagax (publ)

Styrelsen



Rankan 1 i Sollentuna omfattar 7 400 kvadratmeter uthyrningsbar area. Lokalerna på bilden är uthyrda till Risenta.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under året.

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

Årets driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgifter, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets 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 årets utgång i förhållande till hyresvärde vid årets 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 året reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt 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 årets 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 företrädesrätt till utdelning för året.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

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 året.

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 året och under året erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av Direktavkastning och värdeförändring under året 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

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

PRESSMEDDELANDEN

2012-04-04	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2012-04-03	Sagax hyr ut 31 000 kvadratmeter under första kvartalet
2012-03-16	Sagax emitterar femårigt obligationslån
2012-02-10	Bokslutskommuniké 2011
2011-12-22	Sagax avyttrar fyra fastigheter för sammanlagt 113 Mkr
2011-10-27	Delårsrapport för perioden januari-september 2011
2011-10-19	Sagax intresseföretag Söderport förvärvar för 183 Mkr
2011-10-18	Sagax valberedning har utsetts
2011-08-24	Delårsrapport för perioden januari-juni 2011
2011-08-16	Extra bolagsstämma i AB Sagax
2011-07-11	Kallelse till extra bolagsstämma i AB Sagax
2011-06-28	Sagax förvärvar för 198 Mkr i Stockholm
2011-06-23	Sagax köper och säljer – ökat fokus på Stockholmsmarknaden
2011-05-05	Årsstämma i AB Sagax
2011-05-05	Delårsrapport för perioden januari-mars 2011
2011-04-28	Sagax förvärvar lagerfastighet i Helsingfors för 127 Mkr
2011-04-14	Sagax årsredovisning finns nu på hemsidan www.sagax.se
2011-04-14	Sagax avtalar om ny långfristig kreditfacilitet
2011-04-06	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (PUBL)
2011-04-01	Sagax styrelse föreslår optionsprogram
2011-03-31	Nytt antal stamaktier i Sagax
2011-03-07	Sagax förvärvar tre lagerfastigheter i Finland för 122 Mkr
2011-02-18	Sagax intresseföretag Söderport avyttrar för 380 Mkr
2011-02-10	Bokslutskommuniké för 2010
2011-01-31	Nytt antal stamaktier i Sagax
2011-01-21	Sagax förvärvar höglager i Stockholm för 600 Mkr

KALENDARIUM

Delårsrapport för januari – mars 2012	4 maj 2012
Årsstämma 2012	4 maj 2012
Delårsrapport för januari – juni 2012	24 augusti 2012
Delårsrapport för januari – september 2012	26 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	13 februari 2013



NORDIC ECOLABEL 341 001

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