

AB | SAGAX

AB SAGAX (publ)
REGISTRERINGS
DOKUMENT
MARS 2008



Definitioner

Med "Sagax", "Koncernen", "Bolaget" avses, om inte annat framgår av sammanhanget, AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028 inklusive dotterföretag. Med "Remium" avses Remium AB, organisationsnummer 556101-9174. Med "fastigheter" avses såväl fastigheter som tomträtter om inte annat framgår av sammanhanget.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Sagax årsredovisningar för 2004, 2005 och 2006 samt bokslutskommuniké för januari–december 2007 är i sin helhet införlivade i detta registreringsdokument genom hänvisning till nämnda handlingar, i enlighet med 2 kap 20 § lagen (1991:980)

om handel med finansiella instrument. Informationen i handlingarna är således en del av detta registreringsdokument och skall läsas tillsammans med övrig information i registreringsdokumentet. Handlingarna har ingivits till Finansinspektionen samt finns tillgängliga hos Sagax och på hemsidan www.sagax.se.

Rådgivare

I samband med upprättande av detta registreringsdokument och upptagande av nya aktier till handel på OMX Nordic Exchange Stockholm (Small Cap) bistår Remium Sagax som rådgivare.

Ekonomisk information

Delårsrapport januari – mars 2008: 8 maj 2008

Aktieinformation

Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt Aktiebolagslag (2005:551).

Lista/branschklassificering: Small Cap/Real Estate Management & Development

Stamaktie

ISIN-kod: SE0000538852
Börspost: 100 aktier
Tickernamn: SAGA

Preferensaktie

ISIN-kod: SE0001629288
Börspost: 100 aktier
Tickernamn: SAGA PREF

Detta registreringsdokument har upprättats av Bolaget, som en del av Prospektet, med anledning av att styrelsen i AB Sagax den 19 december 2007 beslutade, med stöd av bemyndigande från årsstämma den 2 maj 2007, att nyemittera 3 000 000 preferensaktier, vilket resulterat i att Bolaget avser att uppta nya aktier till handel på OMX Nordic Exchange Stockholm (Small Cap). Förutom vad som anges i de genom hänvisning införlivade revisionsberättelserna för räkenskapsåren 2004, 2005 och 2006 samt revisorsrapporten för samt bokslutskommuniké för januari–december 2007 har ingen information i detta registreringsdokument granskats eller reviderats av Bolagets revisorer förutom vad som uttryckligen anges.

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

Uttalanden om framtidsutsikter i detta registreringsdokument är gjorda av styrelsen för Bolaget och är baserade på nuvarande förhållanden. Dessa uttalanden är väl underbyggda men läsaren bör vara uppmärksam på att uttalandena, precis som alla framtidsbedömningar, innehåller inslag av osäkerhet.

Registreringsdokumentet innehåller historisk marknadsinformation, däribland information om storleken på marknader där Sagax är verksamt. Informationen har inhämtats från olika källor och Sagax ansvarar för att sådan information har återgivits korrekt. Även om Sagax anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten av informationen inte kan garanteras. Såvitt Sagax kan känna till och förvissa sig om genom jämförelser med annan information som offentliggjorts av de parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Registreringsdokumentet har tillsammans med Prospektet godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ Lag (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Observera att en investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i detta registreringsdokument kan bli tvungen att bekosta en översättning av registreringsdokumentet.

Svensk lag skall tillämpas på innehållet i detta registreringsdokument. Tvist rörande innehållet i registreringsdokumentet eller därmed relaterade frågor skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING



RISKFÄKTORER	2
ANSVARIGA PERSONER.....	5
MARKNADSÖVERSIKT.....	6
VERKSAMHETSHISTORIK.....	8
VERKSAMHET	9
FASTIGHETSFÖRTECKNING.....	14
FINANSIELLA MÅL OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	18
FINANSIELL UTVECKLING I SAMMANDRAG.....	21
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN.....	24
AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	27
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER	30
BOLAGSSTYRNING.....	34
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	36
BOLAGSORDNING	38
DEFINITIONER.....	40
ADRESSER	41

RISKFAKTORER

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

Hyresintäkter och hyresutveckling

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lager- och industrilokaler, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen, som är Sagax största enskilda marknad och svarar för drygt 44 procent av Bolagets totala hyresintäkter, karakteriseras 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.

Det finns inga garantier för att Sagax större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till ökade vakanser och minskade hyresintäkter. Be- roendet av enskilda hyresgäster minskar dock relativt i takt med att Bolaget fortsätter att växa genom förvärv.

Sagax primära motpartsrisik ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisiken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Likväl kvarstår i vissa fall risken för att hyresgästen inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Sagax resultat negativt.

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 helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om kostnaderna ökar mer än vad Sagax kompenseras för genom indexering av hyresintäkterna, kan Sagax resultat påverkas negativt. Det finns vidare ingen garanti för att Sagax alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenseras för inflationen.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Bolagets löpande verksamhet. Fastighetsförvärv är till sin natur förenade med viss osäkerhet.

Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem. Det finns inga garantier för att eventuella framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv påverkar Bolagets resultat positivt.

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 värenummerade externa värderingsinstitut 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, försämrade 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. Det finns dock inga garantier för att fastighetsportföljens marknadsvärde inte kommer att sjunka i framtiden.

Drift- och underhållskostnader

Hyresförhållandet för lager- och industrifastigheter karakteriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader. Huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. Sagax påverkas dock indirekt av exempelvis stigande el- och uppvärmningskostnader då hyresgästernas sammanlagda lokalkostnader stiger vilket i sin tur reducerar utrymmet för Bolagets hyresuttag.

Vid eventuella vakanser påverkas Bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

Finansiering

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande lån. De räntebärande skulderna är upptagna direkt av Koncernens fastighetsägande dotterföretag. Moderbolaget i Koncernen saknar koncernexterna skulder och borgensåtaganden. Detta innebär att det inte finns någon kontraktuell skyldighet från moderbolagets sida att tillskjuta ytterligare kapital till dotterföretagen. Ovanstående innebär att de finansiella riskerna i Koncernen primärt är hänförliga till Sagax dotterföretag.

I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder.

Vidare finns det risk att Bolaget i framtiden kommer att sakna medel att lämna utdelning, trots det åtagande som Bolaget har enligt bolagsordningen att lämna en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Detta skulle få som konsekvens att möjligheterna att lämna framtida utdelning till Bolagets stamaktieägare försämras, vilket i sin tur skulle kunna försvåra eventuella framtida kapitalanskaffningar.

Styrelsens bedömning är att Sagax finansiella ställning är god. Trots detta kan det inte garanteras att ytterligare kapital kan anskaffas på gynnsamma villkor för Bolagets aktieägare, vare sig gällande eget kapital via nyemission eller refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya skulder i Koncernens fastighetsägande dotterföretag.

Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter. Bolagets 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 Bolagets 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. Det är Bolagets bedömning att Bolagets faciliteter löper enligt marknadsmässiga villkor.

Ränterisk

Räntekostnaderna är Bolagets största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Per 31 december 2007 uppgick de räntebärande skulderna till 3 860 miljoner kronor. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2007 påverka Koncernens räntekostnader med 6,7 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid denna tidpunkt till 5,7 år. Detta innebär att vid förändringar i det allmänna ränteläget påverkas Sagax förvaltningsresultat endast i begränsad utsträckning.

I syfte att begränsa ränterisken ingår Bolaget regelmässigt derivatavtal i form av swappar och räntetak. Skulle Bolaget tvingas avyttra dessa i förtid skulle detta innebära en förnyad ränterisk.

Finansiella instruments värdeförändring

Sagax ingår regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Derivatavtalen ingås i syfte att begränsa Bolagets ränterisk. Sagax motparter i derivatavtalen är svenska och utländska banker. Derivatens värde påverkas bland annat av den allmänna räntenivån och återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget sjunka i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivaten sjunker i värde.

Sagax ränteswappar uppgick per 31 december 2007 till 3 011 miljoner kronor nominellt värde. Sagax räntetak uppgick per samma datum till 262 miljoner kronor nominellt värde. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat externt. Övervärdet på Sagax samtliga derivat uppgick till 12,0 miljoner kronor per 31 december 2007. Sagax redovisar samtliga derivat till marknadsvärden enligt redovisningsstandardens IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

Valutarisk

Sagax äger åtta fastigheter i Finland vilket medför en exponering mot SEK/EUR-kursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Banklånen avseende de finska fastigheterna är denominerade i euro. Den 31 december 2007 uppgick Bolagets räntebärande skulder i euro till motsvarande 488,4 miljoner kronor. De finska fastigheternas marknadsvärde uppgick vid samma tidpunkt till 667 miljoner kronor.

I januari 2008 utnyttjade Sagax en option om att förvärva fastigheter från Gambro i Hechingen, Tyskland. Förvärvskostnaden bedöms uppgå till 395 miljoner kronor. Fastigheterna kommer att finansieras med eget kapital och banklån. Banklånen avseende de tyska fastigheterna kommer att vara denominerade i euro. Tillträde beräknas ske under första halvåret 2008 efter avslutade lantmäteriföretagningar.

Detta innebär att Sagax aktieinnehav i de utländska koncernföretagen är exponerade mot valutakursförändringar.

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 Koncernen.

Sagax har träffat anställningsavtal med nyckelpersoner på villkor som Sagax bedömer vara marknadsmässiga. Det finns dock inte någon garanti för att Sagax kommer att kunna behålla dessa nyckelmedarbetare eller kunna rekrytera ny personal.

Operationella risker

Bolaget 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 övervaka 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 Bolaget 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 Bolaget 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.

Skatter och ändrad lagstiftning

Bolaget 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.

Det bestämmande inflytandet anses bland annat förändras när en grupp fysiska personer, inklusive närstående och bolag, tillsammans förvärvar mer än 50 procent av Bolaget under en femårsperiod om var och en förvärvar minst 5 procent i Bolaget. De fysiska personerna behöver inte samarbeta eller ens vara

medvetna om varandra för att regeln skall bli tillämplig. Beroende på hur regeln skall tolkas kan även små ägarförändringar begränsa underskotten. Huvudaktieägarna har meddelat att de avser att försöka undvika att en sådan ägarförändring inträffar. Då Bolagets aktier är noterade kan dock varken Bolaget eller dess huvudaktieägare lämna några garantier för att en sådan ägarförändring inte uppstår.

Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

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

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyresförvävs-, och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för Bolaget. Bolagets verksamhet är således till viss del beroende av politiska beslut inom områden där politisk oenighet råder gällande lagstiftningens innehåll.

ANSVARIGA PERSONER

Detta registreringsdokument har upprättats av styrelsen i AB Sagax (publ). Styrelsen för Sagax är ansvarig för innehållet i detta dokument. Styrelsen för Sagax försäkrar att den har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i registreringsdokumentet, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av Sagax som skapas av registreringsdokumentet.

Stockholm den 5 mars 2008

**AB Sagax (publ)
Styrelsen**

MARKNADSÖVERSIKT

Sagax verkar på marknaden för lager- och industrifastigheter. Sagax huvudsegment, lager och lätt industri, svarade per 31 december 2007 för 83 procent av den totala uthyrningsbara arean. Bolagets fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Svealand, Östra Götaland, Västra Götaland och Utland. Fastigheterna i Stockholmsregionen motsvarade per 31 december 2007 44 procent av Sagax hyresvärden.

Sverige

Under perioden 2002–2007 har Sveriges BNP ökat med i genomsnitt 3,0 procent per år. Under 2002 och 2003 var den ekonomiska tillväxten låg till följd av en avmattning i den globala ekonomin. I slutet av 2003 stärktes den svenska ekonomin och den ekonomiska tillväxten har sedan dess utvecklats positivt. Perioden 2002–2007 har karakteriserats av sjunkande marknadsräntor. Räntan på en svensk 10-årig statsobligation har sjunkit från 5,3 procent 2002 till 4,2 procent 2007. Under samma period har inflationen varit låg.

Finland

Under perioden 2002–2007 har Finlands BNP ökat med i genomsnitt 3,2 procent per år. Precis som i Sverige avmattades den

finska ekonomin 2001 och genererade en låg ekonomisk tillväxt fram till 2003. Under 2004 förstärktes den finska ekonomin och den ekonomiska tillväxten har sedan dess ökat. Perioden 2002–2007 har liksom i Sverige karakteriserats av sjunkande marknadsräntor. Räntan på en finsk 10-årig statsobligation har sjunkit från 5,0 procent 2002 till 4,3 procent 2007. Inflationen under samma period har varit låg.

Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar för olika geografiska marknader och områden. Hyresintäkterna från fastigheter i Stockholmsregionen är i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden jämfört med Bolagets övriga fastigheter. Detta beror på att fastigheterna i Stockholmsregionen har hyresavtal med relativt korta löptider (3–5 år) vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Fastigheterna i Stockholmsregionen utgör Sagax dominerande marknadssegment.

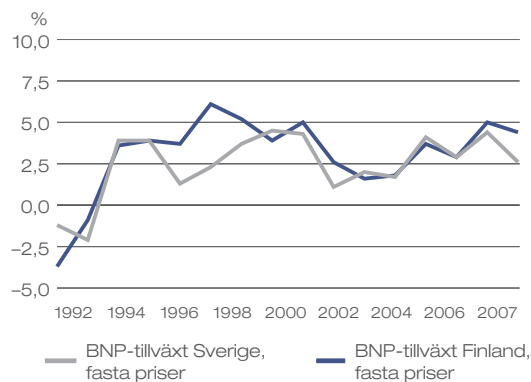
Utanför Stockholmsmarknaden är förutsättningarna annorlunda. Huvuddelen av hyresvärdet för Sagax fastigheter som är belägna utanför Stockholmsmarknaden har avtal med löptider om 10 år eller längre. Därmed har hyresintäkterna från dessa fastigheter en låg exponering mot hyresmarknaden under de närmaste åren. Den marknadsanalys som beskrivs nedan är därför främst inriktad på Stockholmsregionen vilken bedöms ha störst relevans för Sagax inom överskådlig framtid.

Hyresmarknaden för lager- och industrifastigheter i Stockholmsområdet¹⁾

Nedan presenteras en analys över främst hyresmarknaden för lager- och industrifastigheter i Stockholmsregionen men slutsatserna är i hög grad giltiga för övriga Sverige och Finland.

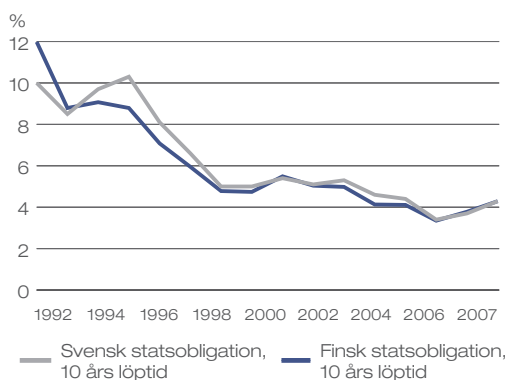
1) Faktauppgifter har framtagits av Tyréns Temaplan AB och Sagax.

BNP-UTVECKLINGEN I SVERIGE OCH FINLAND



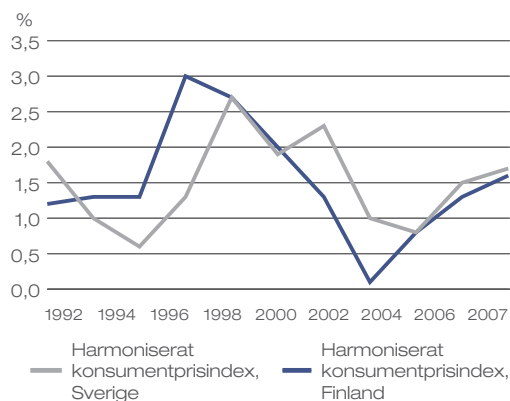
Källa: Statistiska Centralbyrån och Finska Statistikcentralen

RÄNTEUTVECKLINGEN I SVERIGE OCH FINLAND



Källa: Reuters och Finlands Bank

INFLATIONSUTVECKLINGEN I SVERIGE OCH FINLAND



Källa: Eurostat

Utbudet av lager- och industrifastigheter i Stockholmsregionen krymper över tiden genom att marken successivt tas i anspråk för andra ändamål, främst bostäder.

Ett normalt företagsområde består av cirka 45 procent industrilokaler, 45 procent lagerlokaler och 10 procent kontor. Huvuddelen av lager- och industrifastigheterna är samlade i företagsområden.

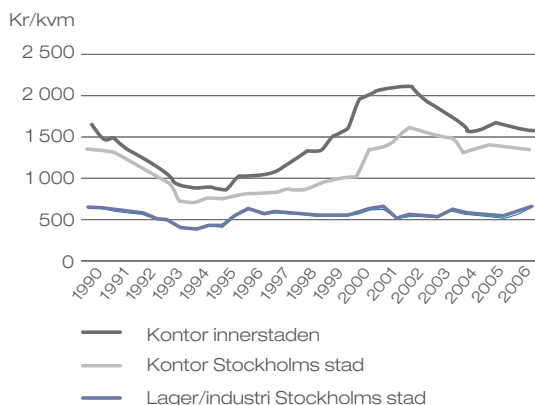
Marknaden för lager- och industrifastigheter är fragmenterad och det finns ingen dominerande aktör inom segmentet. Få aktörer har specialiserat sig på lager- och industrifastigheter genom att äga betydande bestånd som samtidigt utgör en dominerande del av företagets totala fastighetsbestånd. En stor andel av den totala marknaden för lager- och industrifastigheter utgörs av brukarfastigheter. Detta innebär att den som bedriver verksamheten i fastigheten även äger fastigheten. De 50 största fastighetsägarna i Stockholms stad äger ungefär hälften av hela beståndet av lager- och industrifastigheter. Lager- och industrifastigheter utgör dock i regel en mindre del av de största ägarnas totala fastighetsbestånd.

Hyresgäster i lager- och industrifastigheter har huvudsakligen en låg och lokal rörlighet. Detta beror till stor del på att flertalet hyresgäster har sina kunder i närmarknaden. Enligt en undersökning genomförd av Temaplan uppgav merparten av tillfrågade hyresgäster i ett stort företagsområde i södra Stockholm att de inte hade några konkreta flyttplaner. Analyser pekar också på att företagsområden med ett samlat bestånd av lager- och industrifastigheter är mer attraktiva på hyresmarknaden än solitära fastigheter.

Hyresutveckling och vakanser

Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste tio åren har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation. Detta betyder också att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är endast svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor i Stockholm.

HYROR 1990 ÅRS PRISER



Källa: Omlander, Objektvision, Stockholms stad och Tyréns Temaplan AB

I Sverige finns ett stort antal regioner där hyrorna för industrilokaler normalt varierar mellan 400 och 500 kronor per kvadratmeter och år. Dessa regioner är av olika storlek, är belägna i olika delar av landet och skiljer sig åt även ur andra aspekter. Trots detta är variationen i hyror låg, både geografiskt och över tiden. Det är endast i landets främsta tillväxtregioner som hyrorna är väsentligt högre och därmed möjliggör nybyggnation i större omfattning.

Även när det gäller vakanser uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tiden än vakanser för kontorslokaler. Vakansgraden för lager- och industrifastigheter i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 10 procent.

Totalavkastning

Totalavkastningen, det vill säga summan av fastigheternas löpande direktavkastning och deras värdeförändring, har enligt Svenskt Fastighetsindex varit högre för industrifastigheter än för kontor under en lång period. Under 2007 var direktavkastningen för lager- och industrifastigheter 5,9 procent och värdeförändringen 9,7 procent vilket åskådliggörs i diagrammet nedan. För kontor var motsvarande värden 4,9 respektive 9,4 procent för landet som helhet.

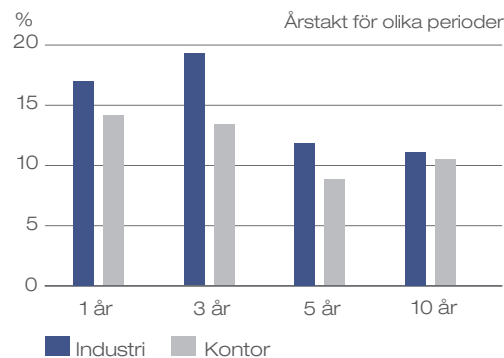
Drivkrafter och trender

Tillväxten för såväl hela fastighetsmarknaden som för de segment och geografiska områden där Sagax verkar påverkas långsiktigt av den ekonomiska tillväxten, vilket i sin tur påverkar marknadshyra, uthyrningsgrad och nyproduktion.

Därutöver är det allmänna ränteläget, tillgången till riskvilligt kapital och bankfinansiering viktiga parametrar som påverkar fastighetsinvesteringsmarknaden.

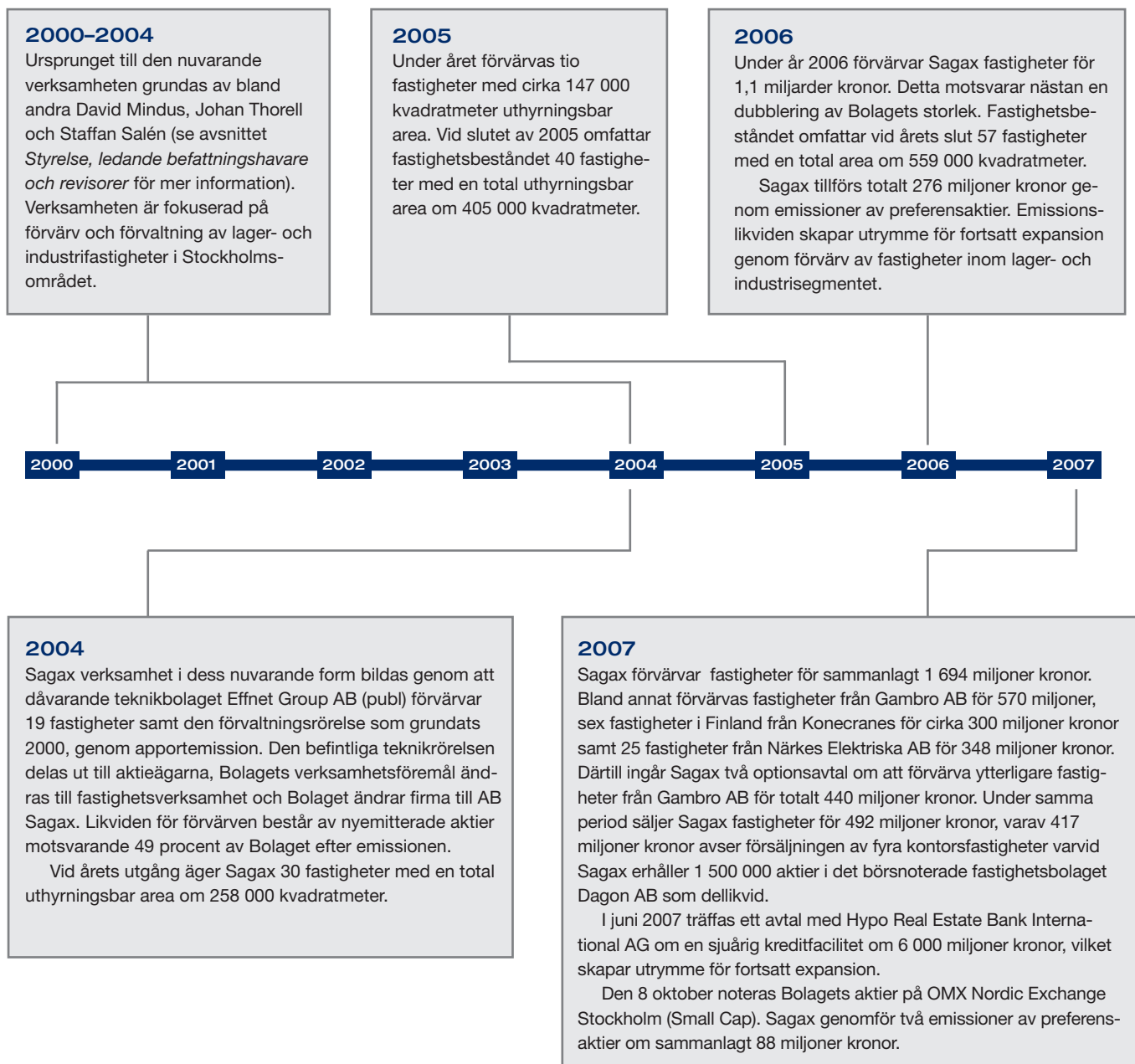
Det är Sagax uppfattning att den svenska fastighetsmarknadens internationalisering kommer att fortsätta de närmaste åren. Bidragande orsaker till detta är den svenska marknadens transparens, höga likviditet och tydliga regelverk.

TOTALAVKASTNING, ÅRSTAKT TILL OCH MED 2007



Källa: SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 2007

VERKSAMHETSHISTORIK



VERKSAMHET

Affärsidé

Sagax affärsidé är 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 real tillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

För ytterligare information om Bolagets mål, se avsnittet *Finansiella mål och annan finansiell information*.

Strategier

Investeringsstrategi

Sagax har för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i främst lager- och industrifastigheter vilka uppfyller Bolagets krav på god avkastning och balanserad risk. Fastighetsförvärven syftar till att generera starka kassaflöden med balanserade risker.

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 det istället kan uppnå längre löptider.

Finansieringsstrategi

Räntebärande skulder

Bolagets 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. Den långa räntebindningen minskar Bolagets räntekänslighet men medför en högre snittränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar långsiktighet i finansieringsavtalen. Moderbolaget skall bedriva sin verksamhet utan koncernexterna skulder.

Preferensaktier

Sagax har haft ett kapitalbehov för finansiering av fastighetsförvärv. I syfte att finansiera denna expansion på ett för Bolaget fördelaktigt sätt har Sagax vid tre tillfällen nyemitterat preferensaktier. Genom att emittera preferensaktier kan Sagax nå investerarkategorier som värdesätter en hög och långsiktig

avkastning. Detta möjliggör en expansion av verksamheten med eget kapital utan att antalet stamaktier ökar.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie. Under perioden fram till och med årsstämman 2010 ska alla vinstmedel i AB Sagax (publ), efter att utdelning skett till preferensaktieägarna, avsättas till en särskilt bunden fond betecknad Konsolideringsfonden.

För en närmare beskrivning av preferensaktierna och Konsolideringsfonden, se avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden*.

Styrelsens bedömning är att Bolagets fortsatta expansion kan påskyndas genom att, utöver att återinvestera de medel som genereras av verksamheten, även fortsättningsvis nyemittera preferensaktier.

Fastighetsbeståndet

Den 31 december 2007 omfattade Sagax fastighetsbestånd 98 fastigheter och tomträtter med en total uthyrningsbar area om 743 023 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 83 procent av lager- och industrilokaler och till 17 procent av kontorslokaler. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 440,7 respektive 426,2 miljoner kronor.

Marknadsområden

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Svealand, Östra Götaland, Västra Götaland och Utland. Marknadsområdet Stockholm omfattar 31 procent av den totala uthyrningsbara arean och 44 procent av hyresvärdet.

Marknadsområdet *Stockholm* omfattar 39 fastigheter med totalt 230 684 kvadratmeter uthyrningsbar area. Ekonomisk vakansgrad i Stockholm uppgår till 7 procent.

Svealand omfattar 17 fastigheter om totalt 56 534 kvadratmeter som är fullt uthyrda.

Östra Götaland omfattar 18 fastigheter om totalt 238 695 kvadratmeter som är fullt uthyrda.

Västra Götaland utgörs av 15 fastigheter om totalt 92 797 kvadratmeter. Vakansgraden uppgår till 1 procent.

Marknadsområdet *Utland* utgörs av 9 fastigheter om totalt 124 313 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda.

Hyresavtal

Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar de på den aktuella lokalen belöpande kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt VA i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning av exempelvis värme eller vatten. Utanför storstadsregionerna har avtalats om att

hyresgästen även ombesörjer och bekostar fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna.

Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, el samt VA, skiljer sig mellan beståndet i Stockholm och övriga marknadsområden. I Stockholm innehar Sagax mediaabonnemang i 55 procent av den uthyrda arean medan motsvarande siffra för hela beståndet är 21 procent. Därutöver vidarefaktureras 65 procent av Sagax utgifter för mediaabonnemang. Resultatpåverkan av förändrade kostnader eller förbrukning för media är därför begränsad.

Per 31 december 2007 fördelades Sagax hyresintäkter på 191 hyresavtal. Flertalet fastigheter utanför Stockholm och Göteborg har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är uthyrda med långa kontraktstider.

Det största antalet hyresavtal finns i Stockholm. Sagax förvaltar samtliga fastigheter i Stockholm med egen personal. I Göteborg samarbetar Sagax med ett lokalt förvaltningsbolag. Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i för tid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt till följd av minskad risk för vakanser och uthyrningskostnader.

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2007 uppgick till 96,7 procent. Vakansgraden minskade under året med 3,7 procentenheter.

Större hyresgäster

Det totala årshyresvärdet för Sagax tio största hyresgäster uppgick per 31 december 2007 till 212,5 miljoner kronor. Detta motsvarar 48 procent av Sagax totala hyresintäkter. Sagax tio största hyresgäster, mätt i hyresvärde, sorterade i storleksordning är:

- Gambro (medicintekniskt företag) i Lund
- BE Group (stålgrossist) i Norrköping, Åbo och Lahtis
- Prevesta Husmanufaktur (småhustillverkarna Myresjöhus och Smålandsvillan) i Vetlanda och Sävsjö
- Närkes Elektriska, NEA (installation, service och försäljning av elmateriel) i ett flertal svenska städer
- Konecranes (ett företag inom lyftutrustning och underhållstjänster) i Hyvinge och Tavastehus, Finland
- Kindwall (försäljning och service av personbilar) i Stockholm
- Trivselhus (småhustillverkare) i Vetlanda
- Medicarrier (Stockholms Läns Landstings materialleverantör) i Lunda, Stockholm
- Elektroskandia (elprodukter, industriförmödenheter och hushållsmaskiner) i Sollentuna, Stockholm
- Schneider Electric (elmaterielgrossist) i Örebro

Fastigheternas marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 98 fastigheter uppgick den 31 december 2007 till 5 105 miljoner kronor.

Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt *Verkligt värde*metoden och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga fastigheter inom Koncernen, se avsnittet *Metodik för fastighetsvärdering* för mer information. Undantaget är två fastigheter där avtal om försäljning har träffats under fjärde kvartalet 2007. Dessa fastigheter har av Sagax värderats till det avtalade försäljningsvärdet.

Sagax fastigheter med högst marknadsvärde

Det totala marknadsvärdet för Sagax tio största fastigheter uppgick per 31 december 2007 till 2 074 miljoner kronor. Detta motsvarade 41 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio största fastigheter mätt i marknadsvärde sorterade i bokstavsordning är:

Fastighet	Uthyrningsbar area (kvm)
Hyvinge Koneenkatu 8	56 768
Lund Inteckningen 5	23 789
Lahtis Lotila (398-20-246-8)	19 616
Sollentuna Romben 3	17 495
Stockholm Murmästare-Ämbetet 3	9 900
Stockholm Skultuna 3	11 716
Lund Stockholmsledet 9	9 949
Vetlanda Myresjö 31:2	57 995
Åbo Pansino (853-66-3-15)	26 842
Örebro Ånsta 20:262	15 971

Metodik för fastighetsvärdering

Värderingarna genomförs i enlighet med riktlinjerna i Svensk Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassafloreskalkyler 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 läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

Fastigheterna i Göteborg har värderats av CB Richard Ellis. De övriga fastigheterna har värderats av DTZ Sweden, DTZ Finland samt DTZ Egeskov (Danmark).

Varken CB Richard Ellis, DTZ Sweden, DTZ Finland eller DTZ Egeskov (Danmark) har några väsentliga intressen i Bolaget.



VÄRDEINTYG

På uppdrag av AB Sagax har DTZ Sweden AB, DTZ Finland Oy, DTZ Egeskov (Danmark) genomfört en marknadsvärdebedömning av 83 fastigheter belägna i Sverige samt 8 fastigheter belägna i Finland samt 1 fastighet i Danmark, enligt bilaga 1. Fastighetsinnehavet i Sverige är huvudsakligen lokaliserat till Stockholmsregionen resp. Smålandsregionen medan fastighetsbeståndet i Finland är lokaliserat till fyra delmarknader. Beståndet utgörs mestadels av lager- och industribebyggelse men även kontorsbebyggelse förekommer. Av fastighetsbeståndet i Sverige är 23 objekt upplåtna med tomträtt medan resterande 60 objekt är friköpta. Samtliga 8 fastigheter i Finland samt fastigheten i Danmark är friköpta.

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I enlighet med dessa riktlinjer har objekten löpande besiktigats.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastigheternas värde konstitueras av nuvärdet av det prognostiserade kassaflödet under 10 år samt nuvärdet av restvärdet år 11. I de fall avtalsstrukturen så erfordrar har kalkylperioden förlängts. Antagandet avseende kassaflöden görs utifrån en analys av:

- Nuvarande hyror samt analys av historiska kostnader
- Analys av ortens samt områdets framtida utveckling
- Fastigheternas marknadsposition på de enskilda marknaderna
- Bedömning av marknadshyra för de enskilda lokalerna
- Bedömning av långsiktiga drifts- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet har per värdetidpunkten 31 december 2007 uppskattas till följande:

Summa Marknadsvärde: **4 861 253 340 SEK**
(Fyra Miljarder Åttahundrasextioen Miljoner Tvåhundrafemtioire Tusen Trehundrafyrtio kronor)

Varav:

Sverige 4 170 300 000 SEK

Finland 70 427 000 €

Danmark 21 850 000 DKK

Konverteringskurs (2007-12-31): 1€ = 9,42 SEK

1 DKK = 1,26 SEK

DTZ Sweden AB

Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare
2008-02-26



VÄRDEINTYG

DATUM	31 december 2007
UPPDRAGSGIVARE	AB Sagax Smålandsgatan 4 SE 114 34 Stockholm Sweden
VÄRDERINGSOBJEKTEN	Värdeintyget omfattar 3 st fastigheter belägna i Göteborgsregionen, se bilaga 1.
UPPLÄTSEFORM	Samtliga fastigheter innehas med äganderätt
UPPDRAG	CB Richard Ellis AB har av AB Sagax fått i uppdrag att marknadsvärdera ovanstående fastigheter.
VÄRDERINGSDATUM	31 december 2007
MARKNADSVÄRDE	179 000 000 KR (ETTHUNDRA SJU TIONIO MILJONER SVENSKA KRONOR)
VÄRDERINGSMETOD	Värderingarna har utförts med 10-åriga kassaflödesanalyser. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av: <ul style="list-style-type: none">• Nuvarande samt historiska hyresintäkter och kostnader• Marknadens/närområdets framtida utveckling• Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment• Befintliga gällande hyresdebiteringslistor erhållna från uppdragsgivaren• Marknadsmässiga hyresvillkor vid respektive kontraktstids utgång• Drift och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med de här aktuella fastigheterna• Ny besiktning av ingående fastigheter har inte skett i samband med detta värdeintyg. Fastigheterna har besiktigats av oss i samband med tidigare värderingstillfällen

GÖTEBORG, 22 FEBRUARI 2008
CB RICHARD ELLIS AB

ANDERS RYDSTERN
DIRECTOR

Organisation

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. Samtliga medarbetare är anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm.

Bolagets fastighetsförvaltare leds av fastighetschefen. Ekonomiavdelningen leds av ekonomichefen. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören.

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 snabba beslut. 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.

Trots en snabb expansion av Bolaget har Sagax lyckats behålla en liten organisation. Sagax hade den 31 december 2007 13 medarbetare, varav sex kvinnor. Under 2007 rekryterades sex medarbetare och två slutade. Medelåldern i Bolaget uppgår till 36 år.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel och jour upphandlas på entreprenad i Stockholm och Göteborg. Sagax största leverantör för tjänsterna i Stockholm är Skarpängs El & Fastighetservice AB (SEFAB) och i Göteborg Wilfast Förvaltning AB. Hyresgästerna utanför Stockholm och Göteborg ansvarar själva för fastighetsskötseln.

Legal struktur

Koncernen består av 58 koncernföretag varav tre har säte i Finland, ett har säte i Danmark och övriga har säte i Sverige. Moderbolaget äger 57 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 procent. Därutöver äger moderbolaget 50 procent av Segeltorp Utvecklings AB.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Etik och jämställdhet

Bolaget har en jämställdhetsplan. Sagax målsättning är att kvinnor och män ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter ska vara oberoende av kön och lönesättningen ska vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

Miljö

Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, men har ändå ambitionen att ständigt arbeta för en förbättrad miljösituation. Detta skall ske genom ett förebyggande arbete och en strävan efter att tillmötesgå de miljökrav som ställs från såväl Bolagets kunder som samhället.

Sagax legala ansvar

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan verksamheten som bedrivs i lokalen orsakar. Fastighetsägaren är endast ansvarig för det fall denne också är verksamhetsutövare. 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 har som fastighetsägare även ett visst direkt ansvar för till exempel kontroll och rapportering av kylaggregat som finns i fastigheterna.

Sagax låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som Bolaget överväger att investera i. 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 regelmässigt en så kallad Fas II-undersökning i vilken till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa fastighetens eventuella miljöskulder.

Miljöarbetet i fastighetsverksamheten

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

Sagax reducerar negativ miljöpåverkan i fastighetsverksamheten genom att till exempel minska beroendet av fossila bränslen och minska elförbrukningen. Sagax bevakar även att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med gällande lagstiftning eller myndighetstillstånd.

FASTIGHETSfÖRTECKNING

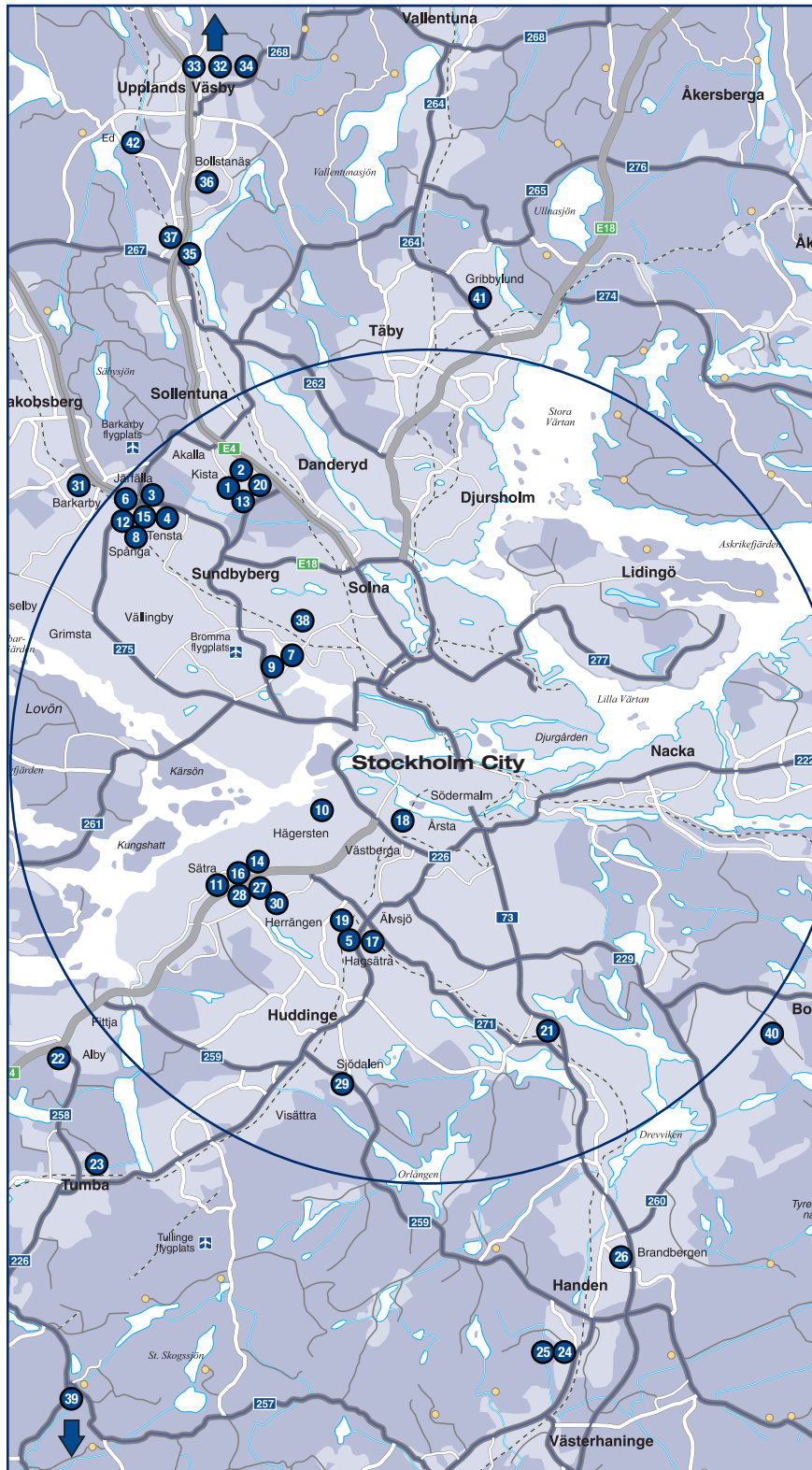
STOCKHOLM

Kart ref.	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrningsbar area, kvm				Taxeringsvärde, Mkr	
			Industri/lager	Kontor	Övrigt	Totalt		
1	Borg 3*/***	Strömögatan 5	Stockholm	1 450	350	-	1 800	8,9
2	Borg 6*/***	Strömögatan 7	Stockholm	4 485	1 663	355	6 503	34,0
3	Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 557	1 848	-	4 405	20,4
4	Domnarvet 34 *	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 442	530	-	1 972	12,1
5	Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 076	955	-	4 031	14,8
6	Finspång 6*	Finspångsgatan 49-52	Stockholm	6 687	1 797	-	8 484	27,1
7	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	4 992	-	-	4 992	0,0
8	Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	6 594	1 591	-	8 185	31,4
9	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 335	4 436	-	12 771	0,0
10	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	603	1 278	-	1 881	9,2
11	Kalvholmen 1*	Måsholmstorget 4	Stockholm	1 015	3 402	-	4 417	19,4
12	Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 810	780	-	5 590	21,2
13	Miklaholt 3**	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	3 340	3 340	-	6 680	29,8
14	Murmästare-Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	8 635	1 265	-	9 900	39,5
15	Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 888	-	11 716	44,3
16	Stensåtra 16*	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	8 800	2 097	250	11 147	9,2
17	Tillverkaren 1*	Grossistvägen 1-5	Stockholm	1 994	-	-	1 994	3,4
18	Varubalen 3*	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 342	2 981	-	10 323	35,2
19	Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	7 975	912	-	8 887	30,4
20	Vitå 2**	Viderögatan 3-5	Stockholm	4 137	4 964	-	9 101	51,8
21	Sillö 3*	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 850	210	-	7 060	24,8
22	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	-	1 950	9,2
23	Tumba 7:234	Gustav de Lavals Väg 10-12	Botkyrka	13 252	540	-	13 792	20,1
24	Jordbromalm 6:10*	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	-	6 018	25,3
25	Jordbromalm 6:82	Rörvägen 7	Haninge	-	-	-	0	13,6
26	Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	7 500	-	-	7 500	23,2
27	Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	-	4 060	15,2
28	Heden 4	Lövbacksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	-	-	4 658	17,5
29	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 239	206	-	5 445	25,3
30	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 537	850	-	4 387	12,8
31	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 040	-	-	5 040	29,0
32	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 185	700	-	1 885	8,3
33	Märsta 24:24	Turbingatan 4	Sigtuna	-	-	-	0	0,0
34	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	2 781	670	-	3 451	8,7
35	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	7 338	-	-	7 338	45,8
36	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 605	1 490	-	3 095	18,5
37	Romben 3	Staffans väg 4 / Norrvikenleden 97	Sollentuna	10 390	7 105	-	17 495	83,9
38	Verkmästaren 4**	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 025	-	15 932	57,9
39	Mästaren 6*	Hantverkarsvägen 14	Södertälje	910	194	-	1 104	4,3
40	Bagaren 5	Radiovägen 23-25	Tyresö	6 252	811	-	7 063	24,8
41	Stolen 1	Gribbylunds vägen 2	Täby	1 534	1 317	-	2 851	13,3
42	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 536	430	-	6 966	29,0
Delsumma				201 761	59 503	605	261 869	952,6

* Fastigheten innehas med tomträtt.

** Fastigheter förvärvade under 2008.

*** Fastighet såld men ej tillträdd av köparen.

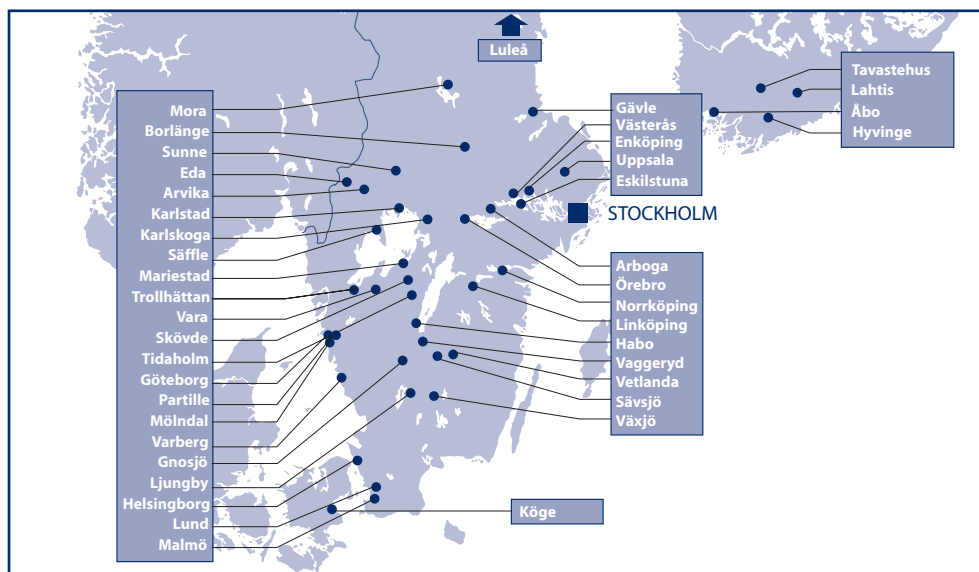


10 KM RADIE

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm				Taxerings- värde, Mkr
			Industri/ lager	Kontor	Övrigt	Totalt	
SVEALAND							
Rödingen 2	Norrångsgatan 2	Arboga	133	121	-	254	0,3
Lampan 1*	Spårgatan 14	Arvika	556	260	-	816	1,1
Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	828	665	-	1 493	4,1
Nålen 4	Södra Furunäsvägen 3	Eda	195	145	-	340	0,3
Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	633	-	1 143	4,6
Nollplanet 8*	Fabriksgratan 7	Eskilstuna	905	346	-	1 251	2,8
Sörby Urjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	-	2 350	8,5
Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	-	9 184	20,9
Spärren 2*	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	-	1 954	4,9
Vattenormen 2	Ålgatan 10	Luleå	3 851	680	-	4 531	5,6
Utmeland 39:12	Örjasvägen 18	Mora	442	285	-	727	1,4
Brårud 1:117	Brårudshallén 8	Sunne	567	246	-	813	0,9
Kättingen 1	Norrlandsvägen 29	Säffle	363	286	-	649	1,6
Kungsängen 32:8	Kungsängsesplanaden 9	Uppsala	756	392	-	1 148	6,1
Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	-	3 580	13,6
Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	-	10 331	23,0
Ånsta 20:262	Lastgatan 2	Örebro	14 583	1 388	-	15 971	57,8
Delsumma			42 889	13 646	0	56 535	157,5
ÖSTRA GÖTALAND							
Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	917	200	7 127	4,4
Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	-	23 450	23,1
Bränninge 2:136 mfl	Södergatan 2	Habo	15 420	1 670	-	17 090	21,1
Glaskronan 1	Svedengatan 13	Linköping	968	1 534	-	2 502	17,2
Galjonen 9	Gillbergagatan 26	Linköping	483	279	-	762	2,3
Bälgen 4	Karlsrovägen 4	Ljungby	1 788	324	-	2 112	3,0
Exportzonen 2	Arkösundsvägen 1	Norrköping	1 034	1 111	-	2 145	6,9
Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	-	-	40 730	62,2
Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	-	-	7 700	3,0
Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	6 026	990	-	7 016	8,7
Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	-	14 355	10,6
Bildhuggaren 1	Storgatan 70	Vaggeryd	14 247	400	-	14 647	16,1
Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	1 780	-	18 500	9,3
Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	-	13 000	20,0
Lilla Hillhult 2:4	Lilla Hillhult 13	Vetlanda	2 050	150	-	2 200	1,6
Brogårdshemmet 14	Lasarettsgatan 30	Vetlanda	5 800	119	-	5 919	0,0
Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	-	57 995	44,2
Grävören 9	Ljungadalsgatan 7	Växjö	1 060	470	-	1 530	3,6
Delsumma			220 151	18 429	200	238 780	257,3

* Fastigheten innehas med tomträtt.

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm				Taxeringsvärde, Mkr
			Industri/lager	Kontor	Övrigt	Totalt	
VÄSTRA GÖTALAND							
Backa 30:4	Importgatan, 23-33	Göteborg	5 145	2 230	–	7 375	26,7
Högsbo 34:18*	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	1 870	–	4 784	30,6
Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	5 478	2 945	–	8 423	9,9
Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	–	5 278	20,0
Inteckningen 5	Magistratsvägen 16–18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789	87,7
Stockholmsledet 9	Emdalavägen 5	Lund	6 817	2 276	856	9 949	65,9
Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838	13,8
Poppeln 29	Stockholmsvägen 53	Mariestad	300	100	–	400	1,3
Kryptongasen 4	Kryptongatan 20	Möndal	6 270	1 930	–	8 200	31,0
Lexby 2:29	Brodalsvägen 13	Partille	7 760	1 940	–	9 700	29,5
Kamaxeln 6*	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280	7,9
Tornväktaren 12	Järnvägsgatan 7	Tidaholm	130	230	–	360	1,0
Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642	6,7
Gräsanden 4–7	Skaragatan 15	Vara	3 556	773	–	4 329	5,2
Bälgen 4	Järngatan 2	Varberg	–	2 400	–	2 400	26,9
Delsumma			55 646	32 886	4 215	92 747	364,1
UTLAND							
108756,9M Ølsemagle	Vaerkstedsvej 45–49	Køge, Danmark	3 376	250	–	3 626	–
Lotila (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis, Finland	19 616	–	–	19 616	–
Pansio (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo, Finland	26 842	–	–	26 842	–
Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	7 107	–	–	7 107	–
Koneenkatu 8 (106-7-606-22)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	24 977	5 510	–	30 487	–
Koneenkatu 8 (106-7-606-21)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	11 610	4 600	–	16 210	–
Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	1 764	–	–	1 764	–
Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	–	1 200	–	1 200	–
Ruunumyllyntie 13	Ruunumyllyntie 13	Tavastehus, Finland	17 127	–	–	17 127	–
Delsumma			112 419	11 560	–	123 979	–
Totalt hela koncernen			632 866	136 024	5 020	773 910	1 731,5



* Fastigheten innehas med tomträtt.

FINANSIELLA MÅL OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Finansiella mål

Det övergripande målet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till Bolagets aktieägare. Styrelsen har den 22 augusti 2007 fastställt följande finansiella delmål:

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel uppgå till lägst 15 procent.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet skall öka med minst 15 procent per år.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden skall långsiktigt ej understiga 150 procent.

Soliditet

Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 procent.

Räntebindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden på Koncernens långfristiga lån skall uppgå till minst 4 år.

För verksamhetsåret 2007 var nyckeltalen relaterade till ovanstående finansiella mål:

- Avkastning på eget kapital uppgick till 49 procent
- Förvaltningsresultatet ökade med 44 procent
- Räntetäckningsgraden uppgick till 180 procent
- Soliditeten uppgick till 26 procent
- Den genomsnittliga räntebindningstiden (inklusive derivat) på Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,7 år

Utdelningspolicy

Bolagets förvärvsstrategi medför att Bolaget har ett kapitalbehov för finansiering av förvärv. Styrelsens bedömning är att det mest gynnsamma för aktieägarna under de närmaste åren är att återinvestera genererat resultat. Preferensaktierna skall erhålla utdelning om 2,00 kronor per aktie. Under perioden fram till årsstämman 2010 ska alla vinstmedel i Bolaget efter utdelning till preferensaktieägarna avsättas till en särskild fond betecknad Konsolideringsfonden, som utgörs av bundet eget kapital. Konsolideringsfonden används endast för utdelning till preferensaktieägarna eller för andra ändamål om majoritet av företrädda preferensaktier beslutar så på bolagsstämman. Styrelsens bedömning är att utdelning till Bolagets stamaktieägare tidigast kan komma ifråga då lösenvärdet av Bolagets preferensaktier till fullo säkerställts av Konsolideringsfonden.

Finansiering

Finansiell struktur

Sagax finansiering består av eget kapital samt räntebärande lån och övriga skulder. Den finansiella strukturen är av stor betydelse. Räntekostnaderna är verksamhetens största löpan-

de kostnad och den finansiella strukturen påverkar Koncernens risktagande. Ett viktigt inslag i Koncernens verksamhet är att räntebärande skulder är upptagna direkt av Koncernens fastighetsägande dotterföretag.

Moderbolaget saknar koncernexterna skulder och borgensåtaganden. Detta innebär att dotterföretagen själva svarar för sina skulder och att det därmed inte finns någon kontraktuell skyldighet från moderbolagets sida att tillskjuta ytterligare kapital till dotterföretagen. Moderbolagets tillgångar består av olika investeringar i aktier och andelar i fastighetsägande dotterföretag samt likvida medel.

Moderbolagets investeringar är uteslutande finansierade med eget kapital och koncerninterna lån. Sagax kan således ur ett finansiellt riskperspektiv liknas vid ett investeringsbolag.

Sagax dotterföretag upptar räntebärande skulder i huvudsak i samband med att fastigheter eller fastighetsägande bolag förvärfas. Skuldernas omfattning och struktur bestäms i samband med varje enskild investering med beaktande av investeringens karaktär och vilken struktur som bedöms generera den högsta möjliga riskjusterade avkastningen för Sagax aktieägare.

Sagax dotterföretag utnyttjar i huvudsak sina kassaflöden för att löpande reducera sin skuldsättning. I vissa fall kan amorteringsbestämmelserna vara utformade i relation till det enskilda dotterföretagets fria kassaflöde efter finansiella kostnader. Detta innebär att moderbolagets tillgång till dotterföretagens fria kassaflöden initialt kan vara begränsad. I takt med att skuldsättningen i de enskilda dotterföretagen sjunker reduceras även amorteringarna och kassaflödet blir tillgängligt för moderbolaget. För det fall Sagax skulle vilja ändra ett sådant förhållande i för tid kan detta ske genom att tillskjuta kapital till det aktuella dotterföretaget varefter skuldsättning och amortering reduceras och dotterföretagets fria kassaflöden blir tillgängliga för moderbolaget. Detta har hittills inte bedömts som den mest gynnsamma strategin för aktieägarna.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2007 till 1 465,6 miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick till 3 860 miljoner kronor per 31 december 2007. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 171,1 miljoner kronor, varav 67,1 miljoner kronor avsåg fastigheter som innehas för försäljning.

Räntebindning

Bolagets långfristiga finansiering löper i allt väsentligt med rörlig ränta. I syfte att uppnå önskad räntebindningstid använder Sagax finansiella derivat såsom swappar och räntetak. Per 31 december 2007 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till finansiella derivat till 5,7 år.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2005	59,3	124,2	-0,1	172,7	356,1
Nyemitterade stamaktier	0,3	0,9	-	-	1,2
Nyemitterade preferensaktier	55,0	245,8	-	-	300,8
Fondemitterade preferensaktier	3,0	-3,0	-	-	-
Aktieutdelning	-	-	-	-3,4	-3,4
Transaktionskostnader	-	-8,2	-	-	-8,2
Årets resultat 2006	-	-	-	185,5	185,5
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	-0,1	354,8	832,0
Aktieutdelning	-	-	-	-23,2	-23,2
Nyemitterade stamaktier	0,8	4,8	-	-	5,6
Transaktionskostnader	-	-2,8	-	-	-2,8
Tillskjutet ej registrerat kapital	15,0	63,0	-	-	78,0
Apportemitterade preferensaktier	1,8	8,2	-	-	10,0
Årets resultat 2007	-	-	-	566,0	566,0
Eget kapital 31 december 2007	135,2	432,9	-0,1	897,6	1 465,6

KAPITALBINDNING

Förfalloår	Mkr	Snittränta	Andel
2008	104	5,7 %	3 %
2009	221	5,6 %	6 %
2010	264	5,2 %	7 %
2011	73	5,8 %	2 %
2012	52	5,6 %	1 %
>2012	3 146	5,2 %	82 %
Summa/snitt	3 860	5,2 %	100 %
Genomsnittlig kapitalbindning i år	5,8		

RÄNTEBINDNING

Förfalloår	Mkr	Snittränta	Andel
2008	485	5,5 %	13 %
2009	493	5,0 %	13 %
2010	61	6,5 %	2 %
2011	215	4,4 %	6 %
2012	359	5,3 %	9 %
>2012	2 247	5,2 %	58 %
Summa/snitt	3 860	5,2 %	100 %
Genomsnittlig räntebindning i år	5,7		



Pantsättning

Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Bolaget pantsatt pantbrev om sammanlagt 3 214,2 miljoner kronor. Därutöver lämnar Sagax regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Det är Bolagets bedömning att pantsättningsavtalen har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Nettoskuldsättning

Nedanstående tabell visar Bolagets nettoskuldsättning per 31 december 2007:

Belopp i miljoner kronor

(A) Kassa	398,0
(B) Andra likvida medel	0
(C) Kortfristiga placeringar	96,8
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	494,8
(E) Kortfristiga fordringar	12,0
(F) Kortfristiga banklån	0
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	171,1
(H) Andra kortfristiga skulder	0
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	171,1
(J) Kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	-335,7
(K) Långfristiga banklån	3 689,0
(L) Utestående obligationslån	0
(M) Andra långfristiga skulder	36,8
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	3 725,8
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	3 390,1

Rörelsekapital

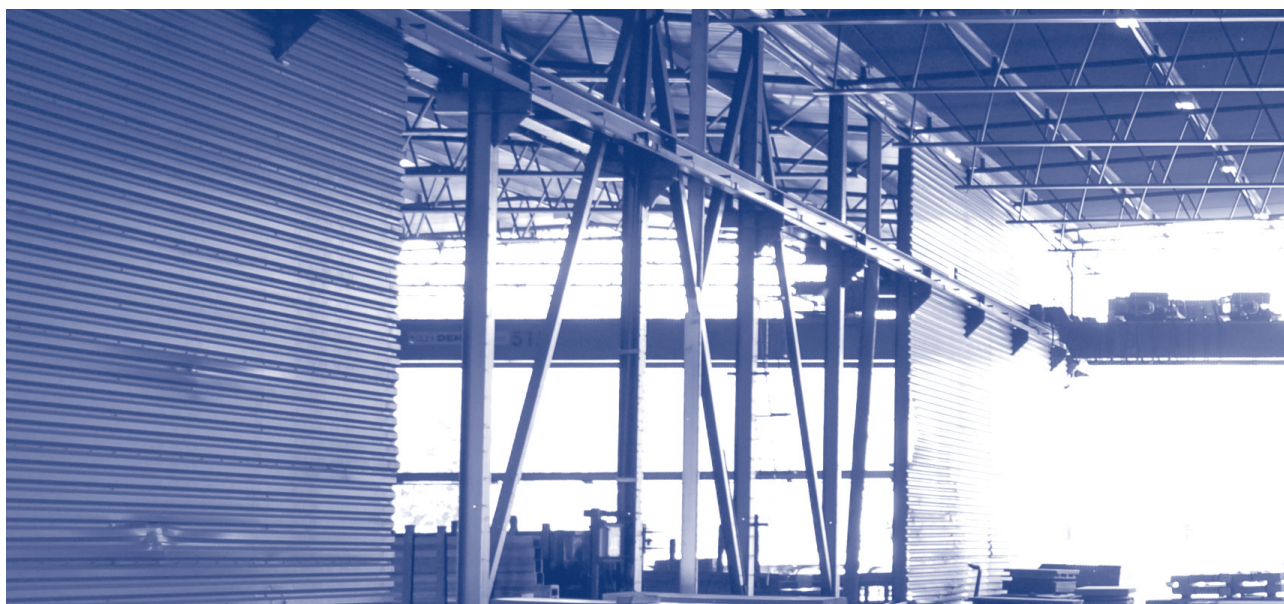
Det är Sagax uppfattning att Bolagets kassaflöde och tillgängliga krediter är tillräckliga för att tillgodose rörelsekapitalbehovet som Sagax ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Sagax möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Sagax löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Bolaget erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott. Således är Bolagets rörelserelaterade expansion till sin natur självfinansierande.

Prognos och utfall 2007

I Sagax noteringsprospekt, daterat den 28 september 2007, angavs följande prognos:

”För år 2007 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 130 miljoner kronor.”

Utfallet 2007 blev ett förvaltningsresultat om 134,2 miljoner kronor.



FINANSIELL UTVECKLING I SAMMANDRAG

I nedanstående tabeller redovisas viss finansiell information avseende AB Sagax (publ). Informationen är hämtad ur Sagax årsredovisningar för åren 2005-2006, som är upprättade enligt årsredovisningslagen och IFRS. Informationen som avser 2007 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och IAS 34 och har inte granskats av Bolagets revisorer.

Den finansiella informationen som återges i tabellerna nedan bör läsas i anslutning till avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" i föreliggande registreringsdokument.

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2007	2006	2005	2004 ¹⁾
Hysesintäkter	355,5	245,4	168,5	64,7
Övriga intäkter	12,9	–	–	–
Drift- och underhållskostnader	-32,5	-28,4	-26,0	-14,3
Tomträttsavgäld	-9,1	-7,2	-6,5	-3,3
Fastighetskatt	-9,2	-4,6	-3,8	-1,2
Fastighetsadministration	-7,0	-4,8	-4,8	-0,9
Driftnetto	310,4	200,4	127,4	45,0
Nedskrivning av goodwill	–	–	–	-35,7
Bruttoresultat	310,4	200,4	127,4	9,3
Central administration	-19,9	-13,6	-11,7	-4,1
Resultat från intresseföretag	3,2	–	–	–
Finansiella intäkter	9,3	2,5	0,8	1,0
Finansiella kostnader	-168,8	-96,4	-69,5	-23,9
Förvaltningsresultat	134,2	92,9	47,0	-17,7
<i>Värdoförändringar:</i>				
Fastigheter	506,6	158,0	56,9	–
Finansiella instrument	6,0	7,1	-0,2	–
Resultat före skatt	646,8	258,0	103,7	-17,7
Uppskjuten skatt	-74,8	-71,9	-19,7	84,6
Aktuell skatt	-6,0	-0,6	-0,1	-0,4
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	–	–	–	-3,5
Periodens resultat	566,0	185,5	83,9	63,0

¹⁾ Samtliga intäkter och kostnader avseende fastighetsverksamheten för räkenskapsåret 2004 avser perioden 2 juli till 31 december 2004. Intäkter och kostnader hänförliga till den utdelade teknikverksamheten har redovisats som resultat av avvecklad verksamhet.

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Förvaltningsfastigheter	4 975,7	3 263,7	1 992,1	1 337,6
Förvaltningsfastigheter till försäljning	89,0	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	55,5	4,0	18,6	41,8
Summa anläggningstillgångar	5 120,2	3 267,7	2 010,7	1 379,4
Kassa och bank	398,0	233,3	48,1	40,7
Aktier	96,8	–	–	–
Övriga tillgångar	65,7	41,2	21,2	30,3
Summa omsättningstillgångar	560,5	274,5	69,3	71,0
Summa tillgångar	5 680,7	3 542,2	2 080,0	1 450,4
Eget kapital	1 465,6	832,0	356,1	253,1
Långfristiga räntebärande skulder	3 689,0	2 396,3	1 533,2	1 085,3
Uppskjuten skatteskuld	131,9	57,1	–	–
Övriga långfristiga skulder	36,8	20,8	3,0	3,3
Summa långfristiga skulder	3 857,7	2 474,2	1 536,2	1 088,6
Kortfristiga räntebärande skulder	104,0	96,3	67,5	9,2
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	67,1	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	186,3	139,7	120,2	99,5
Summa kortfristiga skulder	357,4	236,0	187,7	108,7
Summa eget kapital och skulder	5 680,7	3 542,2	2 080,0	1 450,4

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i miljoner kronor	2007	2006	2005	2004 ¹⁾
Resultat före skatt	646,8	258,0	103,8	-21,2
Värdeförändringar på finansiella instrument	-6,0	-7,1	0,2	–
Värdeförändringar på fastigheter	-506,6	-152,1	-56,9	–
Nedskrivning av goodwill	–	–	–	35,7
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	12,1	-8,0	–	-1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	146,3	90,8	47,1	12,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152,3	135,2	58,2	35,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 417,2	-1 137,80	-598,1	-479,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 429,6	1 186,00	538,3	388,5
Periodens kassaflöde	164,7	183,4	-1,6	-56,2

¹⁾ Samtliga intäkter och kostnader avseende fastighetsverksamheten för räkenskapsåret 2004 avser perioden 2 juli till 31 december 2004. Intäkter och kostnader hänförliga till den utdelade teknikverksamheten har redovisats som resultat av avvecklad verksamhet.

NYCKELTAL

	2007	2006	2005	2004 ¹⁾
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Direktavkastning, %	7,3	8,1	8,4	8,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	98	95	96	94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	93	95	93
Hysesduration, år	8,7	7,4	6,5	4,5
Uthyrningsbar area, kvm	743 023	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	98	57	40	30
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	1
Avkastning på eget kapital, %	49	31	27	18
Belåningsgrad, %	68	70	77	75
Genomsnittlig ränta, %	5,2	5,2	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat, år	5,7	5,9	5,0	4,1
Soliditet, %	26	23	17	17
Räntetäckningsgrad, gånger	1,8	2,0	1,7	1,5
Övriga nyckeltal				
Antal anställda vid periodens slut	13	9	8	6
Data per stamaktie				
Börskurs vid periodens utgång, kr	73,25	76,75	57,75	27,20
Eget kapital per aktie, kr	81,71	38,68	30,01	23,29
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	77,24	36,20	29,88	23,18
Resultat per aktie, kr	44,68	13,62	7,39	7,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	42,03	12,94	7,35	7,65
Kassaflöde per aktie, kr	9,70	5,67	4,14	1,54
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	9,12	5,39	4,13	1,53
Antal aktier vid periodens utgång	12 077 322	11 916 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 776 788	12 732 783	11 916 822	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	11 997 072	11 914 739	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 754 785	12 549 354	11 416 822	8 230 544
Utdelning stamaktie, kr	-	-	-	-
Data per preferensaktie				
Börskurs vid periodens utgång, kr	27,30	27,60	-	-
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	-	-
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	32,00	32,00	-	-
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	-	-
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,00	2,00	-	-
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	-	-
Antal aktier vid periodens utgång	14 959 841	11 595 841	-	-
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	14 959 841	7 595 841	-	-
Genomsnittligt antal aktier	11 277 841	6 837 854	-	-
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	11 277 841	6 837 854	-	-
Utdelning preferensaktie, kr	2,00	2,00	0,52	-

1) Samtliga intäkter och kostnader avseende fastighetsverksamheten för räkenskapsåret 2004 avser perioden 2 juli till 31 december 2004. Intäkter och kostnader hänförliga till den utdelade teknikverksamheten har redovisats som resultat av avvecklad verksamhet.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

2004

AB Sagax, i dess nuvarande form, bildades genom att Effnet Group AB den 2 juli 2004 genom apportemission förvärvade 19 fastigheter samt en förvaltningsrörelse. Detta innebär att samtliga intäkter och kostnader avseende fastighetsverksamheten för räkenskapsåret 2004 kan hänföras till perioden 2 juli till 31 december 2004. Intäkter och kostnader hänförliga till den utdelade teknikverksamheten har redovisats som resultat av avvecklad verksamhet.

Förvaltningsresultatet för perioden juli till december 2004 uppgick till -17,7 miljoner kronor. Resultatet belastades med en goodwillnedskrivning om 35,7 miljoner kronor. Nedskrivningen avsåg fastighetsförvärvet och skedde som ett led i anpassningen till IFRS.

Huvudregeln år 2005 var att IFRS skulle tillämpas retroaktivt och att jämförelsesiffror för år 2004 skulle omräknas. Övergången till redovisning enligt IFRS för koncernen redovisades enligt IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas. Förvärvsanalyser i koncernredovisningen avseende förvärv under 2004 räknades därför om. Enligt tidigare tillämpade principer togs värdet av underskottsavdrag hänförligt till moderbolaget upp som uppskjuten skattefordran i förvärvskalkylen om en sådan skattefordran inte redovisats av moderbolaget före förvärvet. Den förvärvskalkyl som låg till grund för 2004 års redovisning innehöll en sådan skattefordran vilket resulterade i negativ goodwill, 48 miljoner kronor. I förvärvskalkylen upprättad enligt det nya regelverket beaktades inte att underskottsavdraget kan åsättas ett värde till följd av förvärvet. I stället redovisades effekten av underskottsavdraget i det bolag där underskottsavdraget låg. Detta skedde genom att en skatteintäkt, 86 miljoner kronor, redovisades i resultaträkningen. Genom att den uppskjutna skattefordran inte togs upp i den förvärvskalkyl som upprättades enligt de nya reglerna resulterade kalkylen i att en goodwill (35,7 miljoner kronor) uppkom. En prövning av goodwillvärdet enligt IAS 36 Nedskrivningar resulterade i en nedskrivning med 35,7 miljoner kronor av denna goodwill.

Årets resultat efter skatt uppgick till 63,0 miljoner kronor. Uppskjuten skatt bidrog med 84,6 miljoner kronor och resultat från avvecklad verksamhet belastade resultatet med 3,5 miljoner kronor.

Hyesintäkter

Hyesintäkterna uppgick till 64,7 miljoner kronor och driftnettot uppgick till 45,0 miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 19,7 miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick under juli till december 2004 till

12,6 miljoner kronor. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 22,5 miljoner kronor, vilket medförde ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 35,1 miljoner kronor.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -479,7 miljoner kronor, där förvärv av fastigheter påverkade med -474,0 miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 388,4 miljoner kronor, varav 404,1 är hänförligt till förändring av räntebärande skulder och -15,7 miljoner kronor förklaras av likvida medel i utdelning av teknikerörelsen.

Periodens kassaflöde uppgick till -56,2 miljoner kronor.

Förvärv och investeringar

Sagax förvärvade under 2004 totalt 30 fastigheter för sammanlagt 1,3 miljarder kronor. Genom ovan nämnda apportemission förvärvades 19 fastigheter och en förvaltningsrörelse. Därutöver förvärvades ytterligare elva fastigheter varav två i Finland under 2004. Sagax fastighetsinnehav var vid årsskiftet bokfört till 1,3 miljarder kronor.

Försäljningar

Inga försäljningar av fastigheter skedde under 2004.

Fastighetsbestånd

Den sammanlagda arean uppgick till cirka 258 000 kvadratmeter vid årets utgång. Samtliga fastigheter förvärvades under 2004.

2005

Under år 2005 förvärvades tio fastigheter för ett totalt värde om 587 miljoner kronor. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 2 009 miljoner kronor vid årets slut. Förvaltningsresultatet uppgick till 47,0 miljoner kronor. Resultateffekten av värdeförändringarna uppgick till 56,7 miljoner kronor under år 2005. Årets resultat efter skatt uppgick till 83,9 miljoner kronor, motsvarande 7,39 kronor per stamaktie.

Hyesintäkter

Hyesintäkterna ökade från 64,7 till 168,5 miljoner kronor. Ökningen förklaras i huvudsak av att hyresintäkterna under 2004 endast avsåg perioden juli till december samt att Sagax under 2005 genomförde betydande fastighetsförvärv. Driftnettot förbättrades från 45,0 till 127,4 miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 41,1 miljoner kronor (19,7).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 47,1 miljoner kronor (12,6). Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 11,1 (22,5), vilket medförde ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 58,2 miljoner kronor (35,1).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -598,1 miljoner kronor (-479,7), där förvärv av fastigheter påverkade med -586,5 miljoner kronor (-474,0).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 538,3 miljoner kronor (388,4), där 33,6 miljoner kronor förklaras av nyemission av stamaktier medan resterande, 504,7 miljoner kronor, är hänförligt till förändring av räntebärande skulder om 504,7 miljoner kronor.

Periodens kassaflöde uppgick till -1,6 miljoner kronor (-56,3).

Förvärv och investeringar

Under år 2005 förvärvades tio fastigheter för ett totalt värde om 587 miljoner kronor. Under året investerade Sagax totalt 11 miljoner kronor i ny- och ombyggnationer. Investeringarna var till största del normala hyresgäst Anpassningar.

Försäljningar

Inga försäljningar av fastigheter skedde under 2005.

Fastighetsbestånd

Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgick till cirka 405 000 kvadratmeter vid årets utgång. Under året förvärvades tio fastigheter med cirka 147 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax huvudsegment, lager och lätt industri, uppgick vid årets slut till 84 procent av den totala arean.

2006

Sagax genomförde under 2006 ett betydande antal fastighetsförvärv och expanderade sin verksamhet påtagligt. Totalt förvärvade Sagax fastigheter för 1 097 miljoner kronor och fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick vid årets slut till 3 300 miljoner kronor. Sagax förvaltningsresultat ökade med 98 procent och uppgick till 92,9 miljoner kronor under år 2006. Den främsta förklaringen till detta är att Sagax fastighetsinnehav växte kraftigt under året samtidigt som verksamheten i övrigt uppvisade en gynnsam utveckling. Resultateffekten av värdeförändringarna uppgick till 165,1 miljoner kronor under år 2006. Årets resultat efter skatt uppgick till 185,5 miljoner kronor, motsvarande 13,62 kronor per stamaktie.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 245,4 miljoner kronor vilket motsvarar en ökning med 46 procent under år 2006. Ökningen förklaras i huvudsak av att Sagax under året genomförde omfattande fastighetsförvärv. Driftnettet ökade från 127,4 till 200,4 miljoner kronor. Förbättringen förklaras dels av ett större fastighetsinnehav dels av att de i driftnettet ingående kostnaderna endast ökade med 3,9 miljoner kronor, motsvarande 9 procent. Förutom att Sagax verkat för att sänka driftkostnaderna, såsom för exempelvis uppvärmning, förklaras utvecklingen av att hyresgästerna i de fastigheter vilka förvärvats under åren 2005 och 2006 till största delen själva står för dessa kostnader.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 9,5 procent till 45,0 miljoner kronor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital ökade från 47,1 till 90,8 miljoner kronor, vilket låg i linje med årets förbättring i förvaltningsresultat. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 44,4 miljoner kronor (11,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 135,2 miljoner kronor (58,2).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 137,8 miljoner kronor (-598,1), där förvärv av fastigheter påverkade med -1 096,5 miljoner kronor (-586,5).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 186,0 miljoner kronor (538,3). Nyemission av preferensaktier tillförde 292,6 miljoner kronor och förändring av räntebärande skulder påverkade kassaflödet positivt med 891,9 miljoner kronor.

Periodens kassaflöde uppgick till 183,4 (-1,6) miljoner kronor.

Förvärv och investeringar

Sagax förvärvade under 2006 fastigheter för totalt 1 097 miljoner kronor. Under året investerade Sagax totalt 98,9 miljoner kronor i ny- och ombyggnationer. Investeringarna skedde huvudsakligen för att möta befintliga hyresgästers behov av större lokaler. I samband med att Sagax genomfört större om- eller nybyggnationer har de befintliga hyresavtalen vid ett flertal tillfällen förlängts.

Försäljningar

Försäljning av fastigheter uppgick under 2006 till sammanlagt 62,5 miljoner kronor vilket översteg den vid respektive försäljningstillfälle senaste marknadsvärderingen för de berörda fastigheterna med 5,9 miljoner kronor.

Fastighetsbestånd

Sagax fastighetsbestånd omfattade vid årets slut en lokalarea om 559 000 kvadratmeter. Under 2006 förvärvades 19 fastigheter med en sammanlagd area om 156 000 kvadratmeter. Sagax huvudsegment, lager och lätt industri, uppgick vid årets slut till 83 procent av den totala uthyrningsbara arean.

2007

Sagax förvärvade under 2007 fastigheter för totalt 1 694 miljoner kronor. Bland annat förvärvades fastigheter från Gambro AB för 570 miljoner, sex fastigheter i Finland från Konecranes för cirka 300 miljoner kronor samt 25 fastigheter från Närkes Elektriska AB för 348 miljoner kronor. Därtill ingick Sagax två optionsavtal om att förvärva ytterligare fastigheter från Gambro för totalt 440 miljoner kronor. Under samma period sålde Sagax fastigheter för 492 miljoner kronor, varav 417 miljoner kronor avsåg försäljningen av fyra kontorsfastigheter varvid Sagax ehöll 1 500 000 aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon AB som dellikvid.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 355,5 miljoner kronor (245,4). De ökade hyresintäkterna förklaras primärt av ett större fastighetsinnehav. Ersättning av engångskaraktär om 12,9 miljoner kronor erhöles avseende ersättning vid avflyttning från kontrakterad lokal. Förvaltningsresultatet förbättrades med 44 procent till 134,2 miljoner kronor (92,9).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 32,5 miljoner kronor under perioden (28,4). Fastighetsskatt och tomrättsavgälder uppgick till 18,3 miljoner kronor (11,8). Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 7,0 miljoner kronor (4,8).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital förbättrades från 90,8 till 146,3 miljoner kronor. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 6,0 miljoner kronor (44,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 152,3 miljoner kronor (135,2).

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med 1 417,2 miljoner kronor (1 137,8).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 1 429,6 miljoner kronor (1 186,0).

Periodens kassaflöde uppgick till 164,7 miljoner kronor (183,4).

Förvärv och investeringar

Sagax förvärvade under 2007 fastigheter för totalt 1 694 miljoner kronor. Under året investerade Sagax totalt 95,1 miljoner kronor i ny- och ombyggnationer.

Försäljningar

Under perioden avtalades om fastighetsförsäljningar uppgående till totalt 580,6 miljoner kronor, varav 491,6 miljoner kronor hade frånträtts per 31 december 2007.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2007 omfattade fastighetsbeståndet 98 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 743 023 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 83 procent av lager- och industrilokaler och till 17 procent av kontorslokaler. 31 procent av den uthyrningsbara arean och 44 procent av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen.

Väsentliga händelser efter den 31 december 2007

I januari 2008 beslöt Sagax att utnyttja bolagets option att förvärva Gambros fastigheter i Hechingen, Tyskland. Anskaffningskostnaden beräknas till 395 miljoner kronor och Gambro kommer att återhyra lokalerna i 15 år. I januari 2008 beslöt Sagax att utnyttja bolagets option att förvärva fastigheten Fastighetsboken 1 i Lund från Gambro. Fastigheten såldes därefter vidare till Skanska Öresund AB. Sagax har under första kvartalet

2008 förvärvat och tillträtt fastigheten Verkmästaren 4, Solna stad. Fastigheten förvärvades i bolagsform från Arvid Nordquist-koncernen som kommer att hyra samliga lokaler. Köpeskillingen uppgick till 225 miljoner kronor.

Tendenser i verksamheten

Under andra halvåret 2007 och början av 2008 har konkurrensen på investeringsmarknaden förändrats något. De utländska investerarna verkar ha tagit ett steg tillbaka till förmån för de svenska och detta verkar även vara fallet för bankerna. De utländska aktörernas dämpade aktivitet bedöms i första hand inte vara ett resultat av försämrade förutsättningar för den svenska ekonomin utan en effekt av deras svårigheter på andra geografiska marknader. Vidare noteras att bankerna i nuvarande marknadsläge prioriterar affärer med befintliga kunder samt att väletablerade fastighetsbolag med bevisad förvaltningskompetens erbjuder väsentligt bättre finansieringsmöjligheter än mindre fonder och fastighetsbolag.

Kapitalkostnaderna bedöms ha ökat något sedan halvårsskiftet 2007 till följd av ökade räntemarginaler och minskade belåningsgrader, vilket i sin tur medför att det kan förväntas ett tryck nedåt på fastighetspriserna under 2008, givet ett bibehållet avkastningskrav på eget kapital. Någon dramatisk värdejustering jämförbar med den som skedde i början av 1990-talet torde dock inte vara aktuell.

Som ett resultat av detta bedöms fastighetsbolagens operativa effektivitet stå i fokus det närmaste året. De uteblivna, eller negativa, resultaten från omvärderingar kan leda till att de mindre fastighetsbolagen tvingas granska sin förmåga att kunna generera kassaflöde och långsiktig tillväxt åt sina ägare. Det kan inte uteslutas att bolagens strävan efter ökad kostnadseffektivitet och lägre operationell risk kommer att leda till en viss konsolidering.

Det är styrelsens uppfattning att Sagax är väl rustat för att kunna möta turbulens. Den operationella risken i rörelsen är låg tack vare god lönsamhet, långa hyresavtal (8,7 år i genomsnitt) och en tydlig inriktning mot ett av fastighetsmarknadens minst volatila segment, fastigheter för lager och lätt industri. Den finansiella risken är begränsad genom Bolagets långa kapital- och räntebindning (5,8 respektive 5,7 år i genomsnitt). Sagax finansiella ställning har förstärkts under 2007 genom försäljningar av fastigheter med korta avtal, förvärv av fastigheter med längre avtal, en omstrukturerad av Sagax långfristiga finansiering samt nyemissioner av preferensaktier. Sagax har således en stabil plattform att utgå ifrån.

Sammanfattningsvis kännetecknas Sagax verksamhet av balanserat risktagande.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Sagax uppgår till 135 185 815 kronor och är fördelat på 12 077 322 stamaktier och 14 959 841 preferensaktier. Kvotvärdet per aktie är 5,00 kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt aktiebolagslagen.

Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor, vilket innebär lägst 10 000 000 aktier och högst 40 000 000 aktier.

Sagax aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden i fråga om Sagax aktier under det innevarande eller det föregående räkenskapsåret.

Sagax är anslutet till VPC AB:s kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av VPC AB förda aktieboken.

Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman (på förslag av styrelsen). Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som ägare i den av VPC AB förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom VPC AB kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription.

Preferensaktier

Sagax har sedan januari 2006 två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Syftet med utgivandet av preferensaktier har varit och är att möjliggöra en expansion av verksamheten där det tillförda kapitalet kan användas som eget kapital i förvärv.

Varje preferensaktie ger rätt till en tiondels röst vid bolagsstämma. Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får utdelas till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande 2,00 kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp¹⁾ innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Upplöses Bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt inestående belopp¹⁾ innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

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

¹⁾ Se avsnittet *Bolagsordning för definition och beräkningsgrund*.

Konsolideringsfonden

Fram till och med årsstämman 2010 ska alla vinstmedel i Sagax efter utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie avsättas till en särskild fond betecknad Konsolideringsfonden, som utgörs av bundet eget kapital. Konsolideringsfonden upplöses automatiskt efter årsstämman 2011 varvid Konsolideringsfonden överförs till fritt eget kapital.

För att medlen i Konsolideringsfonden skall kunna ianspråkta för annat ändamål än omedelbar utdelning till preferensaktieägarna krävs enligt Sagax bolagsordning biträde av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier.

Det är styrelsens uppfattning att dylikt biträde tidigast kan komma att erhållas när lösenvärdet av Sagax preferensaktier till fullo säkerställts av Konsolideringsfonden vilket i sin tur bedöms inträffa när Konsolideringsfonden uppgår till minst 35 kronor per preferensaktie samt eventuellt inestående belopp. Lösenvärdet uppgick till 523,6 miljoner kronor per 31 december 2007. Konsolideringsfonden uppgick per 31 december 2007 till 143,3 miljoner kronor. 132,5 miljoner kronor fastställdes av Sagax årsstämma 2006 och resterande del av beloppet fastställdes av Sagax årsstämma 2007.

Teckningsoptioner

Sagax har 1 339 500 utestående teckningsoptioner. Teckningsoptionerna emitterades i anslutning till en emission av preferensaktier under första kvartalet 2006 och riktades till en mindre grupp investerare där investerarna för fyra nytecknade preferensaktier vederlagsfritt erhölet en teckningsoption. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en stamaktie per option till och med den 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar Sagax aktiekapital med 6 697 500 kronor. Teckningsoptionerna är registrerade i VPC AB:s kontobaserade system men är inte föremål för någon organiserad handel.

Aktieägare

Antalet aktieägare per 31 december 2007 uppgick till 6 299. De tio största ägarna kontrollerade vid detta datum 49,3 procent av kapitalet och 60,1 procent av rösterna.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare.

Anmälningsskyldiga personer

Utöver de personer som ingår i styrelsen för Sagax, i Bolagets ledningsgrupp, koncerncontrollern, de auktoriserade revisorerna Ingemar Rindstig och Jonas Svensson, samt ett antal anställda som har en befattning i Bolaget som normalt kan antas medföra tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information, finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt lagen om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedan illustreras utvecklingen av Bolagets aktiekapital sedan 1 juli 2004.

Datum*	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Ökning antal stamaktier	Ökning antal preferens- aktier	Ökning antal aktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferens- aktier	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 av aktier	-	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	Utnyttjande av teckningsoption	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	Utnyttjande av teckningsoption	552 500	118 115 815	110 500	-	110 500	12 027 322	-	23 623 163
2007-10-05	Utnyttjande av teckningsoption	250 000	118 365 815	50 000	-	50 000	12 077 322	-	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

* Aktiekapitalutveckling är från och med 2004 då AB Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades. För ytterligare information, se avsnittet Verksamhetshistorik.

Bemyndiganden

Bemyndigande från årsstämman 2007 finns för styrelsen att, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier eller preferensaktier i Bolaget. Det totala antalet aktier vid sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2007.

De nya aktierna skall emitteras till en marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning för aktierna skall, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom fordringskvittning.

Handel i aktien

Sagax aktier är sedan 8 oktober 2007 noterade på OMX Nordic Exchange Stockholm (Small Cap). Lista/branschklassificering: Small Cap/Real Estate Management & Development.

Likviditetsgaranti

Remium är likviditetsgarant (market maker) åt Sagax på OMX Nordic Exchange Stockholm (Small Cap). 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 minst fem handelsposter i orderboken med en spread om maximalt tre procent mellan köp- och säljkurs. Motsvarande för preferensaktien är en köp- respektive säljvolym om vardera minst fyra handelsposter i orderboken med en spread om maximalt fyra procent mellan köp- och säljkurs.

Aktiedata

Sista betalkurs för Sagax stamaktie uppgick den 31 december 2007 till 73,25 kronor. Sista betalkurs för Sagax preferensaktie den 31 december 2007 uppgick till 27,30 kronor.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2007

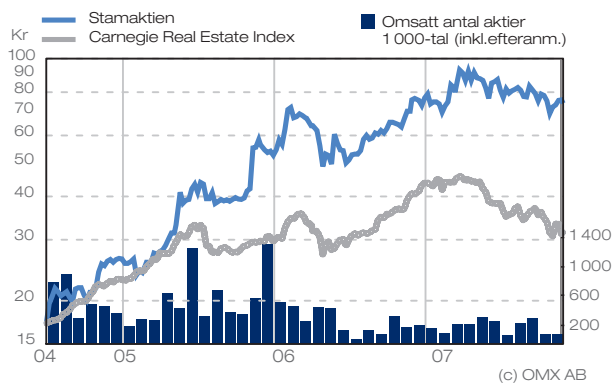
	Antal aktier		Andel av Aktiekapital	Andel av Röster
	Stam	Preferens		
David Mindus med bolag	2 608 926	775	9,7 %	19,2 %
Johan Thorell med bolag	1 401 627	–	5,2 %	10,3 %
Fam Salén med bolag	971 913	38 595	3,7 %	7,2 %
LF Småbolagsfond	757 400	–	2,8 %	5,6 %
Skandia Liv	499 800	2 075	1,9 %	3,7 %
Catella Hedgefond	–	4 439 500	16,4 %	3,3 %
LF Fastighetsfond	365 400	–	1,4 %	2,7 %
Sabis Invest	310 000	405 000	2,6 %	2,6 %
Aktie-Ansvar Graal	319 600	146 000	1,7 %	2,5 %
Skandrenting AB	305 083	–	1,1 %	2,2 %
Staffan Rasjö	160 000	–	0,6 %	1,2 %
SEB Private Bank S.A.	117 225	190 245	1,1 %	1,0 %
Aktie-Ansvar Sverige	124 131	–	0,5 %	0,9 %
Duco AB	119 566	5 978	0,5 %	0,9 %
Banque Carnegie Luxembourg S.A.	115 641	20 003	0,5 %	0,9 %
Odin Eiendom	109 600	107 220	0,8 %	0,9 %
CAIL	108 155	5 407	0,4 %	0,8 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	102 000	875	0,4 %	0,8 %
Swedbank Robur Realinvest	100 000	–	0,4 %	0,7 %
Örrudds Mekaniska AB	94 637	19 510	0,4 %	0,7 %
Fastpartner AB	–	900 000	3,3 %	0,7 %
Delsumma	8 690 704	6 281 183	55,4 %	68,7 %
Övriga aktieägare	3 386 618	8 678 658	44,6 %	31,3 %
Totalt	12 077 322	14 959 841	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 019 850	71 570	18,8 %	37,0 %

Källa: VPC justerat för för bolaget kända förändringar. I ovanstående sammanställning ingår 3 364 000 preferensaktier vilka ej var registrerade hos VPC den 31 december 2007. Nedanstående aktieägarstruktur per den 31 december 2007 är baserade på uppgifter från VPC.

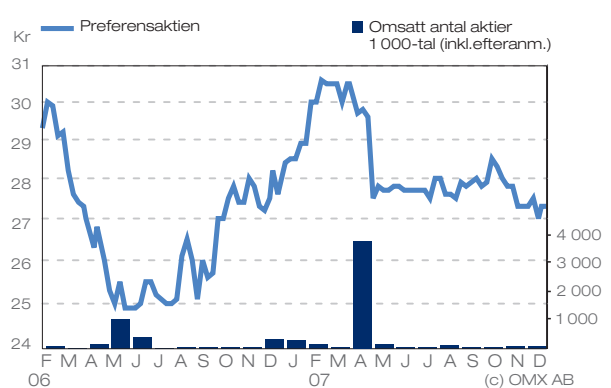
AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2007

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röst-andel	Aktieägare per land	Antal	Röst-andel
1–500	5 211	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 376	16,2 %	Sverige	5 821	89,4 %
501–1 000	346	Privatpersoner bosatta utomlands	51	0,3 %	Luxemburg	28	4,7 %
1 001–2 000	267	Företag/institutioner i Sverige	445	73,2 %	Finland	15	2,0 %
2 001–5 000	219	Företag/institutioner utomlands	427	10,3 %	Danmark	257	1,0 %
5 001–10 000	106				Norge	21	1,0 %
10 001–50 000	95				Övriga länder	157	2,0 %
50 001–	55				Totalt	6 299	100,0 %
Totalt	6 299	Totalt	6 299	100,0 %			

STAMAKTIEN



PREFERENSAKTIEN



STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

STYRELSE

Göran E Larsson

Styrelseordförande sedan 2004.

Född 1943.

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

Innehav i Sagax, privat och via bolag: 7 400 stamaktier, 31 336 preferensaktier samt 75 000 teckningsoptioner.



Oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare.

Övriga uppdrag:

Göran är idag styrelseordförande i ReadSoft AB, Effnet Holding AB, Aqeri Holding AB, Four Invest AB och Capital 3 AB. Han är vice styrelseordförande i Avega AB.

Göran är vidare styrelseledamot i Habia Cable AB, Factrum Electronics AB, Eddaconsult Aktiebolag, Eddainvest Aktiebolag, Eddainvest International Aktiebolag, Eddainvest Holding AB och Senior Advisor i Evli Bank. Vidare är Göran verkställande direktör i Eddainvest International Aktiebolag.

Göran har tidigare varit styrelseordförande i Tolerans AB, Ferag Svenska AB, Traction Invest AB, Tidningstryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB, Fastighetsaktiebolaget Tidningsfabriken, Design Market Europe Applications AB och QlikTech International AB. Vidare har Göran tidigare varit styrelseledamot i TA Teleadress Information AB, Duroc Aktiebolag, Strand Interconnect AB, Strand Interconnect Financial AB, Fastighetsaktiebolaget Tidningsfabriken, Effnet AB, Wkit Security AB, Interactive People Unplugged AB samt AYS atyourservice Sverige AB.

Därutöver har Göran tidigare varit verkställande direktör för Effnet Group AB, Tidningstryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB, Tidningstryckarna Holding Sweden AB, Traction Invest AB, AYS atyourservice Sverige AB samt varit ledamot i Advisory Board i Edita Publishing AB.

David Mindus

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004.

Född 1972.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Innehav i Sagax, privat och via bolag: 2 620 694 stamaktier, 821 preferensaktier samt 168 750 teckningsoptioner.



Övriga uppdrag:

David är styrelseledamot i Nevada Towers AB samt styrelseledamot och verkställande direktör i Stockholm Realty Management AB. David har tidigare arbetat som analytiker och affärsutvecklare på såväl fastighetsbolag som konsultföretag.

David har varit styrelseledamot i CARS – Capital & Real Estate Services AB, Rune Wixner AB, Rylamo Aktiebolag, Husbyborg Fastigheter AB och Red Snake Radio Technology AB samt styrelseledamot och verkställande direktör i Förvaltnings AB Tryffelslingan och Prolixus AB.

Staffan Salén

Styrelseledamot sedan 2004.

Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Innehav i Sagax, privat och via bolag: –**



Oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare.

Övriga uppdrag:

Staffan är verkställande direktör för Salénia AB.

Han är styrelseordförande i Svenska Direktflyg AB, Fredells Trävaru Aktiebolag och Young Presidents' Organization YPO Service Aktiebolag.

Staffan är styrelseledamot i Skyways Holding AB, E-Work Scandinavia AB, Westindia Aktiebolag, Strand Kapitalförvaltning AB, Aktiebolag Godolphin, Sven Salén Aktiebolag, Salénia Transport AB, MEGA TRADE Aktiebolag, Air Express

Namn	Födelseår	Nationalitet	Invald	Oberoende*	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Antal teckningsoptioner
Göran E Larsson	1943	Svensk	2001	Ja	7 400	31 336	75 000
David Mindus (VD)	1972	Svensk	2004	Nej	2 620 694	821	168 750
Staffan Salén	1967	Svensk	2004	Ja	-	-	-
Johan Thorell	1970	Svensk	2004	Nej	1 401 627	-	-
Filip Engelbert	1969	Svensk	2007	Ja	-	-	27 500

* Med oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med Bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 procent av aktierna eller rösterna.

** Familjen Salén innehar via bolag 971 913 stamaktier, 38 595 preferensaktier och 150 000 teckningsoptioner. Eftersom innehavet enligt tillämpliga regler inte är anmälningspliktigt till Finansinspektionen som Staffan Saléns innehav redovisas det inte i tabellen ovan.

Källa: VPC AB 31 december 2007 och för Bolaget därefter kända förändringar.

in Sweden AB, Investment AB Jamaica, Brintesia Aviation Aktiebolag, Largus Holding AB, Salénia Holding AB, Konsult AB Havsörnarna, Ampola Flyg AB, Saléninvest AB, X5 Group AB, GI Viktkoll i Sverige AB. Han är vidare suppleant i Salénia AB, Largus Aktiebolag, AB Cordova Aktiebolag och Largus Förvaltnings AB.

Staffan Salén är kommanditdelägare i Westindia SE Kommanditbolag.

Staffan var tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för Swedbank AB. Tidigare var Staffan även styrelseordförande i Real Life Production AB och Crustum AB samt styrelseledamot i Skellefte Flyg AB.

Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2004.

Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Innehav i Sagax, privat och via bolag: 1 401 627 stamaktier.



Övriga uppdrag:

Johan Thorell har varit verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996. Johan är verkställande direktör och hälftenägare i Locellus AB. Johan har vidare bland annat deltagit i bildandet av Din Bostad Sverige AB, där han sitter i styrelsen.

Johan Thorell är styrelseordförande i Bohlins Properties AB, Norra Missionen i Tranås AB, Fastighetsbolaget Vakten AB, Granada Fastigheter Aktiebolag, Locellus Förvaltning AB, Studentutveckling i Jönköping AB, Locellus i Jönköping AB, Locellus i Tranås AB, Gamefederation Svenska AB, Locellus Finans AB, Locellus i Vaggeryd AB, Slottsgatan i Jönköping AB, Butiksfastigheter i Falköping AB, Fastighets AB Junestad, Locellus i Hjälmaryd AB, Fastighets AB Smålandshem, Nordiska Fastighetsinvest AB, Fastighets AB Bromma Center Södra, Fröafall Invest AB, Locellus Finans Holding AB, Locellus Finans Fyra AB, Compluvium Två AB, Dalbo Centrum i Växjö Aktiebolag, Ekbergets Fastighets AB, Fastighets AB Bromma Center Södra Invest och Hållsta Fastighetsutveckling AB.

Han är styrelseledamot och verkställande direktör i Förvaltningsaktiebolaget Hummelbosholm, Förvaltnings AB Grötlingboud, Lejonfemman i Nässjö AB, Locellus AB, Locellus Invest AB, Gryningskust Holding AB, Gryningskust Förvaltning AB, Förvaltnings AB Näckholm, Fastighetscentrum i Sätra AB, JT Bromma Invest AB, Förvaltnings AB Sallmundsudd, JT Porten Intressenter AB, Förvaltnings AB Grogarnshuvud och CD Mastering AB.

Johan är vidare styrelseledamot i Vinovo AB, Locellus i Växjö AB, Din Bostad Sverige AB, Vasaborgen i Växjö AB, Fastighets AB Teleborg Centrum, Hummelbo AB, Lateo AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, Locellus i Malmö AB, Förvaltnings AB Sysneudd och Bostadsrättsföreningen Rådjuret 15.

Johan är vidare styrelsesuppleant i Gamefederation Development AB, PH Bromma Invest AB och PHBP Intressenter AB.

Johan Thorell är kommanditdelägare i WASA Fastighetsförvaltning i Nässjö KB.

Johan har delägarskap i samtliga aktiebolag där han sitter i styrelsen. Johan har tidigare varit styrelseordförande i Din Bostad i Hovslätt AB, Din Bostad i Tranås Aktiebolag, Din Bostad i Nässjö AB, Din Bostad i Huskvarna AB, Din Bostad i Gotland AB, Din Bostad i Vetlanda AB, Din Bostad i Tenhult AB, Vasaborgen i Växjö AB, Anderson Ekulan AB, Din Bostad i Hasslanda AB, Skiffervägen Fastighets AB, Din Bostad i Eksjö AB, Viktoriahuset AB, Locellus AB, Locellus Invest AB, Locellus i Växjö AB, CD Mastering AB, Gryningskust Förvaltning AB, Fastighets AB Junestad, Järnvägsfabriken Förvaltning AB, Bullagärdet Fastigheter AB, Fastighets AB Åttavalser, Locellus Finans Två AB, Locellus Finans Tre AB, M2 Gruppen i Sundsvall Ett AB och Netina 2 AB.

Johan var tidigare styrelseledamot i Din Bostad i Hegbars AB, ANDOL Bostad AB, RC Loket AB, Din Bostad D. Ett AB, Din Bostad D. Två AB, Din Bostad D. Tre AB, Din Bostad D. Fyra AB, Din Bostad D. Fem AB, Din Bostad D. Sex AB, Din Bostad Fastighets AB och Riksbyggens Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 5, Östgöta FDCA Aktiebolag, Simons skafferier och Brasserie AB, Cephyr AB, Hummelhamn AB och Laboratorn 5 i Visby AB.

Johan var tidigare verkställande direktör i Din Bostad i Hegbars AB, Locellus i Växjö AB, Locellus i Jönköping AB, Locellus i Tranås AB, Viktoriahuset AB, Din Bostad i Falköping AB, Östgöta FDCA Aktiebolag, Din Bostad i Nässjö AB, Din Bostad i Gotland AB, Din Bostad i Huskvarna AB, Din Bostad i Tenhult AB, ANDOL Bostad AB, Fastighets AB Junestad, RC Loket AB, Din Bostad D. Ett AB, Din Bostad D. Två AB, Din Bostad D. Tre AB, Din Bostad D. Fyra AB, Din Bostad D. Fem AB, Din Bostad D. Sex AB, Din Bostad Fastighets AB och Laboratorn 5 i Visby AB.

Johan var tidigare suppleant i Din Bostad i Falköping AB, Förvaltnings AB Tryffelslingan, Prolixus AB Fastighetsbolaget Reglaget AB, Förvaltnings AB Varubilen, Stockholm Realty Management AB och Din Bostad i Huskvarna Aktiebolag.

Johan var tidigare kommanditdelägare i Tenntorpet Invest KB och BrommaTorpet KB.

Filip Engelbert

Styrelseledamot sedan 2007.

Född 1969.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Innehav i Sagax, privat och via bolag: 27 500 teckningsoptioner.



Övriga uppdrag:

Filip Engelbert är verkställande direktör och koncernchef för Kontakt East Holding AB.

Filip är styrelseledamot och verkställande direktör i Matherhorn Advisors AB samt styrelseledamot i AB Heribert Engelbert, Bukowskis Holding AB, Bukowski Strandvägen Auktioner Aktiebolag, Aktiebolag H Bukowskis Konsthandel, Auktionskompaniet Stockholm City AB, Bukowskis Husauktioner Aktiebolag, Bukowski Auktioner Aktiebolag och Konsthandels Aktiebolaget Nybroviken.

Filip är verkställande direktör i Matterhorn Advisors AB. Han är vidare suppleant i Kontakt East Optionsaktiebolag.

Filip har tidigare varit verkställande direktör för Remium AB. Han har tidigare varit styrelseledamot i Danckwardt-Lillieström & Germer Fonder AB (DLG Fonder) samt suppleant i X2 Media Group AB.

LEDNING

David Mindus
Se Styrelse.

Peter Larsen

Ekonomichef för AB Sagax sedan december 2004.

Född 1961.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Innehav i Sagax, privat och via bolag: 5 200 stamaktier, 44 preferensaktier samt 4 386 teckningsoptioner.



Peter har tidigare varit verkställande direktör för HSB Sverige AB och styrelseordförande i HSB Bank AB, HSB Produktion AB, HSB Fastighets AB, HSB Förvaltning AB, HSB Data AB, Bostadsinkasso AB, HSB Försäkrings AB, HSB Affärsutveckling AB, HSB Inköp AB, Home Solutions AB, HSB Bomera ekonomisk förening och Grannskapsservice ekonomisk förening samt styrelseledamot i Allt för Byggnadsfacket Aktiebolag, HSB Bygg Aktiebolag, HSB Byggtjänst i Värmland AB.

Per Wärnegård

Fastighetschef för AB Sagax sedan maj 2005.

Född 1951.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Innehav i Sagax, privat och via bolag: 8 800 stamaktier och 9 386 teckningsoptioner.



Per är idag styrelseledamot i KRB Konditori Invest Aktiebolag, Segeltorp Utvecklings AB och Bostadsrättsföreningen Humlan 6.

Per har tidigare varit verkställande direktör för Fastighets AB Fundament och avdelningschef på Mälartornet AB.

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i mitten av februari 2008. Aktieinnehavet omfattar eget, närstående och närstående bolags innehav. Med oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med Bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 procent av aktierna eller rösterna. I sammanställningen ovan har endast styrelseledamöters och ledande befattningshavares uppdrag eller delägarskap för de senaste fem åren inkluderats i uppräknningen. Delägarskap som ej bedömts medföra eller ha medfört ett reellt inflytande har exkluderats för dessa personer.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledning

För samtliga personer i Sagax styrelse är kontorsadressen: c/o AB Sagax, Smålandsgatan 4, 114 34 Stockholm. Sagax verkställande direktör David Mindus har samma kontorsadress som styrelsen. Telefonnummer till huvudkontoret är: 08-545 83 540.

Verkställande direktör och styrelseledamot David Mindus var tidigare VD och styrelseledamot i Prolixus AB som likviderades i december 2005, styrelseledamot i Red Snake Radio Technology AB som likviderades i april 2005 samt i TRBZ Huskvarna AB, dotterföretag till AB Sagax, som likviderades i februari 2007. I samtliga fall skedde likvidation efter att verksamheten upphört.

Styrelseledamot Johan Thorell var tidigare styrelsesuppleant i Prolixus AB som likviderades i december 2005. Likvidation skedde efter att verksamheten upphört.

Sagax styrelse bedöms av Bolaget uppfylla Stockholmsbörsens krav på oberoende gentemot Bolaget, Bolagets ledning och Bolagets större aktieägare.

Ingen av styrelseledamöterna har någon familjerelation med någon annan styrelseledamot eller annan ledande befattningshavare. Ingen av Bolagets styrelseledamöter har under de senaste fem åren (i) varit ställföreträdare i något företag med undantag av vad som framgått på föregående sidor i avsnittet, (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål, (iii) varit ställföreträdare i företag som försatts i konkurs eller likvidation med de undantag som framgår av ovanstående stycken, (iv) anklagats av myndigheter eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad, eller (v) fått näringsförbud.

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och Bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Göran E Larsson, Filip Engelbert och Staffan Salén är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen samt dess huvudägare. David Mindus, som är verkställande direktör i Sagax, och Johan Thorell innehar vardera mer än 10 procent av rösterna.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Bolaget 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 ledning. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Bolaget. 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 nedan i *Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare*).

Revisorer

Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, invald den 20 september 2004 och auktoriserade revisorn Jonas Svensson som fyllnadsvaldes på årsstämman den 2 maj 2007 och ersatte tidigare revisor Björn Ohlsson. Samtliga är verksamma på Ernst & Young och medlemmar av FAR SRS.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Vid årsstämma den 2 maj 2007 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 600 000 kronor, fördelat med 240 000 kronor till styrelseordföranden och med 120 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Till verkställande direktören har under 2006 utbetalats 1 163 000 kronor i lön inklusive förmåner om 5 000 kronor och 255 000 kronor i bonus. Ersättning och förmåner till verkställande direktören utgår enligt avtal för 2007 med 1 260 000 kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till tre månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen regleras i förhållande till individuellt satta mål. Verkställande direktören erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från Bolagets sida äger verkställande direktören rätt till tre månadslöner.

Till övriga ledande befattningshavare, economichef och fastighetschef, har under år 2006 utbetalats 1 353 000 kronor i lön och 170 000 kronor i bonus. Ersättning och förmåner utgår enligt avtal med totalt 1 494 000 kronor per år i fast ersättning för dessa befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel vilken tilldelas diskretionärt av verkställande direktör. Den rörliga ersättningsdelen uppgår maximalt till 125 000 kronor för economichefen. Fastighetschefens rörliga ersättningsdel är uppdelad i två delar. Den ena delen av den rörliga ersättningen avser utveckling av förvaltningsorganisationen och kan maximalt uppgå till 150 000 kronor per år. Den andra delen av den rörliga ersättningen avser fastighetschefens roll som förvaltare av vissa av Sagax fastigheter och kan maximalt uppgå till tre årslöner. Sammanlagt kan den rörliga ersättningsdelen således teoretiskt uppgå till maximalt 2 201 000 kronor per år. Det genomsnittliga historiska arvodet har hittills uppgått till 8 281 kronor per kvartal. Vid uppsägning från Bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till tre månadslöner.

Till följd av Sagax notering på den Nordiska listan kommer det vid årsstämman 2008 att fattas beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

BOLAGSSTYRNING

Iakttagande av svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning (den s.k. Koden) trädde i kraft den 1 juli 2005. Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Koden då Bolagets marknadsvärde understiger tre miljarder kronor. Sagax tillämpar för närvarande inte Koden men styrelsen kommer att hålla sig underrättad om den praxis som utvecklas avseende Koden.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är det högsta beslutsfattande organet för Bolaget. 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 än svenska.

Styrelsen

Sagax styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2007. Inga suppleanter finns i styrelsen. Bolagets verkställande direktör David Mindus är medlem av styrelsen. Filip Engelbert valdes till ny ledamot av styrelsen på årsstämman 2007. Hans Runesten avböjde omval. Årsstämman beslutade om omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell och VD David Mindus. Stämman utsåg Göran E Larsson till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma.

Styrelsens arbetsrutiner

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen varje år i samband med styrelsemöte efter årsstämma själv antar, så kallat konstituerande styrelsemöte. 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, lån och garantier, organisation, prognos 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, uppmontra 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 bedrivs effektivt.
- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussions-

partner 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 23 protokollförda möten under år 2007 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under 2007 har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, lån och garantier samt fastställande av prognoser och delårsrapporter.

De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter. Utfallet kommer att särskilt redovisas i framtida årsredovisningar under rubriken Måluppfyllelse.

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 Bolagets krav på god avkastning och balanserad risk. Det är Bolagets uppfattning att varje investering måste provas separat vid varje enskilt beslutstillfälle och att det är i aktieägarnas intresse att Bolaget undviker att fastställa finansiella mål vilka kan komma att direkt påverka respektive investeringsbeslut. Sagax styrelse har därför valt att inte upprätta en affärsplan utan att kritiskt och opportunistiskt pröva varje föreslagen investering.

Styrelsen ska vidare se till att Bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera hur Bolagets system för intern kontroll fungerar. Ett viktigt instrument för att säkerställa god intern kontroll är Bolagets ekonomihandbok med rutinbeskrivningar, attestinstruktionen och liknande. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med Bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att Bolagets system för intern kontroll fungerar.

Kommittéer

Valberedning

På förslag av styrelsen beslutade årsstämman 2007 om att inrätta en valberedning enligt följande. Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre största aktieägarna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt VPC AB:s utskrift av aktieboken per

30 september 2007, som vardera utser en representant som om möjligt inte är ledamot i Bolagets styrelse att jämte ordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma.

Valberedningen som tillkännagavs i november 2007 har följande sammansättning:

Björn Alsén, representerar David Mindus med bolag.
Johan Ljungberg, representerar Johan Thorell med bolag.
Erik Salén, representerar familjen Salén med bolag.
Göran E Larsson, styrelseordförande i AB Sagax.

Ersättningskommitté

Styrelsen har vid årsstämman den 2 maj 2007 inrättat en ersättningskommitté bestående av Göran E Larsson och Staffan Salén. Styrelsen har upprättat en instruktion gällande ersättningskommitténs arbete. Ersättningskommitténs uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

Revisionskommitté

Revisionskommittén inrättades vid årsstämman den 2 maj 2007 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionskommittén avser att träffa Bolagets revisorer tre gånger per år. Styrelsen har upprättat en instruktion gällande revisionskommitténs arbete. Revisionskommittén har i uppgift 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.

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 normalt fyra år. Bolagets revisorer är auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, invald den 20 september 2004 och auktoriserade revisorn Jonas Svensson som fyllnadsvälades på årsstämman 2 maj 2007 och ersatte tidigare revisor Björn Ohlsson.

Aktiemarknadsinformation

Bolaget skall leverera snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar Stockholmsbörsens 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. Bolagets avsikt är vidare att använda dess hemsida i stor utsträckning för att snabbt kunna leverera

utvald information till aktiemarknaden. Väsentligare händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policies; finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy samt jämställdhetsplan. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies ska göras då så erfordras för att tillse att alla policies är aktuella och stödjer Bolaget i dess strävan att uppfylla uppställda syften och mål.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Sagax får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla bolag i Koncernen omfattas av finanspolicyn.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om Bolaget. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitate konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressreleaser 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 lagens. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn.

Jämställdhetsplan

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

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Koncernens avtal om förvärv och försäljning av fastigheter och bolag är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Säljaren lämnar regelmässigt vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive bolaget. I de fall dotterföretag till Sagax säljer fastigheter och bolag kan garantikrav komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Sådan skada kan uppgå till betydande belopp. Historiskt har inga garantikrav av större betydelse framställts mot bolag inom Koncernen och inga garantikrav är för närvarande utestående.

Lagfart

Lagfart har erhållits till samtliga av Koncernen förvärvade fastigheter förutom för fastigheten Haninge Söderbymalm 7:49, där lagfart har sökts men är vilande då köpeskillingen ej har fastställts än.

Hysesavtal

Hyseskontrakten avser endast lokaler där Koncernen är hyresvärd. Majoriteten av hyresavtalen har tecknats på Fastighetsägarna Sveriges standardformulär. Hysesvillkoren är i allt väsentligt standardmässiga. Hysesavtalens löptider varierar, men överstiger i de flesta fall tre år. Uppsägningstiderna uppgår i de flesta fall till nio månader.

Finansieringsavtal

De externa låneavtal som Koncernen ingått är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansierar i regel en identifierad stock av fastigheter och som säkerhet har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna. Borgensförbindelser och säkerhet i form av bland annat aktier och medel på konto har också lämnats. Säkerhetsavtal och borgensförbindelser är även dessa ingångna på för branschen sedvanliga villkor.

Anställningsavtal

Samtliga personer verksamma inom Koncernen är anställda av moderbolaget. Således har inget av dotterföretagen ingått några anställningsavtal. Samtliga anställningsavtal är ingångna på sedvanliga villkor med beaktande av lag (1982:80) om anställningsskydd samt övrig svensk arbetsrättslig lagstiftning.

Övriga väsentliga avtal

Utöver de avtal som redogjorts för i förevarande avsnitt föreligger inga andra avtal av större betydelse för Koncernen.

Transaktioner och avtal med närstående

Under 2005 utgavs obligationer i dotterbolag om 30 miljoner kronor i vilka verkställande direktör David Mindus via bolag investerade 2 miljoner kronor. Styrelseledamöterna Johan Thorell och Staffan Salén investerade 1 respektive 6 miljoner kronor via bolag. Samtliga obligationer har lösts in av bolaget under det fjärde kvartalet 2007.

Sagax återköpte i december 2007 samtliga dessa obligationer för totalt 30,7 miljoner kronor, vilket motsvarade obligationernas nominella belopp samt upplupen ränta.

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningsarvode och internräntedebitering. Förvaltningsarvodet uppgick under år 2007 till 6,4 miljoner kronor. Inga övriga transaktioner har skett mellan koncernföretagen.

Såvitt styrelsen känner till finns inga aktieägaravtal mellan aktieägare i Bolaget.

Försäkringar

Bolaget har en företags- och fastighetsförsäkring hos Trygg-Hansa, vilken är gemensam för hela Koncernen. Fastigheter som förvärvas inkluderas löpande i den existerande försäkringen. Styrelsen bedömer att Koncernen har ett fullgott försäkringskydd för denna typ av verksamhet.

Twister

Ett av Sagax dotterföretag är part i pågående tvist i domstol. Tvisten avser köpeskillingen för en fastighet Sagax förvärvat, där Bolaget anser sig ha en fordran. Det tvistiga beloppet uppgår till cirka två miljoner kronor.

Incitamentsprogram

Det finns inga incitaments- eller optionsprogram i Koncernen.

Immateriella rättigheter

Bolaget är ej registrerad ägare till något varumärke. Koncernen äger ett flertal domännamn innehållande namnet Sagax och Stockholmrealty.

Bolagets bolagsordning

Bolagsordningens föreskrift om subsidiär företrädesrätt vid emissioner överensstämmer inte med aktiebolagslagens krav. Bolaget har emellertid aldrig vidtagit någon åtgärd som aktualiserat en tillämpning av bestämmelsen. Styrelsen kommer att föreslå nästa bolagsstämma att ändra bestämmelsen enligt aktiebolagslagen.

Enligt Bolagets bolagsordning skall aktierna vara dels stamaktier, dels preferensaktier. Stamaktie medför en röst och preferensaktie medför en tiondels röst.

Varje preferensaktie skall medföra företrädesrätt framför stamaktier till en utdelning motsvarande ett årligt belopp om 2,00 kronor per aktie jämte en årlig ränta om sju procent på den del av detta belopp som inte utdelats (innestående belopp). Räntan på innestående belopp kapitaliseras varje år den 30 juni. Därutöver äger preferensaktierna inte någon rätt till utdelning.

Om Bolaget upplöses skall varje preferensaktie äga företrädesrätt till ett belopp motsvarande av summan av 30 kronor och innestående belopp jämte upplupen ränta. I övrigt medför preferensaktierna ingen rätt till Bolagets tillgångar.

Enligt bolagsordningen skall alla vinstmedel i Bolaget efter utbetalning till preferensaktieägarna avsättas till en särskild fond betecknad Konsolideringsfonden. Denna fond utgör bundet eget kapital. Konsolideringsfonden får endast ianspråkta för (i) omedelbar utdelning till preferensaktieägarna varvid dessa medel övergår till att vara fria, eller (ii) för andra ändamål om

beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier eller av den högre majoritet som föreskrivs av aktiebolagslagen. Konsolideringsfonden skall automatiskt upplösas och inestående medel överföras till fritt eget kapital efter årsstämman under 2011, varvid dock först medlen skall utbetalas till preferensaktieägarna i den utsträckning som närmare preciseras i bolagsordningen. En sådan utbetalning till preferensaktieägarna förutsätter givetvis att aktiebolagslagens regler om vinstutdelning iakttas.

Preferensaktierna kan komma att inlösas fr.o.m. den 15 februari 2011 enligt beslut av bolagsstämman om minskning av aktiekapitalet. Antalet aktier som skall inlösas fastställs genom stämmobeslutet. Vilka aktier som sedan inlöses fastställs genom lottnings. Inlösenbeloppet skall uppgå till summan av 35 kronor och inestående belopp jämte upplupen ränta.

Enligt Bolagets bolagsordning måste beslut i följande frågor biträdas av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier, såvida inte högre majoritetskrav föreskrivs av aktiebolagslagen.

- (a) Beslut om ändringar av bolagsordningen som påverkar den rätt som följer av preferensaktier.
- (b) Beslut om nyemission av aktier med i något avseende bättre rätt till Bolagets resultat än preferensaktierna.
- (c) Beslut om utgivande av konvertibler och teckningsoptioner, vinstandelsbevis och kapitalandelslån under tiden fram till den 15 februari 2011.
- (d) Beslut om ändring eller upphävande av bestämmelse i bolagsordningen rörande Konsolideringsfonden.

Det kan slutligen noteras att Bolagets bolagsordning innehåller en skiljeklausul enligt vilken tvister mellan Bolaget och styrelseledamot eller aktieägare skall avgöras genom skiljeförfarande.

Övrig bolagsinformation

Bolagets organisationsnummer är 556520-0028. Bolaget är publikt (publ). Bolaget inregistrerades vid Patent- och registreringsverket (nuvarande Bolagsverket) den 14 juli 1995. Bolaget är anslutet till VPC. Bolagets associationsform regleras av Aktiebolagslag (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med detta regelverk. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm.

Handlingar som hålls tillgängliga för information

Sagax bolagsordning och stiftelseurkund samt alla rapporter, brev och andra handlingar, finansiell information, värderingar eller utlåtanden som utfärdats på Sagax begäran samt finansiell information avseende Koncernen finns tillgängliga i pappersform hos Sagax under registreringsdokumentets giltighetstid.

Sagax dotterföretag

Direkt ägda och indirekt ägda dotterföretag samt delägda intresseföretag per den 31 december 2007 framgår nedan. Samtliga nedan direkt ägda dotterföretag där andelen understiger 100 procent ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direkt ägda dotterföretag

	Org. Nr
Ab KC Invest Oy	2104952-4
Cephyr AB	556646-0753
Köge Nord A/S	30598938
Sagax Alpha AB	556527-1540
Sagax Beta AB	556646-4558
Sagax Helsingborg KB	969716-9374
Sagax Huskvarna AB	556703-0555
Sagax Luleå AB	556640-8547
Sagax Lund Komplementär AB	556740-3505
Sagax Jönköping KB	969700-5099
Sagax PLP Holding AB	556668-8643
Sagax Tyskland AB	556715-1930
Sagax Korsberga AB	556715-1963
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837
Sagax Vaggeryd AB	556705-1866
Sagax Vetlanda AB	556687-2262
Sagax Alpha KB	969667-5777
Sagax Beta KB	969680-2256
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572

Indirekt ägda dotterföretag

	Org. Nr
Action House Sweden AB	556527-0260
Bilhornet KB	969685-9124
Executor Finans AB	556376-1369
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	556737-4151
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706
Fastighetsbolaget THV i Vetlanda AB	556718-7264
Fastighetsbolaget Örebro Ånsta AB	556704-3368
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	969646-0196
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851
Förvaltningsbolaget Borg 6 KB	916627-5033
Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615
Inkassohuset KB	916822-5325
KB Kolsva 1	916608-8386
KB Slätten 17	969667-0604
KB Upplagsvägen	969667-3038
Kugghulet 3 AB	556034-5901
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982
Marcato Fastigheter AB	556438-8527
Oy Aplimax Ab	1877259-4
Oy Cephyr Ab	1794375-0
Pepparkakshuset i Tyresö AB	556736-0945
Sagax Haninge AB	556730-5080
Sagax Karlskoga AB	556728-6843
Sagax Lund AB	556740-5179
Sagax Lund 1 KB	969720-4312
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294
Sagax Sapla 3 AB	556740-5286
Sagax Sapla4 AB	556740-5278
Sagax NEEAH AB	556715-8521
Sagax Norrköping AB	556668-1515
Sagax Partille AB	556683-0377
Sagax Europa AB	556715-1914
Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891
Sagax Komplementär AB	556597-9191
Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648
Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307
Veddesta Properties AB	556573-9124

Delägda intresseföretag

	Org. Nr
Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109

BOLAGSORDNING

§ 1

Bolagets firma är AB Sagax. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3

Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 50 miljoner kronor och högst 200 miljoner kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier skall vara lägst 10 miljoner och högst 40 miljoner. Aktierna skall 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 skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av två (2) kronor per aktie från och med årsstämman 2007. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får utdelas till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall 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. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Den 30 juni varje år läggs skillnaden mellan faktisk utdelning per preferensaktie (förutsatt att denna understiger två (2) kronor) beslutad vid nästföregående årsstämma och två (2) kronor till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma skall utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"). 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, skall uppräkningsbeloppet avdragas till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Uppräkningsbe-

lopp läggs till Innestående Belopp den 30 juni varje år och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

Under perioden till och med årsstämman 2010, skall alla vinstmedel i bolaget (oavsett när dessa uppkommit) efter utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna avsättas till en särskild bunden fond betecknad Konsolideringsfonden. Konsolideringsfonden utgör bundet eget kapital. Konsolideringsfonden får ianspråktagas endast för (i) omedelbar utdelning av samtliga ianspråktagade medel till preferensaktieägarna (varvid medel som ianspråktagas med iakttagande av vad som här sägs övergår till att vara fria) eller (ii) för andra ändamål, om beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier eller av den högre majoritet som må föreskrivas av tillämplig aktiebolagslag. Konsolideringsfonden skall automatiskt upplösas och innestående medel överföras till fritt eget kapital snarast efter årsstämman 2011, varvid dock först på Konsolideringsfonden innestående medel skall utbetalas till preferensaktieägare till dess Innestående Belopp (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) når noll (0) kronor.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget skall 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 skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4. Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemision har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie skall ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga ägare av aktier av samma slag samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemision av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av respektive slag de förut äger.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemision med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemision ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

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

Nedsättning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med den 15 februari 2011 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas. Vilka preferensaktier, som skall inlösas, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som skall inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till nedsättningen 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 skall bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§ 7

Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan revisors-suppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 8

Kallelse till bolagsstämman skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet. Kallelse till ordinarie bolagsstämman och till extra bolagsstämman där fråga om ändring av bolagsordningen skall behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämman skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. För att få delta i bolagsstämman skall 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.

- a) Beslut om förändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende;
- b) Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna;
- c) Under tiden intill den 15 februari 2011, beslut om utgivande av konvertibler eller teckningsoptioner, vinstandels- eller kapitalandelslån; och
- d) Under tiden till och med årsstämman 2011, ändring eller upphävande av bolagsordningsbestämmelsen att all vinst i bolaget efter utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna skall avsättas till Konsolideringsfonden.

§ 10

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 11

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. 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 blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
9. Val av styrelse och (i förekommande fall) revisor samt eventuella revisorssuppleanter
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 12

Skulle mellan bolaget och styrelsen eller ledamot därav eller aktieägare uppkomma tvist, skall den avgöras av skiljemän i enlighet med gällande lag om skiljeförfarande.

§ 13

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Antagen vid bolagets årsstämma den 2 maj 2006.

DEFINITIONER

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Eget kapital per 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).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas företrädesrätt.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Finansiella räntederivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorer som tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdeförändring under perioden i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

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.

ADRESSER

AB SAGAX (publ)

Smålandsgatan 4
114 34 Stockholm
Tel: 08-545 83 540
Fax: 08-545 83 549
E-post: info@sagax.se
Org.nr: 556520-0028
www.sagax.se

VPC AB

Box 7822
103 97 Stockholm
Tel: 08-402 90 00
Org.nr: 556112-8074
www.ncsd.eu

Remium AB

Kungsgatan 12-14
111 35 Stockholm
Tel: 08-454 32 00
Fax: 08-454 32 02
Org.nr: 556611-4905
www.remium.com

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Tel: 08-520 590 00
Fax: 08-520 588 00
Org.nr: 556053-5873
www.ernstyoung.se

