

AB | SAGAX

Bokslutskommuniké  
januari – december 2007



## ÅRET I SAMMANDRAG

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden januari-december 2007 ökade till 355,5 miljoner kronor (245,4 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 134,2 (92,9) miljoner kronor.

### Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt ökade till 566,0 (185,5) miljoner kronor, motsvarande 44,68 (13,62) kronor per stamaktie. Orealiserade värdeförändringar bidrog med 358,6 (114,6) miljoner kronor.

### Fastighetsförvärv

Under perioden har fastigheter förvärvats för sammanlagt 1 694 (1 097) miljoner kronor.

### Fastighetsförsäljningar

Fastigheter har avyttrats för ett sammanlagt försäljningspris om 491,6 (62,5) miljoner kronor vilket medfört värdeförändringar om 127,6 (5,9) miljoner kronor.

### Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 5 105 (3 300) miljoner kronor vid periodens slut. Direktavkastningen under perioden uppgick till 7,3 %.

### Notering

Den 8 oktober noterades bolagets aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm.

### Förslag till utdelning

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

### Prognos för 2008

För 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170 miljoner kronor.



Miljoner kronor	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Hysesintäkter	355,5	245,4	168,5	64,7
Förvaltningsresultat	134,2	92,9	47,0	-17,7
Resultat efter skatt	566,0	185,5	83,9	63,0
Fastigheter, marknadsvärden	5 105	3 300	2 009	1 338
Direktavkastning, %	7,3	8,1	8,4	8,5
Resultat per stamaktie, kr	44,68	13,62	7,39	7,70

## VD HAR ORDET

### Resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 134,2 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet ligger i linje med den lämnade prognosen och är 44 % högre än föregående år och 186 % högre än för 2005. Detta är ytterst tillfredsställande.

Förvaltningsresultatet har uppnåtts trots stora satsningar inför framtiden. 2007 års förvaltningsresultat har belastats med mer än 15 miljoner kronor i kostnader av engångskaraktär för börsnotering, refinansiering och rekrytering av fler medarbetare, det vill säga åtgärder som syftar till att fortsätta utveckla bolaget. Jag är övertygad om att vi kommer att ha stor nytta av dessa åtgärder och få god avkastning på vår investering.

### Tillväxt

Sagax fjärde kvartal präglades av exceptionellt hög förvärvsaktivitet. Vid halvårsskiftet noterades att turbulensen på finansmarknaden kunde leda till förbättrade investeringsförutsättningar för Sagax. Så blev också fallet och under fjärde kvartalet kunde Sagax genomföra sex olika transaktioner.

Förvärvet från Gambro, inklusive den tyska fastighet som förvärvas under första halvåret 2008, är Sagax största investering någonsin. Den sammanlagda anskaffningskostnaden kommer att uppgå till 965 miljoner kronor. Gambro kommer att vara Sagax största hyresgäst under överskådlig framtid. Fastigheterna är centrala i hyresgästens verksamhet och utgör arbetsplats för drygt 2 500 medarbetare. Fastigheterna omfattar 78 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och håller hög standard.

Under det fjärde kvartalet investerades även 210 miljoner kronor i fastigheter som är uthyrda på långa hyresavtal (10–15 år) till välkända stora och medelstora företag såsom Kemetyl och Annas Pepparkakor. Sagax har räntebundit finansieringen för dessa förvärv i upp till tio år. Förvärven har låg risk och kommer att bidra till Sagax förvaltningsresultat under lång tid framöver.

Därutöver investerades 148 miljoner kronor under fjärde kvartalet i fastigheter i Lunda och Kista i Stockholm. Dessa objekt har för närvarande en låg uthyrningsgrad men de vakanta lokalerna är ändamålsenliga och anskaffningskostnaden som uppgår till 6 200 kr/m<sup>2</sup> ger oss möjlighet att erbjuda attraktiva hyresnivåer och ändå få en god avkastning. Sagax har haft fastigheter i båda dessa delmarknader under många år och vi räknar med att nå acceptabla uthyrningsgrader i dessa objekt under senare delen av 2008.

### Hyresmarknaden

Sagax exponering mot hyresmarknaden är under de närmaste åren begränsad till lokaler för lager och lätt industri i Stockholm och Göteborg. Övriga fastigheter i Sagax fastighetsportfölj har långa återstående löptider (7–19 år). Trots ett relativt negativt nyhetsflöde det senaste halvåret upplever vi, i likhet med tidigare år, att efterfrågan på våra lokaler i princip är oförändrad.

### Investeringsmarknaden

Konkurrensen på investeringsmarknaden är fortsatt hård om än mer ojämn jämfört med situationen före halvårsskiftet. Under andra halvåret 2007 och början av 2008 tycks de utländska investerarna ha tagit ett steg tillbaka till förmån för de svenska. Detta verkar även vara fallet för bankerna. De utländska

bankerna har dragit ned på takten samtidigt som de svenska bankerna är aktiva. De utländska aktörernas dämpade aktivitet är enligt min uppfattning inte i första hand 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 erbjuds väsentligt bättre finansieringsmöjligheter än mindre fonder och fastighetsbolag.

### Finansmarknaden

Vad gäller kapitalkostnader och påverkan på marknadens pris-sättning av fastigheter bedömer jag läget som följande: transaktioner över 1 miljard kronor är för närvarande svåra att finansiera till bra priser. Därmed är "portföljpremiem" för stora transaktioner för närvarande kraftigt reducerad. Räntemarginalerna vid upptagande av ny finansiering har generellt stigit med uppskattningsvis 20 räntepunkter sedan halvårsskiftet 2007. Belåningsgraderna har under samma period sjunkit med uppskattningsvis 5 procentenheter. Ett lån som tidigare motsvarade 80 % belåningsgrad och löpte med räntemarginal om 0,80 % ligger nu således kring 75 % belåningsgrad till en kostnad om 1,00 %. Allt annat lika medför de försämrade finansieringsvillkoren att investeraren endast kan betala 92 % av det tidigare värdet för att bibehålla avkastningen på eget kapital. Även om marknadens prismekanism inte är så enkel kan det vara en fingervisning om att vi under 2008 kan komma att få se ett tryck nedåt på fastighetspriserna.

### Operativ effektivitet i fokus

Pristrycket kommer att vara differentierat och bland annat påverkas av bolagens förmåga att öka sina fastigheters driftnetto, marknadens ändrade förväntningar på framtida indexhöjningar och förändringar i den allmänna räntenivån. Någon dramatisk värdejustering jämförbar med den som skedde i början av 1990-talet torde inte vara aktuell. Däremot är det sannolikt att fastighetsbolagens resultat inte kommer att få samma draghjälp av återkommande uppvärderingar som under de senaste åren. Fastighetsbolagens operativa effektivitet kommer därmed sannolikt att 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.

### Prognos för verksamhetsåret 2008

För verksamhetsåret 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170 miljoner kronor.

Stockholm den 22 februari 2008

**David Mindus**

*Verkställande direktör*

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

*Belopp inom parentes avser motsvarande period eller tidpunkt föregående år.*

### Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 355,5 (245,4) miljoner kronor. Totalt har även ersättning av engångskaraktär om 12,9 (–) miljoner kronor erhållits avseende ersättning vid avflyttning från kontrakterad lokal i fastigheten Romben 3, Sollentuna kommun.

Under det fjärde kvartalet har hyresintäkterna minskat med 4,4 miljoner kronor jämfört med föregående kvartal till följd av försäljningar av fastigheter.

Koncernen har under året haft sammanlagda hyresförluster om 0,5 (0,3) miljoner kronor.

### Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 32,5 (28,4) miljoner kronor under perioden. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 18,3 (11,8) miljoner kronor. Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj samt höjda taxeringsvärden.

### Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Periodens kostnader uppgick till 19,9 (13,6) miljoner kronor. Kostnader för notering och marknads-kommunikation ingår under denna rubrik liksom kostnader för bolagets introduktion på OMX Nordiska Börs Stockholm. Under perioden uppgick kostnader för börsintroduktion till 4,0 (–) miljoner kronor.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till –156,3 (–93,9) miljoner kronor, varav 3,2 (–) miljoner kronor avser resultat från intresseföretag. Resultat från intresseföretag består av Sagax resultatandel från Segeltorp Utvecklings AB. I resultatandelen ingår Sagax andel av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 2,0 (–) miljoner kronor. Kostnader för ej utnyttjad kreditfacilitet ingår med 1,1 (2,0) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,2 % (5,2 %) vid periodens utgång. I samband med refinansiering av

Sagax låneportfölj har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 12,2 miljoner kronor. Som tidigare meddelats beräknas den refinansiering som genomfördes under 2007 sänka de finansiella kostnaderna med 10 miljoner kronor om året.

### Omvärderingar av fastigheter

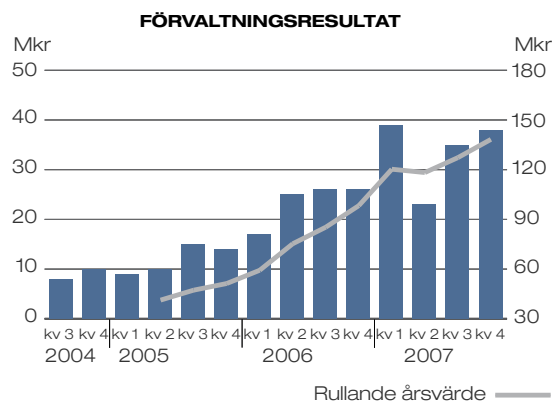
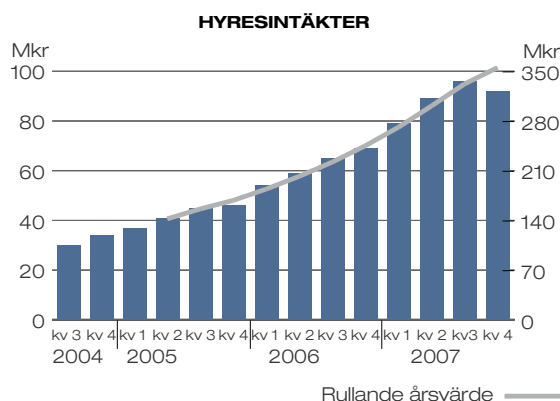
Sagax fastigheter har redovisats i enlighet med externt utförda marknadsvärderingar. Fastigheternas värdeförändring under perioden uppgick till 506,6 (158,0) miljoner kronor, varav 14,6 (5,9) miljoner kronor utgör realiserad värdeförändring. 113,0 miljoner kronor utgörs av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter som sålts under perioden. Det sammanlagda försäljningspriset översteg Sagax ursprungliga anskaffningskostnad med 177,7 miljoner kronor. 379,0 miljoner kronor avser orealiserade värdeförändringar av koncernens förvaltningsfastigheter som ägdes vid rapportperiodens utgång. Detta motsvarar 7 % av förvaltningsfastigheternas bokförda värde vid samma tidpunkt. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, se sidan 6.

### Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument som består av räntederivat och börsnoterade aktier har omvärderats med 6,0 (7,1) miljoner kronor.

Sagax innehar 1 500 000 aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon AB. Aktierna erhöles som dellikvid vid en försäljning av fastigheter, se sidan 4. Aktierna har värderats till balansdagens börskurs om 64 kr per aktie vilket medfört en omvärdering med –19,9 (–) miljoner kronor.

Sagax använder räntederivat som swappar och räntetak för att uppnå önskad ränteförfallstruktur. När marknadsräntan förändras uppstår över- eller undervärden på derivaten. Derivaten har omvärderats med 25,9 (7,1) miljoner kronor. I detta belopp ingår inflationskomponenter med –12,0 miljoner kronor. Vid periodens utgång har netto 12,0 miljoner kronor redovisats i balansräkningen till följd av omvärderingar av derivat, varav –18,7 (–6,8) avser avsättning för inflationskompensation. Samtliga derivat värderas externt på balansdagen.



## Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 134,2 (92,9) miljoner kronor. Årets resultat efter skatt uppgick till 566,0 (185,5) miljoner kronor. Effekten av orealiserade värdeförändringar uppgick till 358,6 (114,6) miljoner kronor efter skatt.

## Personal

Sagax hade vid årets utgång 13 anställda varav 6 kvinnor. 12 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 1 medarbetare är anställd i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Finland. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

## Underskottsavdrag och skatt

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 74,8 (71,9) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden

uppgick till 6,0 (0,6) miljoner kronor. Skattekostnaden motsvarar 12 % av resultat före skatt. Skattekostnaden understiger 28 % bolagsskatt bland annat till följd av skattefria försäljningar under året. Koncernens underskottsavdrag uppgick till 387,8 (310,5) miljoner kronor vid årsskiftet efter beaktande av resultat för 2007. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Den uppskjutna skatteskulden uppgår till 131,9 miljoner kronor.

## Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 146,3 (90,8) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 417 (1 138) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 1 430 (1 186) miljoner kronor. Likvida medel har under perioden förändrats med 164,7 (183,4) miljoner kronor.

# PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

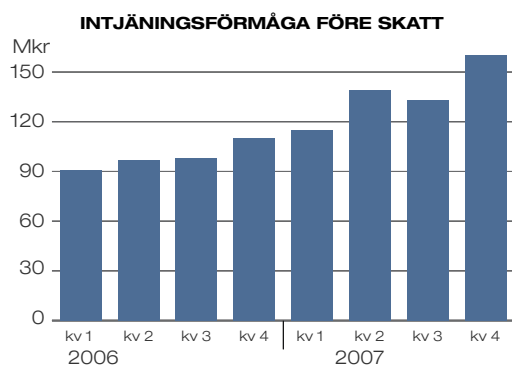
## Prognos för 2008

För år 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170 miljoner kronor.

## Aktuell intjäningsförmåga

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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Här ingår engångskostnader för börsnotering under 2007. I nedanstående sammanställning per den 30 september är de inkluderade med 3 miljoner kronor och per den 31 december med 4 miljoner kronor. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå. Skatten är beräknad med 28 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Resultatandel från intresseföretag ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.



**AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA**

Belopp i miljoner kronor	31 december 2007	30 september 2007
Hyresvärde	441	399
Vakans	-15	-24
<b>Hyresintäkter</b>	<b>426</b>	<b>375</b>
Fastighetskostnader	-53	-64
<b>Driftnetto</b>	<b>373</b>	<b>311</b>
Central administration	-21	-19
Finansnetto	-192	-159
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>160</b>	<b>133</b>
Skatt	-45	-37
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>115</b>	<b>96</b>
- varav preferensaktieägarna	30	23
- varav stamaktieägarna	85	73



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet 98 fastigheter och tomträtter med en total uthyrningsbar area om 743 023 kvadratmeter och en genomsnittlig hyresduration om 8,7 år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 83 % av lager- och industrilokaler och till 17 % av kontorslokaler. 31 % av den uthyrningsbara arean och 44 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 440,7 respektive 426,2 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,7 %.

### Investeringar och försäljningar

Sagax har under året investerat 1 789 (1 195) miljoner kronor varav 1 694 (1 097) miljoner kronor avser förvärv och 95,1 (98,9) miljoner kronor avser investeringar i det vid årsskiftet befintliga beståndet. Av investeringarna avser 9,4 (–) miljoner kronor Västra Götaland, 25,4 (39,2) miljoner kronor Östra Götaland, 11,6 (32,9) miljoner kronor Utland och 48,7 (26,8) miljoner kronor Stockholm.

Under året såldes fastigheter för 491,6 miljoner kronor. Sagax erhöll 1 500 000 aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Dagon AB som delikvid vid en av försäljningarna. Aktierna motsvarar cirka 7,6 % av aktierna i Dagon. Sagax har även avtalat om försäljning av tomträtterna till Borg 3 och Borg 6 i Stockholms stad för 89 miljoner kronor. Frånträde av tomträtterna sker under första halvåret 2008.

Sagax avtalade under fjärde kvartalet om förvärv av fastigheterna Vitå 2 och Miklaholt 3 i Stockholms stad för 94 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdades under första kvartalet 2008.

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2006</b>	<b>3 300,3</b>	<b>58</b>
Förvärv av fastigheter	1 694,2	45
Investeringar i nybyggnation	20,9	
Investeringar i befintligt bestånd	74,2	
Försäljning av fastigheter	–491,6	–5
Värdeförändring	485,0	
Valutaeffekter	21,6	
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2007</b>	<b>5 104,6</b>	<b>98</b>
Förvärvad uppskjuten skatt	–39,9	
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 064,7</b>	

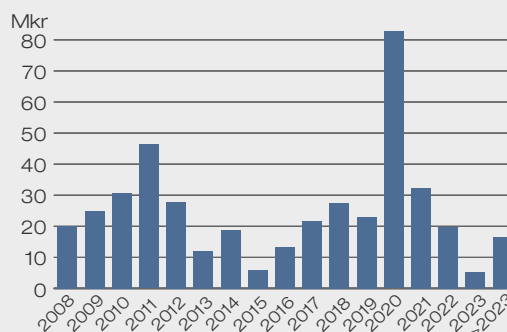
### FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	39	230 684	44 %
Svealand	17	56 534	6 %
Östra Götaland	18	238 695	19 %
Västra Götaland	15	92 797	19 %
Utland	9	124 313	12 %
<b>Totalt</b>	<b>98</b>	<b>743 023</b>	<b>100 %</b>

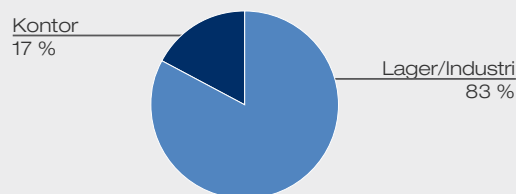
### LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2008	26	26 093	20,2	5 %
2009	32	32 294	25,0	6 %
2010	30	36 024	30,6	7 %
2011	19	51 022	46,1	10 %
2012	23	38 408	27,9	7 %
2013	6	14 606	11,6	3 %
>2013	55	530 436	264,9	62 %
<b>Totalt</b>	<b>191</b>	<b>728 883</b>	<b>426,2</b>	<b>100 %</b>

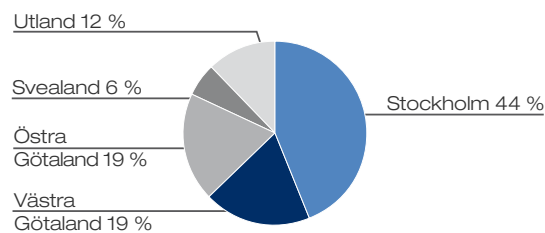
### FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



### LOKALTYP, AREA



### KONCERNENS HYRESVÄRDE



## VAKANSGRAD

### Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3,3 %, vilket kan jämföras med 7,0 % vid utgången av år 2006. Vakansgraden har halverats under året.

### Kommande vakansförändring

Avtal för lokaler med en årshyra om 10,2 miljoner kronor har sagts upp men ännu ej avflyttats. Av årshyran avsåg 9,7 miljoner kronor Stockholm och resterande belopp avsåg Göteborg. Avtal för lokaler med en årshyra om 3,5 miljoner kronor har tecknats men ännu ej tillträtts.

### Uthyrningar

Under året har hyresavtal tecknats avseende 26 498 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 25,1 miljoner kronor. Erhållet hyresvärde överstiger det tidigare bedömda vakansvärdet med 3,9 miljoner kronor till följd av att högre hyror erhållits än vad bolaget tidigare bedömt.

#### VAKANSER 31 DECEMBER 2007

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde (Mkr)	Vakansvärde (%)	Vakant area, kvm
Stockholm	39	13,7	7,0	13 484
Svealand	17	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	15	0,8	1,0	656
Utland	9	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>98</b>	<b>14,5</b>	<b>3,3</b>	<b>14 140</b>



#### VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 december 2007	30 september 2007
Ingående vakans 31 december 2006	23,2	23,2
Vakansvärde från fastighetsförvärv	0,0	0,0
Avflyttningar	12,4	9,7
Inflyttningar	-20,0	-10,8
Förändring av lämnade rabatter	0,9	1,9
Vakansvärde sålda fastigheter	-2,1	0,0
<b>Utgående vakans</b>	<b>14,5</b>	<b>24,0</b>
Uppsagt för omförhandling	0,0	1,4
Uppsagda avtal, ej avflyttat	10,2	6,1
Nyuthyrning, ej inflyttat	-3,5	-9,5
<b>Justerad utgående vakans</b>	<b>21,2</b>	<b>22,0</b>

## FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga koncernens fastigheter. Under det fjärde kvartalet träffades avtal om försäljning av två av koncernens fastigheter. Dessa två fastigheter skall frånträdas under det första halvåret 2008 och värderades av Sagax till det avtalade försäljningsvärdet per den 31 december.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 98 fastigheter och tomträtter uppgick den 31 december till 5 105 miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 492,0 miljoner kronor under perioden. Valutakurseffekter svarar för 21,6 miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 9,4735 kronor.

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

### Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svensk Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Huvuddelen av fastighetsbeståndet har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet. Fastigheterna i Göteborg har värderats av CB Richard Ellis, de övriga fastigheterna har värderats av DTZ Sweden samt DTZ Finland.

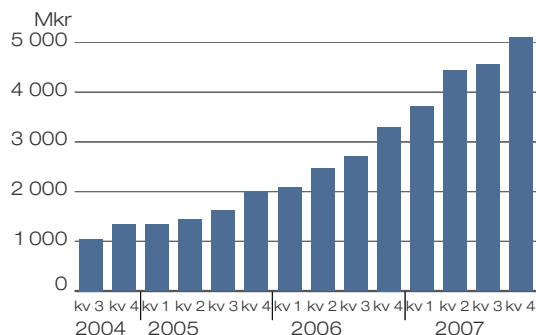
### Analys och generella förutsättningar

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

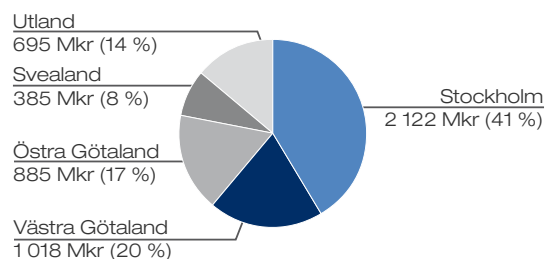
Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI.

Kalkylränta (8,0–14,0 %) och direktavkastningskrav (6,25–12,5 %) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter och dels ett fastighetsspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel vid kalkylperiodens slut.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE





## FINANSIERING

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 1 466 (832) miljoner kronor. 3 364 000 preferensaktier emitterades under det fjärde kvartalet men fanns ej registrerade hos VPC den 31 december 2007. Utdelning till ägare av preferensaktier skedde med 23,2 miljoner kronor under 2007.

### Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 3 860 (2 493) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna är 488,4 (201,2) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 15,2 miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden. Sagax ränteförfallostruktur medför en låg riskexponering vid en förändring av marknadsräntan. Den genomsnittliga räntebindningen vid årets utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 5,7 (5,9) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,8 (5,1) år vid årets utgång.

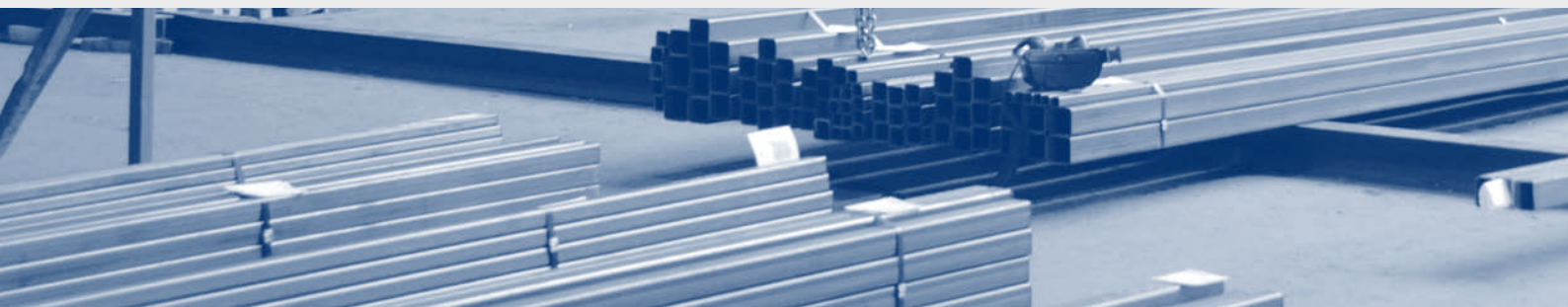
Sagax hade den 31 december en outnyttjad kreditram om 2 740 miljoner kronor avsedd för tillkommande fastighetsförvärv. Förvärvskrediten står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011. Kostnaden för förvärvsfaciliteter uppgick till 1,1 miljoner kronor under året.

### KAPITALBINDNING

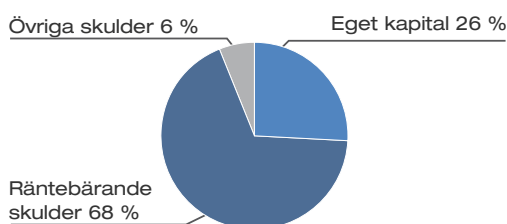
Förfalloår	Mkr	Snittränta	Andel
2008	104	5,7 %	3 %
2009	221	5,6 %	6 %
2010	264	5,2 %	7 %
2011	73	5,8 %	2 %
2012	52	5,6 %	1 %
>2012	3 146	5,2 %	82 %
<b>Summa/snitt</b>	<b>3 860</b>	<b>5,2 %</b>	<b>100 %</b>
Genomsnittlig kapitalbindning i år	5,8		

### 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 %
<b>Summa/snitt</b>	<b>3 860</b>	<b>5,2 %</b>	<b>100 %</b>
Genomsnittlig räntebindning i år	5,7		



### KAPITALSTRUKTUR 31 DECEMBER 2007



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2007 okt-dec	2006 okt-dec
Hysesintäkter	355,5	245,4	91,7	69,0
Övriga intäkter	12,9	–	–	–
Driftskostnader	–26,1	–23,0	–6,8	–6,0
Underhållskostnader	–6,4	–5,4	–1,0	–1,8
Tomträttsavgäld	–9,1	–7,2	–2,6	–2,1
Fastighetskostnader	–9,2	–4,6	–1,9	–2,2
Fastighetsadministration	–7,0	–4,8	–2,2	–1,0
<b>Driftnetto</b>	<b>310,4</b>	<b>200,4</b>	<b>77,0</b>	<b>55,9</b>
Central administration	–19,9	–13,6	–4,2	–3,5
Resultat från intresseföretag	3,2	–	0,4	–
Finansiella intäkter	9,3	2,5	3,9	1,6
Finansiella kostnader	–168,8	–96,4	–39,5	–27,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>134,2</b>	<b>92,9</b>	<b>37,6</b>	<b>26,1</b>
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	14,6	5,9	–	5,0
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	492,0	152,1	101,6	89,3
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	6,0	7,1	–35,2	3,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>646,8</b>	<b>258,0</b>	<b>104,0</b>	<b>124,1</b>
Uppskjuten skatt	–74,8	–71,9	72,3	–34,8
Aktuell skatt	–6,0	–0,6	–3,8	–0,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>566,0</b>	<b>185,5</b>	<b>172,5</b>	<b>89,1</b>
Resultat per stamaktie, kr	44,68	13,62	13,66	6,99
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	42,03	12,94	12,89	6,60
Genomsnittligt antal stamaktier, kr	11 997 072	11 914 739	12 077 322	11 916 822
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, kr	12 754 785	12 549 354	12 802 526	12 621 729

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2007	31 dec 2006
Förvaltningsfastigheter	4 975,7	3 263,7
Förvaltningsfastigheter till försäljning	89,0	–
Finansiella instrument	37,5	5,8
Övriga anläggningstillgångar	18,0	4,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 120,2</b>	<b>3 273,5</b>
Kassa och bank	398,0	233,3
Aktier	96,8	–
Övriga tillgångar	65,7	41,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>560,5</b>	<b>274,5</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 680,7</b>	<b>3 548,0</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 465,6</b>	<b>832,0</b>
Långfristiga räntebärande skulder	3 689,0	2 396,3
Uppskjuten skatteskuld	131,9	57,1
Finansiella instrument	25,5	19,8
Övriga långfristiga skulder	11,3	6,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 857,7</b>	<b>2 480,0</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	104,0	96,3
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	67,1	–
Övriga skulder	186,3	139,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>357,4</b>	<b>236,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 680,7</b>	<b>3 548,0</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i miljoner kronor	2007	2006
<b>Resultat före skatt</b>	<b>646,8</b>	<b>258,0</b>
Värdeförändringar på finansiella instrument	-6,0	-7,1
Värdeförändringar på fastigheter	-506,6	-152,1
Betald skatt	-2,5	-0,6
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	14,6	-7,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>146,3</b>	<b>90,8</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-33,5	-3,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	39,5	47,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>152,3</b>	<b>135,2</b>
Förvärv av fastigheter/dotterbolag	-1 684,2	-1 096,5
Handpenning vid fastighetsförvärv	-5,0	-
Försäljning av fastigheter	374,8	62,5
Nybyggnation av fastigheter	-20,9	-72,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-74,2	-26,9
Förvärv av aktier/andelar i intresseföretag	-4,2	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-3,5	-4,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 417,2</b>	<b>-1 137,8</b>
Nyemission av stamaktier	5,6	1,1
Nyemission av preferensaktier	85,2	292,6
Utdelning till preferensaktieägare	-23,2	-3,4
Upptagna lån	2 096,1	1 744,9
Amorterade lån	-729,1	-853,0
Minskning av långfristiga skulder	-5,0	-0,3
Ökning av långfristiga skulder	-	4,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 429,6</b>	<b>1 186,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>164,7</b>	<b>183,4</b>
Likvida medel vid periodens ingång	233,3	49,9
Likvida medel vid periodens utgång	398,0	233,3

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 31 december 2005</b>	<b>59,3</b>	<b>124,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>172,7</b>	<b>356,1</b>
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
<b>Eget kapital 31 december 2006</b>	<b>117,6</b>	<b>359,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>354,8</b>	<b>832,0</b>
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
<b>Eget kapital 31 december 2007</b>	<b>135,2</b>	<b>432,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>897,6</b>	<b>1 465,6</b>

## NYCKELTAL

	2007	2006	2005	2004
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
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, kvadratmeter	743 023	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	98	57	40	30
<b>Finansiella</b>				
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 räntebindning inklusive derivat, år	5,7	5,9	5,0	4,1
Soliditet, %	26	23	17	17
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8	2,0	1,7	1,5
<b>Data per stamaktie</b>				
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	10 916 822
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
<b>Data per preferensaktie</b>				
Börskurs vid periodens utgång, kr	27,30	27,60	–	–
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	–	–
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	–	–
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	–	–
Antal aktier vid periodens utgång	14 959 841	11 595 841	–	–
Genomsnittligt antal aktier	11 277 841	6 837 854	–	–

## SEGMENTINFORMATION

Belopp i miljoner kronor	Hysesintäkter		Förvaltnings- resultat		Marknads- värde		Värde- förändringar		Investeringar		Förvärv	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Stockholm	179,1	153,1	57,9	50,4	2 121,8	1 860,6	317,9	116,8	48,7	26,8	386,2	617,4
Västra Götaland	35,6	14,6	13,8	5,3	1 017,7	257,0	60,8	5,0	9,4	–	690,5	149,0
Östra Götaland	76,8	54,4	34,2	25,1	885,2	766,5	36,2	8,4	25,4	39,2	57,1	188,0
Svealand	22,0	2,7	12,5	1,6	384,9	146,5	14,8	–	–	–	223,6	142,1
Utland	42,0	20,6	14,4	10,0	695,0	269,7	76,9	27,8	11,6	32,9	336,8	–
<b>Summa segmentnivå</b>	<b>355,5</b>	<b>245,4</b>	<b>132,8</b>	<b>92,4</b>	<b>5 104,6</b>	<b>3 300,3</b>	<b>506,6</b>	<b>158,0</b>	<b>95,1</b>	<b>98,9</b>	<b>1 694,2</b>	<b>1 096,5</b>
Central administration	–	–	–15,3	–5,8	–	–	–	–	–	–	–	–
Räntenetto i moderbolag	–	–	16,7	6,3	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Summa koncernnivå</b>	<b>355,5</b>	<b>245,4</b>	<b>134,2</b>	<b>92,9</b>	<b>5 104,6</b>	<b>3 300,3</b>	<b>506,6</b>	<b>158,0</b>	<b>95,1</b>	<b>98,9</b>	<b>1 694,2</b>	<b>1 096,5</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Nettoomsättning	6,4	6,6
Administrationskostnader	-19,6	-12,9
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-13,2</b>	<b>-6,3</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	12,9
Finansiella intäkter	16,7	7,0
Finansiella kostnader	-	-0,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3,5</b>	<b>12,9</b>
Skatt på årets resultat	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>3,5</b>	<b>12,9</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2007	31 dec 2006
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,7
Uppskjuten skattefordran	77,5	76,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	195,4	179,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>273,5</b>	<b>256,9</b>
Kassa och bank	245,2	120,7
Fordringar på koncernföretag	287,8	515,6
Övriga tillgångar	1,6	1,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>534,6</b>	<b>637,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>808,1</b>	<b>894,5</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>717,5</b>	<b>643,6</b>
Skulder till koncernföretag	88,9	245,3
Övriga skulder	1,8	5,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>90,7</b>	<b>250,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>808,1</b>	<b>894,5</b>



## AKTIEN OCH ÄGARNA

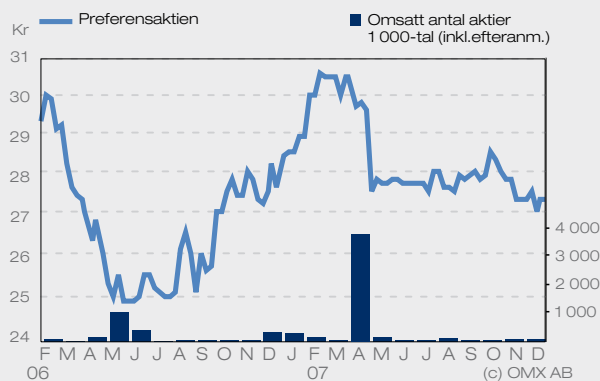
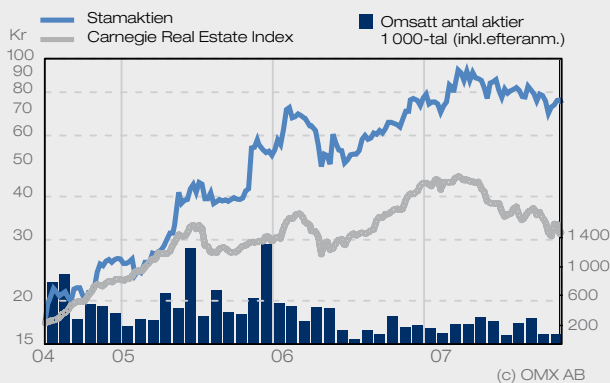
Sagax hade vid periodens utgång 6 299 (6 550) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 293 (1 235) miljoner kronor.

### Stamaktier

Sista betalkurs den 31 december för Sagax stamaktie uppgick till 73,25 (76,75) kronor. Den 30 september uppgick betalkursen till 82,75 kronor. Under årets sista kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 14 (17) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 16 (26) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,6 (0,8) miljoner kronor per dag.

### Preferensaktier

Betalkursen den 31 december för Sagax preferensaktie uppgick till 27,30 (27,60) kronor. Den 30 september uppgick betalkursen till 27,50 kronor. Omsättningshastigheten under årets sista kvartal uppgick till 8 (25) %. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Sagax har en ensidig option att lösa in preferensaktier från och med 2011 efter beslut av bolagstämma.



### Teckningsoptioner

Sagax har 1 339 500 utestående teckningsoptioner. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken. Under 2007 utnyttjades 160 500 teckningsoptioner och 160 500 stamaktier nytecknades.



## STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2007

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
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 %
Ör Rudds Mekaniska AB	94 637	19 510	0,4 %	0,7 %
Fastpartner AB	–	900 000	3,3 %	0,7 %
<b>Delsumma</b>	<b>8 690 704</b>	<b>6 281 183</b>	<b>55,4 %</b>	<b>68,7 %</b>
Övriga aktieägare	3 386 618	8 678 658	44,6 %	31,3 %
<b>Totalt</b>	<b>12 077 322</b>	<b>14 959 841</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
– varav styrelse och medarbetare	5 019 850	71 570	18,8 %	37,0 %

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				<b>Totalt</b>	<b>6 299</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Totalt</b>	<b>6 299</b>	<b>Totalt</b>	<b>6 299</b>	<b>100,0 %</b>			

## REDOVISNINGSPRINCIPER

### Redovisningsprinciper, allmänt

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2006.

Från och med den 30 mars 2007 är IAS 28 Innehav i intresseföretag applicerbart i redovisningen. Sagax redovisar intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att investeringen i ett intresseföretag inledningsvis redovisas till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för Sagax del med intresseföretagets resultat. Om Sagax andel av förlusterna i intresseföretaget motsvarar eller överstiger innehavet i intresseföretaget, upphör Sagax att redovisa sin andel av ytterligare förluster. Sagax redovisar vinstandel som andel i intresseföretagets löpande resultat. Resultat från intresseföretag redovisas på egen rad i koncernens resultaträkning. I detta resultat ingår även Sagax andel av värdeförändring på fastighet i intresseföretag. Fastigheter i intresseföretag värderas av auktoriserade fastighetsvärderare och redovisas enligt Verkligt värde-metoden.

Sagax redovisar ny segmentindelning från och med 2007. De nya segmenten är Stockholm, Svealand, Utland, Västra Götaland och Östra Götaland.

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie och ingen utdelning för stamaktier. Styrelsen föreslår att ej utdelat resultat balanseras i ny räkning.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### Närstående-transaktioner

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar låter Sagax därför auktoriserade värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värde-metoden varje kvartal. Sagax värderar även finansiella derivat externt varje kvartal.

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

Sagax finansiella kostnader utgör den största enskilda kostnaden för koncernen. I syfte att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument som ränteswappar, realränteswappar och räntetak. En förändring av marknadsräntorna med 1 % skulle ha påverkat Sagax räntekostnader med 6,7 miljoner kronor beräknat på räntebärande skulder den 31 december 2007.

Sagax risker beskrivs i årsredovisningen för 2006 på sidorna 26–28. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.



## MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 3,5 (12,9) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster uppgick till 6,4 (6,6) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 808,1 (894,5) miljoner kronor varav likvida medel utgjordes av 245,2 (120,7) miljoner kronor samt eget kapital om 717,5 (643,6) miljoner kronor.

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

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. Tillträde beräknas ske efter avslutade lantmäteriförrättningar.

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 Nordquistkoncernen som kommer att hyra samliga lokaler. Köpeskillingen uppgick till 225 miljoner kronor.

Stockholm den 22 februari 2008  
AB SAGAX (publ)  
Organisationsnummer 556520-0028

Göran E Larsson  
*Styrelseordförande*

Staffan Salén  
*Styrelseledamot*

Johan Thorell  
*Styrelseledamot*

Filip Engelbert  
*Styrelseledamot*

David Mindus  
*VD och styrelseledamot*

*Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.*

*Informationen är sådan som AB Sagax kan vara skyldig att offentliggöra enligt lagen om börs- och clearingverksamhet och/eller lagen om handel med finansiella instrument.*





## DEFINITIONER

### 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.

### Areamässig uthyrningsgrad

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

### Belåningsgrad

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

### Direktavkastning

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

### Eget kapital per 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 derivat

Avtal beträffande låneräntor kan inbegripa faktorema tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Används för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Hyresduration

Den genomsnittliga värdeviktade löptiden för hyresavtalen.

### 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 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.

### Hyresvärde

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

### Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet

före skatt har även dragits preferensaktiernas rätt till utdelning för perioden.

### 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

Summa 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.

### Utestående

Utestående 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.

## EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN FÖR 2008

Årsstämma	8 maj 2008
Delårsrapport för januari – mars	8 maj 2008
Delårsrapport för januari – juni	21 augusti 2008
Delårsrapport för januari – september	23 oktober 2008
Bokslutskommuniké	20 februari 2009

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna [www.sagax.se](http://www.sagax.se).

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav uppgick per den 31 december 2007 till 743 000 kvadratmeter fördelat på 98 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap (Symbol SAGA). Mer information finns på [www.sagax.se](http://www.sagax.se)

---

## ■ AB | SAGAX ■

AB Sagax (publ), Smålandsgatan 4, 114 34 Stockholm  
Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549  
E-post [info@sagax.se](mailto:info@sagax.se), [www.sagax.se](http://www.sagax.se)