

AB | SAGAX

PRESSMEDDELANDE nr. 27, 2007

Stockholm den 2007-12-07

SAGAX AVTALAR OM FÖRVÄRV AV FASTIGHETER FRÅN GAMBRO

- Sagax förvärvar Gambros fastigheter Stockholmsledet 9 och Inteckningen 5 i Lund
- Sagax ingår två optionsavtal med rätt för Sagax att förvärva dels Gambros fastigheter i Hechingen, Tyskland, och dels exploateringsfastigheten Fastighetsboken 1 i Lund
- Sagax sammanlagda investering vid optionsutnyttjande uppgår till 1 010 Mkr
- Gambro kommer att teckna hyresavtal på 12,5 år (Lund) respektive 15 år (Hechingen)
- Sagax räntebinder huvuddelen av förvärvsfinansieringen i 10 år
- Tillträde beräknas ske i december avseende Stockholmsledet 9 och Inteckningen 5
- Vid optionsutnyttjande kan tillträde av övriga fastigheter ske under första halvåret 2008

- "Investeringen ligger helt i linje med vår långsiktiga investeringsfilosofi. Världsledande Gambro blir en betydande hyresgäst samtidigt som fastigheterna håller genomgående hög standard och är strategiska för hyresgästen. Sagax kommer att stå till Gambros förfogande i samband med ombyggnader och investeringar i fastigheterna. Ur våra aktieägares perspektiv medför affären att Sagax intäktsbas diversifieras, vilket medför lägre risk samtidigt som det löpande resultatet per aktie påverkas positivt.", säger Sagax verkställande direktör David Mindus.

Förvärv av välskötta fastigheter och intressanta markområden

Sagax har avtalat om förvärv av Gambros fastigheter Stockholmsledet 9 och Inteckningen 5 i Lund. Tillträde kommer att ske under december månad. Sagax anskaffningskostnad uppgår till 570 miljoner kronor. Gambro, som bedrivit verksamhet på de aktuella fastigheterna i mer än 30 år, kommer att återhyra lokalerna i 12,5 år. Gambro har rätt att förlänga hyresavtalen i ytterligare 5 år.

Sagax har även ingått två optionsavtal som ger Sagax rätt att förvärva dels Gambros fastigheter i Hechingen, Tyskland, och dels den obebyggda exploateringsfastigheten Fastighetsboken 1 i Lund. Optionerna ger Sagax rätt att under första halvåret 2008 förvärva fastigheterna för en sammanlagd anskaffningskostnad om 440 miljoner kronor.

Förvärvar Sagax Gambros fastigheter i Hechingen genom optionsutnyttjande kommer Gambro att teckna ett 15-årigt kallhyresavtal för samtliga lokaler. Gambro kommer även att ges rätt att förlänga hyresavtalet med ytterligare 10 år. Fastighetsboken 1 är obebyggd och omfattas inte av något hyresavtal.

Fastigheterna är centrala i Gambrokoncernens verksamhet och utgör arbetsplats för drygt 2 500 medarbetare. Fastigheterna omfattar 78 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 75 % utgörs av sprinklade och kylda produktions-, lab- och lagerlokaler som i stor utsträckning håller renrumsmiljöstandard, det vill säga lokaler med exceptionellt hög standard. Återstående 25 % utgörs av kontorslokaler med hög standard. Drygt 65 % av den uthyrningsbara arean har uppförts eller genomgående renoverats till nyproduktionsstandard sedan år 2000.

Fastigheternas sammanlagda markareal uppgår till 200 000 kvadratmeter varav 102 000 kvadratmeter avser Hechingen och 98 000 kvadratmeter avser Lund. 30 000 kvadratmeter av marken i Lund är

obebyggd varav 15 000 kvadratmeter avser Fastighetsboken 1. Marken avses att förädlas eller avyttras. Marken ligger i anslutning till Gambros befintliga anläggningar och således även till IDEON, Lunds Universitet och Lunds Universitetssjukhus.

Förvärvet leder till ökad intjäningsförmåga

Sagax förvärvskostnad uppgår initialt till 570 miljoner kronor. Efter optionsutnyttjande stiger Sagax anskaffningskostnad med 440 miljoner kronor varav 45 miljoner avser Fastighetsboken 1 i Lund och 395 miljoner kronor avser Gambros fastigheter i Hechingen.

Den sammanlagda årshyran efter optionsutnyttjande uppgår till 80 miljoner kronor varav 39 miljoner kronor avser Gambros fastigheter i Hechingen. Hyresavtalen är kallhyresavtal och löper med 100 % index. Hyra avseende fastigheterna i Hechingen kommer att utgå i euro. Fastighetsboken 1 är obebyggd och omfattas inte av något hyresavtal. Sagax kommer att räntebinda huvuddelen av förvärvsfinansieringen i 10 år.

Om Gambro

Gambro är ett globalt medicintekniskt företag som är världsledande inom utveckling, tillverkning och tillhandahållande av produkter, behandlingar och tjänster inom dialys, både på kliniker och i hemmet, inom områdena peritonealdialys, intensivvård och leverdialys. Under årtionden har Gambro varit marknadsledande inom utveckling av dialysprodukter och har varit först med att introducera många innovationer på marknaden. Gambro grundades 1964 och har mer än 8 000 anställda med produktionsanläggningar i 11 länder, försäljningskontor i drygt 40 länder och försäljning i fler än 100 länder.

För ytterligare information, vänligen kontakta David Mindus på telefon 08 - 545 83 540.

Om AB Sagax

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav uppgick den 30 september 2007 till 718 000 kvadratmeter fördelat på 92 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap (symbol SAGA). Mer information finns på www.sagax.se.