

AB | SAGAX

AB SAGAX (publ)
SAMMANFATTNING
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.

Rådgivare

I samband med upprättande av denna sammanfattning 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

Denna sammanfattning 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 bokslutskommuniké för januari–december 2007 har ingen information i denna sammanfattning granskats eller reviderats av Bolagets revisorer förutom vad som uttryckligen anges. De siffror som redovisas i denna sammanfattning har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar korrekt. Uttalanden om framtidsutsikter i denna sammanfattning 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. Sammanfattningen 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. Sammanfattningen 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 denna sammanfattning kan bli tvungen att bekosta en översättning av sammanfattningen. Svensk lag skall tillämpas på innehållet i denna sammanfattning. Tvist rörande innehållet i sammanfattningen eller därmed relaterade frågor skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

SAMMANFATTNING

Denna sammanfattning är endast en introduktion till och ett sammandrag av informationen i Prospektet som även består av ett registreringsdokument och en värdepappersnot. Varje beslut om att investera i Sagaxaktien skall därför baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet, och således inte enbart på denna sammanfattning. Potentiella investerare bör uppmärksamma att personer får göras ansvariga för uppgifter som ingår eller saknas i sammanfattningen eller en översättning av sammanfattningen, endast om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till de andra delarna av Prospektet. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att bekosta en översättning av detsamma.

Sagax i sammandrag

Sagax är ett fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Ursprunget till den nuvarande verksamheten grundades år 2000 av personer i Bolagets nuvarande ledning och styrelse. Sagax primära investeringsfokus är Stockholmsregionen som utgör drygt 44 procent av hyresvärdet. Sagax investerar i fastigheter vilka uppfyller kraven på starka kassaflöden, god avkastning och balanserad risk. Sagax ägde den 31 december 2007 743 023 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 98 fastigheter. Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Svealand, Östra Götaland, Västra Götaland och Utland.

Föreliggande Prospekt har upprättats mot bakgrund av att styrelsen i AB Sagax den 19 december 2007, med stöd av bemyndigande från årsstämma den 2 maj 2007, beslutade att nyemittera 3 000 000 preferensaktier riktade till ett mindre antal privata och institutionella investerare. Antalet aktier i Bolaget uppgår efter emissionen till 27 037 163 fördelat på 12 077 322 stamaktier och 14 959 841 preferensaktier. De nyemitterade aktierna berättigar till utdelning från och med räkenskapsåret 2007 och beräknas tas upp till handel omkring den 12 mars 2008.

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.

Finansiella mål

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

Sagax har under 2007 överträffat samtliga av styrelsens nuvarande finansiella mål.

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 starka kassaflöden, god avkastning och balanserad risk.

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. 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.

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 risk-

tagande. Per 31 december 2007 uppgick den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal till 5,7 år. Den långa räntebindningen minskar Bolagets räntekänslighet men medför en högre snittränta än vid en kortare räntebindning. Moderbolaget skall bedriva sin verksamhet utan koncernexterna skulder.

Stamaktier och 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 tiondel röst vid bolagsstämma. Varje preferensaktie skall, enligt de förutsättningar som anges i bolagsordningen, medföra företrädesrätt framför stamaktier till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie.

Fastighetsbeståndet

Den 31 december 2007 omfattade Sagax fastighetsbestånd 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. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 440,7 respektive 426,2 miljoner kronor. Per 31 december 2007 var drygt 44 procent av fastigheternas hyresvärde hänförligt till Stockholmsregionen.

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. Preferensaktieägarna 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.

Organisation

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. Samtliga medarbetare är anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. Sagax fastighetsförvaltare leds av fastighetschefen. Ekonomiavdelningen leds av ekonomichefen. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören.

Marknad

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 hyresvärde.

Marknaden för Sagax huvudsegment, 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.

Sagax konkurrenter består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, privatägda och börsnoterade fastighetsbolag. Sagax huvudsakliga konkurrenter återfinns bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste tio åren har hyresnivån varit svagt stigande med låg variation. Lager- och industrifastigheter visar som regel också mindre variation över tiden vad gäller vakanser än vakanser för till exempel kontorslokaler.

Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar för olika geografiska marknader och områden. Hyresintäkterna från fastigheter i Stockholm är på grund av kortare löptider (3–5 år) i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än övriga fastigheter i landet. Detta gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. 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 lägre exponering mot hyresmarknaden under de närmaste åren.

Risker

Läsare av detta dokument bör inte fatta ett beslut att investera i Sagax preferensaktier utan att ha läst och tillgodogjort sig hela prospektet och noggrant ha studerat och förstått riskerna som är förenade med en investering i Sagax.

Några av de risker som skall beaktas bedöms vara risker som är förknippade med hyresintäkter och hyresutveckling, fastighetsförvärv, fastigheternas värdeförändring, drift- och underhållskostnader, finansiering, ränterisk, finansiella instruments värdeförändring, valutarisk, organisatorisk risk, operationella risker, miljörisk, skatter och ändrad lagstiftning, aktien samt påverkan från större aktieägare.

För mer information se avsnittet *Risikfaktorer* i registreringsdokumentet.

Finansiell information i sammandrag

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, marknadsvärde	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
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	42,03	12,94	7,35	7,65

Balansräkningar i sammandrag

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
Övriga anläggningstillgångar	55,5	4,0	18,6	41,8
Förvaltningsfastigheter	5 064,7	3 263,7	1 992,1	1 337,6
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
Övriga tillgångar	162,5	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	171,1	96,3	67,5	9,2
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

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.

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.

Större aktieägare

David Mindus äger via bolag aktier i Sagax motsvarande cirka 9,7 procent av kapitalet och 19,2 procent av rösterna, Johan Thorell äger via bolag cirka 5,2 procent av kapitalet och 10,3 procent av rösterna och familjen Salén äger via bolag cirka 3,7 procent av kapitalet och 7,2 procent av rösterna.

Styrelse

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

Ledning

Namn	Födelseår	Nationalitet	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Antal teckningsoptioner
David Mindus (VD)	1972	Svensk	2 620 694	821	168 750
Peter Larsen	1961	Svensk	5 200	44	4 386
Per Wärmegård	1951	Svensk	8 800	–	9 386

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

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

