

AB | SAGAX

AB SAGAX (publ)
NOTERINGSPROSPEKT
SEPTEMBER 2007



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 delårsrapport för januari–juni 2007 är i sin helhet införlivade i detta prospekt 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 prospekt och skall läsas tillsammans med övrig information i prospektet. Handlingarna som är införlivade genom hänvisning är granskade av Bolagets revisorer. Handlingarna har ingivits till Finansinspektionen samt finns tillgängliga hos Sagax och på hemsidan www.sagax.se.

Rådgivare

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

Ekonomisk information

Delårsrapport januari – september 2007: 25 oktober 2007

Bokslutskommuniké 2007: 22 februari 2008

Aktieinformation

Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats enligt aktiebolagslagen.

Sagax aktier är idag upptagna till handel på marknadsplatsen First North.

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 prospekt har upprättats med anledning av styrelsens för Sagax ansökan om notering av Bolagets aktier på OMX Nordic Exchange Stockholm (Stockholmbörsen, Small Cap). Förutom vad som anges i de genom hänvisning införlivade revisionsberättelserna för räkenskapsåren 2004, 2005, 2006 och revisorsrapporten för delåret 1 januari–30 juni 2007 samt *Revisors rapport avseende prognos* på sidan 34 har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. De siffror som redovisas i detta prospekt har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar. Uttalanden om framtidsutsikter i detta prospekt 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. Prospektet 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. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ Lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Finansinspektionens godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är korrekta eller fullständiga. Observera att en investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i detta prospekt kan bli tvungen att bekosta en översättning av prospektet. Svensk lag skall tillämpas på innehållet i detta prospekt. Tvist rörande innehållet i prospektet eller därmed relaterade frågor skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING



SAMMANFATTNING	2
RISKFAKTORER	6
BAKGRUND OCH MOTIV	11
MARKNADSÖVERSIKT	12
VERKSAMHETSHISTORIK	16
VERKSAMHET	17
FASTIGHETSFÖRTECKNING	26
FINANSIELLA MÅL OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	30
FINANSIELL UTVECKLING I SAMMANDRAG	36
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN	40
AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	45
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER...	49
BOLAGSSTYRNING	53
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	56
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	59
DEFINITIONER	61
BOLAGSORDNING	62
ADRESSER	64

SAMMANFATTNING

Denna sammanfattning är endast en introduktion till och ett sammandrag av informationen i Prospektet. Varje beslut om att investera i Sagax-aktien 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 50 procent av hyresvärdet. Sagax investerar i fastigheter vilka uppfyller kraven på starka kassaflöden, god avkastning och balanserad risk. Sagax ägde den 30 juni 2007 717 000 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 92 fastigheter. Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Västra Götaland, Östra Götaland, Svealand och Utland. Marknadsområdet Utland utgörs av åtta fastigheter i Finland.

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 reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

FINANSIELLA MÅL		För verksamhetsåret 2006 var nyckeltalen relaterade till finansiella mål:	För perioden januari – juni 2007 var nyckeltalen relaterade till finansiella mål:
Avkastning på eget kapital	Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel uppgå till lägst 15 procent.	Avkastning på eget kapital uppgick till 31 procent.	Avkastning på eget kapital uppgick till 66 procent.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultatet skall öka med minst 15 procent per år.	Förvaltningsresultatet ökade med 98 procent.	Förvaltningsresultatet ökade med 47 procent.
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden skall långsiktigt ej understiga 150 procent.	Räntetäckningsgraden uppgick till 200 procent.	Räntetäckningsgraden uppgick till 180 procent.
Soliditet	Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 procent.	Soliditeten uppgick till 23 procent.	Soliditeten uppgick till 24 procent.
Räntebindning	Den genomsnittliga räntebindningstiden på Koncernens långfristiga lån skall uppgå till minst 4 år.	Den genomsnittliga räntebindningstiden (inklusive derivat) på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,9 år.	Den genomsnittliga räntebindningstiden (inklusive derivat) på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,0 år.

Sagax har under 2006 och första halvåret 2007 överträffat samtliga av styrelsens nuvarande finansiella mål.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Miljoner kronor	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec*
Hysesintäkter	167,7	112,5	245,4	168,5	64,7
Förvaltningsresultat	62,0	42,2	92,9	47,0	-17,7
Resultat efter skatt	327,1	79,5	185,5	83,9	63,0
Fastigheter, marknadsvärden	4 444,7	2 464,1	3 300,3	2 008,6	1 337,6
Direktavkastning, %	7,5	8,1	8,1	8,4	8,5
Resultat per stamaktie, kr	26,45	5,83	13,62	7,39	7,70
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	24,70	5,50	12,94	7,35	7,65

* Samtliga intäkter och kostnader avseende fastighetsverksamheten för räkenskapsåret 2004 kan hänföras till perioden 2 juli till 31 december 2004.

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 er-hålla 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. I Stockholm uppgår genomsnittlig hyresduration till 4,8 år. Motsvarande siffra för beståndet som helhet är 7,9 år.

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 aktie-ägarnas kapital. Sagax har en konservativ syn på risktagande. Per 30 juni 2007 uppgick den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal till 5,0 år. Den långa räntebindningen minskar Bolagets räntekänslighet men medför

en högre snittränta än vid en kortare räntebindning. Moderbola-get 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 1/10 röst vid bolagsstämma. Varje preferensaktie skall, enligt de förutsättningar som anges i bolagsordningen, medföra företrädesrätt framför stamaktier till årlig utdelning av 2 kronor per aktie.

För närmare beskrivning av preferensaktierna, se avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden* på sidan 45.

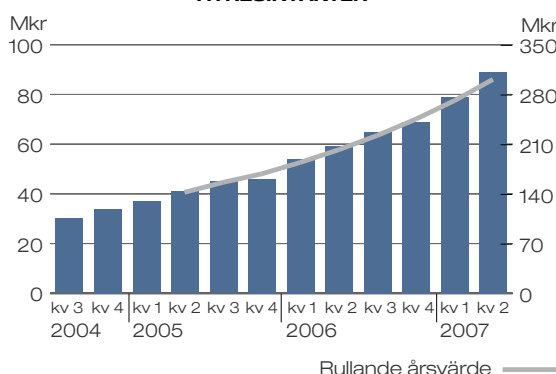
Fastighetsbeståndet

Den 30 juni 2007 omfattade Sagax fastighetsbestånd 92 fastighe-ter med en total uthyrningsbar area om 717 000 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 82 procent av lager- och indu-strilokaler och till 18 procent av kontorslokaler. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 399,0 respektive 376,3 miljoner kronor. Per 30 juni 2007 var drygt 50 procent av fastigheternas hyresvärde hänförligt till Stockholmsregionen.

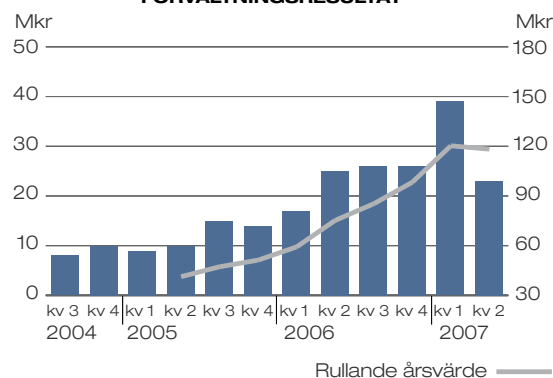
Utdelningspolicy

Bolagets förvärvsstrategi medför att Bolaget har ett kapital-behov för finansiering av förvärv. Styrelsens bedömning är att

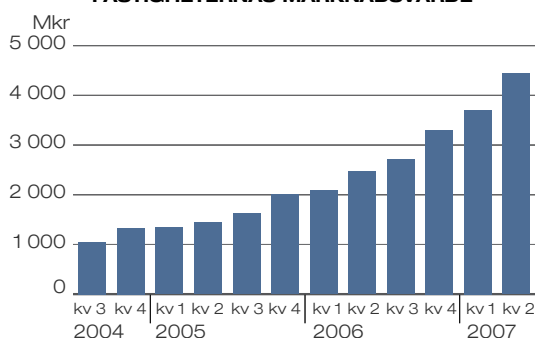
HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET
PER DEN 30 JUNI 2007

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	38	259 847	54 %
Svealand	17	56 534	7 %
Östra Götaland	17	225 806	19 %
Västra Götaland	12	54 680	8 %
Utland	8	120 353	12 %
Totalt	92	717 220	100 %

det mest gynnsamma för aktieägarna under de närmaste åren är att återinvestera genererat resultat. Preferensaktieägarna skall erhålla utdelning av 2 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 företrädde preferensaktier beslutar så på bolagsstämma. Styrelsens bedömning är att utdelning till Bolagets stamaktieägare tidigast kan komma ifråga då lösenvärdet av Bolagets preferensaktier till fullo säkerställts av Konsolideringsfonden.

För närmare beskrivning av Konsolideringsfonden, se avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden* på sidan 46.

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

Fastighetsmarknaden, såväl i Sverige som i Finland, har präglats av stigande marknadsvärden på fastigheter och sjunkande direktavkastning. Detta har syns särskilt i storstads- och tillväxtregioner.

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 industrilokaler 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 tio år eller längre. Därmed har hyresintäkterna från dessa fastigheter en lägre exponering mot hyresmarknaden under de närmaste åren.

BALANSRÄKNINGAR

Miljoner kronor	2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Förvaltningsfastigheter	4 404,8	2 441,2	3 263,7	1 992,1	1 337,6
Övriga anläggningstillgångar	56,0	4,3	4,0	18,6	41,8
Summa anläggningstillgångar	4 460,8	2 445,5	3 267,7	2 010,7	1 379,4
Kassa och bank	217,5	102,3	233,3	48,1	40,7
Övriga tillgångar	124,9	35,7	41,2	21,2	30,3
Summa omsättningstillgångar	342,4	138,0	274,5	69,3	71,0
Summa tillgångar	4 803,2	2 583,5	3 542,2	2 080,0	1 450,4
Eget kapital	1 139,7	624,4	832,0	356,1	253,1
Långfristiga räntebärande skulder	2 940,8	1 751,0	2 396,3	1 533,2	1 085,3
Uppskjuten skatteskuld	182,3	16,7	57,1	–	–
Övriga långfristiga skulder	12,3	7,3	20,8	3,0	3,3
Summa långfristiga skulder	3 135,4	1 775,0	2 474,2	1 536,2	1 088,6
Kortfristiga räntebärande skulder	374,1	92,7	96,3	67,5	9,2
Övriga kortfristiga skulder	154,0	91,3	139,7	120,2	99,5
Summa kortfristiga skulder	528,1	184,0	236,0	187,7	108,7
Summa eget kapital och skulder	4 803,2	2 583,5	3 542,2	2 080,0	1 450,4

Risker

Läsare av detta prospekt bör inte fatta ett beslut att investera i Sagax 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*, sidan 6.

Väsentliga händelser efter den 30 juni 2007

Den 28 juni 2007 meddelades att Sagax träffat avtal med Dagon AB om försäljning av fyra fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 417 miljoner kronor, varav 117 miljoner i form av nyemitterade aktier i Dagon AB. Syftet med försäljningen var att minska andelen kontorslokaler i Sagax fastighetsportfölj i enlighet med Bolagets strategi.

STYRELSE

Namn	Födelseår	Nationalitet	Invald	Antal		
				stamaktier	preferensaktier	teckningsoptioner
Göran E Larsson	1943	Svensk	2000	7 400	31 336	75 000
David Mindus (VD)	1972	Svensk	2004	2 620 310	775	168 750
Staffan Salén	1967	Svensk	2004	971 913	38 595	150 000
Johan Thorell	1970	Svensk	2004	1 401 627	–	–
Filip Engelbert	1969	Svensk	2007	–	–	27 500

LEDNING

Namn	Födelseår	Nationalitet	Antal		
			stamaktier	preferensaktier	teckningsoptioner
David Mindus (VD)	1972	Svensk	2 620 310	775	168 750
Peter Larsen	1961	Svensk	5 200	44	4 386
Per Wärnegård	1951	Svensk	8 800	–	9 386

Källa: VPC AB 31/8 och för Bolaget därefter kända förändringar.

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.

STÖRSTA AKTIEÄGARE, 2007-08-31

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 620 310	775	11,1 %	19,9 %
Johan Thorell med bolag	1 401 627	–	5,9 %	10,6 %
Fam Salén med bolag	971 913	38 595	4,3 %	7,4 %
LF Småbolagsfond	757 400	–	3,2 %	5,7 %
Skandia Liv	499 800	2 075	2,1 %	3,8 %
LF Fastighetsfond	365 400	–	1,6 %	2,8 %
Catella Hedgefond	–	3 510 600	14,9 %	2,7 %
Sabis Invest	300 000	405 000	3,0 %	2,6 %
Aktie-Ansvar Graal	313 600	146 000	2,0 %	2,5 %
Odin Eiendom	179 600	107 220	1,2 %	1,4 %
Delsumma	7 409 650	4 210 265	49,2 %	59,4 %
Övriga aktieägare	4 617 672	7 385 576	50,8 %	40,6 %
Totalt	12 027 322	11 595 841	100,0 %	100,0 %

Källa: VPC AB 31/8 och för Bolaget därefter kända förändringar.

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 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 noteringsprospektet 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 50 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. Berotet av enskilda hyresgäster minskar dock relativt i takt med att Bolaget fortsätter att växa genom förvärv.

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. 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 kompenserar 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 välrenommerade 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, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor. 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 driftkostnader 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 kronor per preferensaktie. Detta skulle få som konsekvens att

möjligheterna att lämna framtida utdelning till Bolagets stamaktieägare försämrats (för mer information se *Preferensaktier* sidan 45), 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 med 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 30 juni 2007 uppgick de räntebärande skulderna till 3 315 miljoner kronor. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 30 juni 2007 påverka Koncernens räntekostnader med 8,6 miljoner kronor, se vidare under *Känslighetsanalys* sidan 34. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid denna tidpunkt till 5,0 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 vilka skulle kunna medföra en risk om Bolaget tvingades avyttra dessa derivat i förtid.

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 30 juni 2007 till 2 252,1 miljoner kronor nominellt värde. Sagax räntetak uppgick per samma datum till 290,0 miljoner kronor nominellt värde. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat externt. Övervärdet på Sagax samtliga derivat uppgick till 49,8 miljoner kronor per 30 juni 2007. Sagax redovisar samtliga derivat till marknadsvärden enligt redovisningsstandarden IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

Valutarisk

Sagax äger 8 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 30 juni 2007 uppgick Bolagets räntebärande skulder i Euro till motsvarande 477,6 miljoner kronor. De finska fastigheternas marknadsvärde uppgick vid samma tidpunkt till 597,2 miljoner kronor. 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.

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 investera i.

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 hyres-, förvärvs-, och miljölagstiftningen samt möjligheter att erhålla vissa bidrag 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.

Aktien

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka satsat kapital. Investeringar i Sagax aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investerare bör vidare beakta aktiernas likviditet och volatilitet. Om likviditeten är svag kan det innebära fluktuationer i aktiekursen och svårigheter att avyttra aktien vid en given tidpunkt. För att understödja likviditeten agerar Remium likviditetsgarant åt Bolagets aktier. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering man gör på lång sikt med kapital man kan undvara.

Påverkan från större aktieägare

David Mindus äger via bolag aktier i Sagax motsvarande cirka 11,1 procent av kapitalet och 19,9 procent av rösterna, Johan Thorell äger via bolag cirka 5,9 procent av kapitalet och 10,6 procent av rösterna och familjen Salén äger via bolag cirka 4,3 procent av kapitalet och 7,4 procent av rösterna. Dessa innehav gör att nämnda ägare får stort inflytande i Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse. Nämnda aktieägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Sagax förvärvas genom ett offentligt uppköps-erbjudande.



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



BAKGRUND OCH MOTIV

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax geografiska fokus ligger på Stockholmsregionen.

Sagax intjäningsförmåga har sedan verksamhetsförändringen den 2 juli 2004 successivt ökat. För innevarande år förväntas förvaltningsresultatet uppgå till 130 miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax aktier uppgår idag till cirka 1,3 miljarder kronor att jämföra med cirka 250 miljoner kronor 2004.

En börsnotering förväntas öka kännedomen om Sagax på kapitalmarknaden och således underlätta Bolagets kapitalförsörjning. En börsnotering bedöms leda till att Sagax uppmärksammas mer av institutionella placerare och privata aktiesparare vilket väntas förbättra likviditeten och prissättningen av Bolagets aktier. En börsnotering bedöms vidare medföra att Bolaget kan nå investerargrupper som idag inte får investera i Bolaget.

Styrelsen har bedömt att Bolaget gynnas av en börsnotering och uppfyller de ökade krav en notering på OMX Nordic Exchange Stockholm, Small Cap medför varför detta anses vara ett naturligt steg i Bolagets utveckling.

Första noteringsdagen för Sagax aktie på OMX Nordic Exchange Stockholm, Small Cap är den 8 oktober 2007.

För ytterligare information hänvisas till detta noteringsprospekt, vilket har upprättats av styrelsen i Sagax AB (publ) som en del i Bolagets ansökan om notering på OMX Nordic Exchange Stockholm, Small Cap. 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 noteringsprospektet, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av Sagax som skapas av noteringsprospektet.

Stockholm den 26 september 2007

**AB Sagax (publ)
Styrelsen**

MARKNADSÖVERSIKT

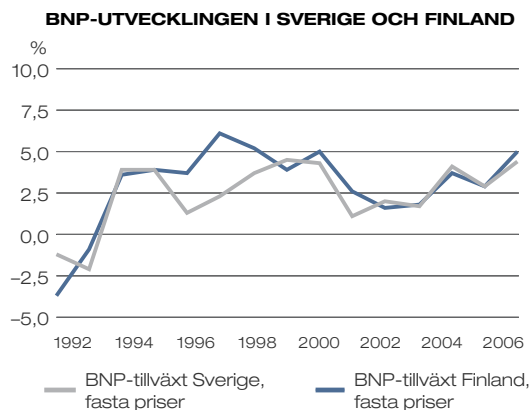
Tillväxten i den globala ekonomin har gynnat såväl den svenska som den finska exporten och båda länderna är inne i en period med god tillväxt. Det finns i dag stora mängder riskvilligt kapital som söker placeringsmöjligheter. Detta resulterar bland annat i ett stort inflöde av kapital på fastighetsmarknaden vilket speglas av stigande marknadsvärden på både svenska och finska fastigheter och sjunkande direktavkastning. Detta syns särskilt i storstads- och tillväxtregioner.

Sverige

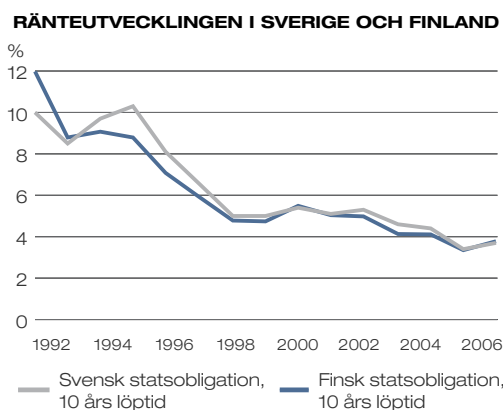
Under perioden 2002–2006 har Sveriges BNP ökat med i genomsnitt 3,0 procent per år. Under 2002 och 2003 var den ekonomiska tillväxten låg till följd av en avmattning i den globala ekonomin. I slutet av 2003 stärktes den svenska ekonomin och den ekonomiska tillväxten har sedan dess utvecklats positivt. Perioden 2002–2006 har karaktäriserats av sjunkande marknadsräntor. Räntan på en svensk tioårig statsobligation har sjunkit från 5,3 procent 2002 till 3,7 procent 2006. Under samma period har inflationen varit låg.

Finland

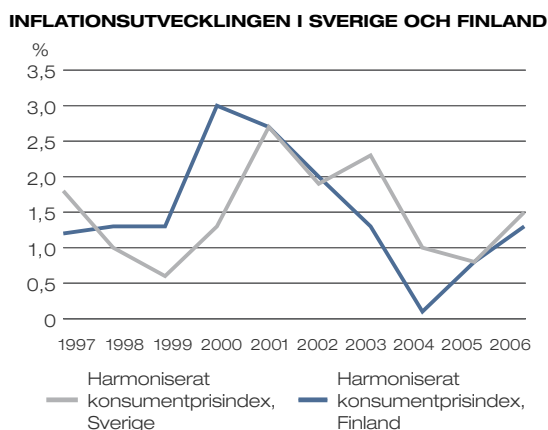
Under perioden 2002–2006 har Finlands BNP ökat med i genomsnitt 3,0 procent per år. Precis som i Sverige avmattades den finska ekonomin 2001 och genererade en låg ekonomisk tillväxt fram till 2003. Under 2004 förstärktes den finska ekonomin och den ekonomiska tillväxten har sedan dess ökat. Perioden 2002–2006 har liksom i Sverige karaktäriserats av sjunkande marknadsräntor. Räntan på en finsk tioårig statsobligation har sjunkit från 5,0 procent 2002 till 3,8 procent 2006. Inflationen under samma period har varit låg.



Källa: Statistiska Centralbyrån och Finska Statistikcentralen



Källa: Reuters och Finlands Bank



Källa: Eurostat

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. Den genomsnittliga hyresdurationen för Sagax fastigheter i Stockholmsregionen uppgår till 4,8 år. 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.

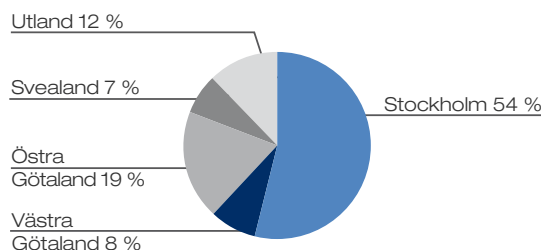
Hyresmarknaden för lager- och industrifastigheter¹⁾ i Stockholmsområdet

Sagax verkar på marknaden för lager- och industrifastigheter. Sagax huvudsegment, lager och lätt industri, svarade per 30 juni 2007 för 82 procent av den totala uthyrningsbara arean. Bolagets fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Västra Götaland, Östra Götaland, Svealand och Utland. Fastigheterna i Stockholmsregionen motsvarar drygt 50 procent av Sagax hyresvärden. 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.

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

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

KONCERNENS HYRESVÄRDE



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

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.

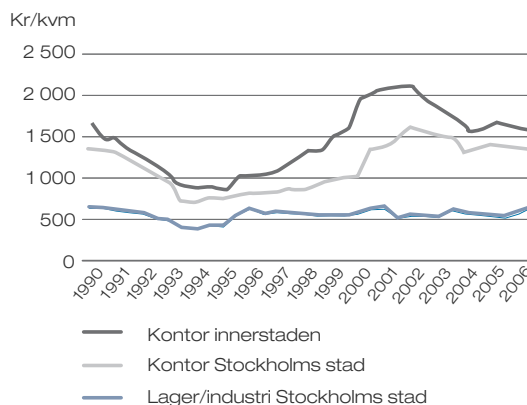
Hyresgäster i lager- och industrifastigheter har huvudsakligen en låg och lokal rörlighet. Detta beror till stor del på att flertalet hyresgäster har sina kunder i närmarknaden. Enligt en undersökning genomförd av Temaplan uppgav merparten av tillfrågade hyresgäster i ett stort företagsområde i södra 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.

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

HYROR 1990 ÅRS PRISER



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

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 tio procent.

Totalavkastning

Totalavkastningen, det vill säga summan av fastigheternas löpande direktavkastning och deras värdeförändring, har varit högre för industrifastigheter än för kontor under en lång period. Under 2006 var direktavkastningen för lager- och industrifastigheter 6,5 procent och värdeförändringen 17,9 procent

vilket åskådliggörs i diagrammet nedan. För kontor var motsvarande värden 5,4 respektive 9,5 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.

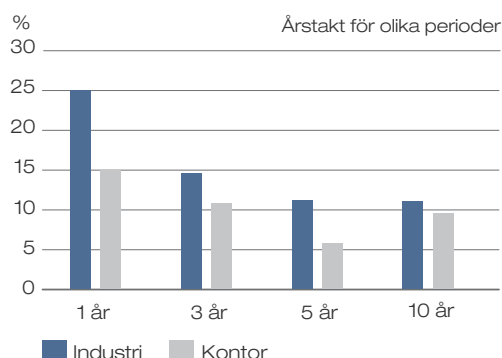
Det är Sagax uppfattning att den svenska fastighetsmarknadens internationalisering kommer att fortsätta de närmaste åren. Bidragande orsaker till detta är den svenska marknadens transparens, höga likviditet och tydliga regelverk.

Konkurrenser

Segmentet för lager och industri karaktäriseras av ett spritt ägande. Sagax konkurrenser består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, privatägda och börsnoterade fastighetsbolag. Sagax huvudsakliga konkurrenser återfinns bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

Exempel på börsnoterade fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som Sagax är Catena AB, FastPartner AB, Fastighets AB Balder, Brinova Fastighets AB, Castellum AB, Klövern AB, Kungsleden AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Drygt 80 procent av Sagax uthyrningsbara area består av lager- och industrilokaler. I jämförelse med konkurrenterna har Sagax störst andel lager- och industrilokaler i förhållande till totalt bestånd.

TOTALAVKASTNING, ÅRSTAKT TILL OCH MED 2006



Källa: SFMPD SvenskFastighetsindex 2006

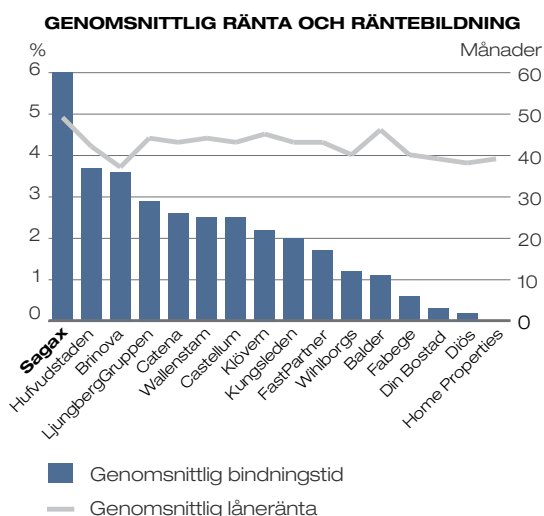


Bolag	Lager/Industri (Area, kvm)	% av total verksamhet
Castellum AB	1 352 000	47 %
Kungsleden AB	1 005 000	32 %
AB Sagax	585 000	82 %
Wihlborgs Fastigheter AB	523 000	45 %
Klövern AB	494 000	37 %
Brinova Fastigheter AB	404 000	73 %
FastPartner AB	301 000	64 %
Fastighets AB Balder	270 000	33 %
Catena AB	94 000	42 %
Totalt	5 028 000	

Källa: Bolagens webbplatser och halvårsrapporter 2007

Sagax skiljer sig från ovanstående konkurrenter genom Bolagets finansiella strategi. Sagax genomsnittliga räntebindningstid skall uppgå till minst 4 år. Den 30 juni 2007 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 5,0 år. Av nedanstående diagram framgår publicerade uppgifter om räntebindningar i noterade fastighetsbolag. Av diagrammet framgår att Sagax har längst räntebindning.

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av investeringar i aktier och andelar i fastighetsägande dotterföretag. Dessa aktier och andelar är finansierade med eget kapital. Sagax kan således ur ett finansiellt riskperspektiv liknas vid ett investeringsbolag. Detta skiljer Sagax från flertalet fastighetsbolag i vilka moderbolaget obegränsat svarar för dotterbolagens skulder.



Källa: Bolagens delårsrapporter 2007

Brinova Fastigheter AB

Brinova är verksamt på den svenska fastighetsmarknaden genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter samt genom ett ägande i andra fastighetsbolag. Brinovas fastighetsbestånd utgörs av logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter främst i regionerna Stockholm, Göteborg, Jönköping, Örebro och Norrköping samt Öresundsregionen. Logistik, i vilket lager och industri ingår, omfattar cirka 404 000 kvadratmeter och utgör 73 procent av Brinovas totala uthyrningsbara area.

Castellum AB

Castellum är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med närvaro inom fem regioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 352 000 kvadratmeter och utgör cirka 47 procent av Castellums totala uthyrningsbara area.

Catena AB

Catena är ett fastighetsbolag med fokus på bilhandelsfastigheter i anslutning till storstäderna. Fastighetsbeståndet är beläget i fyra regioner i Norden: Stockholm och Mälardalen, Västra Götaland, Öresund samt Oslo. Verkstads- och lagerfastigheter omfattar cirka 94 000 kvadratmeter och utgör 42 procent av Catenas totala uthyrningsbara area.

Fastighets AB Balder

Fastighets AB Balder är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 270 000 kvadratmeter och utgör 33 procent av Fastighets AB Balders totala uthyrningsbara area.

FastPartner AB

FastPartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Stockholmsregionen och i Gävle. Produktions- och lagerfastigheter omfattar drygt 300 000 kvadratmeter och utgör cirka 64 procent av FastPartners totala uthyrningsbara area.

Klövern AB

Klövern är ett fastighetsbolag med lokal närvaro i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 494 000 kvadratmeter och utgör 37 procent av Klöverns totala uthyrningsbara area.

Kungsleden AB

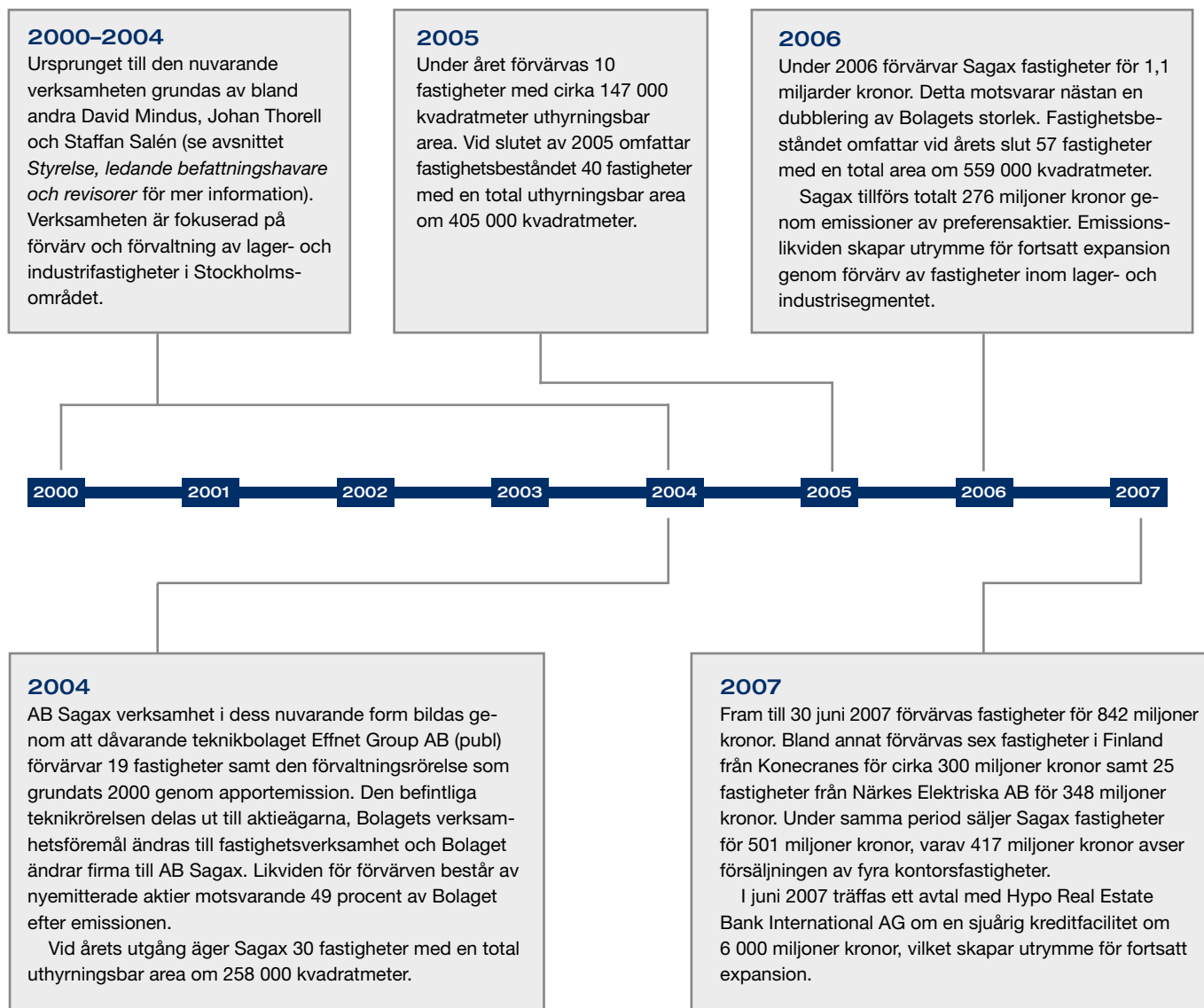
Kungsleden är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd i totalt 128 kommuner men med en koncentration till Götaland, Svealand och Öresundsregionen. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 005 000 kvadratmeter och utgör cirka 32 procent av Kungsledens totala uthyrningsbara area.

Wihlborgs Fastigheter AB

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Lager- och industrifastigheter omfattar cirka 523 000 kvadratmeter och utgör cirka 45 procent av Wihlborgs totala uthyrningsbara area.

Källa: Bolagens webbplatser och halvårsrapporter 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 reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

För ytterligare information om Bolagets mål, se avsnittet *Finansiella mål och annan finansiell information* på sidan 30.

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 av 2 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.

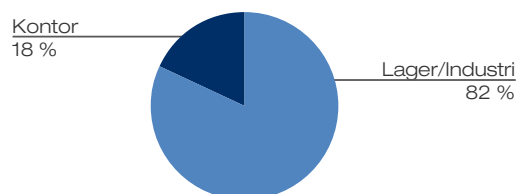
För en närmare beskrivning av preferensaktierna och Konsolideringsfonden, se avsnittet *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden* på sidan 45.

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 30 juni 2007 omfattade Sagax fastighetsbestånd 92 fastigheter och tomträtter med en total uthyrningsbar area om 717 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholms-

LOKALTYP, AREA



regionen. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 82 procent av lager- och industrilokaler och till 18 procent av kontorslokaler. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 399,0 respektive 376,3 miljoner kronor.

Marknadsområden

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Västra Götaland, Östra Götaland, Svealand och Utland. Marknadsområdet Stockholm omfattar 36 procent av den totala uthyrningsbara arean och 54 procent av hyresvärdet.

Marknadsområdet **Stockholm** omfattar 38 fastigheter med totalt 260 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Ekonomisk vakansgrad i Stockholm uppgår till 10,0 procent.

Västra Götaland utgörs av 12 fastigheter om totalt 55 000 kvadratmeter. Vakansgraden uppgår till 2,1 procent.

Östra Götaland omfattar 17 fastigheter om totalt 226 000 kvadratmeter som är fullt uthyrda.

Svealand omfattar 17 fastigheter om totalt 57 000 kvadratmeter som är fullt uthyrda.

Marknadsområdet **Utland** utgörs av åtta fastigheter i Finland om totalt 120 000 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda.

Hyresavtal

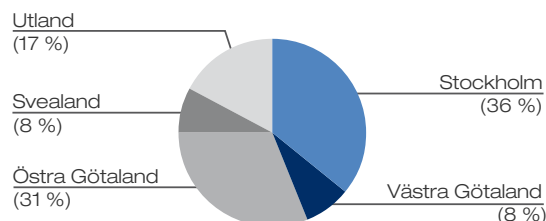
Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar de på den aktuella lokalen belöpande kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt VA i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade 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 62 procent av den uthyrda arean medan motsvarande siffra för hela beståndet är 25 procent. Därutöver vidarefaktureras 56 procent av Sagax utgifter för mediaabonnemang. Resultatpåverkan av förändrade kostnader eller förbrukning för media är därför begränsad.

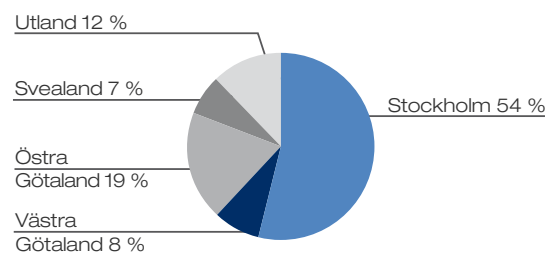
Per 30 juni 2007 fördelades Sagax hyresintäkter på 247 hyresavtal. Flertalet fastigheter utanför Stockholm och Göteborg har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är uthyrda med långa kontraktstider.

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 förtid. 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. I Stockholm uppgår genomsnittlig hyresduration till 4,8 år. Motsvarande siffra för beståndet som helhet är 7,9 år.

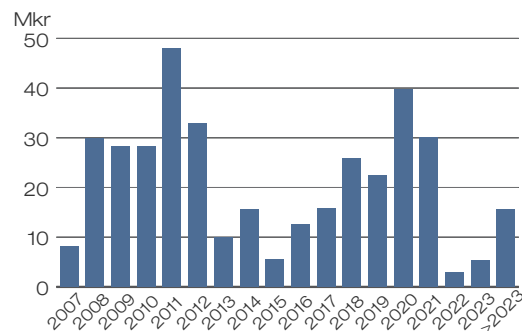
GEOGRAFISK AREAFÖRDELNING



KONCERNENS HYRESVÄRDE



FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfallo- år	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2007	17	10 163	8,1	2 %
2008	56	37 701	29,9	8 %
2009	43	37 646	28,2	8 %
2010	39	34 187	28,2	7 %
2011	19	55 701	48,0	13 %
2012	25	46 218	32,8	9 %
>2012	48	473 035	201,1	53 %
Totalt	247	694 651	376,3	100 %

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2007 uppgick till 94,3 procent. Vakansgraden minskade under första halvåret med 1,3 procentenheter. Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick till 3,1 procent.

Större hyresgäster

Det totala årshyresvärdet för Sagax tio största hyresgäster uppgick per 30 juni 2007 till 169,7 miljoner kronor. Detta motsvarar 45,0 procent av Sagax totala hyresintäkter. Sagax 10 största hyresgäster, mätt i årshyresvärde, sorterade i storleksordning är:

- BE Group (stålgrossist) i Norrköping, Åbo och Lahti
- Prevesta Husmanufaktur (småhustillverkarna Myresjöhus och Smålandsvillan) i Vetlanda och Sävsjö
- Närkes Elektriska AB, NEA (installation, service och försäljning av elmateriel)
- Konecranes (ett företag inom lyftutrustning och underhållstjänster) i Hyvinkää och Hämeenlinna, Finland
- AB Wilhelm Kindwall, (försäljning och service av personbilar) Sättra och Veddesta, Stockholm
- Medicarrier (Stockholms Läns Landstings materialleverantör) i Lunda, Stockholm
- Trivselhus (småhustillverkare) i Vetlanda
- Bosch Rexroth (hydrauliktillverkare) i Älvsjö, Stockholm
- Menigo Foodservice (matleverantör, f.d ICA Meny) i Upplands Väsby
- Schneider Electric (elmaterielgrossist) i Örebro

Fastigheternas marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 92 fastigheter uppgick den 30 juni 2007 till 4 445 miljoner kronor.

Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt *Verkligt värdemetoden* och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga fastigheter inom Koncernen, se avsnittet *Metodik för fastighetsvärdering* för mer information. Undantaget är 4 fastigheter där avtal om försäljning har träffats under andra kvartalet 2007. Dessa fastigheter har av Sagax värderats till det avtalade försäljningsvärdet.

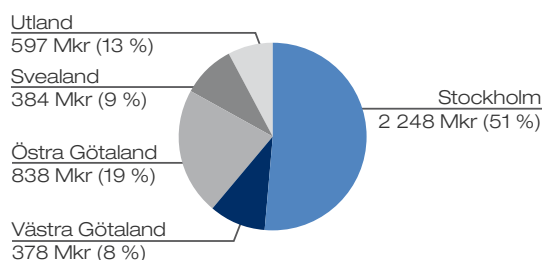
Sagax fastigheter med högst marknadsvärde (sorterat i bokstavsordning)

Det totala marknadsvärdet för Sagax 10 största fastigheter uppgick per 30 juni 2007 till 1 555 miljoner kronor. Detta motsvarar 34 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax 10 största fastigheter mätt i marknadsvärde sorterade i bokstavsordning är:

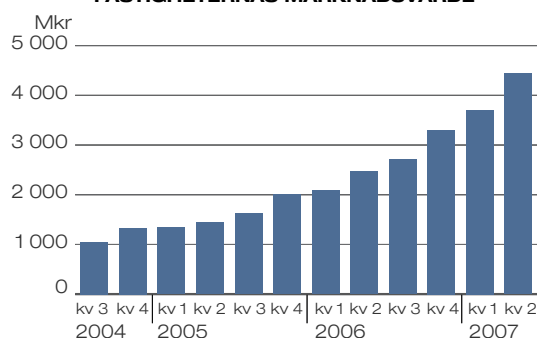
Fastighet	Uthyrningsbar area (kvm)
Hyvinkää Koneenkatu 8	56 768
Lahtis Lotila (398-20-246-8)	19 616
Stockholm Johannelund 7*	22 885
Stockholm Konsumenten 3*	10 500
Sollentuna Rankan 1	7 338
Sollentuna Romben 3	17 495
Stockholm Skultuna 3	11 716
Vetlanda Myresjö 31:2	57 995
Åbo Pansio (853-66-3-15)	26 842
Örebro Ånsta 20:262	15 971

* Fastighet såld men ej tillträdd av köparen.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



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 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 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 samt DTZ Finland.

Analys och generella förutsättningar

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

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

Kalkylränta (8,0–14,5 procent) och direktavkastningskrav (6,25–12,5 procent) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Per 30 juni 2007 uppgick det vägda direktavkastningskravet till 7,78 procent och den vägda kalkylräntan till 9,61 procent. 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.

Direktavkastningskravet baseras på följande parametrar:

- Riskfri realränta
- Fastighetsrisk, bransch
- Fastighetsrisk, objektsrisk
- Förväntad real driftnettoförändring (real avskrivning)

Kalkylräntan baseras på följande parametrar:

- Riskfri realränta
- Fastighetsrisk, bransch
- Fastighetsrisk, objekt
- Förväntad real driftnettoförändring (real avskrivning)
- Inflationskomponent/driftnettoutveckling

Värderingsinstituten

CB Richard Ellis

CB Richard Ellis AB är världens största fastighetskonsultbolag med drygt 22 000 anställda vid cirka 300 kontor fördelade över 50 länder. I Sverige finns cirka 60 anställda och bolaget har kontor i Stockholm och Göteborg.

Adress:

CB Richard Ellis AB
Regeringsgatan 20
111 53 Stockholm
www.cbre.se

DTZ Sweden och DTZ Finland

DTZ är ett världsledande fastighetskonsultföretag med 10 000 medarbetare på 200 kontor i 40 länder. I Sverige finns cirka 50 anställda och bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping och Karlstad.

Adress:

DTZ Sweden AB
Kungsbron 1
Box 70360
107 24 Stockholm

DTZ Finland Oy

Bulevardi 46
00120 Helsinki, Finland
www.dtz.com

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



VÄRDEINTYG

På uppdrag av AB Sagax har DTZ Sweden AB tillsammans med DTZ Finland Oy genomfört en marknadsvärdebedömning av 81 fastigheter belägna i Sverige samt 8 fastigheter belägna i Finland, 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 industribyggelse men även kontorsbebyggelse förekommer. Av fastighetsbeståndet i Sverige är 24 objekt upplåtna med tomträtt medan resterande 57 objekt är friköpta. Samtliga 8 fastigheter i Finland är friköpta. Värdetidpunkten för värdebedömningarna är 30 juni, 2007. Sammantaget uppgår fastigheternas uthyrbara area till 602 498 m² för de svenska fastigheterna samt till 120 685 m² för de finska fastigheterna.

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 30 juni 2007 uppskattas till följande:

Summa Marknadsvärde:	4 201 604 000 kr (Fyra Miljarder Tvåhundraen Miljoner Sexhundrafyra Tusen kronor)
Varav:	
Sverige	3 604 700 000 Kr
Finland	64 600 000 €

Konverteringskurs (2007-06-30): 1€ = 9,24 SEK

DTZ Sweden AB

Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare

2007-08-14



VÄRDEINTYG

DATUM	13 augusti 2007
UPPDRAGSGIVARE	AB Sagax Smålandsgatan 4 SE 114 34 Stockholm Sweden
VÄRDERINGSOBJEKTEN	Värdeintyget omfattar 3 st fastigheter belägna i Göteborgsregionen, se bilaga 1.
UPPLÄTELSEFORM	Samtliga fastigheter innehas med äganderätt
UPPDRAG	CB Richard Ellis AB har av AB Sagax fått i uppdrag att marknadsvärdera ovanstående fastigheter.
VÄRDERINGSDATUM	1 Juli 2007
MARKNADSVÄRDE	166 000 000 KR (ETTHUNDRASEXTOSEX MILJONER SVENSKA KRONOR)
VÄRDERINGSMETOD	Värderingarna har utförts med 10-åriga kassaflödesanalyser. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av: • 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 skett i samband med detta värdeintyg. Fastigheterna har besiktigats av oss i samband med tidigare värderingstillfällen

GÖTEBORG, 13 AUGUSTI 2007
CB RICHARD ELLIS-AB

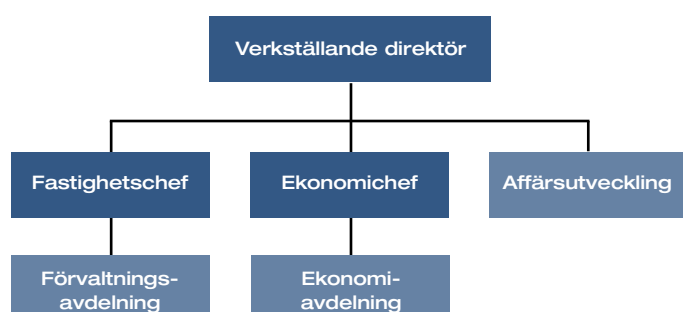
ANDERS RYDSTERN
DIRECTOR

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.

OPERATIV STRUKTUR

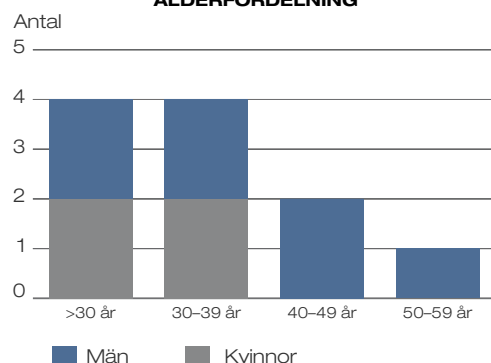


Medarbetare

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 30 juni 2007 elva medarbetare, varav fyra kvinnor. Personalomsättningen i Bolaget är låg. Under perioden januari–juni 2007 rekryterades en medarbetare och ingen slutade. Medelåldern i Bolaget uppgår till 36 år.

ÅLDERFÖRDELNING



Fastighetsskötsel

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

Legal struktur

Koncernen består av 50 koncernföretag varav tre har säte i Finland och övriga har säte i Sverige. Moderbolaget äger samtliga 49 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 befodringsmöjligheter 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.

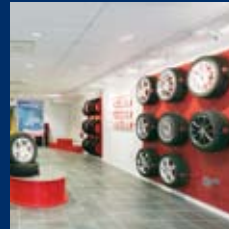
Sagax har som fastighetsägare även ett visst direkt ansvar för till exempel kontroll och rapportering av kylaggregat som finns i fastigheterna.

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.

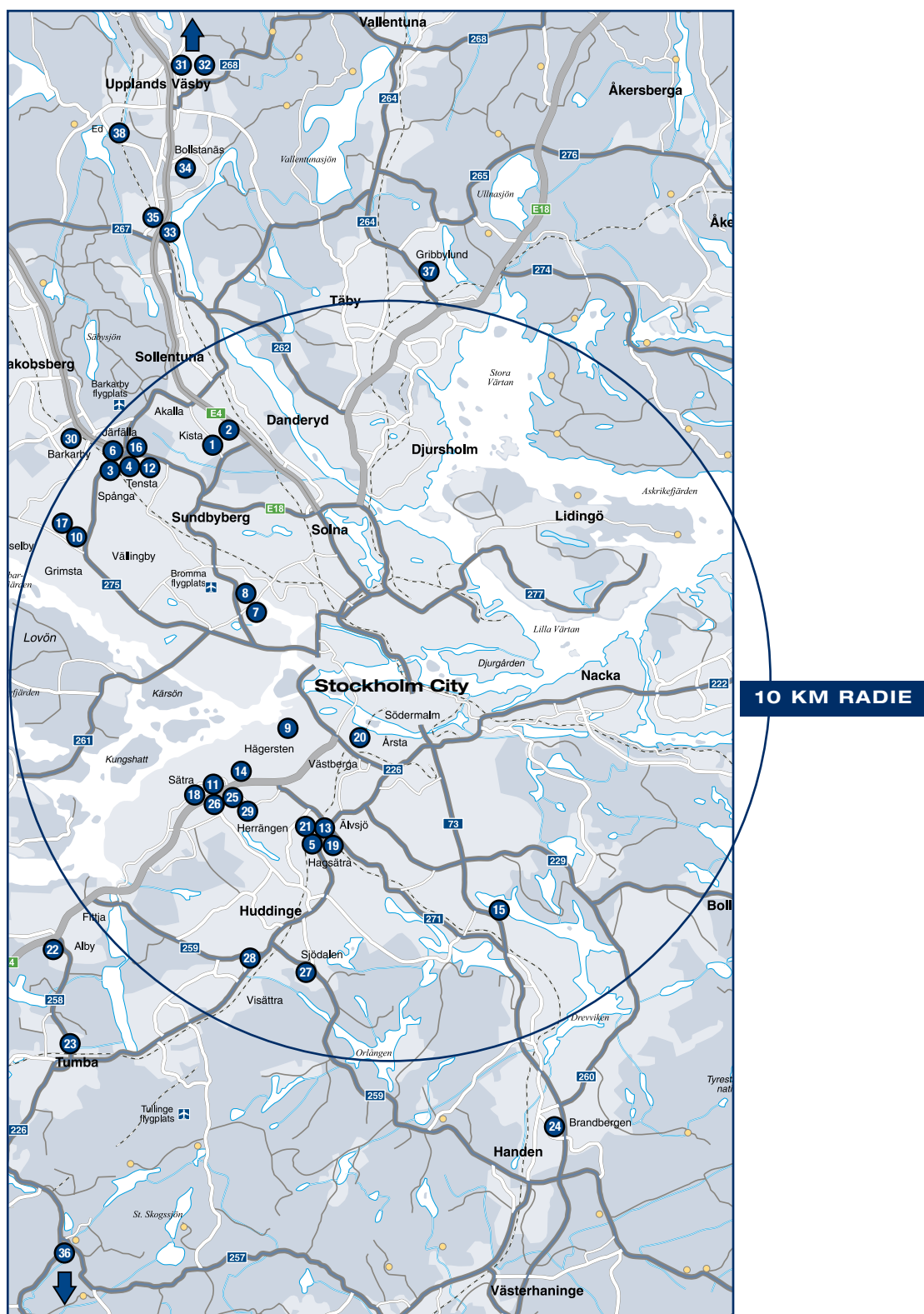


FASTIGHETSFÖRTECKNING

STOCKHOLM

			Uthyrningsbar area, kvm				Taxerings- värde, Mkr	
Ref ³⁾		Kommun	Industri/ lager	Kontor	Övrigt	Totalt		
1	Borg 3 ¹⁾	Strömögatan 5	Stockholm	1 450	350	–	1 800	8,9
2	Borg 6 ¹⁾	Strömögatan 6 och 7	Stockholm	4 485	1 663	355	6 503	34,0
3	Domnarvet 16 ¹⁾	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 557	1 848	–	4 405	20,4
4	Domnarvet 34 ¹⁾	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 442	530	–	1 972	12,1
5	Fabrikören 9 ¹⁾	Konsumentvägen 9–11	Stockholm	3 076	955	–	4 031	14,8
6	Finspång 6 ¹⁾	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	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 335	4 436	–	12 771	0,0
9	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	603	1 278	–	1 881	9,2
10	Johannelund 7 ^{1) 2)}	Krossgatan 10–18	Stockholm	12 354	9 992	539	22 885	69,7
11	Kalvholmen 1 ¹⁾	Måsholmstorget 4	Stockholm	1 015	3 402	–	4 417	19,4
12	Kolsva 1 ¹⁾	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 810	780	–	5 590	21,2
13	Konsumenten 3 ^{1) 2)}	Varuvägen 1–7	Stockholm	6 500	4 000	–	10 500	44,4
14	Murmästare-Ämbetet 3 ¹⁾	Murmästarvägen 1	Stockholm	8 635	1 265	–	9 900	39,5
15	Sillö 3 ¹⁾	Edsvallabacken 20–24	Stockholm	6 850	210	–	7 060	24,8
16	Skultuna 3 ¹⁾	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 888	–	11 716	44,3
17	Stenen 1 ^{1) 2)}	Krossgatan 15–17	Stockholm	5 174	5 821	–	10 995	39,9
18	Stensåtra 16 ¹⁾	Stensåtravägen 2–4	Stockholm	8 800	2 097	250	11 147	9,2
19	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1–5	Stockholm	1 994	–	–	1 994	3,4
20	Varubalen 3 ¹⁾	Upplagsvägen 2–10	Stockholm	7 342	2 981	–	10 323	35,2
21	Varubilen 1 ¹⁾	Konsumentvägen 13–17	Stockholm	7 975	912	–	8 887	30,4
22	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	–	1 950	9,2
23	Tumba 7:234	Gustav de Laval's Väg 10–12	Botkyrka	13 252	540	–	13 792	20,1
24	Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	7 500	–	–	7 500	23,2
25	Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	–	4 060	15,2
26	Heden 4	Lövbacksvägen 4,6	Huddinge	4 658	–	–	4 658	17,5
27	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 239	206	–	5 445	25,3
28	Luna 1 ²⁾	Lunastigen 1–7	Huddinge	2 604	3 973	–	6 577	38,2
29	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 537	850	–	4 387	12,8
30	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 040	–	–	5 040	29,0
31	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 185	700	–	1 885	8,3
32	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	2 781	670	–	3 451	8,7
33	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	7 338	–	–	7 338	45,8
34	Reglaget 2	Bergkällavägen 20–22	Sollentuna	1 605	1 490	–	3 095	18,5
35	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	–	17 495	83,9
36	Mästaren 6 ¹⁾	Hantverkarsvägen 14	Södertälje	910	194	–	1 104	4,3
37	Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851	13,3
38	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 536	430	–	6 966	29,0
Delsumma			192 473	66 230	1 144	259 847	910,2	

¹⁾ Fastigheten innehas med tomträtt.²⁾ Fastighet såld men ej tillträdd av köparen.³⁾ Ref: Se karta, sidan 27

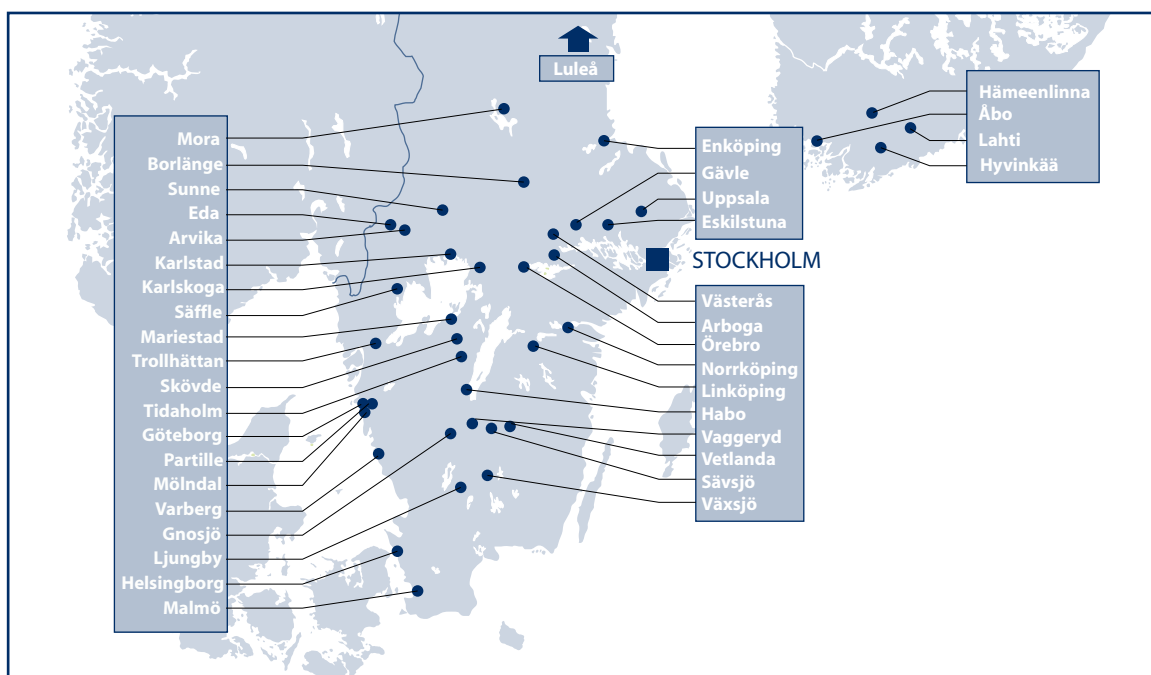


ÖVRIGA LANDET OCH UTLAND

			Uthyrningsbar area, kvm				Taxerings- värde, Mkr
		Kommun	Industri/ lager	Kontor	Övrigt	Totalt	
SVEALAND							
Rödingen 2	Norrängsgatan 2	Arboga	133	121	–	254	0,3
Lampan 1 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 ¹⁾	Fabriksgatan 7	Eskilstuna	905	346	–	1 251	2,8
Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	–	2 350	8,5
Terminalen 10	Magasinvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	–	9 184	20,9
Spärren 2 ¹⁾	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	–	1 954	4,9
Vattenormen 2	Ålgatan 10	Luleå	3 851	680	–	4 530	5,6
Utmeland 39:12	Örjasvägen 18	Mora	442	285	–	727	1,4
Brårud 1:117	Brårudsallén 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
Sågklingen 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	–	56 534	157,5
ÖSTRA GÖTALAND							
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	8 400	400	–	8 800	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
Gravören 9	Ljungadalsgatan 7	Växjö	1 060	470	–	1 530	3,6
Delsumma			208 294	17 512	–	225 806	252,9

¹⁾ Fastigheten innehas med tomträtt.

			Uthyrningsbar area, kvm				Taxerings- värde, Mkr
	Kommun		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 ¹⁾	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
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	Mölnadal	6 270	1 930	–	8 200	31,0
Lexby 2:29	Brodalsvägen 13	Partille	7 760	1940	–	9 700	29,5
Kamaxeln 6 ¹⁾	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
Bälgen 4	Järngatan 2	Varberg	–	2 400	–	2 400	26,9
Delsumma			32 349	22 331	–	54 680	205,3
UTLAND							
Lotila (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahti, Finland	19 616	–	–	19 616	100,8
Pansio (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo, Finland	26 842	–	–	26 842	31,5
Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinkää, Finland	7 107	–	–	7 107	–
Koneenkatu 8 (106-7-606-22)	Koneenkatu 8	Hyvinkää, Finland	24 977	5 510	–	30 487	–
Koneenkatu 8 (106-7-606-21)	Koneenkatu 8	Hyvinkää, Finland	11 610	4 600	–	16 210	–
Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinkää, Finland	1 764	–	–	1 764	–
Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinkää, Finland	–	1 200	–	1 200	–
Ruununmyllyntie 13	Ruununmyllyntie 13	Hämeenlinna, Finland	17 127	–	–	17 127	–
Delsumma			109 043	11 310	–	120 353	132,3
Totalt			585 048	131 029	1 144	717 220	1 086,2



¹⁾ Fastigheten innehåller 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 fastställt följande finansiella delmål den 22 augusti 2007:

Finansiella mål:		För verksamhetsåret 2006 var nyckeltalen relaterade till finansiella mål:	För perioden januari – juni 2007 var nyckeltalen relaterade till finansiella mål:
Avkastning på eget kapital	Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel uppgå till lägst 15 procent.	Avkastning på eget kapital uppgick till 31 procent.	Avkastning på eget kapital uppgick till 66 procent.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultatet skall öka med minst 15 procent per år.	Förvaltningsresultatet ökade med 98 procent.	Förvaltningsresultatet ökade med 47 procent.
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden skall långsiktigt ej understiga 150 procent.	Räntetäckningsgraden uppgick till 200 procent.	Räntetäckningsgraden uppgick till 180 procent.
Soliditet	Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 procent.	Soliditeten uppgick till 23 procent.	Soliditeten uppgick till 24 procent.
Räntebindning	Den genomsnittliga räntebindningstiden på Koncernens långfristiga lån skall uppgå till minst 4 år.	Den genomsnittliga räntebindningstiden (inklusive derivat) på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,9 år.	Den genomsnittliga räntebindningstiden (inklusive derivat) på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,0 år.

Sagax har under 2006 och första halvåret 2007 överträffat samtliga av styrelsens nuvarande finansiella mål.

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 av 2 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 företrädade 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

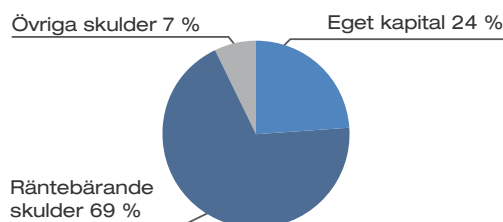
Sagax finansiering består av eget kapital samt räntebärande lån och övriga skulder. Den finansiella strukturen är av stor betydelse. Räntekostnaderna är verksamhetens största löpande kostnad och den finansiella strukturen påverkar Koncernens risktagande. Ett viktigt inslag i Koncernens verksamhet är 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 av 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 sina räntebärande skulder i huvudsak i samband med att de förvärvar fastigheter eller fastighetsägande bolag. 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 förtid kan detta ske genom att tillskjuta kapital till det aktuella dotterföretaget varefter skuldsättning och amortering reduceras och dotterföretagens fria kassaflöden blir tillgängliga för moderbolaget. Detta har hittills inte bedömts som den mest gynnsamma strategin för aktieägarna.

KAPITALSTRUKTUR 2007-06-30



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	35,0	156,1	–	–	191,1
Fondemitterade preferensaktier	3,0	-3,0	–	–	–
Utdelning maj 2006	–	–	–	-3,4	-3,4
Resultat januari-juni 2006	–	–	–	79,5	79,5
Eget kapital 30 juni 2006	97,6	278,2	-0,1	248,8	624,5
Nyemitterade preferensaktier	20,0	89,7	–	–	109,7
Transaktionskostnader	–	-8,2	–	–	-8,2
Resultat juli-december 2006	–	–	–	106,0	106,0
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	-0,1	354,8	832,0
Utdelning maj 2007	–	–	–	-23,2	-23,2
Tillskjutet ej registrerat kapital	0,5	3,3	–	–	3,8
Resultat januari-juni 2007	–	–	–	327,1	327,1
Eget kapital 30 juni 2007	118,1	363,0	-0,1	658,7	1 139,7

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2007 till 1 139,7 miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick till 3 315 miljoner kronor per 30 juni 2007.

Kreditavtal

Sagax träffade i juni 2007 ett avtal med Hypo Real Estate Bank International AG om en sjuårig kreditfacilitet om sammanlagt 6 000 miljoner kronor. Faciliteten upptas via dotterföretag.

Av kreditfaciliteten om 6 000 miljoner kronor utnyttjades 2 450 miljoner kronor under andra kvartalets slut för att refinansiera befintliga lån. 3 550 miljoner kronor står till Sagax förfogande under fyra år och är disponibelt för att finansiera en fortsatt tillväxt.

Den nya kreditfaciliteten sänker Sagax räntekostnader och bedöms minska den långsiktiga ränte- och refinansieringsrisken. Sagax har även ingått kreditavtal med Svenska Handelsbanken AB. Av de räntebärande skulderna per 30 juni 2007 uppgick skulder till Svenska Handelsbanken AB med 519 miljoner kronor. Lånen är upptagna av dotterföretag.

Av Bolagets räntebärande skulder på totalt 3 315 miljoner kronor var 374 miljoner kronor kortfristiga, varav 277 miljoner kronor avsåg räntebärande skulder avseende 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 ränteswappar och räntetak. Per 30 juni 2007 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till finansiella derivat till 5,0 år.

KAPITALBINDNING

Förfalloår	Mkr	Snittränta	Andel
2007	95	5,1 %	3 %
2008	106	5,3 %	3 %
2009	205	5,3 %	6 %
2010	249	4,9 %	8 %
2011	141	5,1 %	4 %
>2011	2 519	4,9 %	76 %
Summa/snitt	3 315	4,9 %	100 %
Genomsnittlig kapitalbindning i år	6,2		

RÄNTEBINDNING

Förfalloår	Mkr	Snittränta	Andel
2007	595	5,1 %	18 %
2008	305	5,1 %	9 %
2009	537	5,0 %	16 %
2010	0	0,0 %	0 %
2011	248	4,6 %	8 %
>2011	1 630	5,0 %	49 %
Summa/snitt	3 315	4,9 %	100 %
Genomsnittlig räntebindning i år	5,0		

Pantsättning

Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Bolaget pantsatt pantbrev om sammanlagt 2 715 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 30 juni 2007:

Nettoskuldsättning 30 juni 2007	miljoner kronor
(A) Kassa	217,5
(B) Andra likvida medel	0
(C) Kortfristiga placeringar	0
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	217,5
(E) Kortfristiga fordringar	0,3
(F) Kortfristiga banklån	0
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	374,1
(H) Andra kortfristiga skulder	0
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	374,1
(J) Kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	156,3
(K) Långfristiga banklån	2 892,8
(L) Utestående obligationslån	48,0
(M) Andra långfristiga skulder	12,3
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	2 953,1
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	3 109,4

Underskottsavdrag

Sagax skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2006 till 310,5 miljoner kronor. Moderbolagets underskott uppgick till 276,6 miljoner kronor och härrör till största delen från tiden då Bolaget inte var ett fastighetsförvaltande bolag. Enligt årsredovisningen för 2006 uppgick Koncernens skattemässiga underskott till 308,0 miljoner kronor. Skillnaden mellan de två beloppen kan förklaras med att de slutliga inkomstdeklarationerna upprättades efter tidpunkten för avlämnandet av årsredovisningen.

Möjligheten att utnyttja de skattemässiga underskotten mot koncernbidrag från andra bolag i Koncernen är i vissa fall begränsade då det föreligger ett flertal så kallade koncernbidragsspärrar inom Koncernen på grund av de bolagsförvärv som har skett under 2004–2006. En koncernbidragsspärr uppkommer om det finns underskott i den förvärvande koncernen. Sådana underskott kan inte kvittas mot koncernbidrag från det förvärvade bolaget/koncernen under förvärvsåret och de kommande fem åren. En motsvarande regel gäller för underskott hos det förvärvade bolaget. Detta innebär i föreliggande fall att det skattemässiga underskottet till stor del är spärrat mot koncernbidrag från bolag som har förvärvats under 2004–2006. Dessa spärrar löper till och med räkenskapsår 2009–2011.

AB Sagax var under 2005 föremål för skatterevision. I samband med revisionen av räkenskapsåret 2003, innan Bolaget bytte verksamhetsinriktning, har Skatteverket meddelat att det kan komma att ifrågasätta avdrag för lämnade koncernbidrag om totalt 79,4 miljoner kronor. Bolaget har inte erhållit något beslut, övervägande eller annan korrespondens i detta ärende sedan februari 2006. Om ärendet överlämnas till domstol och Bolaget förlorar processen, kommer Bolagets skattemässiga underskott att minska med 79,4 miljoner kronor, vilket motsvarar en minskning av koncernens egna kapital med 22,2 miljoner kronor eller 2 procent. Därtill skulle Bolaget kunna riskera skattetillägg, 10 procent av det vägrade avdraget, om 7,9 miljoner kronor samt eventuellt även kostnadsränta. Det är Bolagets uppfattning att risken för en förlorad process är liten.



Uppskjuten skatt

Sagax redovisar uppskjuten skatt i enlighet med IAS 12 Inkomstskatter. Detta innebär bland annat att uppskjuten skattefordran nettoredovisas mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

I Koncernens balanspost för uppskjuten skatt ingick såväl per 31 december 2006 som per 30 juni 2007 en uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag om 86,3 miljoner kronor (vilket motsvarar 28 procent av Koncernens skattemässiga underskott på 308,0 miljoner kronor). Den uppskjutna skatteskulden består av uppskjuten skatt beräknad på fastigheternas temporära skillnader, på de finansiella derivatens värdeförändringar samt på de obeskattade reserverna i balansräkningen. Den i balansräkningen redovisade uppskjutna nettoskatteskulden uppgick per 30 juni 2007 till 182,3 miljoner kronor.

Om förvärvet är ett verksamhetsförvärv så redovisas full uppskjuten skatt, 28 procent, på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv, så redovisas uppskjuten skatt enligt vad köparen faktiskt betalar. Därmed beaktas vid förvärvet faktiskt använd skattesats. Förvärvad uppskjuten skatt redovisas ej som skatteskuld utan som avdrag från fastighetstillgångsposten. Förvärvad uppskjuten skatt uppgick per 30 juni till 39,9 miljoner kronor.

Försäljning av fastigheter i form av bolagsaffär, där frånträde sker under det tredje kvartalet 2007, kommer att ge upphov till återföring av uppskjuten skatteskuld med cirka 40 miljoner kronor.

Rörelsekapital

Det är Sagax uppfattning att Bolagets kassaflöde och tillgängliga krediter är tillräckliga för att tillgodose rörelsekapitalbehovet¹⁾ som Sagax ser framför sig under den närmaste tolv månaders perioden. 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. För ytterligare information om Bolagets finansiering, se avsnittet *Finansiering* på sidan 30.

Prognos för 2007

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.

Tidigare lämnad prognos för 2007

Prognos lämnad i samband med den första kvartalsrapporten 2007: ”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.”

Redogörelse för de viktigaste antagandena som ligger till grund för prognos

Nedan framgår en redogörelse för de viktigaste antaganden som ligger till grund för prognosen avseende förvaltningsresultat för 2007.

- Sagax prognostiserade resultat utgår från befintligt bestånd vid rapportperiodens utgång med hänsyn tagen till offentliggjorda förvärv och försäljningar.
- Förväntade investeringar i det befintliga beståndet under det andra halvåret 2007 har beaktats i prognosen liksom de intäkter som förväntas följa av anpassningar för hyresgästs behov.
- Prognosen beaktar kända uppsägningar och nyuthyrningar eller andra förväntade kontraktsförändringar. Hyresavtal som sägs upp under det andra kvartalet medför ingen resultat effekt för Sagax förrän år 2008.
- Utfall för förfluten del av året har beaktats och återstoden av året har prognostiserats. Hänsyn har tagits till alla kända förväntade kostnader och intäkter.
- Sagax prognostiserade räntekostnader för det andra halvåret 2007 baseras på den gällande marknadsräntenivån vid prognosens avgivande.



¹⁾ Med rörelsekapital avses här Sagax möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Revisors rapport avseende prognos

Vi har granskat hur den prognos som framgår på sidan 33 i AB Sagax (publ) prospekt per 26 september har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta prognosen och fastställa de väsentliga antaganden som prognosen är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I punkt 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för AB Sagax (publ) att uppnå prognosen eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av prognosen. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av prognosen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FAR SRS förslag till RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av prognosen jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt som nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att prognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 33.

Då prognosen och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i prognosen. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Vi anser att prognosen har upprättats enligt de förutsättningar som anges på sidan 33 och i enlighet med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 26 september 2007

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen utgår från Koncernens ställning per 30 juni 2007. I tabellen redovisas i vilken omfattning Sagax skulle påverkas om en enskild parameter fick omedelbart genomslag på Sagax resultat- och balansräkning. Per 30 juni 2007 uppgick Sagax genomsnittliga räntebindningstid till 5,0 år och den återstående genomsnittliga löptiden på Koncernens hyresavtal till 7,9 år, vilket minskar effekterna av förändringar.

Analysen syftar endast till att visa Sagax relativa känslighet för olika parametrar.

En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 30 juni 2007 påverka Koncernens räntekostnader med motsvarande 8,6 miljoner kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 JUNI 2007

	Förändring	Årlig resultat-effekt, Mkr*
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 4,0
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 3,8
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 0,6
Upplåningskostnad vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge**	+/- 1 %	-/+ 8,6
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 44,4

* Årliga resultateffekter avser resultat före skatt

** Hänsyn tagen till finansiella derivat



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 delårsperioden januari–juni 2007 har upprättats enligt årsredovisningslagen och IAS 34 och översiktligt 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 prospekt.

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2007	jan-jun 2006	2006	2005	2004 ¹⁾
Hysesintäkter	167,7	112,5	245,4	168,5	64,7
Övriga intäkter	9,0				
Drift- och underhållskostnader	-17,7	-15,6	-28,4	-26,0	-14,3
Tomträttsavgäld	-4,2	-3,4	-7,2	-6,5	-3,3
Fastighetsskatt	-3,0	-0,7	-4,6	-3,8	-1,2
Fastighetsadministration	-3,5	-2,4	-4,8	-4,8	-0,9
Driftnetto	148,3	90,4	200,4	127,4	45,0
Nedskrivning av goodwill	–	–	–	–	-35,7
Bruttoresultat	148,3	90,4	200,4	127,4	9,3
Central administration	-9,6	-6,2	-13,6	-11,7	-4,1
Resultat från intresseföretag	2,2	–	–	–	–
Finansiella intäkter	3,1	0,6	2,5	0,8	1,0
Finansiella kostnader	-82,0	-42,6	-96,4	-69,5	-23,9
Förvaltningsresultat	62,0	42,2	92,9	47,0	-17,7
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	14,6	–	5,9	–	–
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	313,9	49,0	152,1	56,9	–
Finansiella instrument	63,8	19,2	7,1	-0,2	–
Resultat före skatt	454,3	110,4	258,0	103,7	-17,7
Uppskjuten skatt	-125,2	-30,9	-71,9	-19,7	84,6
Aktuell skatt	-2,0	–	-0,6	-0,1	-0,4
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	–	–	–	–	-3,5
Periodens resultat	327,1	79,5	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	2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Förvaltningsfastigheter	4 404,8	2 441,2	3 263,7	1 992,1	1 337,6
Övriga anläggningstillgångar	56,0	4,3	4,0	18,6	41,8
Summa anläggningstillgångar	4 460,8	2 445,5	3 267,7	2 010,7	1 379,4
Kassa och bank	217,5	102,3	233,3	48,1	40,7
Övriga tillgångar	124,9	35,7	41,2	21,2	30,3
Summa omsättningstillgångar	342,4	138,0	274,5	69,3	71,0
Summa tillgångar	4 803,2	2 583,5	3 542,2	2 080,0	1 450,4
Eget kapital	1 139,7	624,4	832,0	356,1	253,1
Långfristiga räntebärande skulder	2 940,8	1 751,0	2 396,3	1 533,2	1 085,3
Uppskjuten skatteskuld	182,3	16,7	57,1	–	–
Övriga långfristiga skulder	12,3	7,3	20,8	3,0	3,3
Summa långfristiga skulder	3 135,4	1 775,0	2 474,2	1 536,2	1 088,6
Kortfristiga räntebärande skulder	374,1	92,7	96,3	67,5	9,2
Övriga kortfristiga skulder	154,0	91,3	139,7	120,2	99,5
Summa kortfristiga skulder	528,1	184,0	236,0	187,7	108,7
Summa eget kapital och skulder	4 803,2	2 583,5	3 542,2	2 080,0	1 450,4

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2007	jan-jun 2006	2006	2005	2004 ¹⁾
Resultat före skatt	454,3	110,5	258,0	103,8	–21,2
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	–63,8	–19,2	–7,1	0,2	–
Värdeförändringar på fastigheter	–328,5	–49,0	–152,1	–56,9	–
Nedskrivning av goodwill	–	–	–	–	35,7
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	–0,6	–1,3	–8,0	–	–1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	61,4	41,0	90,8	47,1	12,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–28,9	73,1	135,2	58,2	35,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–795,3	–427,3	–1 137,80	–598,1	–479,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	808,4	406,6	1 186,00	538,3	388,5
Periodens kassaflöde	–15,8	52,4	183,4	–1,6	–56,2

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE

	jan-jun 2007	jan-jun 2006	2006	2005	2004 ¹⁾
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	7,5	8,1	8,1	8,4	8,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	96	95	96	94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	93	95	93
Hyresduration, år	7,9	7,1	7,4	6,5	4,5
Uthyrningsbar area, kvm	717 220	440 412	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	92	44	57	40	30
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	1
Avkastning på eget kapital, %	66	32	31	27	18
Belåningsgrad, %	69	71	70	77	75
Genomsnittlig ränta, %	4,9	5,1	5,2	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindningstid inkl. derivat, år	5,0	4,1	5,9	5,0	4,1
Soliditet, %	24	24	23	17	17
Räntetäckningsgrad, gånger	1,8	2,0	2,0	1,7	1,5
Övriga nyckeltal					
Antal anställda vid periodens slut	11	8	9	8	6
Data per stamaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	85,00	55,0	76,75	57,75	27,20
Eget kapital per aktie, kr	64,87	32,74	38,68	30,01	23,29
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	60,74	31,31	36,20	29,88	23,18
Resultat per aktie, kr	26,45	5,83	13,62	7,39	7,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	24,70	5,50	12,94	7,35	7,65
Kassaflöde per aktie, kr	4,18	2,82	5,67	4,14	1,54
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	3,90	2,64	5,39	4,13	1,53
Antal aktier vid periodens utgång	12 027 322	11 916 822	11 916 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 844 675	12 462 277	12 732 783	11 916 822	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	11 926 030	11 912 655	11 914 739	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 773 409	12 531 610	12 549 354	11 416 822	8 230 544
Utdelning stamaktie, kr	–	–	–	–	–
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	27,70	25,50	27,60	–	–
Eget kapital per aktie, kr	31,00	30,84	32,00	–	–
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	31,00	30,84	32,00	–	–
Resultat per aktie, kr	1,00	0,84	2,00	–	–
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,00	0,84	2,00	–	–
Kassaflöde per aktie, kr	1,00	0,84	2,00	–	–
Antal aktier vid periodens utgång	11 595 841	7 595 841	11 595 841	–	–
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	11 595 841	7 595 841	7 595 841	–	–
Genomsnittligt antal aktier	11 595 841	5 746 534	6 837 854	–	–
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	11 595 841	5 746 534	6 837 854	–	–
Utdelning preferensaktie, kr	–	–	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.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna 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 teknikkörelsen. 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.

Finansiell utveckling

Under 2004 uppgick avkastningen på eget kapital till 18 procent, vilket är i linje med Bolagets nuvarande målsättning om att avkastningen under en konjunkturcykel skall uppgå till lägst 15 procent. Räntetäckningsgraden på 1,5 är också i linje med styrelsens nuvarande finansiella mål. Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång (inklusive effekter av derivatinstrument) uppgick till 4,1 år, att jämföra med styrelsens nuvarande finansiella mål om en genomsnittlig räntebindningstid på minst fyra år. Soliditeten per 31 december 2004 uppgick till 17 procent att jämföra med Sagax nuvarande finansiella mål om att soliditeten långsiktigt skall överstiga 20 procent.

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna 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 miljoner kronor (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 hyresgästanpassningar.

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.

Finansiell måluppfyllnad

Avkastningen på eget kapital förbättrades under 2005 till 27 procent (18), att jämföra med styrelsens nuvarande finansiella mål om att avkastningen under en konjunkturcykel skall uppgå till lägst 15 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,7 (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden (inklusive effekter av derivatinstrument) ökade under året och uppgick per 31 december 2005 till 5,0 år (4,1). Soliditeten per 31 december 2005 uppgick till 17 procent, att jämföra med Bolagets nuvarande finansiella mål om en soliditet som överstiger 20 procent.

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna 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. Driftnettot ökade från 127,4 till 200,4 miljoner kronor. Förbättringen förklaras dels av ett större fastighetsinnehav dels av att de i driftnettot 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 lokalaria 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.

Finansiell måluppfyllnad

Förvaltningsresultatet ökade med 98 procent att jämföra med styrelsens nuvarande finansiella mål om en ökning med minst 15 procent per år. Avkastningen på eget kapital förbättrades under 2006 och uppgick till 31 procent (27), att jämföra med styrelsens nuvarande finansiella mål om att avkastningen under en konjunkturcykel skall uppgå till lägst 15 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (1,7). Per 31 december 2006 uppgick Koncernens genomsnittliga räntebindning (inklusive effekter av derivatinstrument) till 5,9 år (5,0). Soliditeten per 31 december 2006 uppgick till 23 procent (17), att jämföra med styrelsens nuvarande finansiella mål om en soliditet som överstiger 20 procent. Den förbättrade soliditeten förklaras bland annat av att Sagax under året nyemitterade preferensaktier.

Januari till juni 2007

Sagax förvärvade under perioden fastigheter för 842 miljoner kronor. Bland annat förvärvades sex fastigheter i Finland. Under perioden sålde Sagax fastigheter för 501 miljoner kronor.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 167,7 miljoner kronor (112,5). De ökade hyresintäkterna förklaras primärt av ett större fastighetsinnehav. Ersättning av engångskaraktär om 9,0 miljoner kronor erhöles avseende ersättning vid avflyttning från kontrakterad lokal. Förvaltningsresultatet förbättrades med 47 procent till 62,0 miljoner kronor (42,2).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 17,7 miljoner kronor under perioden (15,6). Fastighetsskatt och tomt-rättsavgälder uppgick till 7,2 miljoner kronor (4,1). Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital förbättrades från 41,0 till 61,4 miljoner kronor.

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -90,3 miljoner kronor (32,1). Det negativa kassaflödet från förändringar i rörelsekapital under första halvåret 2007 förklaras huvudsakligen av en ökning i de kortfristiga fordringarna till följd av att Sagax frånträdde en fastighet den 29 juni 2007 samtidigt som likvid erhöles först i juli 2007. Dessutom hade Sagax vid halvårsskiftet en utestående momsfordran i Finland som avsåg första halvåret 2007 men som inte reglerades förrän efter periodens utgång. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -28,9 miljoner kronor (73,1).

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med 795,3 miljoner kronor (-427,3). Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 808,4 miljoner kronor (406,6). Periodens kassaflöde uppgick till -15,8 miljoner kronor (52,4).

Förvärv och investeringar

Sagax investerade under perioden totalt 877 miljoner kronor varav 842 miljoner kronor avser förvärv och 35 miljoner kronor avser investeringar i det vid årsskiftet befintliga beståndet. Av de totala investeringarna avser 224 miljoner kronor Svealand, 101 miljoner kronor Västra Götaland, 49 miljoner kronor Östra Götaland, 292 miljoner kronor Utland och 211 miljoner kronor Stockholm.

Försäljningar

Under perioden avtalades om fastighetsförsäljningar uppgående till totalt 501 miljoner kronor, varav 84 miljoner kronor hade frånträtts per 30 juni 2007.

Fastighetsbestånd

Den 30 juni 2007 omfattade fastighetsbeståndet 92 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 717 220 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 82 procent av lager- och industrilokaler och till 18 procent av kontorslokaler. 36 procent av den uthyrningsbara arean och 54 procent av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen.

Finansiell måluppfyllnad

Avkastningen på eget kapital ökade från 32 till 66 procent, att jämföra med styrelsens nuvarande finansiella mål om att uppvisa en avkastning på eget kapital på lägst 15 procent under en konjunkturcykel. Räntetäckningsgraden minskade något och uppgick till 1,8 (2,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden (inklusive derivat) på Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,0 år (4,1). Soliditeten per 30 juni 2007 uppgick till 24 procent (24), att jämföra med styrelsens nuvarande finansiella mål om en soliditet som överstiger 20 procent.

Väsentliga händelser efter den 30 juni 2007

Den 28 juni 2007 meddelades att Sagax träffat avtal med Dagon AB om försäljning av fyra fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 417 miljoner kronor, varav 117 miljoner i form av nyemitterade aktier i Dagon AB. Försäljningen var villkorad av att köparen skulle erhålla viss extern finansiering. Detta villkor meddelades den 6 juli vara uppfyllt och frånträde beräknas ske den 28 september. Syftet med försäljningen var att minska andelen kontorslokaler i Sagax fastighetsportfölj i enlighet med Bolagets strategi. Aktierna kommer att redovisas som en finansiell placering i Sagax balansräkning till marknadsvärde.

Tendenser i verksamheten

Under första halvåret 2007 steg det allmänna ränteläget relativt snabbt, men efter halvårsskiftet har denna trend brutits avseende räntor med långa löptider. Vidare har nästintill samtliga finansiella marknader påverkats negativt av utvecklingen inom den amerikanska bostadssektorn. Synen på de följd effekter som de amerikanska bostadsobligationsproblemen kan leda till varierar mellan marknadsaktörerna.

Enligt Sagax bedömning är det av central betydelse inte bara hur de faktiska omständigheterna utvecklas utan även hur stor osäkerhet som skapats i marknaderna under den senaste tiden och om den osäkerheten kommer att öka eller minska på kort sikt.

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 (7,9 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 (6,2 respektive 5,0 år i genomsnitt). Sagax finansiella ställning har förstärkts under första halvåret 2007 genom försäljningar av fastigheter med korta avtal, förvärv av fastigheter med längre avtal och en omstrukturering av Sagax långfristiga finansiering. Sagax har således en stabil plattform att utgå ifrån.

Sammanfattningsvis kännetecknas Sagax verksamhet av balanserat risktagande.



AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapital

Aktiekapitalet i AB Sagax (publ) uppgår till 118 115 815 kronor och är fördelat på 12 027 322 stamaktier och 11 595 841 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.

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. Sagax

har totalt 11 595 841 utestående preferensaktier. Av dessa utgavs 593 541 preferensaktier genom en fondemission, där Bolagets aktieägare för 20 innehavda stamaktier erhöll en preferensaktie. Resterande preferensaktier har utgivits via två riktade kontanta nyemissioner om totalt 10 000 000 preferensaktier samt en apportemission om 1 000 000 preferensaktier.

Varje preferensaktie ger rätt till 1/10 röst vid bolagsstämma. Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av 2 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 företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande 2 kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående 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 Innestående belopp 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 Innestående belopp.

Preferensaktierna handlas sedan 13 februari 2006 på marknadsplatsen First North.

¹⁾ Se Bolagsordning sidan 62 för definition och beräkningsgrund.



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	62 550 815	–	595 841	595 841	11 916 822	595 841	12 512 663
2006-02-21	Riktad nyemission	30 000 000	92 550 815	–	6 000 000	6 000 000	11 916 822	6 595 841	18 512 663
2006-05-17	Riktad nyemission	5 000 000	97 550 815	–	1 000 000	1 000 000	11 916 822	7 595 841	19 512 663
2006-12-22	Riktad nyemission	20 000 000	117 550 815	–	4 000 000	4 000 000	11 916 822	11 595 841	23 512 663
2007-07-09	Utnyttjande av teckningsoption	552 500	118 103 315	110 500	–	110 500	12 027 322	–	23 623 163

* Aktiekapitalets utveckling är från och med 2004 då AB Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades. För ytterligare information, se avsnittet Verksamhetshistorik på sidan 16.

Konsolideringsfonden

Fram till och med årsstämman 2010 ska alla vinstmedel i Sagax efter utdelning om 2 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 ianspråk-
tas för annat ändamål än omedelbar utdelning till preferensak-
tieägarna 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 Innestående belopp.
Lösenvärdet uppgick till 405,9 miljoner kronor per 30 juni
2007. Konsolideringsfonden uppgick per 30 juni 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 1 389 500 utestående teckningsoptioner. Tecknings-
optionerna emitterades i anslutning till en emission av preferens-
aktier under första kvartalet 2006 och riktades till en mindre grupp
investorer där investerarna för fyra nytecknade preferensaktier
vederlagsfritt erhöi 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 utnyttjan-
de av teckningsoptionerna ökar Sagax aktiekapital med 6 947 500
kronor. Teckningsoptionerna är registrerade i VPC ABs konto-
baserade system men är inte föremål för någon organiserad handel.

Aktieägare

Antalet aktieägare per 31 augusti 2007 uppgick till 6 493. De
tio största ägarna kontrollerade vid detta datum 49,2 procent av
kapitalet och 59,4 procent av rösterna. Utländska ägare svarade
8,7 för procent av kapitalet och 12,3 procent av rösterna.

Antalet privatpersoner var 5 561, varav 49 av dessa var
bosatta utomlands. Antalet juridiska personer var 932, varav 467
var utländska bolag.

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, de auktoriserade revisorerna Ingemar Rindstig
och Jonas Svensson, samt ett antal anställda som har en befatt-
ning i Bolaget som normalt kan antas medföra tillgång till icke
offentliggjord kurspåverkande information, finns inga personer
som är anmälningsskyldiga enligt lagen om anmälningsskyldig-
het för vissa innehav av finansiella instrument.

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 stam-
aktier 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.

STÖRSTA AKTIEÄGARE, 2007-08-31

	Antal aktier		Andel av	Röster
	Stam	Preferens	Aktiekapital	
David Mindus med bolag	2 620 310	775	11,1 %	19,9 %
Johan Thorell med bolag	1 401 627	–	5,9 %	10,6 %
Fam Salén med bolag	971 913	38 595	4,3 %	7,4 %
LF Småbolagsfond	757 400	–	3,2 %	5,7 %
Skandia Liv	499 800	2 075	2,1 %	3,8 %
LF Fastighetsfond	365 400	–	1,6 %	2,8 %
Catella Hedgefond	–	3 510 600	14,9 %	2,7 %
Sabis Invest	300 000	405 000	3,0 %	2,6 %
Aktie-Ansvar Graal	313 600	146 000	2,0 %	2,5 %
Odin Eiendom	179 600	107 220	1,2 %	1,4 %
Delsumma	7 409 650	4 210 265	49,2 %	59,4 %
Övriga aktieägare	4 617 672	7 385 576	50,8%	40,6%
Totalt	12 027 322	11 595 841	100,0%	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 019 850	71 570	21,6%	38,1 %

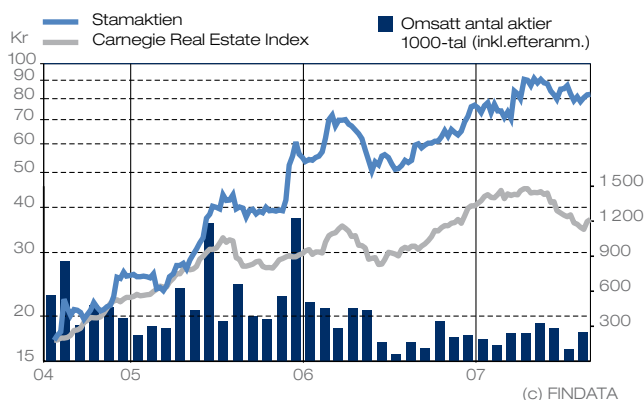
Källa: VPC AB justerat med för Bolaget kända förändringar.

AKTIEÄGARSTRUKTUR, 2007-08-31

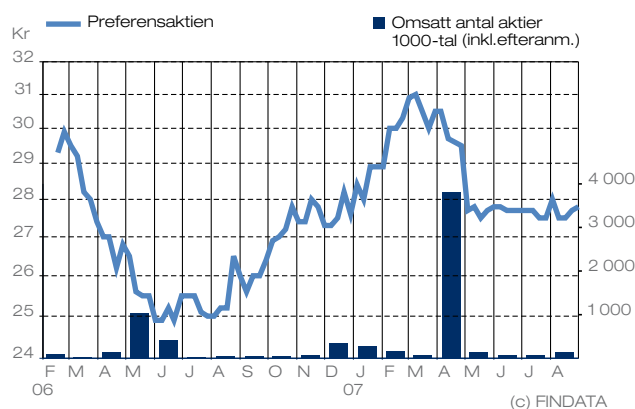
Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röst- andel	Aktieägare per land	Antal	Röst- andel
1–500	5 310	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 512	16,5 %	Sverige	5 977	87,7 %
501–1 000	386	Privatpersoner bosatta utomlands	49	0,3 %	Luxemburg	30	4,8 %
1 001–2 000	290	Företag/institutioner i Sverige	465	71,2 %	Finland	14	1,8 %
2 001–5 000	241	Företag/institutioner utomlands	467	12,0 %	Norge	26	1,6 %
5 001–10 000	104	Totalt	6 493	100 %	Storbritannien	27	0,4 %
10 001–50 000	108				Schweiz	12	0,3 %
50 001–	54				Övriga länder	407	3,4 %
Totalt	6 493				Totalt	6 493	100,0 %

Källa: VPC AB

STAMAKTIEN



PREFERENSAKTIEN



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 med nuvarande verksamhet har sedan den 21 juli 2004 haft sina aktier upptagna till handel på marknadsplatsen First North, som vid listningstillfället var marknadsplatsen Nya Marknaden. First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad.

Likviditetsgaranti

Remium AB är likviditetsgarant (market maker) åt Sagax på First North och kommer att fortsätta åtagandet även på den Nordiska listan. 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 ställa en köp- respektive säljvolym om vardera minst fem handelsposter i orderboken med en spread om 3 procent mellan köp- och säljkurs. Avtalet löper tillsvidare.

Aktiedata

Börsvärde

Sagax aktier är upptagna till handel på marknadsplatsen First North. Bolaget börsvärde uppgick till 1 312 miljoner kronor den 31 augusti 2007.

Stamaktierna

Sista betalkurs för Sagax stamaktie uppgick den 31 augusti 2007 till 82,25 kronor. Fram till 31 augusti har stamaktiens totalavkastning varit 7,2 procent. Stamaktien har varit föremål för i genomsnitt 21 transaktioner per handelsdag. Omsättningen uppgick fram till 31 augusti till 1 763 919 aktier. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet uppgick till 22 procent och den genomsnittliga handelsvolymen uppgick till 859 214 kronor per dag.

Preferensaktierna

Sista betalkurs för Sagax preferensaktie den 31 augusti 2007 uppgick till 27,80 kronor. Preferensaktiens genomsnittliga omsättningshastighet fram till 31 augusti uppgick till 60 procent och den genomsnittliga handelsvolymen till 797 167 kronor per dag.



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, PCQT Personal Computer Quality Technology AB, Four Invest AB och Capital 3 AB. Han är vice styrelseordförande i Avega AB och TA Teleadress Information AB.

Göran är vidare styrelseledamot i Habia Cable AB, FAC-TUM 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 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: 2 620 310 stamaktier, 775 preferensaktier, 168 750 teckningsoptioner.



Övriga uppdrag:

David är idag verkställande direktör och styrelseledamot i AB Sagax. David är utöver detta 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 tidigare 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: 971 913 stamaktier, 38 595 preferensaktier och 150 000 teckningsoptioner.



Oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare.

Övriga uppdrag:

Staffan är verkställande direktör för Salénia AB.

Han är styrelseordförande i 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,

Namn	Födelse- år	Nation- alitet	Invald	Oberoende*	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Antal teckningsoptioner
Göran E Larsson	1943	Svensk	2000	Ja	7 400	31 336	75 000
David Mindus (VD)	1972	Svensk	2004	Nej	2 620 310	775	168 750
Staffan Salén	1967	Svensk	2004	Ja	971 913	38 595	150 000
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.

Salénia Transport AB, MEGA TRADE Aktiebolag, Air Express in Sweden AB, Investment AB Jamaica, Brintesia Aviation Aktiebolag, Largus Holding AB, Salénia Holding AB, Konsult AB Havsörnarna, Ampola Flyg AB, Svenska Direktflyg 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, Din Bostad i Gotland 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, Bullagärdet Fastigheter AB, Nordiska Fastighetsinvest AB, Brommaporten AB, Fastighets AB Bromma Center Södra, Locellus Finans Tre AB, Fröafall Fastigheter i Tranås AB, Locellus Finans Holding AB och Locellus Finans Ett AB.

Han är styrelseordförande och verkställande direktör i CD Mastering AB samt styrelseledamot och verkställande direktör i Förvaltningsaktiebolaget Hummelbosholm, RC Loket AB, Förvaltnings AB Grötlingboudt, Lejonfemman i Nässjö AB, Locellus AB, Locellus Invest AB, Gryningskust Holding AB och Förvaltnings AB Närkholm.

Johan är vidare styrelseledamot i Vinnovo AB, Locellus i Växjö AB, Östgöta FDCA Aktiebolag, Din Bostad Sverige AB, Vasaborgen i Växjö AB, Fastighets AB Teleborg Centrum AB, Hummelbo AB, Hummelhamn AB, Lateo AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, Järnvägsfabriken Förvaltning AB, Locellus i Malmö AB, Förvaltnings AB Sysneudd, Locellus Finans Två AB och Bostadsrättsföreningen Rådjuret 15.

Johan är vidare styrelsesuppleant i Gamefederation Development AB.

Johan Thorell är kommanditdelägare i WASA Fastighetsförvaltning i Nässjö KB och BrommaTornet 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 och Viktoriahuset AB.

Johan var tidigare styrelseledamot i Din Bostad i Hegbars AB, ANDOL Bostad AB, Medical Quality Check-up Sweden 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.

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, Din Bostad i Hegbars 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, 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.

Tidigare suppleant i Din Bostad i Falköping AB, Förvaltnings AB Tryffelslingan och Prolixus AB.

Johan var tidigare kommanditdelägare i Tenntorpet Invest 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.

Oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare.



Övriga uppdrag:

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

Filip är styrelseledamot och verkställande direktör i Matterhorn 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 sidan 49.

Peter Larsen

Född 1961. Ekonomichef för AB Sagax sedan december 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Innehav i Sagax, privat och via bolag: 5 200 stamaktier, 44 preferensaktier, 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

Född 1951. Fastighetschef för AB Sagax sedan maj 2005.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

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



Per är idag styrelseledamot i KRB Konditori Invest Aktiebolag, PWFInplan AB, 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 augusti 2007. 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 styrelseledamöters och ledande befattningshavares uppdrag eller delägarskap som avslutats innan den 15 maj 2002 ej inkluderats i uppräknningen. Inte heller delägarskap som ej bedömts medföra eller ha medfört ett reellt inflytande har medtagits 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 verk-

ställande direktör David Mindus har samma kontorsadress som styrelsen. Telefonnummer till huvudkontoret är: 08-545 83 540

Styrelseledamöternas namn, födelseår, nationalitet, år för inval, oberoendestatus och innehav av aktier och teckningsoptioner i Sagax.

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, där beslut om likvidation togs 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.

Styrelseledamot Filip Engelbert var tidigare styrelsesuppleant i X2 Media Group AB där konkurs avslutades i oktober 2002.

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. Samtliga styrelseledamöter och personer i ledningsgruppen har ekonomiska intressen i Bolaget genom att de äger aktier och/eller teckningsoptioner i Bolaget. 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 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 på nästa sida i *Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare*).

Revisorer

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

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Vid årsstämma den 2 maj 2006 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, ekonomichef och fastighetschef, har under år 2006 utbetalts 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 ekonomichefen. 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 2 202 000 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.

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 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 aktier inte är inregistrerade och då Bolagets marknadsvärde beräknas understiga tre miljarder kronor vid tidpunkten för noteringen.

Sagax styrelse kommer att hålla sig underrättad om den praxis som utvecklas avseende Koden men avser inledningsvis inte att tillämpa 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. För närmare information om styrelsens ledamöter se avsnitt *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer* sidorna 49–50.

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, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Bolaget och dess verksamhet samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet skall kunna bedrivas effektivt.
- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa Bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker genom verkställande direktörens försorg.
- Kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året.

Sagax styrelse hade under år 2006 20 protokollförda möten varav ett konstituerande möte. Till och med den 26 september 2007 hade Sagax elva protokollförda möten varav ett konstituerande. 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 kommer fortlöpande att följas 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 prövas

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 utser ordförande inom gruppen och styrelseordföranden kan inte väljas till ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännages senast sex månader före årsstämman 2008. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, skall valberedningen utse ny ledamot enligt principerna ovan, men med utgångspunkt i VPC AB:s utskrift av aktieboken

snarast möjligt efter det att ledamoten lämnat sin post. Ändring i valberedningens sammansättning skall omedelbart offentliggöras. Inget arvode skall utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

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. Ersättningskommittén har inte haft några möten fram till och med den 26 september 2007.

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. Revisionskommittén har fram till och med den 26 september inte haft några möten.

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 korrekt, snabb 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, relevant och tillförlitlig information om Bolaget. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitade konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressreleaser, ekonomiska rapporter och personliga intervjuer.

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 insynsställning, 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 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.



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.

Hyesavtal

Hyeskontrakten avser endast lokaler där Koncernen är hyresvärd. Majoriteten av hyresavtalen har tecknats på Fastighetsägarna Sveriges standardformulär. Hyresvillkoren är i allt väsentligt standardmässiga. Hyresavtalens 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. Bolaget har de senaste två åren ingått nedanstående finansieringsavtal av större betydelse:

- Hypo Real Estate International är arrangör för Koncernens största kredit. Den maximala låneramen är 6 000 miljoner kronor. Kreditens löptid är sju år. Avtalet ingicks i juni 2007. Dess syfte är att finansiera ett existerande fastighetsbestånd samt att skapa utrymme för framtida fastighetsförvärv. Ett tjugotal dotterföretag inom Sagax är låntagare. Dessa bolag garanterar varandras förpliktelser enligt avtalet. Som säkerhet för förpliktelserna enligt avtalet har i huvudsak finansierade fastigheter i Sverige och Finland pantsatts.
- Svenska Handelsbanken är långivare för två relativt stora krediter upptagna 2005 om totalt 325 miljoner kronor. Den ena krediten är avsedd för refinansiering av tidigare skulder och för allmänna bolagssyften. Låntagare är ett antal koncernföretag. Den andra krediten till ett dotterföretag avser förvärv av två fastigheter. Räntesäkring av den andra krediten har skett genom derivatinstrument (ISDA-avtal). Krediterna

i Handelsbanken är säkerställda bland annat genom pantsättning av fastigheter, aktier medel på konto samt koncerninternt skuldebrev. Enligt ett tilläggsavtal med Handelsbanken har krediter om ytterligare 25 miljoner kronor erhållits.

Anställningsavtal

Samtliga personer verksamma inom Koncernen är anställda av moderbolaget. Således har inget att dotterföretagen ingått några anställningsavtal. Samtliga anställningsavtal är ingångna på sedvanliga villkor med beaktande av lag (1982:80) om anställningskydd 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 år 2005 utgavs obligationer 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 uppgår till 1 respektive 6 miljoner kronor och ägs via bolag.

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningsarvode och internräntedebitering. Förvaltningsarvodet uppgick under år 2006 till 6,6 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. Det tvistiga beloppet uppgår till cirka 2 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 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 ianspråk tas 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 innestående medel överförs 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 innestående 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 aktiebolagslagen (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

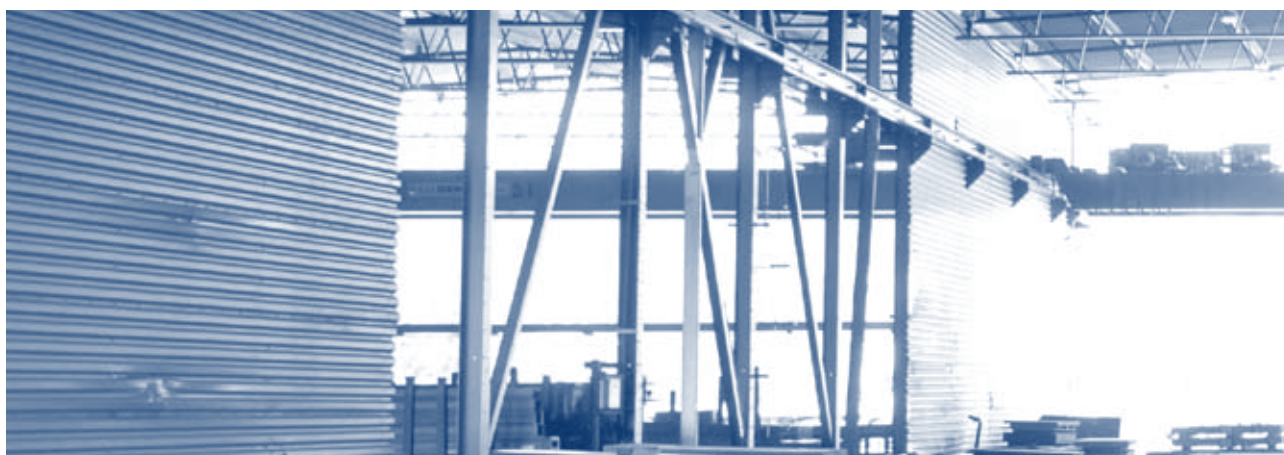
Sagax bolagsordning och stiftelseurkund samt alla rapporter, brev och andra handlingar, finansiell information, värderingar eller utlåtanden som utfärdats på Sagax begäran samt finansiell information avseende Koncernen finns tillgängliga i pappersform hos Sagax under prospektets giltighetstid.



Sagax dotterföretag

Direkt ägda och indirekt ägda dotterföretag samt delägda intresseföretag 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	Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851
Cephyr AB	556646-0753	Förvaltningsbolaget Borg 6 KB	916627-5033
Sagax Alpha AB	556527-1540	Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615
Sagax Beta AB	556546-4558	Inkassohuset KB	916822-5325
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	KB Kolsva 1	916608-8386
Sagax Huskvarna AB	556703-0555	KB Konsumenten 3	969667-3046
Sagax Luleå AB	556640-8547	KB Slänten 17	969667-0604
Sagax Jönköping KB	969700-5099	KB Upplagsvägen	969667-3038
Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Kugghjulet 3 AB	556034-5901
Sagax Sollentuna AB	556695-9614	Marcato Förvaltnings AB	556248-7982
Sagax Stockholm Fyra AB	556715-1930	Marcato Fastigheter AB	556438-8527
Sagax Stockholm Tre AB	556715-1963	Oy Aplimax Ab	1877259-4
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Oy Cephyr Ab	1794375-0
Sagax Vaggeryd AB	556705-1866	Rombhuset KB	969712-0401
Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Sagax NEEAH AB	556715-8521
Sagax Alpha KB	969667-5777	Sagax Norrköping AB	556668-1515
Sagax Beta KB	969680-2256	Sagax Partille AB	556683-0377
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Sagax Stockholm Fem AB	556715-1914
		Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891
		Stockholm Realty Komplementär AB	556597-9191
		Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648
		Veddesta Properties AB	556573-9124
		Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307
		Sagax Karlskoga AB	556728-6843
		Delägda intresseföretag	Org. Nr
		Segeltorp Utvecklings AB	556726-2109



SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan redovisas vissa skattekonsekvenser som kan aktualiseras för fysiska personer och aktiebolag som innehar Sagaxaktier i samband med notering på OMX Nordic Exchange Stockholm, Small Cap. Sammanfattningen är baserad på nu gällande regler och är endast avsedd som allmän information för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, såvida inte annat anges. Redogörelsen behandlar inte värdepapper som innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga på innehav av aktier i Sagax som anses näringsbetingade.¹⁾ Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som tidigare varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier. Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller särskilda skatteregler. Varje aktieägare rekommenderas därför att konsultera skatterådgivare för att få information om vilka skattekonsekvenser som kan uppkomma i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Fysiska personer

För fysiska personer beskattas kapitalvinster och utdelningar med 30 procent skatt i inkomstslaget kapital. För utdelningar innehålls normalt en preliminär skatt om 30 procent av VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgiften ökad med utgifter för förbättring). Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Uppkommer kapitalförlust på marknadsnoterade aktier är denna fullt avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter utom andelar i investeringsfonder som enbart innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital.

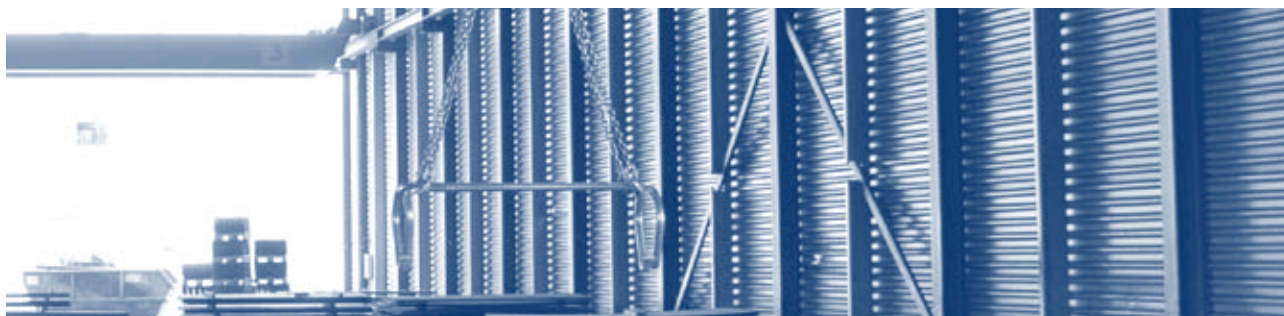
Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt mot fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår. Vad beträffar förmögenhetsskatt är aktier som noteras vid OMX Nordic Exchange Stockholm, Small Cap utan att inregistreras där enligt nu gällande regler befriade från förmögenhetsskatt.²⁾

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 28 procent. Beräkningen av kapitalvinster respektive kapitalförluster sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som angivits ovan. Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. I vissa fall kan sådana kapitalförluster dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter i annat bolag inom en bolagsgrupp om bolagen begär det vid samma års taxering och om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler gäller för vissa speciella företagskategorier, exempelvis investeringsfonder och investmentföretag.

1) Marknadsnoterade aktier anses näringsbetingade bland annat om aktieinnehavet utgör en kapitaltillgång hos investeraren och om innehavet antingen uppgår till minst 10 procent av rösterna eller om innehavet betingas av rörelse som bedrivs av ägarföretaget eller av ett företag som med hänsyn till äganderättsförhållande eller organisatoriskt förhållande kan anses stå det nära. För skattefrihet avseende marknadsnoterade aktier finns dessutom vissa regler om minsta innehavstid för att reglerna skall vara tillämpliga.

2) Det bör noteras att förmögenhetsskattelagen för närvarande är föremål för översyn, se Budgetpropositionen för 2007 (prop. 2006/07:1) samt Finansdepartementets promemoria om reformerad förmögenhetsskatt den 20 februari 2007. Av vårpropositionen (prop. 2006/07:100) framgår att regeringen har för avsikt att avskaffa förmögenhetsskatten helt från och med den 1 januari 2007.



Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent men är i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör därvid nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utbetalningstillfället, om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. I Sverige verkställer normalt VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige jämföras bl.a. inlösen av aktier med utdelning vilket medför att svensk kupongskatt skall erläggas för inlösenbelopp som erhålls för inlösta aktier. Återbetalning avseende den del av kupongskatten som belöper på aktiernas anskaffningskostnad eller – som ett alternativ för marknadsnoterade aktier – 20 procent på inlösenbeloppet, medges dock efter ansökan hos Skatteverket. Sådan ansökan skall göras senast vid utgången av det femte kalenderåret efter utbetalningen.

För att ansöka om sådan återbetalning måste aktieägaren inge en särskild blankett (3740) och tillhandahålla Skatteverket

intyg om avdragen skatt samt förete bevisning om anskaffningskostnaden för inlösta aktier.

Ansökan om återbetalning skall göras skriftligen hos Skatteverket. Skatteverket har upprättat en särskild blankett (3740) som kan användas i de flesta situationerna. Till ansökningshandlingen skall sökanden bifoga intyg eller annan utredning om avdragen skatt samt förete bevisning om anskaffningskostnaden för inlösta aktier. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster på aktier. Aktieägaren kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av svenska aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de tio kalenderår som föregått det år då avyttringen skedde varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad av avtal för undvikande av dubbelbeskattning mellan Sverige och andra länder.



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 stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av Bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade rätt till utdelning (2 kronor per år).

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Finansiella derivat

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.

IFRS

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

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 kassa flödet 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.



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 av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Uppläpset 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 ianspråktaga 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 kvittningsemission 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 kvittningsemission 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 kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission 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 biträdades 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 biträtts 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.

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: 556101-9174
www.remium.com

Revisorer **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



Sollentuna Romben 3



Sollentuna Rankan 1



Stockholm Kolsva 1, Stockholm Finspång 6, Stockholm Skultuna 3

