

AB | SAGAX

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2009



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

ÅRET I SAMMANDRAG

Stabil verksamhet under 2009 och ett starkt fjärde kvartal.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari–december 2009 ökade till 566,3 miljoner kronor (491,4 miljoner kronor föregående år).

Förvaltningsresultat

Den löpande verksamheten fortsatte att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet ökade till 242,8 (188,5) miljoner kronor, vilket är det högsta förvaltningsresultat Sagax rapporterat.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärderingar av finansiella instrument har påverkat resultatet med 38,8 (–421,7) miljoner kronor, varav 34,2 (–344,0) miljoner kronor avsåg Sagax räntederivat.

Omvärdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 422 (6 060) miljoner kronor. Resultatet har belastats med –244,6 (–127,9) miljoner kronor i orealiserade värdetillvärdingar. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 8,1 % (7,6 %) under året. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 9,1 (9,3) år.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 33,7 (–181,5) miljoner kronor, motsvarande –0,59 (–17,53) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 236,3 (184,1) miljoner kronor motsvarande 15,29 (12,11) kronor per stamaktie efter utspädning.

Förändringar i fastighetsinnehav

Sagax har under året investerat 656,8 (1 351,6) miljoner kronor varav 447,4 (1 254,1) miljoner kronor avsåg förvärv och 209,4 (97,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Ingen utdelning föreslås till stamaktieägarna.

Prognos

För 2010 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 300 miljoner kronor.

	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Belopp i miljoner kronor					
Hyresintäkter	566,3	491,4	355,5	245,4	168,5
Förvaltningsresultat	242,8	188,5	134,2	92,9	47,0
Resultat efter skatt	33,7	–181,5	566,0	185,5	83,9
Fastigheter, marknadsvärde	6 422	6 060	5 105	3 300	2 009
Direktavkastning, %	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	–0,59	–17,53	42,03	12,94	7,35

Omslag: Fastigheten Honkanummentie 3-7 i Helsingfors, Finland. Fastigheten förvärvades under det fjärde kvartalet för 169 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 32 000 kvadratmeter och är i sin helhet uthyrd till transport- och logistikföretaget DSV. Foto: Anders Portman.

VD HAR ORDET

Resultat och marknad

Sagax förvaltningsresultat för 2009 uppgick till 243 miljoner kronor. Detta är 29 % högre än föregående år och 81 % högre än året dessförinnan. För 2009 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 236 miljoner kronor motsvarande 15,29 kronor per stamaktie efter utspädning. Även om vi är väl medvetna om att även Sagax fått draghjälp av ett lägre ränteläge så är bolagets förvaltningsresultat mycket bra. Fastigheternas negativa värdeutveckling, som började plana ut under tredje kvartalet, verkar nu ha avbrutits. Hyresmarknaden visade tecken på förbättringar under tredje kvartalet och har därefter fortsatt att utvecklas positivt. Likviditeten i investeringsmarknaden har ökat och vi ser nu fler intressanta investeringsmöjligheter än på flera år. Tillgången till finansiering är dock generellt sett fortsatt begränsad vilket är en marknadsomständighet som passar oss bra eftersom Sagax redan har tillgång till lånefinansiering genom redan avtalade krediter och därutöver har relativt sett goda förutsättningar att erhålla ny finansiering i kraft av sin historik.

Kostnader

Sagax expansion de senaste åren har skett i två grundläggande syften: dels för att uppnå diversifiering av intäkter (och därmed lägre risk) och dels för att uppnå kostnadsfördelar (och därmed högre lönsamhet). Kostnaderna för bolagets fastighetsadministration och centrala administration uppgick sammanlagt till 35 miljoner kronor vilket i relation till bolagets tillgångar om 6 926 miljoner kronor motsvarar 0,50 %. Några förvaltningskostnader därutöver belastar inte ägarna. Vi klarar nu att täcka de löpande kostnaderna för börsnoteringen, bolagsförvaltningen och fastighetsförvaltningen till samma förvaltningskostnad som exempelvis en vanlig aktiefond. Det är en konkurrenskraftig nivå.

Utsikter för 2010

Under 2010 har Sagax inget refinansieringsbehov. Räntekostnaderna är i stort säkrade och bolaget har endast en liten andel hyresavtal som löper ut under året (3 %). Således är de grundläggande förutsättningarna goda. För 2010 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv uppgå till 300 miljoner kronor. Lyckas bolaget infria prognosen är denna resultatnivå 24 % bättre än utfallet för 2009.

Inför 2009 var jag orolig för potentiellt ökade vakansnivåer till följd av de sämre konjunkturutsikterna. Det har visat sig att jag oroade mig i onödan. Marknaden har vänt uppåt snabbare än vad vi vågat hoppats på. Eftersom finansieringsmarknaden fortfarande befinner sig i obalans tror jag att investerare med välfungerande förvaltning och finansiering i god ordning under 2010 kan få möjlighet till särskilt intressanta investeringar.

Nyemission

Sagax har sedan 2006 emitterat preferensaktier för att öka bolagets egna kapital och kunna utveckla verksamheten mot högre lönsamhet och lägre risk. Det kapital som tillförts genom preferensaktieemissionerna har använts för fastighetsförvärv inom vårt segment, industri- och lagerfastigheter. Förvärven har haft god avkastning och ökat bolagets resultat och kassaflöde. Preferensaktieägarna har erhållit utdelning motsvarande cirka 8 % avkastning. Bolagets hyresintäkter har genom förvärven diversifierats och risken i bolaget har därmed minskat. Preferensaktien har utgjort en intressant affär för de investerare som sökt ett värdepapper med en stabil och relativt hög utdelning.

Under 2009 investerade Sagax drygt 650 miljoner kronor. Hittills i år har Sagax genomfört eller kommunicerat investeringar om 350 miljoner kronor. Dessa investeringar har skett till attraktiva nivåer i begränsad konkurrens. I syfte att fortsätta utveckla verksamheten med bibehållen risk har Sagax styrelse beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier. Emissionen sker med företrädesrätt för bolagets aktieägare. Teckningskursen har fastställts till 25,00 kronor per preferensaktie. Vid full teckning av företrädesrättsemissionen kommer Sagax att tillföras 272 miljoner kronor före emissionskostnader. Kapitalet kommer att investeras omsorgsfullt för att ge Sagax aktieägare en så god och långsiktigt säker avkastning som möjligt.

Stockholm den 19 februari 2010

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari till december. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång i år respektive föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 242,8 (188,5) miljoner kronor vilket kan jämföras med bolagets senaste prognos om 240 miljoner kronor. Resultatökningen förklaras av en större fastighetsportfölj, högre drift-netto i befintliga fastigheter samt lägre genomsnittlig kapitalkostnad.

Omvärdering av fastighetsportföljen har skett med -248,6 (-372,7) miljoner kronor till följd av de sämre marknadsförutsättningar som rådde under 2009. Resultatpåverkan uppgick till -244,6 (-127,9).

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 38,8 (-421,7) miljoner kronor varav 34,2 (-344,0) miljoner kronor avsåg räntederivat. Börsnoterade aktier har omvärderats med 31,8 (-23,1) miljoner kronor till följd av högre börskurs. Försäljning av aktier har medfört en realiserad värdeförändring om -9,9 (-1,8) miljoner kronor.

Omvärdering av svenska dotterbolags lån i utländsk valuta har påverkat resultatet positivt med 12,1 (-42,3) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 33,7 (-181,5) miljoner kronor.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 566,3 (491,4) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj och intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Koncernens hyresförluster under året uppgick till 0,2 miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 38,2 (31,2) miljoner kronor under året. Kostnadsnivån är i stort oförändrad i befintligt bestånd. Kostnadsökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 26,4 (20,5) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av större fastighetsportfölj samt av höjda taxeringsvärden. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 8,5 (8,7) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration var i stort oförändrade och uppgick till 26,2 (25,7) miljoner kronor.

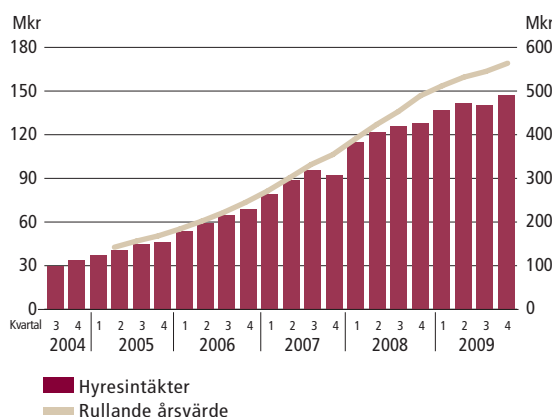
Finansnetto

Finansnettot består av finansiella kostnader och intäkter samt av resultat från intresseföretag. Årets finansnetto uppgick till -228,2 (-222,6) miljoner kronor.

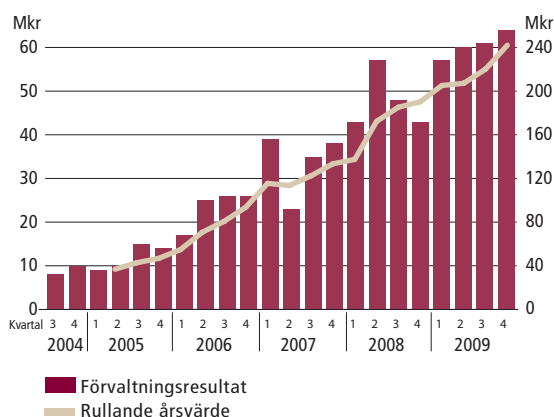
Sagax finansiella kostnader uppgick till 234,6 (240,9) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har stigit marginellt trots nyupplåning i samband med fastighetsförvärv vilket förklaras av lägre marknadsräntor. Sagax genomsnittliga ränta har sjunkit till 4,3 % (5,1 %) till följd av lägre marknadsräntor. Sagax har en outnyttjad kreditfacilitet om 1 453 (2 064) miljoner kronor som står till bolagets förfogande. Kostnaden för denna kreditfacilitet uppgick till 4,7 (3,9) miljoner kronor.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 4,2 (19,7) miljoner kronor. Resultat från intresseföretag uppgick till 2,2 (-1,4) miljoner kronor och avser Sagax resultatandel i intresseföretaget Segeltorp Utvecklings AB.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt under året vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med –248,6 (–372,7) miljoner kronor. Resultatet har till följd av en svagare eurokurs påverkats med –21,7 (180,8) miljoner kronor och ökat med 39,3 (79,3) miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till –163,4 (–339,3) miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till –81,2 (211,4) miljoner kronor.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,4 % (8,4 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,2 % (7,9 %) respektive 10,4 % (10,3 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 8.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2009
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	39,3
Avflyttningar/Omförhandlingar	–13,6
Allmän marknadsförändring	–189,1
Delsumma Sverige	–163,4
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	–
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsförändring	–59,5
Valutaeffekt	–21,7
Delsumma Utland	–81,2
Summa orealiserade värdeförändringar	–244,6

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument utgörs av räntederivat och börsnoterade aktier. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och eventuella marknadsvärdesförändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick till 38,8 (–421,7) miljoner kronor varav 48,7 (–424,2) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och –9,9 (2,5) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde vid årsskiftet minskade med sammanlagt 34,2 (–344,0) miljoner kronor huvudsakligen till följd av kortare återstående löptid. I detta belopp ingår inflationskompensation i realränteswappar med –0,6 (–8,4) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –302,1 (–336,3) miljoner kronor på balansdagen inklusive –15,4 (–27,1) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation.

Samtliga aktier i Dagon AB, som erhöles som dellikvid vid försäljning av fastigheter 2007, har avyttrats under året. Försäljningen har medfört en realiserad värdeförändring om –9,9 (–1,8) miljoner kronor.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 7,6 (6,9) miljoner kronor, vilken uppstår i vissa dotterbolag som ej kunnat nyttja koncernens skattemässiga underskott under innevarande år samt för koncernens verksamhet i Tyskland.

Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till –8,4 (248,7) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 151,9 respektive 43,5 miljoner kronor vid årets slut. Den uppskjutna skattefordran har netto redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen avseende skatt i Sverige och uppgår netto till 149,1 miljoner kronor. Ytterligare 2,8 miljoner kronor avser uppskjuten skattefordran i Danmark. Den uppskjutna skatteskulden om 43,5 miljoner kronor avser skatt i Finland, 40,6 miljoner kronor samt skatt i Tyskland, 2,9 miljoner kronor.

UPPSKJUTEN SKATT

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2009
Sverige	149,1
Danmark	2,8
Finland	–40,6
Tyskland	–2,9
Nettofordran	108,4

Under 2009 har rättsfall vilka påverkar fastighetsbranschen, så kallade Hollandsbolag, varit uppmärksammade i massmedia. Det kan konstateras att Sagax inte genomfört någon transaktion av den typ som varit föremål för Regeringsrättens prövning.

Sagax har inga pågående skatterättsliga tvister.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 236,3 (184,1) miljoner kronor. Den betalda skatten, –6,0 (–3,3) miljoner kronor, avser tidigare verksamhetsår och har främst uppstått i förvärvade bolag som under det första räkenskapsåret inte kunnat nyttja koncernens skattemässiga underskott. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 691,1 (1 057) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter i Finland och Sverige samt investeringar i befintligt bestånd i Finland. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 437,4 (698,7) miljoner kronor, varav 122,0 miljoner kronor till följd av 5 515 000 emitterade preferensaktier. Sammantaget har likvida medel förändrats med –7,2 (–187,1) miljoner kronor under året.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2010

För 2010 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 300 miljoner kronor.

Aktuell intjäningsförmåga

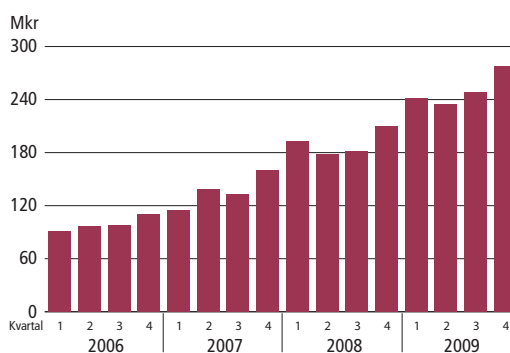
Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är jämförbar med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar.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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå. Skatten är beräknad med 26,3 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Resultatandel från intresseföretag och utdelning från börsnoterade aktier ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.

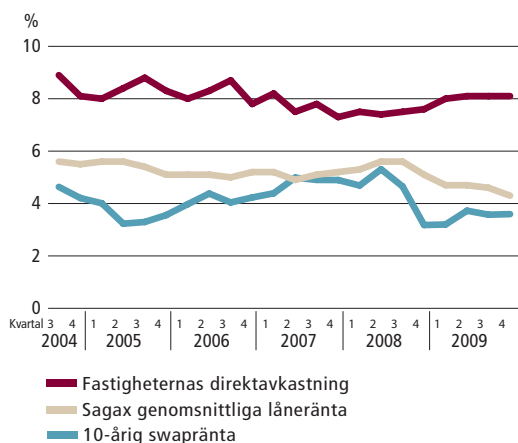
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2009	30 sep 2009
Hyresvärde	622	596
Vakans	-26	-28
Hyresintäkter	596	568
Fastighetskostnader	-75	-70
Driftnetto	521	498
Central administration	-26	-26
Finansnetto	-217	-224
Förvaltningsresultat	278	248
Skatt	-73	-65
Resultat efter skatt	205	183
– varav preferensaktieägarna	41	41
– varav stamaktieägarna	164	142

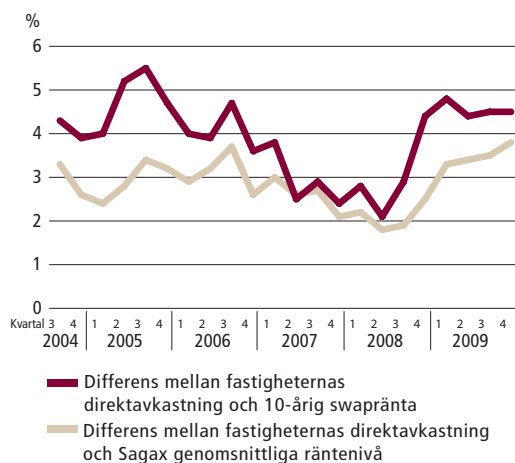
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



RÄNTEGAP MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet 113 (110) fastigheter med en uthyrningsbar area om 917 000 (839 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 9,1 (9,3) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen, dit 44 % (44 %) av marknadsvärdet och 45 % (46 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 622,2 (545,1) respektive 593,5 (522,5) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (96 %).

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2009	3	10 100	6,7	1 %
2010	25	18 698	17,5	3 %
2011	31	33 434	32,1	5 %
2012	36	51 865	42,7	7 %
2013	21	36 555	29,2	5 %
2014	13	81 319	42,4	7 %
>2014	80	661 133	422,9	72 %
Totalt	209	893 104	593,5	100 %

Investeringar och försäljningar

Sagax har under året investerat 656,8 (1 352) miljoner kronor varav 447,4 (1 254) miljoner kronor avsåg förvärv och 209,4 (97,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Av förvärven under 2009 avsåg 188,9 miljoner kronor segmentet Stockholm och 258,5 miljoner kronor Utland.

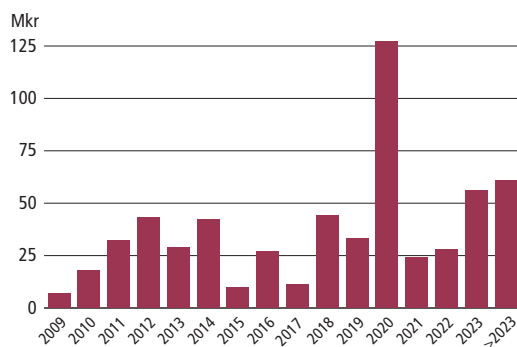
Av investeringarna i det befintliga beståndet avsåg 27,5 miljoner kronor segmentet Västra Götaland, 12,6 miljoner kronor Östra Götaland, 0,9 miljoner kronor Svealand, 37,5 miljoner kronor Stockholm och 130,9 miljoner kronor Utland.

Investeringarna i Utland avser investeringar i Finland. Sagax har uppfört produktions- och lagerlokaler i Lahtis för hyresgästen BE Group. Sagax har även uppfört produktions- och lagerlokaler i Hyvinge åt hyresgästen Konecranes.

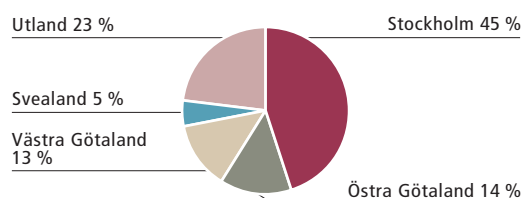
Under det fjärde kvartalet 2009 förvärvades en lager- och distributionsfastighet i Helsingfors. Den uthyrningsbara arean uppgår till 32 000 kvadratmeter och utgörs huvudsakligen av höglager.

Under året har tre mindre fastigheter med ett totalt bokfört värde om 5,0 miljoner kronor sålts för 5,5 miljoner kronor.

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	50	306 903	19 542	2 816	9 176	285,4	45 %	92 %	259,9	44 %
Västra Götaland	14	90 568	4 131	944	10 423	81,8	13 %	96 %	78,6	13 %
Östra Götaland	18	239 807	–	767	3 198	84,9	14 %	100 %	84,9	14 %
Svealand	15	55 553	–	359	6 462	29,3	5 %	100 %	29,3	5 %
Utland	16	223 946	–	1 536	6 859	140,8	23 %	100 %	140,8	24 %
Totalt	113	916 777	23 673	6 422	7 005	622,2	100 %	95 %	593,5	100 %

1) Hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2009.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 %, att jämföra med 4,1 % vid årsskiftet 2008/2009. Under året har vakansvärdet ökat med 14,0 (24,2) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med -14,6 (-17,4) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Lämnade rabatter har ökat med 4,5 miljoner kronor i årstakt vid periodens utgång. Rabatterna avser inflyttningsrabatter vid nyuthyrning. Utgående vakansvärde uppgick till 26,2 (22,3) miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 17,0 (10,7) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 6,3 (-) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 10,7 (10,7) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 7,2 miljoner kronor under 2009, 1,5 miljoner kronor under 2010 och 2,0 miljoner kronor under 2011.

Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 8,0 (2,3) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick således till 35,2 (30,7) miljoner kronor.

VAKANSER 31 DECEMBER 2009

Område	Antal fastigheter	Vakans värde, Mkr	Vakans värde	Vakant area, kvm
Stockholm	50	23,0	8,1 %	19 542
Svealand	15	-	-	-
Östra Götaland	18	-	-	-
Västra Götaland	14	3,2	3,9 %	4 131
Utland	16	-	-	-
Totalt	113	26,2	4,8 %	23 673

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2009	30 sep 2009
Ingående vakans 1 januari 2009	22,3	22,3
Vakansvärde från fastighetsförvärv	-	-
Avflyttningar	14,0	13,1
Inflyttningar	-14,6	-6,3
Förändring av lämnade rabatter	4,5	-0,9
Utgående vakansvärde	26,2	28,3
Uppsagt för omförhandling	6,3	9,3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	10,7	7,1
Nyuthyrning, ej inflyttat	-8,0	-9,4
Justerat utgående vakansvärde	35,2	35,2



Fastigheten Bagaren 5 i Tyresö, Stockholm. Fastigheten utgör sedan 1978 Annas Pepparkakors svenska produktionsanläggning och huvudkontor. Fastigheten är fullt uthyrd på ett långsiktigt hyresavtal.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga koncernens fastigheter.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 113 (110) fastigheter uppgick den 31 december till 6 422 (6 060) miljoner kronor. Fastighetsmarknaden utvecklades negativt under 2009 vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med –248,6 (–372,7) miljoner kronor. Det redovisade värdet har minskat med ytterligare –21,7 (180,8) miljoner kronor till följd av valutaeffekter och ökat med

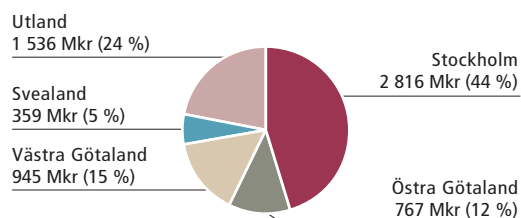
39,3 (79,3) miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Sammantaget uppgick värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige till –163,4 (–339,3) miljoner kronor. Värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands uppgick till –81,2 (211,4) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 3.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om –39,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 6 382 (6 020) miljoner kronor.

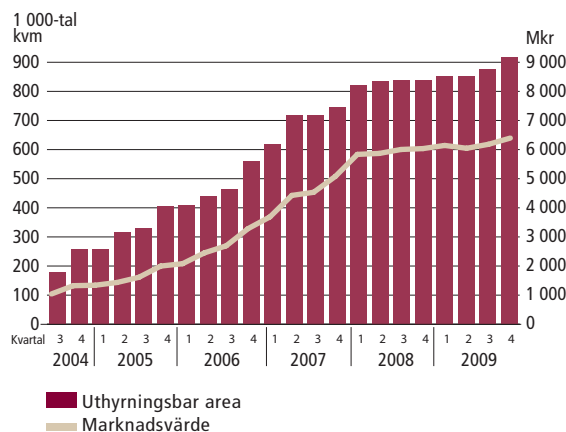
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2008	6 059,7	110
Förvärv av fastigheter	447,4	6
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	–45,1	
Investeringar i befintligt bestånd	209,4	
Försäljning av fastigheter	–5,0	–3
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	–244,6	
Fastighetsbestånd 31 december 2009	6 421,8	113
Förvärvad uppskjuten skatt	–39,9	
Bokfört värde	6 381,9	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5–20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter med undantag för fastigheterna i Hechingen Tyskland, vilka till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland under 2009 endast har värderats av värderingsföretag 30 juni och 31 december.

Analyser och generella förutsättningar

Principer för analyser och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2008.

Kalkylränta (8,7–18,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,8–16,8 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,2 % (7,9 %) respektive 10,4 % (10,3 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,4 % (8,4 %).

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	93
DTZ Finland	11
DTZ Egeskov	1
CB Richard Ellis	2
Colliers Property Partners	4
Bryggan Fastighetsekonomi	2
Totalt	113



Fastigheten Romben 3 i Sollentuna, Stockholm. Aga Gas lokaler utgörs av höglager och används främst för lagring och distribution av medicinska gaser. Övriga hyresgäster i fastigheten är Elektroskandia och SiteTel. Fastigheten är fullt uthyrd.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 1 382 (1 261) miljoner kronor. Det egna kapitalet har ökat med 122,0 miljoner kronor till följd av ny- och apportemissioner av 5 515 000 preferensaktier. Utdelning till ägare av preferensaktier har skett med 33,2 (29,9) miljoner kronor under året. Ingen utdelning har lämnats till ägare av stamaktier.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 5 030 (4 708) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 1 154 (887,0) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har sjunkit med -47,2 (118,4) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,4 (5,1) år respektive 4,2 (5,1) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,3 % (5,1 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. Till följd av Sagax långa räntebindning har de lägre

marknadsräntorna under 2009 endast fått mindre effekt på koncernens genomsnittliga räntenivå. Stängningsbara ränteswappar har ökat den genomsnittliga räntenivån med 0,14 procentenheter men påverkar ej räntebindningstiden.

Sagax har inget refinansieringsbehov förrän vid halvårsskiftet 2011 då 22,4 miljoner euro förfaller till refinansiering. Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar motsvarade 254 % av låneförfall de kommande 12 månaderna.

Av de finansiella derivaten kommer 95 % att ha ett restvärde på noll kronor vid derivatavtalens utgång. Detta innebär att minst 289 miljoner kronor successivt kommer att upplösas och resultatföras fram till avtalens slutdatum.

Kreditram

Sagax hade den 31 december en outnyttjad kreditram om 1 453 (2 064) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2009

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2010	1 055	2,3 %	21 %	136	3 %
2011	425	5,8 %	8 %	363	7 %
2012	338	4,1 %	7 %	106	2 %
2013	335	5,1 %	7 %	161	3 %
2014	696	4,0 %	14 %	3 916	78 %
>2014	2 181	3,9 %	43 %	348	7 %
Summa/genomsnitt	5 030	4,3 %	100 %	5 030	100 %

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2009

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 dec 2009	Marknadsvärde 31 dec 2008	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 506	87 %	-262,0	-283,1	21,1
Räntetak	144	4 %	1,8	0,1	1,7
Realränteswappar	212	5 %	-30,3	-22,5	-7,8
Stängningsbara ränteswappar	150	4 %	-11,6	-30,8	19,2
Summa	4 012	100 %	-302,1	-336,3	34,2

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 okt-dec	2008 okt-dec
Hysesintäkter	566,3	491,4	147,4	128,3
Övriga intäkter	4,0	5,9	3,3	1,6
Driftskostnader	-29,4	-23,5	-8,6	-7,7
Underhållskostnader	-8,8	-7,7	-2,6	-2,0
Tomträttsavgäld	-12,2	-8,6	-3,3	-2,1
Fastighetsskatt	-14,2	-11,9	-4,3	-2,6
Fastighetsadministration	-8,5	-8,7	-3,0	-2,7
Driftnetto	497,2	436,8	128,9	112,8
Central administration	-26,2	-25,7	-7,4	-7,1
Resultat från intresseföretag	2,2	-1,4	-0,2	-0,3
Finansiella intäkter	4,2	19,7	1,2	3,2
Finansiella kostnader	-234,6	-240,9	-57,9	-65,9
Förvaltningsresultat	242,8	188,5	64,6	42,6
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0,5	-19,9	0,4	-19,7
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-244,6	-127,9	6,2	-117,0
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-9,9	2,5	-13,4	-
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	48,7	-424,2	35,7	-336,1
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	12,1	-42,3	-1,4	-37,5
Resultat före skatt	49,6	-423,3	92,1	-467,7
Uppskjuten skatt	-8,4	248,7	-28,9	130,2
Aktuell skatt	-7,6	-6,9	-1,8	-3,8
Årets resultat	33,7	-181,5	61,4	-341,3
Omräkningsdifferenser	-2,3	4,2	-4,0	-
Totalresultat för året	31,4	-177,3	57,4	-341,3
Resultat per stamaktie, kr	-0,62	-17,53	5,9	-28,90
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-0,59	-17,53	5,9	-28,90
Genomsnittligt antal stamaktier	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 762 909	12 705 344	12 703 723	12 693 791

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2009 31 dec	2008 31 dec
Förvaltningsfastigheter	6 381,8	6 019,8
Uppskjuten skattefordran	151,9	116,9
Finansiella instrument	1,8	0,3
Övriga anläggningstillgångar	18,3	15,1
Summa anläggningstillgångar	6 553,8	6 152,1
Kassa och bank	203,7	210,9
Aktier	113,7	51,1
Övriga omsättningstillgångar	54,9	67,8
Summa omsättningstillgångar	372,3	329,8
Summa tillgångar	6 926,1	6 481,9
Eget kapital	1 381,6	1 261,4
Långfristiga räntebärande skulder	4 893,5	4 599,2
Uppskjuten skatteskuld	43,5	–
Finansiella instrument	303,9	336,6
Övriga långfristiga skulder	–	2,4
Summa långfristiga skulder	5 240,9	4 938,2
Kortfristiga räntebärande skulder	136,4	108,7
Övriga kortfristiga skulder	167,2	173,6
Summa kortfristiga skulder	303,6	282,3
Summa eget kapital och skulder	6 926,1	6 481,9

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 okt-dec	2008 okt-dec
Resultat före skatt	49,7	-423,3	91,9	-467,7
Värdeförändringar på finansiella instrument	-37,7	424,3	-21,2	336,1
Värdeförändringar på fastigheter	244,1	147,8	-6,2	136,9
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	-12,1	42,3	1,5	37,5
Betald skatt	-6,0	-3,3	-	-0,2
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-1,7	-3,8	0,3	-4,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	236,3	184,1	66,3	38,0
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	5,4	1,0	21,1	-1,3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	4,8	-13,3	-12,8	-3,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246,5	171,7	74,6	33,5
Förvärv av fastigheter	-447,4	-1 254,1	-172,6	-226,4
Försäljning av fastigheter	5,5	323,1	2,9	187,1
Investeringar i befintliga fastigheter	-209,4	-97,5	-40,3	-53,9
Förvärv av finansiell placering	-69,3	-62,6	-69,3	-
Försäljning av finansiell placering	25,7	30,4	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	3,8	3,2	2,6	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-691,1	-1 057,5	-276,7	-96,4
Emission av preferensaktier	122,0	3,0	-	3,0
Utdelning till preferensaktieägare	-33,2	-29,9	-	-
Upptagna lån	552,9	1 777,0	226,6	693,6
Amorterade lån	-200,4	-1 047,6	-52,8	-655,6
Minskning av övriga långfristiga skulder	-3,8	-3,8	-	-6,9
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	4,3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	437,4	698,7	177,9	34,1
Årets kassaflöde	-7,2	-187,1	24,2	-28,8
Likvida medel vid periodens ingång	210,9	398,0	227,9	239,6
Likvida medel vid periodens utgång	203,7	210,9	203,7	210,9

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2007	135,2	432,9	-0,1	897,6	1 465,6
Aktieutdelning	-	-	-	-29,9	-29,9
Nyemitterade stamaktier	0,7	2,3	-	-	3,0
Totalresultat januari-december 2008 ¹⁾	-	-	4,2	-181,5	-177,3
Eget kapital 31 december 2008	135,9	435,2	4,1	686,2	1 261,4
Aktieutdelning	-	-	-	-33,2	-33,2
Nyemitterade preferensaktier	20,0	67,3	-	-	87,3
Apportemitterade preferensaktier	7,6	27,1	-	-	34,7
Totalresultat januari-december 2009 ¹⁾	-	-	-	31,4	31,4
Eget kapital 31 december 2009	163,5	529,6	4,1	684,4	1 381,6

1) Jämförelsetal har justerats så att "Totalresultat" omfattar tidigare resultat samt omräkningsdifferenser.

SEGMENTINFORMATION

Styrelsen följer upp koncernens verksamhet efter geografisk fördelning. Således finns fem segment fördelade efter geografiskt läge.

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade		Resultat före skatt		Resultat vid avyttring av fastigheter		Vinstandel i intressebolag	
	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Belopp i miljoner kronor												
Stockholm	257,7	203,6	100,8	56,6	-62,3	-103,2	25,6	-84,4	0,1	-	2,2	-1,4
Västra Götaland	68,5	82,7	35,3	30,6	-37,3	-10,0	-0,3	2,3	-	-23,3	-	-
Östra Götaland	86,7	83,2	51,8	50,1	-61,2	-67,2	-18,5	-84,6	-	-	-	-
Svealand	37,2	32,5	16,0	9,4	-2,7	-25,8	17,3	-11,8	0,5	-	-	-
Utland	116,2	89,4	59,0	29,8	-81,1	78,3	-10,7	63,4	-	-	-	-
Summa segmentsnivå	566,3	491,4	262,9	176,5	-244,6	-127,9	13,4	-115,1	0,6	-23,3	2,2	-1,4
Derivat	-	-	-	-	-	-	34,2	-348,3	-	-	-	-
Övrigt ej fördelat	-	-	-20,1	12,0	-	-	2,0	40,1	-	-	-	-
Totalt	566,3	491,4	242,8	188,5	-244,6	-127,9	49,6	-423,3	0,6	-23,3	2,2	-1,4

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter		Andelar i intressebolag		Summa tillgångar	
	2009 31 dec	2008 31 dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
Belopp i miljoner kronor												
Stockholm	2 815,6	2 652,9	37,5	55,0	188,9	668,1	-1,3	-89,0	5,0	2,5	2 913,2	2 796,0
Västra Götaland	944,5	954,4	27,5	7,5	-	82,2	-	-254,0	-	-	1 039,8	879,3
Östra Götaland	766,9	815,4	12,6	11,5	-	96,8	-	-	-	-	1 119,4	851,8
Svealand	358,8	364,3	0,9	5,1	-	-	-3,7	-	-	-	292,7	315,4
Utland	1 536,0	1 272,7	130,9	18,4	258,5	407,0	-	-	-	-	1 568,4	1 295,5
Summa segmentsnivå	6 421,8	6 059,7	209,4	97,5	447,4	1 254,1	-5,0	-343,0	5,0	2,5	6 933,5	6 138,0
Koncernjusteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-881,5	-405,7
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	874,1	749,6
Totalt	6 421,8	6 059,7	209,4	97,5	447,4	1 254,1	-5,0	-343,0	5,0	2,5	6 926,1	6 481,9

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Överskottsgrad, %	88	89	87	82	76
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	98	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	97	93	95
Hysesduration, år	9,1	9,3	8,7	7,4	6,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	916 777	839 114	743 023	558 959	405 243
Antal fastigheter	113	110	98	57	40
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	3	-13	49	31	27
Genomsnittlig ränta, %	4,3	5,1	5,2	5,2	5,1
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	4,4	5,1	5,7	5,9	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,2	5,1	5,8	5,1	3,9
Soliditet, %	20	19	26	23	17
Belåningsgrad, %	73	73	68	70	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,8	1,8	2,0	1,7
Data per stamaktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Eget kapital per aktie, kr	59,80	64,46	81,71	38,68	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Resultat per aktie, kr	-0,62	-17,53	44,68	13,62	7,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,59	-17,53	42,03	12,94	7,35
Kassaflöde per aktie, kr	16,15	12,74	9,70	5,67	4,14
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Antal aktier vid årets utgång	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 916 822	11 866 822
Antal aktier vid årets utgång efter utspädning	12 884 066	12 534 057	12 776 788	12 732 783	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739	11 366 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 762 909	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822
Data per preferensaktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	27,50	23,00	27,30	27,60	–
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	–
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Antal aktier vid årets utgång	20 605 276	15 090 276	14 959 841	11 595 841	–
Genomsnittligt antal aktier	18 648 189	14 970 711	11 277 841	6 837 854	–

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Nettoomsättning	9,2	8,2
Administrationskostnader	-24,1	-24,1
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-14,9	-15,9
Resultat från andelar i koncernföretag	-3,0	66,9
Finansiella intäkter	31,8	52,8
Finansiella kostnader	-40,3	-22,7
Resultat före skatt	-26,4	81,1
Skatt	2,5	-10,3
Årets resultat	-23,9	70,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2009 31 dec	2008 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2,4	0,4
Uppskjuten skattefordran	52,1	52,4
Fordringar på koncernföretag	125,9	125,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	201,9	179,6
Summa anläggningstillgångar	382,3	358,3
Kassa och bank	98,3	96,8
Fordringar på koncernföretag	408,0	437,4
Övriga omsättningstillgångar	2,0	5,8
Summa omsättningstillgångar	508,3	540,0
Summa tillgångar	890,6	898,7
Eget kapital	874,6	796,4
Uppskjuten skatteskuld	1,9	-
Summa långfristiga skulder	1,9	-
Skulder till koncernföretag	-	99,9
Övriga kortfristiga skulder	14,1	2,4
Summa kortfristiga skulder	14,1	102,3
Summa eget kapital och skulder	890,6	898,7

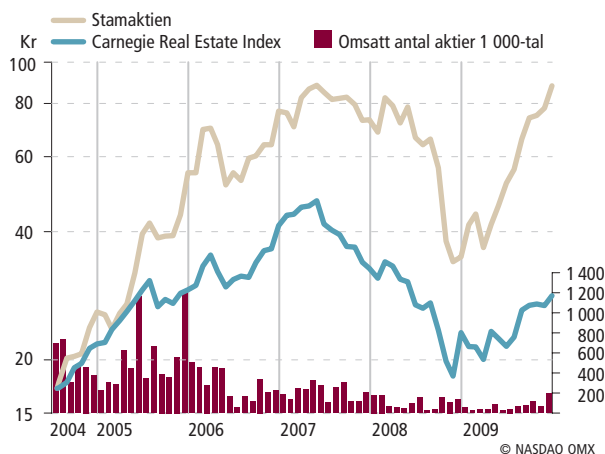
AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid årets utgång 5 600 (5 934) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 629,4 (768,6) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 30 december 2009 för Sagax stamaktie uppgick till 88,00 (34,90) kronor.

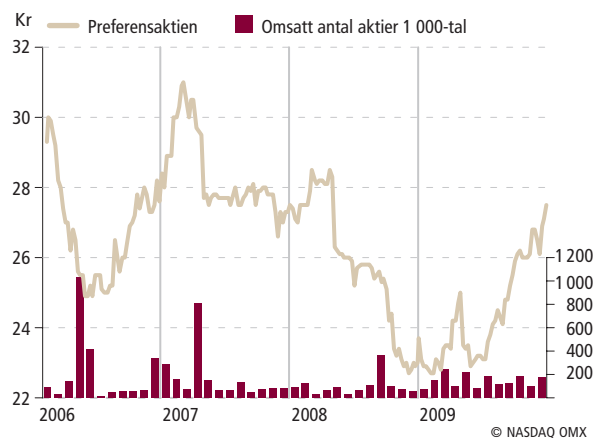
Under årets fjärde kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 11 (10) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 28 % (20 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,0 (0,4) miljoner kronor per dag.



Preferensaktier

Betalkursen den 30 december 2009 för Sagax preferensaktie uppgick till 27,50 (23,00) kronor.

Omsättningshastigheten under årets fjärde kvartal uppgick till 9 % (7 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 9 (8) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 0,2 (0,3) miljoner kronor. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.



Teckningsoptioner

Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 1 339 500 var utestående den 31 december 2009. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2009

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 653	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 782	10,0 %	Sverige	5 181	89,5 %
501–1 000	290	Privatpersoner bosatta utomlands	50	0,3 %	Luxemburg	24	5,4 %
1 001–2 000	198	Företag/institutioner i Sverige	399	79,5 %	Finland	13	1,5 %
2 001–5 000	203	Företag/institutioner utomlands	369	10,2 %	Danmark	222	0,8 %
5 001–10 000	87				Schweiz	15	0,7 %
10 001–50 000	100				USA	25	0,7 %
50 001–	69				Övriga länder	120	1,4 %
Totalt	5 600	Totalt	5 600	100,0 %	Totalt	5 600	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Förvaltningsresultat ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	15,79	12,46	8,18	5,55	4,12
Kassaflöde ^{1) 2)} per aktie efter utspädning, kr	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	5,6	2,8	9,0	13,8	14,0
Börskurs/Kassaflöde ²⁾ , ggr	5,8	2,9	8,0	14,2	14,0
Börskurs/Eget kapital, %	157	56	95	212	193

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 15,79 kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 5,6.

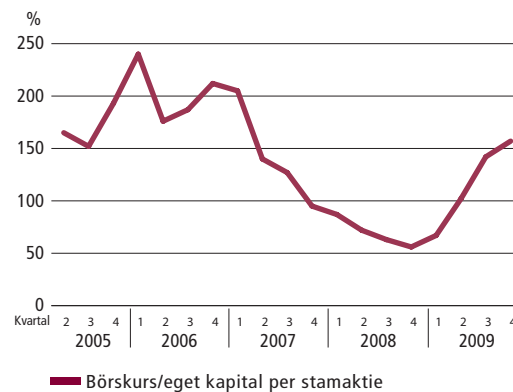
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 56,06 kronor. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut utgjorde således 157 % av det egna kapitalet per stamaktie.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2009

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2009	Preferens	Förändring 2009	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 615 070	3 144	775	–	8,0 %	18,5 %
M2 Capital Management	1 585 365	1 361 130	250 000	250 000	5,6 %	11,4 %
Familjen Salén med bolag	1 212 479	200 000	38 595	–	3,8 %	8,6 %
LF Fastighetsfond	749 737	256 796	–	–	2,3 %	5,3 %
Skandrenting	700 000	43 917	–	–	2,1 %	5,0 %
LF Småbolagsfond	602 100	–	–	–	1,8 %	4,3 %
Catella Hedgefond	–	–	5 132 521	249 847	15,7 %	3,6 %
Banque Carnegie Luxembourg	358 541	192 000	240 003	–	1,8 %	2,7 %
Sabis Invest	310 000	–	310 000	–95 000	1,9 %	2,4 %
Avanza Pension	66 390	30 190	1 387 323	1 374 288	4,4 %	1,5 %
Johan Thorell med bolag	201 627	–1 200 000	–	–	0,6 %	1,4 %
Corem Property Group	187 834	187 834	–	–	0,6 %	1,3 %
Stella Småbolag	168 500	168 500	–	–	0,5 %	1,2 %
SEB Private Bank	74 250	1 500	569 098	14 965	2,0 %	0,9 %
Nordnet Pensionsförsäkring	89 497	22 016	366 308	150 623	1,4 %	0,9 %
Aktie-Ansvar Sverige	110 000	–14 131	–	–	0,3 %	0,8 %
CAIL	107 905	–	5 395	–	0,3 %	0,8 %
Skandia Liv	99 800	–350 000	2 075	–	0,3 %	0,7 %
Örruds Mekaniska	94 637	–	19 510	–	0,3 %	0,7 %
Fastpartner	–	–8 100	900 000	–	2,8 %	0,6 %
Delsumma	9 333 732	894 796	9 221 603	1 944 723	56,8 %	72,5 %
Övriga aktieägare	2 743 590	–894 796	11 383 673	3 570 277	43,2 %	27,5 %
Totalt	12 077 322	–	20 605 276	5 515 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	4 083 018	–996 298	70 770	–	12,7 %	28,9 %

Ovanstående aktieägarstruktur per den 31 december 2009 är baserade på uppgifter från Euroclear Sweden.

BOLAGSSTÄMMOFRÅGOR

Extra bolagsstämma den 16 oktober 2009

En extra bolagsstämma i AB Sagax den 16 oktober beslutade att ändra bolagsordningen så att kvartalsvis utbetalning av utdelning med 0,50 kronor per preferensaktie införs. Avstämningsdagar för utbetalningarna kommer att vara sista vardagen i mars, juni, september respektive december månad. Förändringen syftar till att ge aktieägarna jämn avkastning, öka aktiens likviditet samt öka investeringsintresset för bolaget.

Stämman beslutade även, för att införa den kvartalsvisa utdelningen, att utdelning om 0,50 kronor per preferensaktie skall ske med avstämningsdag sista vardagen i mars 2010. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg cirka tre vardagar efter avstämningsdagen.

Stämman beslutade vidare om ändringar i bolagsordningen innebärande att det i bolagsordningen kommer att framgå att befintliga aktier vid emission, som inte är apportemission, ger företrädesrätt till ny aktie av samma slag (primär företrädesrätt), att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga aktieägare 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 (sekundär företrädesrätt). Motsvarande skall gälla vid emission av teckningsoptioner och konvertibler. Justeringarna utgjorde ett förtydligande och en anpassning av bolagsordningen till gällande aktiebolagsrätt.

Stämman ändrade även bolagsordningen så att kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

Valberedning

Valberedningen består av Björn Alsén, som representant för David Mindus med bolag, Håkan Engstam som representant för M2 Capital

Management AB, Erik Salén som representant för familjen Salén med bolag samt Göran E Larsson, styrelseordförande i AB Sagax.

Valberedningen kan kontaktas via Sagax växel, 08-545 83 540.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2009 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalning ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Styrelsen föreslår vidare att ingen utdelning lämnas på stamaktierna. Utdelningsförslaget överensstämmer med bolagsordning och gällande utdelningspolicy.

Styrelsen har 2009 beslutat att anta en ny utdelningspolicy från och med verksamhetsåret 2010. Den kommer att vara vägledande för utdelningsförslaget till årsstämman 2011. Den nya utdelningspolicyen innebär att en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna.

Övriga förslag till årsstämman 2010

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att besluta om:

- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier eller teckningsoptioner eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier, samt
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier eller teckningsoptioner eller kombination därav motsvarande maximalt 10 procent av utestående röster.
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats och benämningar på uppställningar har ändrats, samt att tidigare resultaträkning ersatts

av Rapport över totalresultat. Övriga IFRS-nyheter i form av en ny standard, IFRS 8 Rörelsesegment och IAS 23 Lånekostnader har även de tillämpats men utan väsentlig påverkan på resultat och ställning eller rapportens utformning. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2008.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närståendetransaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under året till 9,2 (8,2) miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför haft som princip att låta auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden varje kvartal. Fastigheterna har värderats i enlighet med den externt utförda värderingen per den 31 december.

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

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. I syfte att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument som ränteswappar, realränteswappar och räntetak. Sagax värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. Beräknat på koncernens räntebärande

skulder den 31 december skulle en höjning av marknadsräntorna med 0,25 procentenheter ha ökat Sagax räntekostnader med 2,8 miljoner kronor och en höjning med 1,0 procentenhet skulle ha ökat Sagax räntekostnader med 11,1 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 0,25 procentenheter skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 2,8 miljoner kronor.

Värdena i koncernens balansräkning är exponerade mot förändringar i främst eurokursen. Nettoexponeringen, tillgångar minus skuld i euro vid årsskiftet uppgick till 412 miljoner kronor.

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotterföretag. Moderbolaget i koncernen saknar koncernexterna skulder och borgensåtaganden (proprieborgen). Detta innebär att det inte finns någon kontraktuell skyldighet från moderbolagets sida att tillskjuta ytterligare kapital till dotterföretagen, vilket 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. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter. Motparter i dessa faciliteter är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis rätetäckningsgrad. Detta innebär att 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.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2008, på sidorna 39–41.

PERSONAL

Sagax hade vid året utgång 14 anställda varav 5 kvinnor. 13 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 1 medarbetare är anställd i ett av de finska

dotterbolagen och tjänstgör i Finland. Funktioner såsom fastighetskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Ägarförändring i AB Sagax (publ)

Sagax pressmeddelade den 15 januari 2010 att Duco AB den 15 januari 2010 förvärvat en post om 1 405 656 stamaktier i Sagax. Aktieförvärvet motsvarar 4,3 % av aktiekapitalet och 9,9 % av rösterna i Sagax. Duco ägde sedan tidigare 119 566 stamaktier och 78 preferensaktier i Sagax. Efter förvärvet uppgår Ducos innehav i Sagax till 1 525 222 stamaktier och 78 preferensaktier, motsvarande 4,7 % av kapitalet och 10,8 % av rösterna i bolaget efter full utspädning. Duco ägs huvudsakligen av grundarna av, tillika styrelseledamöterna i Sagax, David Mindus, Staffan Salén och Johan Thorell.

Fastighetsförvärv och investering

Sagax pressmeddelade den 5 februari 2010 att bolaget har avtalat om förvärv av tomträtten till Domnarvet 17 i Lunda industriområde, Stockholm stad. Domnarvet 17 omfattar 8 000 kvadratmeter uthyrningsbar area bestående av lagerlokaler med tillhörande kontor. Anskaffningskostnaden uppgår till 28 miljoner kronor (3 500 kr/m²) motsvarande en initial direktavkastning om 8,5 %. Tillträde sker den 12 mars. Sagax har även beslutat att genomföra en tillbyggnad på fastigheten Tillverkaren 1 i Älvsjö industriområde, Stockholm stad. Investeringen beräknas uppgå till 22 Mkr och inkluderar friköp av marken som tidigare innehafts med tomträtt. Tillbyggnaden utgörs av verkstadslokaler med tillhörande butik som kommer att hyras av Mekonomen på ett tioårigt hyresavtal.

Sagax förvärvar två lagerfastigheter i Helsingfors

Sagax pressmeddelade den 12 februari att bolaget avtalat om förvärv av två lager- och distributionsfastigheter i Helsingfors. Liksom Sagax förvärv i Helsingfors i december är även dessa fastigheter uthyrda till transport- och logistikföretaget DSV. Båda fastigheterna är belägna i Vanda vilken är en av Helsingfors mest attraktiva delmarknader för lager- och distributionsfastigheter. Fastigheterna har ett fördelaktigt kommunikationsläge med bra infrastruktur endast 5 minuter från Helsingfors internationella flygplats samt i direkt anslutning till trafikleden Ring III. Fastigheterna omfattar sammanlagt 100 000 kvadratmeter markarea som innehas med äganderätt. Byggnadernas sammanlagda uthyrningsbara area uppgår till 27 000 kvadratmeter. Därutöver finns outnyttjade byggrätter om 18 000 kvadratmeter som möjliggör tillbyggnad av ytterligare

höglager. Lokaler utgörs av höglager, terminallokaler samt kontor. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till 295 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning överstigande 8 %. Hyresavtalen har en genomsnittlig löptid om 8,5 år. Tillträde sker den 31 mars 2010.

Sagax genomför företrädesmission av preferensaktier om 272 miljoner kronor.

Sagax har den 15 februari 2010 pressmeddelat att styrelsen beslutat om en nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för bolagets befintliga aktieägare. Styrelsens beslut är villkorat av godkännande av extra bolagsstämma den 3 mars 2010. Teckningskursen har fastställts till 25 kronor per preferensaktie och vid full teckning kommer Sagax att tillföras 272 miljoner kronor före emissionskostnader.

Sagax bedömer att det finns attraktiva investeringsmöjligheter inom bolagets marknadssegment, lager- och industrifastigheter. Genom emissionen ges bolaget goda förutsättningar att genomföra selektiva kompletteringsförvärv samt att genomföra anpassningar och nybyggnation i befintliga fastigheter och därmed öka bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde. Avsikten är att finansiera tillkommande förvärv med det egna kapital som tillförs via emissionen i kombination med Sagax befintliga kreditfaciliteter. Styrelsen bedömer att emissionen ger bolaget goda möjligheter att genomföra förvärv utan att öka bolagets finansiella risk.

Kallelse till den extra bolagsstämman kommer att offentliggöras separat. Beslutet innebär att bolagets aktiekapital ökar med högst 54 470 995 kronor, från 163 412 990 kronor till högst 217 883 985 kronor, genom nyemission av högst 10 894 199 preferensaktier, vilket medför en maximal utspädning för de aktieägare som väljer att inte delta i företrädesemissionen om 25,0% av kapitalet och 7,2 % av rösterna.

Innehav av tre (3) befintliga aktier, oavsett aktieslag, medför rätt att teckna en (1) ny preferensaktie till kursen 25 kronor per aktie. Avstämningsdag för fastställandet av vilka aktieägare som är berättigade att teckna nya preferensaktier i företrädesemissionen är den 10 mars 2010. Teckning skall ske under tiden från och med den 12 mars 2010 till och med den 26 mars 2010.

Sagax har erhållit teckningsförbindelser om sammanlagt 70 miljoner kronor varav 20 miljoner kronor från ledamöter i bolagets styrelse och 50 miljoner kronor från en utomstående svensk institu-

tionell investerare. Sammantaget motsvarar teckningsförbindelserna 26 % av företrädesemissionen.

I tillägg till företrädesrättsemissionen har styrelsen beslutat, villkorat av godkännande från extra bolagsstämma den 3 mars 2010, om en övertilldelningsoption i form av en riktad emission av preferensaktier. Övertilldelningsoptionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall överteckningsgraden i företrädesemissionen och således intresset för att delta i den riktade emissionen bedöms motivera detta enligt styrelsen. Utnyttjas övertilldelningsoptionen i sin helhet kan bolagets aktiekapital komma att öka med ytterligare högst 20 000 000 kronor genom nyemission av högst 4 000 000 preferensaktier, vilket innebär en utspädning om 9,2 % av kapitalet och 2,6 % av rösterna. Rätt att teckna nya aktier skall tillkomma aktieägare i Sagax, allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i och utanför Sverige. Vid överteckning kommer tecknare i företrädesemissionen samt institutionella investerare att prioriteras vid tilldelning. Teckningskursen har fastställts till 25 kronor per preferensaktie. Teckningsperioden är densamma som i företrädesemissionen. Vid utnyttjande av övertilldelningsoptionen och vid full teckning kommer Sagax att tillföras 100 miljoner kronor före emissionskostnader.

Preliminär tidsplan för företrädesemissionen:

3 mars 2010	Extra bolagsstämma i Sagax.
8 mars 2010	Första handelsdag i Sagax aktier utan rätt att delta i företrädesemissionen.
10 mars 2010	Beräknad dag för offentliggörande av prospekt.
10 mars 2010	Avstämningsdag, dvs. aktieägare som är registrerade i aktieboken denna dag kommer att erhålla teckningsrätter som medför rätt att delta i företrädesemissionen.
12 – 23 mars 2010	Handel i teckningsrätter.
12 – 26 mars 2010	Teckningsperiod.
1 april 2010	Offentliggörande av utfallet av företrädesemissionen.
Slutet av april 2010	Företrädesemissionen slutförs.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 19 februari 2010
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON
Styrelseordförande

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
VD och styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 19 februari 2010 klockan 08.00.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2009
Delårsrapport januari-mars
Årsstämma
Delårsrapport januari-juni
Delårsrapport januari-september
Bokslutskommuniké 2010

April 2010
5 maj 2010
5 maj 2010
24 augusti 2010
26 oktober 2010
10 februari 2011

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se.



Fastigheten Tumba 7:234 i Stockholm. Hela fastigheten är uthyrd till Riksarkivet som använder lokalerna för förvaring av museiföremål.



Fastigheten Horndal 1 i Lunda, Stockholm. Sagax tecknande under 2009 ett hyresavtal med Kylma, ett dotterbolag till den börsnoterade teknik-koncernen G&L Beijer, avseende uthyrning av 5 700 kvadratmeter. Lokalerna utgörs av lager-, produktions- och kontorslokaler och utgjorde tidigare Sagax enskilt största vakans. Hyresavtalet löper i 13 år.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, 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.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas rätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning

IFRS

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

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Preferenskapital

Beräknas som 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning.

Resultat per stamaktie

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

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken

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.

Triple netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

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.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2009 uppgick till 917 000 kvadratmeter fördelat på 113 fastigheter.

AB Sagax (publ) är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap (symbol SAGA och SAGA PREF).

Mer information finns på www.sagax.se

AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549

www.sagax.se