

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2006

AB | SAGAX

ÅR 2006 I SAMMANDRAG

→ Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 245,4 (168,5 motsvarande period föregående år) miljoner kronor.

→ Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 92,9 (47,0) miljoner kronor.

→ Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 185,5 (83,9) miljoner kronor, motsvarande 13,62 (7,39) kronor per stamaktie. Orealiserade värdeförändringar bidrog med 114,6 (40,8) miljoner kronor till årets resultat.

→ Fastighetsförvärv

Sagax har under året förvärvat fastigheter för 1 097 miljoner kronor, varav 498,4 miljoner kronor under det fjärde kvartalet.

→ Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 3 300 (2 009) miljoner kronor vid årets slut.

→ Aktieutdelning

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

→ Prognos 2007

För år 2007 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv, uppgå till 115 miljoner kronor.

Sagax är ett fastighetsbolag med inriktning på lager och lätt industri. Fastighetsinnehavet värderades vid periodens slut till 3 300 miljoner kronor. 58 % av hyresvärdet finns i Stockholmsregionen. AB Sagax (publ) är anslutet till Stockholmsbörsens First North.



VD HAR ORDET

Sagax resultat efter skatt uppgick under året till 185,5 miljoner kronor motsvarande 13,62 kronor per stamaktie. Omvärderingar av fastighetsportföljen har bidragit med 114,6 miljoner kronor till årets resultat efter skatt. Detta motsvarar 6 % ökning av fastigheternas marknadsvärden. Förvaltningsresultatet uppgick till 92,9 miljoner kronor och är för såväl fjärde kvartalet som för år 2006 som helhet tillfredsställande. Förvaltningsresultatet överstiger något den prognos som lämnats tidigare. Avvikelsen är hänförlig till bland annat ovanligt mildt väder under slutet av året samt till ett ökat förvaltningsresultat till följd av de förvärv som genomfördes i slutet av fjärde kvartalet.

Såväl det fjärde kvartalet som år 2006 som helhet präglades av en fortsatt expansion av verksamheten. Under det fjärde kvartalet genomförde Sagax fem separata förvärv för sammanlagt 498,4 miljoner kronor. Totalt under år 2006 förvärvade Sagax fastigheter för 1,1 miljarder kronor. Detta motsvarar nästan en dubblering av bolagets storlek. Expansionen medför en minskad exponering mot enskilda hyresgäster och därmed en lägre operativ risk. Expansionen är, trots de ökade kostnader som drabbar bolaget på kort sikt, således värdeskapande för aktieägarna.

Trots expansionen har koncernens soliditet stigit och likviditeten varit fortsatt hög. Sagax räntetäckningsgrad har stigit till 2,0 samtidigt som räntebindningstiden förlängts till 5,9 år. Resultat och kassaflöde per stamaktie steg med 76 % respektive 31 % under år 2006. Den operativa risken har således inte reducerats på bekostnad av ökad finansiell risk eller lägre lönsamhet. Den finansiella risken har tvärtom minskats samtidigt som lönsamheten stigit.

Expansionen har ställt stora krav på alla i vår organisation. Bolagets medarbetare har antagit utmaningen med ett gott utfall. Trots snabb expansion bedömer jag att bolaget har god kontroll över verksamheten. Bolaget har de system och rutiner som krävs för att vi skall kunna fortsätta på den inslagna vägen. Under år 2007 kommer vi att förstärka organisationen med tre nya heltidstjänster jämnt fördelade mellan förvaltning, ekonomi och affärsutveckling. Därefter kommer organisationen vara redo för att utveckla bolaget vidare.

Bolagets marknadssegment bedöms även fortsättningsvis kunna erbjuda attraktiva investeringsmöjligheter. Under fjärde kvartalet genomfördes därför en riktad nyemission av preferensaktier. Emissionen, som tecknades av såväl institutionella som privata investerare, tillförde Sagax 101,6 miljoner kronor efter emissionskostnader. Emissionslikviden har kommit väl till pass. I början av innevarande år kunde vi meddela att en överenskommelse träffats med Närke Elektriska AB om förvärv och återförhyrning av bolagets 25 rörelsefastigheter. Hyresavtalen har en genomsnittlig löptid om 15 år och köpeskillingen, 348 miljoner kronor, motsvarar en direktavkastning om 7 %. Detta är den största enskilda affär Sagax gjort och vi tror att detta kan bli en av våra mest intressanta investeringar.

Förvaltningsverksamheten har kunnat bygga vidare på det goda utgångsläge som skapades under år 2005. Flera viktiga nyuthyrningar har genomförts under året. Mer än 80 % av de hyresavtal som var uppsägningsbara under året förlängdes. Till följd av detta medvetna förvaltningsarbete är endast 15 procent av bolagets hyresavtal uppsägningsbara under år 2007 och år 2008. Detta medför en låg operativ risk för bolaget under den närmaste framtiden.

Bolagets finansiella och operativa ställning är god. Bolagets ränte- och kapitalbindning uppgår till 5,9 respektive 5,1 år. Hyresavtalsportföljen, som har en genomsnittlig löptid om 7,4 år, är diversifierad över 200 olika hyresgäster. Sagax står således väl rustat inför år 2007.

Sagax bedöms med befintligt fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv nå ett förvaltningsresultat före omvärderingar och skatt om 115 miljoner kronor under år 2007.

Stockholm den 22 februari 2007

David Mindus
Verkställande direktör

”År 2006 som helhet präglades av en fortsatt expansion av verksamheten. Under det fjärde kvartalet genomförde Sagax fem separata förvärv för sammanlagt 498,4 miljoner kronor.”

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Belopp inom parantes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Årets hyresintäkter uppgick till 245,4 (168,5) miljoner kronor. Koncernen har haft hyresförluster om 0,3 (0,1) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 93 (95) % och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 7,4 år. Vakansgraden har ökat med 3 procentenheter till följd av förvärv av fastigheter med vakanta lokaler.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 28,4 (26,0) miljoner kronor under året. Fastighetsskatt och tomt-rättsavgäld uppgick till 11,8 (10,3) miljoner kronor.

Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Kostnader för notering och marknadskommunikation ingår även under denna rubrik. Årets kostnader uppgick till 13,6 (11,7) miljoner kronor.

Värdeförändringar på fastigheter

Fastigheterna har redovisats till marknadsvärden vilket lett till att fastigheterna omvärderats med 152,1 (56,9) miljoner kronor. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut. Realiserade värdeförändringar under året uppgick till 5,9 miljoner kronor.

Värdeförändringar på finansiella derivat

De finansiella derivaten har marknadsvärderats vilket lett till att de omvärderats med 7,1 (-0,2) miljoner kronor. Samtliga derivat har värderats externt per balansdagen. Totalt har 14,0 (21,1) miljoner kronor skuldförts i balansräkningen till följd av omvärderingar av finansiella derivat. I detta belopp ingår inflationskomponenter från realränteswappar med 6,8 miljoner kronor.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 185,5 (83,9) miljoner kronor. Effekten av realiserade värdeförändringar uppgick till 114,6 (40,8) miljoner kronor inklusive effekter av uppskjuten skatt. Förvaltningsresultatet uppgick till 92,9 (47,0) miljoner kronor.

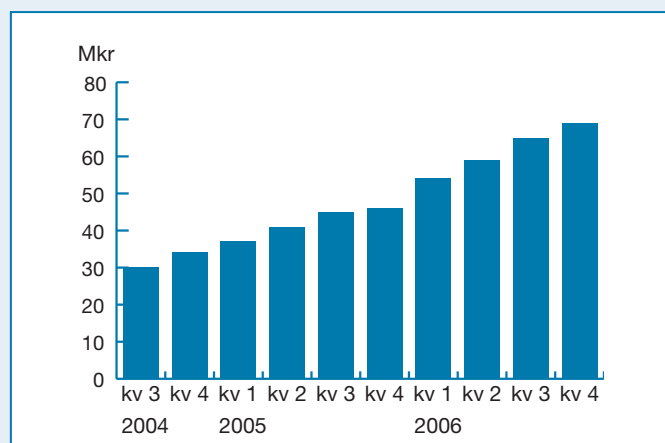
Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag uppgick till 308,4 (337,4) miljoner kronor vid årsskiftet. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 71,9 (19,7) miljoner kronor. Bolagets uppskjutna skattefordran har nettoredovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen.

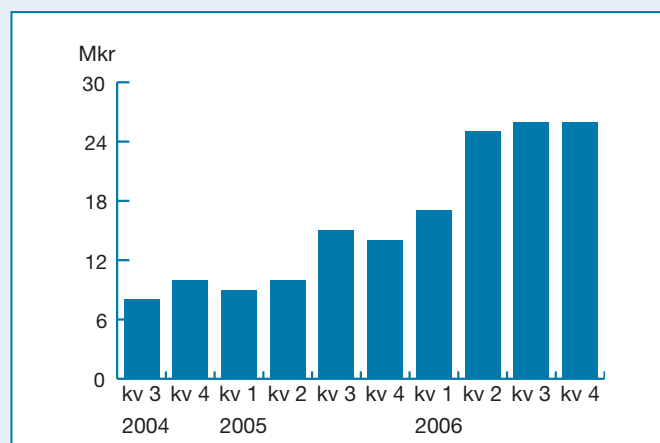
Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 90,8 (47,1) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 137,8 (598,1) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 1 186,0 (538,3) miljoner kronor. Under året har likvida medel ökat med 183,4 (-1,6) miljoner kronor.

Utveckling av hyresintäkter



Utveckling av förvaltningsresultat



PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för år 2007

Med utgångspunkt i det avslutade året bedöms Sagax under år 2007 nå ett resultat före värdeförändringar och skatt om 115 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv.

Aktuell intjäningsförmåga

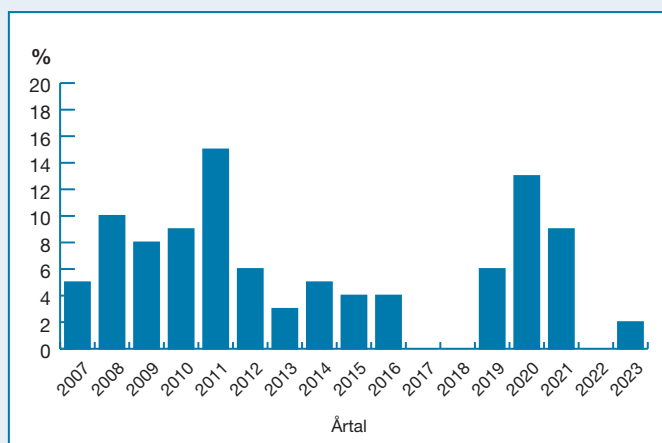
Vidstående tabell återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis baserad på en ögonblicksbild den 31 december 2006. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande 12 månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, fastighetsförvärv, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall under 2006, justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar den 31 december 2006. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå den 31 december 2006 med hänsyn tagen till finansiella derivat. Skatten är beräknad med 28 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt.

Aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2006

Belopp i miljoner kronor	
Potentiellt hyresvärde	322
Vakans	-23
Hyresintäkter	299
Fastighetskostnader	-52
Driftöverskott	247
Central administration	-14
Finansnetto	-123
Resultat före skatt	110
Skatt	-31
Resultat efter skatt	79
- Varav preferensaktieägarna	23
- Varav stamaktieägarna	56

Kontrakterad årshyra



Fördelning av löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2007	35	17 813	14,0	5%
2008	41	38 809	29,5	10%
2009	36	32 271	25,0	8%
2010	32	34 811	28,1	9%
2011	16	49 715	43,6	15%
2012	10	24 037	19,3	6%
>2012	29	334 761	139,8	47%
Totalt	199	532 217	299,3	100%

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet 57 fastigheter och tomträtter med en total uthyrningsbar area om 559 000 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 83 % av lager- och industrilokaler. Återstående 17 % utgjordes huvudsakligen av kontorslokaler. 43 % av den uthyrningsbara arean och 58 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 322 respektive 299 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 %.

Investeringar och försäljningar

Sagax har under året förvärvat fastighetstillgångar för 1 096,5 miljoner kronor. Under det fjärde kvartalet har bolaget förvärvat och tillträtt sammanlagt tio fastigheter belägna i Partille, Huddinge, Örebro, Helsingborg, Vetlanda och Stockholm för totalt 498,4 miljoner kronor.

Sagax har under året även investerat 98,9 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 72,0 miljoner kronor avser nybyggnation i Norrköping, Vaggeryd och Åbo.

Under fjärde kvartalet har fastigheten Veddesta 2:32 i Järfälla kommun sålts för 53,0 miljoner kronor. Försäljningen har inneburit en realiserad värdeförändring om 5,0 miljoner kronor.

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Sagax har avtalat om att sälja 17 000 kvadratmeter obebyggd mark vilken kommer att avstyckas från Sagax fastighet Gjutmästaren 8 i Ulvsunda industriområde, Stockholms stad. Marken säljs för 33,5 miljoner kronor och medför ingen realiserad värdeförändring.

Sagax har avtalat om att förvärva 25 fastigheter från Närkes Elektriska AB (NEA), omfattandes sammanlagt 53 000 kvadratmeter uthyrningsbar area, för 348 miljoner kronor.

Sagax har även förvärvat 50 % av aktierna i Segeltorps Utvecklings AB från Delicatokoncernen. Bolaget innehåller tre fastigheter i Segeltorp, Huddinge kommun, med 15 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på 12,9 (-4,8) miljoner kronor. Balansomslutningen uppgick till 830,4 (323,3) miljoner kronor och eget kapital uppgick till 643,6 (319,2) miljoner kronor. Omsättningen bestod i huvudsak av koncerninternas tjänster och uppgick till 6,6 (4,7) miljoner kronor.

Personal

Sagax har idag nio anställda varav fyra kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Förändring av fastighetsbeståndets värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2005	2 008,7	40
Förvärv av fastigheter	1 096,5	19
Investering i nybyggnation	72,0	
Investeringar i befintligt bestånd	26,9	
Bokfört värde sålda fastigheter	-56,0	-2
Värdeförändringar*	152,1	
Fastighetsbestånd 31 december 2006	3 300,3	57
Förvärvad uppskjuten skatt	-36,6	
Bokfört värde	3 263,7	

* Värdeförändringar inkluderar valutaeffekter om -8 Mkr.

Fördelning av fastighetsbeståndet

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	34	239 157	58%
Göteborg	4	27 675	7%
Övrigt	19	292 127	35%
Totalt	57	558 959	100%



■ Stockholm 58%
 ■ Göteborg 7%
 ■ Övrigt 35%

FINANSIERING

Eget kapital

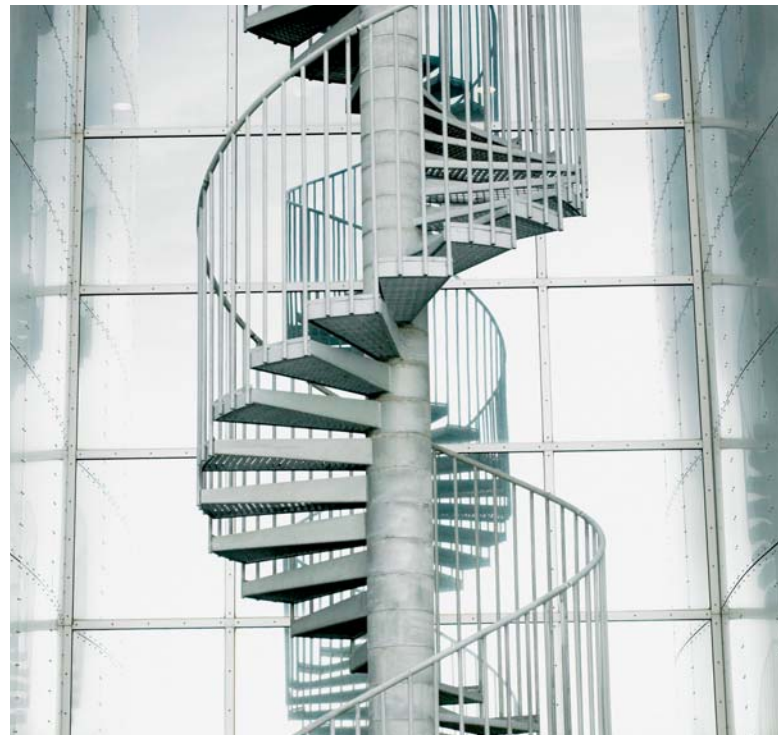
Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 832,0 (356,1) miljoner kronor. Nyemission av preferensaktier bidrog netto med 292,6 miljoner kronor och nyemission av stamaktier med 1,2 miljoner kronor under året. Utdelning till ägare av preferensaktier har skett med 3,4 miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Sagax refinansierade under juli månad sitt fastighetsbestånd i Stockholm. Kreditfaciliteten ersatte flera mindre fastighetslån och omfattar också en möjlighet för Sagax att erhålla kompletterande förvärvsfinansiering på samma villkor. Kreditfaciliteten tillhandahålls av Hypo Real Estate Bank International AG. Faciliteten är en ram vilken Sagax har möjlighet att minska eller avsluta om bolaget så önskar. Kostnaderna för möjligheten till denna kompletterande förvärvsfinansiering uppgick till 2,0 miljoner kronor under andra halvåret. Totalt har ytterligare 473,4 miljoner kronor av faciliteten utnyttjats under andra halvåret.

Sagax ränteförfallstruktur medför en låg riskexponering vid en förändring av marknadsräntan. Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 5,9 (5,0) år. Totalt har avtal om derivatinstrument uppgående till 300 miljoner kronor tecknats under slutet av 2006 vilka avser lån med rörlig ränta som skall tas ut under våren 2007. Justerat för dessa derivatinstrument uppgick räntebindningen till 5,5 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,1 (3,9) år vid periodens utgång.

Sagax har nyttjat byggkreditiv för byggnation i Åbo och Norrköping med totalt 69,7 miljoner kronor. Kreditiven rubriceras som kortfristiga i balansräkningen samt med förfalloår 2007 i



nedanstående tabell. Byggnadskreditiven skall omvandlas till tidsbundna lån.

De räntebärande skulderna har minskat med 6,4 miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Koncernens moderbolag är fortsatt obelånat och fritt från borgensåtaganden.

Kapitalbindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2007	208,1	5,1%	8%
2008	102,8	5,7%	4%
2009	162,4	5,4%	7%
2010	249,7	4,7%	10%
2011	254,7	5,7%	10%
>2011	1 514,9	5,1%	61%
Summa/snitt	2 492,6	5,2%	100%

Räntebindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2007	111,5	5,1%	4%
2008	312,0	5,3%	13%
2009	481,1	5,1%	19%
2010	8,1	5,1%	0%
2011	219,9	5,8%	9%
>2011	1 360,0	5,0%	55%
Summa/snitt	2 492,6	5,2%	100%

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2006	2005	2006	2005
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	69,0	45,6	245,4	168,5
Drift- och underhållskostnader	-7,8	-5,7	-28,4	-26,0
Tomträttsavgäld	-2,1	-1,7	-7,2	-6,5
Fastighetskostnader	-2,2	-1,2	-4,6	-3,8
Fastighetsadministration	-1,0	-1,4	-4,8	-4,8
Driftnetto	55,9	35,6	200,4	127,4
Central administration	-3,5	-3,6	-13,6	-11,7
Finansiella intäkter	1,6	0,1	2,5	0,8
Finansiella kostnader	-27,9	-18,4	-96,4	-69,5
Förvaltningsresultat	26,1	13,7	92,9	47,0
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	5,0	-	5,9	-
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	89,3	29,0	152,1	56,9
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	3,7	14,6	7,1	-0,2
Resultat före skatt	124,1	57,3	258,0	103,7
Uppskjuten skatt	-34,8	-13,2	-71,9	-19,7
Aktuell skatt	-0,2	-0,2	-0,6	-0,1
Periodens resultat	89,1	43,9	185,5	83,9
Resultat per stamaktie, kr	6,99	3,69	13,62	7,39
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	6,60	3,67	12,94	7,35
Genomsnittligt antal stamaktier	11 916 822	11 866 822	11 914 739	11 366 822
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 621 729	11 916 822	12 549 354	11 416 822

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	31 december	31 december
	2006	2005
Förvaltningsfastigheter	3 263,7	1 992,1
Uppskjuten skattefordran	-	14,2
Övriga anläggningstillgångar	4,0	4,4
Summa anläggningstillgångar	3 267,7	2 010,7
Likvida medel	233,3	49,9
Övriga tillgångar	41,2	19,4
Summa omsättningstillgångar	274,5	69,3
Summa tillgångar	3 542,2	2 080,0
Eget kapital	832,0	356,1
Långfristiga räntebärande skulder	2 396,3	1 533,2
Uppskjuten skatteskuld	57,1	-
Övriga långfristiga skulder	6,8	3,0
Summa långfristiga skulder	2 460,2	1 536,2
Kortfristiga räntebärande skulder	96,3	67,5
Finansiella derivats realiserade värdeförändringar	14,0	21,1
Övriga kortfristiga skulder	139,7	99,1
Summa kortfristiga skulder	249,9	187,7
Summa eget kapital och skulder	3 542,2	2 080,0

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i miljoner kronor	2006	2005	2006	2005
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Resultat före skatt	124,1	57,3	258,0	103,8
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-3,7	-14,6	-7,1	0,2
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-89,4	-29,0	-152,1	-56,9
Avskrivningar på inventarier	0,1	-	0,2	0,1
Betald skatt	-0,2	-0,2	-0,6	-0,1
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-9,0	2,9	-7,6	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21,9	16,4	90,8	47,1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	19,1	-1,9	-3,2	9,0
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	33,6	5,2	47,6	2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74,6	19,7	135,2	58,2
Förvärv av fastigheter	-498,4	-348,6	-1 096,5	-586,5
Försäljning av fastigheter	53,0	-	62,5	-
Nybyggnation av fastigheter	-32,5	-	-72,0	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-16,6	-5,5	-26,9	-11,0
Förändring av övriga anläggningstillgångar	0,2	1,4	-4,9	-0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-494,3	-352,7	-1 137,8	-598,1
Nyemission av stamaktier	-	-	1,1	33,6
Nyemission av preferensaktier	101,5	-	292,6	-
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-3,4	-
Förändring av långfristiga räntebärande skulder	355,3	306,0	891,9	504,7
Förändring av övriga långfristiga skulder	-0,2	-	3,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	456,6	306,0	1 186,0	538,3
Periodens kassaflöde	36,9	-27,0	183,4	-1,6
Likvida medel vid periodens ingång	196,4	76,9	49,9	51,5
Likvida medel vid periodens utgång	233,3	49,9	233,3	49,9

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Övrigt tillskjutet kapital		Reserver	Balanserade vinstmedel	Eget kapital
	Aktiekapital				
Eget kapital 31 december 2004	54,3	95,6	-0,1	103,2	253,0
Justering för ändrad redovisningsprincip (IFRS), avser IAS 39	-	-	-	-14,4	-14,4
Justerat eget kapital 1 januari 2005	54,3	95,6	-0,1	88,8	238,6
Nyemitterade stamaktier	5,0	28,6	-	-	33,6
Årets resultat 2005	-	-	-	83,9	83,9
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	55,0	237,6	-	-	292,6
Fondemitterade preferensaktier	3,0	-3,0	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-3,4	-3,4
Vinstdisposition	-	-	132,5	-132,5	-
Årets resultat 2006	-	-	-	185,5	185,5
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	132,4	222,3	832,0

NYCKELTAL

	2006 okt-dec	2005 okt-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning	7,8%	8,3%	8,1%	8,4%
Areamässig uthyrningsgrad	95%	96%	95%	96%
Ekonomisk uthyrningsgrad	93%	95%	93%	95%
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	558 959	405 243	558 959	405 243
Antal fastigheter	57	40	57	40
Finansiella				
Avkastning på totalt kapital	6%	7%	7%	7%
Avkastning på eget kapital	48%	52%	31%	27%
Belåningsgrad	70%	77%	70%	77%
Soliditet	23%	17%	23%	17%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,9	1,7	2,0	1,7
Data per stamaktie				
Börskurs vid periodens utgång, kr	76,75	57,75	76,75	57,75
Eget kapital per aktie, kr	38,68	30,01	38,68	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	36,20	29,88	36,20	29,88
Resultat per aktie, kr	6,99	3,69	13,62	7,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,60	3,67	12,94	7,35
Kassaflöde per aktie, kr	1,35	1,82	5,67	4,14
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	1,28	1,81	5,39	4,13
Antal aktier vid periodens utgång	11 916 822	11 866 822	11 916 822	11 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 732 783	11 916 822	12 732 783	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	11 916 822	11 866 822	11 914 739	11 366 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 621 729	11 916 822	12 549 354	11 416 822
Data per preferensaktie				
Börskurs vid periodens utgång, kr	27,60	-	27,60	-
Eget kapital per aktie, kr	32,00	-	32,00	-
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	32,00	-	32,00	-
Resultat per aktie, kr	0,50	-	2,00	-
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,50	-	2,00	-
Kassaflöde per aktie, kr	0,50	-	2,00	-
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	0,50	-	2,00	-
Antal aktier vid periodens utgång	7 595 841	-	11 595 841	-
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	7 595 841	-	11 595 841	-
Genomsnittligt antal aktier	8 262 508	-	6 837 854	-
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	8 262 508	-	6 837 854	-

SEGMENTINFORMATION

Belopp i miljoner kronor

Januari-december 2006	Stockholm	Göteborg	Övriga fastigheter	Centrala kostnader i moderbolag	Totalt
Hysesintäkter	153,1	14,6	77,7	0,0	245,4
Förvaltningsresultat	50,5	5,3	33,4	3,7	92,9
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärden	1 860,6	196,0	1 243,7	0,0	3 300,3

Fastighetsvärden i balansräkningen har i enlighet med redovisningsreglerna reducerats med 36,6 miljoner kronor motsvarande förvärd uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sista betalkurs den 31 december för Sagax stamaktie uppgick till 76,75 (57,75) kronor. Den 30 september uppgick sista betalkurs till 60,25 kronor. Bolaget hade vid periodens utgång 6 550 (7 047) aktieägare.

Under det fjärde kvartalet har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 17 (57) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättnings-hastighet har uppgått till 26 (73) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,8 (1,9) miljoner kronor per dag.

Sista betalkurs den 31 december för Sagax preferensaktie uppgick till 27,60 kronor. Den 30 september uppgick sista betalkurs till 26,40 kronor. Omsättnings-hastigheten under det fjärde kvartalet uppgick till 25 % och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,2 miljoner kronor per dag. Varje preferensaktie ger rätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

Största aktieägare per 31 december 2006

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 808 926	120 775	12,5%	21,6%
Johan Thorell med bolag	1 290 227	-	5,5%	9,9%
Fam Salén med bolag	1 021 913	38 595	4,5%	7,8%
LF Småbolagsfond	777 400	-	3,3%	5,9%
LF Fastighetsfond	395 400	-	1,7%	3,0%
UBS	-	3 000 000	12,8%	2,3%
Sabis Invest	281 500	405 000	2,9%	2,5%
Skandia Liv	467 200	2 075	2,0%	3,6%
EFG Investment Bank	212 350	703	0,9%	1,6%
STN Förvaltning	192 615	14 630	0,9%	1,5%
Övriga aktieägare	4 469 291	8 014 063	53,0%	40,3%
Totalt	11 916 822	11 595 841	100,0%	100,0%

Sagax har 1 500 000 utestående teckningsoptioner. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 15 februari 2011. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.

Aktieägarstruktur per 31 december 2006

	Antal aktieägare	Antal aktier	
		Stam	Preferens
1-500	5 303	437 830	36 691
501-1 000	390	264 269	20 025
1 001-2 000	329	383 054	91 033
2 001-5 000	257	538 708	287 519
5 001-10 000	109	500 086	298 394
10 001-50 000	108	973 734	1 406 401
50 001-	54	8 819 141	9 455 778
Totalt	6 550	11 916 822	11 595 841



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar från och med 1 januari 2005 sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga koncernens fastigheter.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 57 fastigheter och tomträtter uppgick den 31 december till 3 300,3 miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 152,1 miljoner kronor under 2006. Valutakurseffekter svarar för 8 miljoner kronor i värdeminskning. Omräkning från Euro har skett till balansdagens kurs, 9,05 kronor.

I enlighet med koncernens redovisningsregler, IFRS, har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 36,6 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgick därefter till 3 263,7 miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svensk Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år.

Samtliga fastigheter har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet. Detta utgör underlag för bedömning av marknadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad. Fastigheterna i Göteborg har värderats av CB Richard Ellis, de övriga fastigheterna har värderats av DTZ Sweden.

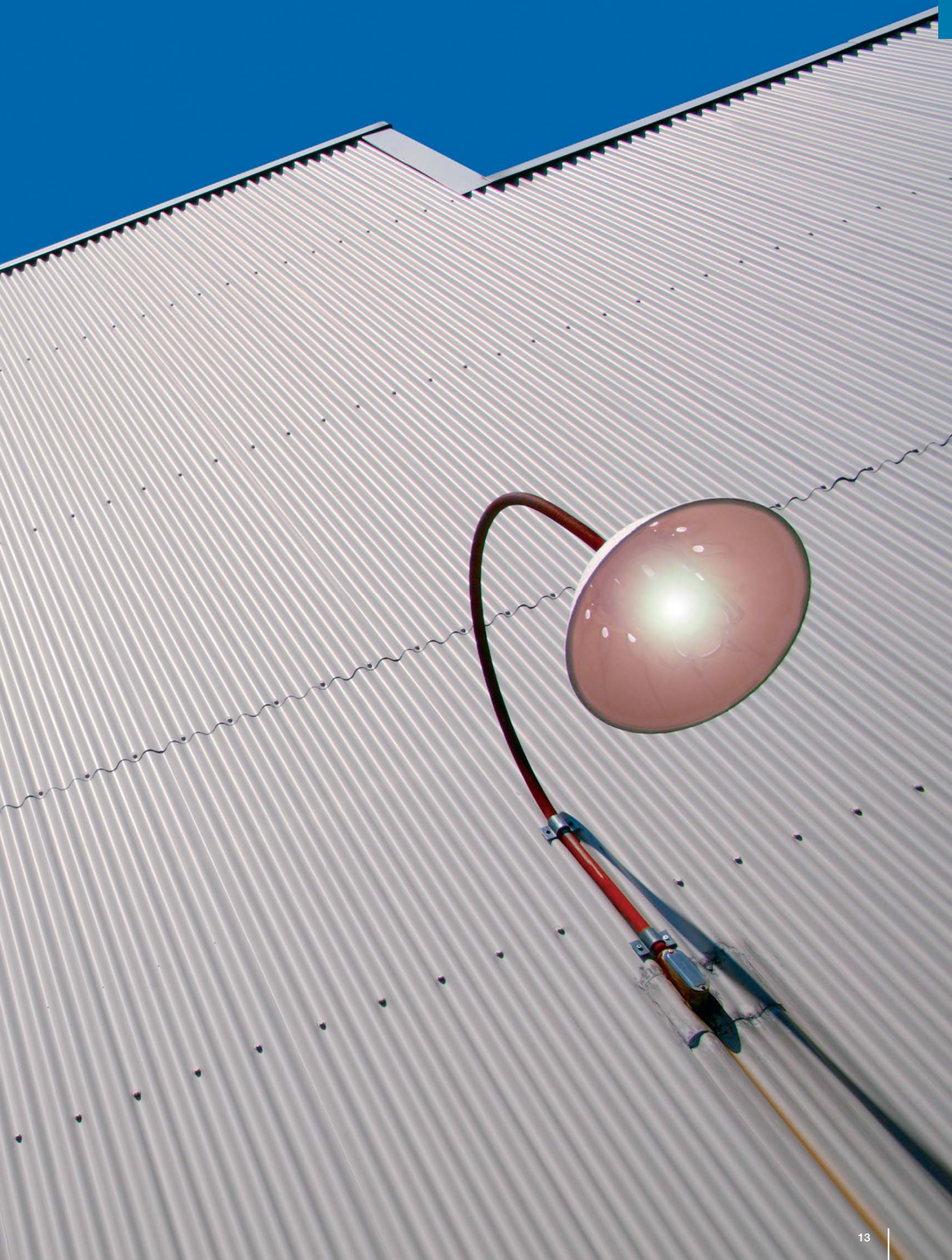
Analys och generella förutsättningar

Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 2 % under år 2007 samt 2 % per år under resterande del av kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor. I övriga fall har de antagits regleras till bedömd marknadshyra, alternativt nytecknas med ny hyresgäst. Marknadsanalysen ger förutsättningar för att bedöma marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

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

Kalkylränta (8,75-14,5 %) och direktavkastningskrav (6,75-12,5 %) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter och dels ett fastighetsspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut.





REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna kommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för verksamhetsåret 2005.

EKONOMISKA RAPPORTERINGS- TILLFÄLLEN

Årsredovisning för 2006	April 2007
Delårsrapport för januari - mars 2007	2 maj 2007
Bolagsstämma	2 maj 2007
Delårsrapport för april - juni 2007	23 augusti 2007
Delårsrapport för juli - september 2007	25 oktober 2007

Stockholm den 22 februari 2007
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

David Mindus
Verkställande direktör

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

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat före finansnetto 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.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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.



AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i fastigheter med god avkastning främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav, efter tillträde den 1 mars 2007 av tidigare pressmeddelade förvärv, uppgår till 610 000 kvadratmeter fördelat över 82 fastigheter. AB Sagax (publ) är anslutet till Stockholmsbörsens First North (Symbol SAGA). Mer information finns på www.sagax.se

AB | SAGAX

AB SAGAX (publ), Smålandsgatan 4, 114 34 Stockholm
Telefon 08 - 545 83 540, Fax 08 - 545 83 549
E-post info@sagax.se, www.sagax.se