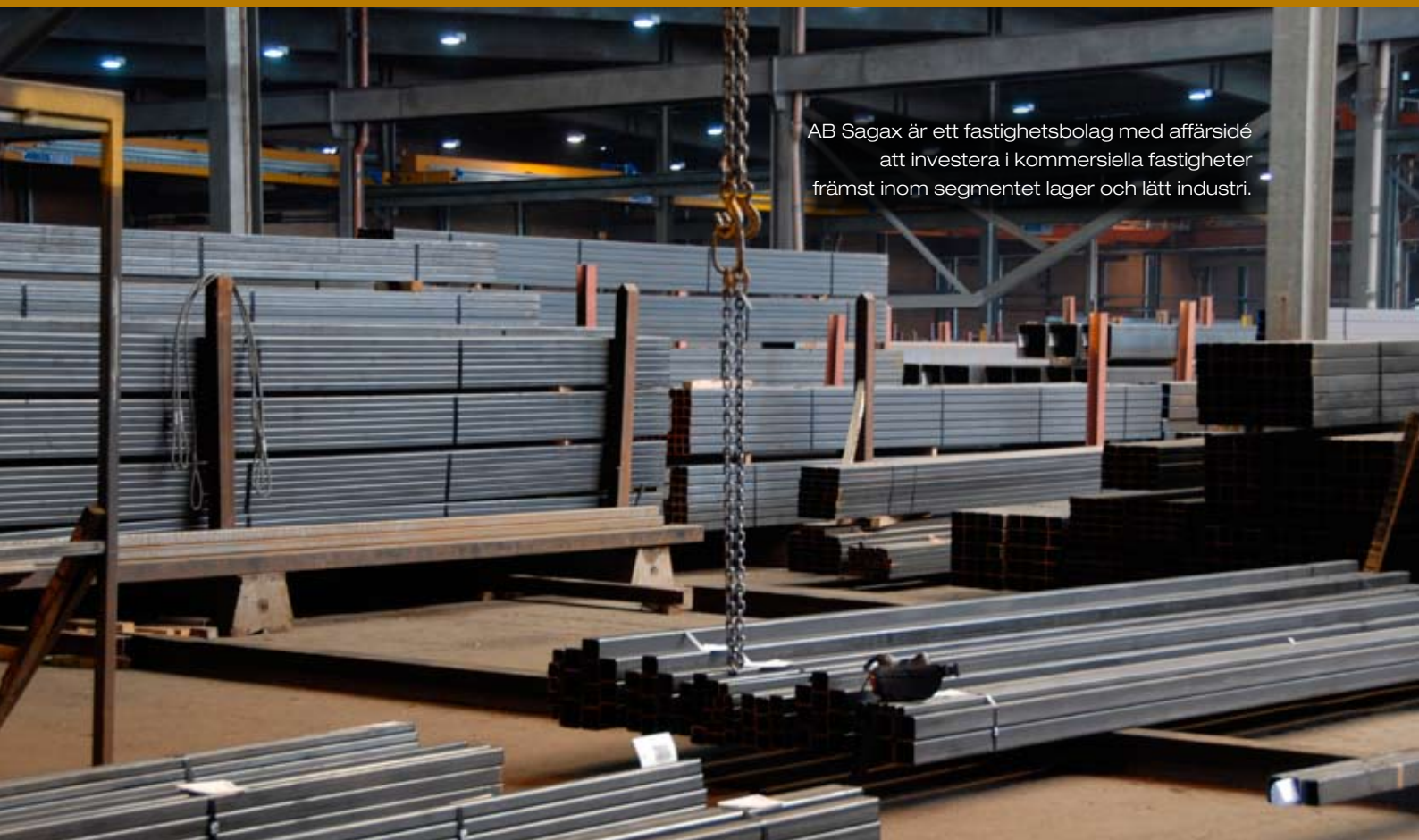


AB | SAGAX



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

Delårsrapport januari–september 2008

PERIODEN I SAMMANDRAG

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari–september 2008 ökade till 363,1 miljoner kronor (263,8 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

Förvaltningsresultat

Den löpande verksamheten fortsatte att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet ökade till 145,9 (96,6) miljoner kronor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 146,1 (101,6) miljoner kronor motsvarande 9,82 (6,58) kronor per stamaktie efter utspädning.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 159,8 (390,2) miljoner kronor, motsvarande 10,83 (29,15) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsvärdet uppgick till 6 029 (4 553) miljoner kronor. Direktavkastningen efter kostnader för fastighetsadministration uppgick till 7,5 % (7,3 %) under perioden. Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med -117,9 miljoner kronor. Det redovisade värdet har ökat med 42,6 miljoner kronor till följd av valutaeffekter och med 64,4 miljoner kronor till följd av nyförhyringar och förlängda hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen har ökat till 9,3 (7,7) år.

Förändringar i fastighetsinnehav

Fastigheter har förvärvats för sammanlagt 1 028 (843,5) miljoner kronor. Fastigheter har avyttrats för sammanlagt 136,0 (68,9) miljoner kronor.

Prognos

Tidigare lämnad prognos kvarstår oförändrad. För 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 180 miljoner kronor.



Miklaholt 3, Stockholms stad. Fastigheten tillträdtes under perioden.

Miljoner kronor	2008 jan–sep	2007 jan–sep	2007 jan–dec	2006 jan–dec	2005 jan–dec	2004 jan–dec
Hyresintäkter	363,1	263,8	355,5	245,4	168,5	64,7
Förvaltningsresultat	145,9	96,6	134,2	92,9	47,0	-17,7
Resultat efter skatt	159,8	390,2	566,0	185,5	83,9	63,0
Fastigheter, marknadsvärden	6 029	4 553	5 105	3 300	2 009	1 338
Direktavkastning %	7,5	7,3	7,3	8,1	8,4	8,5
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	10,83	29,15	42,03	12,94	7,35	7,65

VD HAR ORDET

Kreditsituationen

Hela det senaste året har präglats av finansiell oro. Under årets tredje kvartal tilltog dock oron avsevärt för att i början av oktober övergå till fullständig och okontrollerad panik på samtliga finansiella marknader. Utvecklingen har skapat allvarliga akuta problem på många områden i det finansiella systemet. Kunniga bedömare har uttalat att påfrestningen på det finansiella systemet saknar motsvarighet i modern tid.

I skrivande stund verkar det som om en viss stabilisering åstadkommit tack vare de massiva åtgärder som myndigheter runt om i världen vidtagit. Låt oss hoppas att vi nu får se en successiv återgång till mer normala aktie- och kreditmarknader.

Refinansiering

Den risk som kreditsituationen medfört för fastighetsbolagen, som traditionellt har nettoskulder, är att lån som löper ut kan vara svåra att refinansiera.

I Sagax fall är refinansieringsbehovet minimalt. Vi har en lång genomsnittlig kapitalbindning (5,0 år) och har endast ett lån som förfaller till slutbetalning under de kommande 24 månaderna. Lånet ifråga uppgår till 140 miljoner kronor och löper ut den 27 juli 2009.

Sagax har sedan många år en omfattande affärsrelation med den tyska banken Hypo Real Estate. Hypo Real Estate tillhandahåller bland annat Sagax största kreditfacilitet, 6 000 Mkr varav 2 287 Mkr ännu ej utnyttjats. Hypo Real Estate är en av de största aktörerna inom fastighetsfinansiering i Europa med en balansomslutning om 380 miljarder euro. Hypo Real Estate drabbades av refinansieringssvårigheter under tredje kvartalet avseende sitt dotterbolag DePfa Plc som finansierar infrastruktur och offentliga myndigheter. Efter en insats koordinerad av tyska myndigheter och banker tillhandahölls ett omfattande refinansieringspaket. Sagax affärsrelation med Hypo Real Estate har inte påverkats. Samtliga låneavtal, såväl utbetalade som utlovade men inte utbetalade, kvarstår oförändrade.

Konjunktur

Dessvärre har den finansiella kollapsen medfört kraftigt försämrade konjunkturutsikter. Om den kommande lågkonjunkturen blir lång eller kort är osäkert. I denna fråga verkar det finnas lika många uppfattningar som tillfrågade.

För fastighetsbolagen innebär en svagare konjunktur minskad efterfrågan på lokaler. Detta påverkar såväl hyresnivåer som uthyrningsgrader negativt. I takt med att fastigheternas intjäning sjunker minskar objektets värde. Hur stor värdepåverkan blir beror dock på en mängd faktorer såsom ränteläge, inflationsutsikter, tillgång till kapital, riskpremier i andra tillgångsslag,

hyresavtalslängder med mera. Jag bedömer att fastighetsvärdena kommer att vara satta under press den närmaste tiden.

Sagax konjunkturrexponering består även av indirekt exponering, det vill säga risk för att hyresgästerna inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot oss. Vår uppfattning är att Sagax hyresgäster generellt är finansiellt stabila och har starka marknadspositioner.

Sagax har en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % och en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om drygt 9 år. Hyresavtal motsvarande endast 12 % av nuvarande intäkter förfaller före år 2011. Sagax marknadssegment, lager- och industrifastigheter, präglas dessutom av jämförelsevis stabila hyresintäkter och uthyrningsgrader. Detta i kombination med det starka kassaflödet som fastigheterna genererar skapar en relativt förmånlig position för Sagax i ett svagare marknadsläge.

Aktieägarna bör i detta sammanhang även beakta att Sagax årliga hyresintäkter justeras med 97 % av förändringar i konsumentprisindex. Vi förväntar oss att indexjusteringen kommer att medföra en ökning av hyresintäkterna med cirka 4 % eller 20 miljoner kronor för 2009.

Marknadsvärden

I nuläget saknas en fungerande transaktionsmarknad. Det finns således endast fragmentariska uppgifter om jämförelseköp som kan ligga till grund för värdebedömningarna. Vi har under det senaste halvåret endast kunnat identifiera fem transaktioner om sammanlagt 1,5 miljarder kronor som omfattat jämförbara fastigheter. Transaktionerna har skett till direktavkastningar som ligger i linje med de externt bedömda värden som Sagax redovisar. Vi kommer att fortsätta följa denna utveckling noga.

Mea culpa

Jag skrev vid denna tidpunkt förra året att en viss försvagning av fastighetsmarknaden var att förutse och att det kunde gynna Sagax. Med ”en viss försvagning” menade jag inte en global finansiell hårdsmälta efterföljd av en lågkonjunktur. (Jag tröstar mig med att jag varit i gott sällskap i denna missbedömning.) Med en dåres envishet vill jag dock framhärda i att jag tror att mycket intressanta affärsmöjligheter kan uppstå i efterdyningarna av det vi nu bevitnar. Vårt omedelbara fokus är dock att tillse att bolaget är i bästa möjliga skick innan vi går vidare.

Stockholm den 22 oktober 2008

David Mindus

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Belopp inom parentes avser motsvarande period eller tidpunkt föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 145,9 (96,6) miljoner kronor. Resultatförbättringen beror i huvudsak på en större fastighetsportfölj.

Omvärdering av fastighetsportföljen har skett med -117,9 miljoner kronor till följd av sämre marknadsförutsättningar. Resultatpåverkan begränsas av valutaeffekter på 42,6 miljoner kronor samt värdeökningar till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal på motsvarande 64,4 miljoner kronor. Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -85,6 (41,2) miljoner kronor. Värdeförändringar på lån i utländsk valuta avser lån i svenska dotterbolag och har påverkat resultatet negativt med 4,8 (-) miljoner kronor. Periodens resultat efter skatt uppgick till 159,8 (390,2) miljoner kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 363,1 (263,8) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj, indexuppräknings och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Koncernen har haft hyresförluster om 1,1 (0,2) miljoner kronor under perioden. Övriga intäkter om 4,3 (12,9) miljoner kronor utgörs av engångsersättningar från hyresgäster.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 21,5 (24,7) miljoner kronor under perioden. Minskningen förklaras av att fastigheter med stort inslag av driftkostnader har sålts. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 15,8 (13,8) miljoner kronor, vilket förklaras av en större fastighetsportfölj samt höjda taxeringsvärden.

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 18,6 (15,7) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av bolagets expansion. Bolaget har rekryterat fler medarbetare samt investerat i nya administrativa system.

Finansnetto

Finansnettot består av finansiella kostnader och intäkter samt av resultat från intresseföretag. Periodens finansnetto uppgick till -159,6 (-121,1) miljoner kronor.

Sagax finansiella kostnader uppgick till -175,0 (-129,3) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har stigit till följd av nyupplåning i samband med fastighetsförvärv och att Sagax genomsnittliga ränta stigit till 5,6 % (5,1 %). Kostnaden för Sagax outnyttjade kreditfacilitet uppgick till 3,1 miljoner kronor under perioden.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 16,5 (5,4) miljoner kronor varav 8,0 (5,4) miljoner kronor bestod av ränteintäkter och 8,5 (-) miljoner kronor bestod av utdelning från bolagets innehav av börsnoterade aktier.

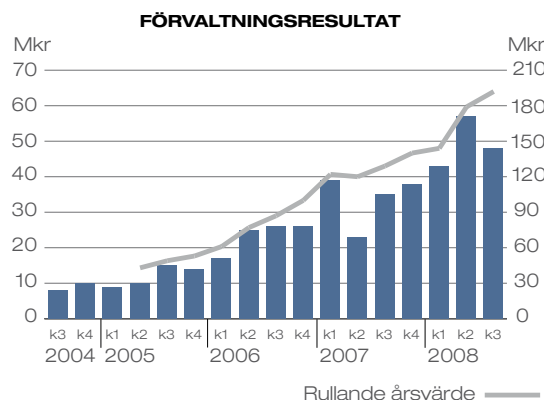
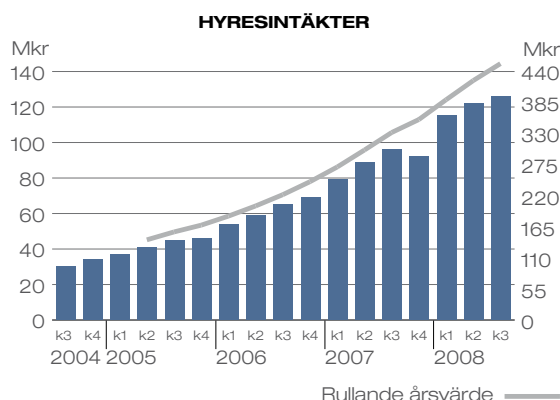
Resultat från intresseföretag uppgick till -1,1 (2,8) miljoner kronor och avser Sagax resultatandel i Segeltorp Utvecklings AB. Det lägre resultatet förklaras av en omvärdering av intresseföretagets fastighetsinnehav med -3,5 (2,0) miljoner kronor.

Omvärderingar av fastigheter

Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med -117,9 miljoner kronor. Det redovisade värdet har ökat med 42,6 miljoner kronor till följd av valutaeffekter och med 64,4 miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till -84,1 miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till 73,2 miljoner kronor. Det vägda direktavkastningskravet ökade med 0,3 procentenheter till 8,1 % under perioden.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2008
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	20,7
Avflyttningar/Omförhandlingar	-14,9
Allmän marknadsförändring	-89,9
Delsumma Sverige	-84,1
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	58,6
Allmän marknadsförändring	-28,0
Valutaeffekt	42,6
Delsumma Utland	73,2
Summa orealiserade värdeförändringar	-10,9



Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument utgörs av räntederivat och börsnoterade aktier. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde. Periodens värdeförändring uppgick till -85,6 (41,2) miljoner kronor varav -88,1 (41,2) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och 2,5 (-) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Räntederivatens marknadsvärde sjönk med sammanlagt 47,4 miljoner kronor till följd av ett lägre ränteläge. I detta belopp ingår inflationskompensation i realränteswappar med -14,5 (-8,3) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -35,4 (27,2) miljoner kronor på balansdagen inklusive -33,2 (-15,1) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation.

Sagax innehav av börsnoterade aktier utgjordes på balansdagen av 1 000 000 aktier i Dagon AB samt av 1 261 600 aktier i Northern Logistic Property ASA. Aktieinnehaven har omvärderats med sammanlagt -40,8 miljoner kronor till följd av lägre börskurser. Det sammanlagda marknadsvärdet på aktieinnehaven uppgick till 86,3 (-) miljoner kronor på balansdagen. Sagax har avyttrat 500 000 aktier i Dagon AB under perioden. Försäljningen har medfört en realiserad värdeförändring om -1,8 (-) miljoner kronor.

Skatt

Den uppskjutna skatteintäkten för perioden uppgick till 118,5 (-150,4) miljoner kronor. Den aktuella skattekostnaden uppgick till -3,1 (-2,2) miljoner kronor. Sagax redovisar skatteintäkter till följd av att koncernens skattemässiga underskott ökat till 844,6 miljoner kronor, oaktat schablonskatt på periodens resultat. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 13,5 (207,5) miljoner kronor vid periodens slut. Aktuell skattekostnad, -3,1 (-2,2) miljoner kronor uppstår i vissa dotterbolag, vilka ännu ej kan nyttja koncernens skattemässiga underskott.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 146,1 (101,6) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 961,1 (864,3) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 664,6 (820,1) miljoner kronor. Likvida medel har under perioden förändrats med -158,3 (76,9) miljoner kronor.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2008

Prognos lämnad i samband med delårsrapporten för januari-juni 2008 kvarstår oförändrad. För 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 180 miljoner kronor.

Tidigare lämnad prognos för år 2008

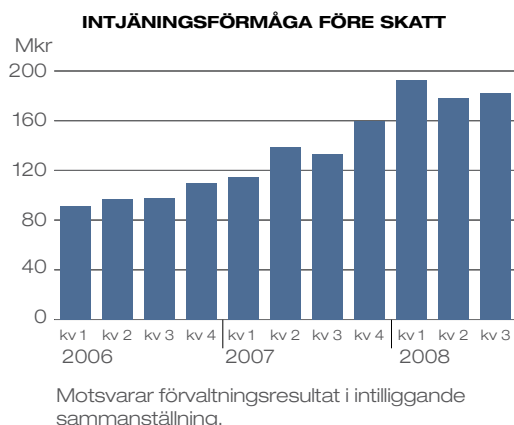
Prognos lämnad i samband med bokslutskommuniké för 2007 och delårsrapport för det första kvartalet 2008: "För 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170 miljoner kronor."

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att

jämställa 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. Här ingår engångskostnader för börsnotering under 2007. 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 28 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Resultatandel från intresseföretag och utdelning från börsnoterade aktier ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.



Belopp i miljoner kronor	AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA	
	30 september 2008	30 juni 2008
Hyresvärde	527	522
Vakans	-26	-25
Hyresintäkter	501	497
Fastighetskostnader	-52	-52
Driftnetto	449	445
Central administration	-23	-22
Finansnetto	-244	-245
Förvaltningsresultat	182	178
Skatt	-51	-50
Resultat efter skatt	131	128
- varav preferensaktieägarna	30	30
- varav stamaktieägarna	101	98

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 109 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 837 021 kvadratmeter och en genomsnittlig återstående löptid om 9,3 år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. 31 % av den uthyrningsbara arean och 44 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 83 % av lager- och industrilokaler och till 17 % av kontorslokaler. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 527,1 respektive 501,4 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 %.

Investeringar och försäljningar

Sagax har under perioden investerat 1 071 miljoner kronor varav 1 028 miljoner kronor avser förvärv och 43,6 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga beståndet. Av investeringarna i det befintliga beståndet avser 4,7 miljoner kronor Västra Götaland, 13,4 miljoner kronor Östra Götaland, 2,2 miljoner kronor Svealand och 23,3 miljoner kronor Stockholm.

Under tredje kvartalet 2008 förvärvades och tillträdades fastigheter för totalt 38,0 miljoner kronor. De förvärvade fastigheterna var Induktorn 15 i Stockholms stad samt del av fastigheten Backa 30:3 i Göteborgs stad, vilken reglerades in i den av Sagax sedan tidigare ägda fastigheten Backa 30:4.

Sagax träffade under tredje kvartalet två avtal avseende större tillbyggnader. Det ena avtalet avser en utbyggnad av 7 000 kvadratmeter produktions- och lagerlokaler i Lahtis, Finland, för hyresgästen BE Group. Tillbyggnaden beräknas påbörjas under fjärde kvartalet och slutföras under 2009. Det andra avtalet avser en utbyggnad om upp till 14 000 kvadratmeter produktions- och kontorslokaler i Hyvinge, Finland, för hyresgästen Konecranes. Utbyggnaderna beräknas påbörjas i slutet av innevarande år och pågå i etapper till och med 2011.

Sagax har under perioden även påbörjat en tillbyggnad om 4 400 kvadratmeter på fastigheten Gräsanden 7 i Vara kommun åt hyresgästen Tornum.

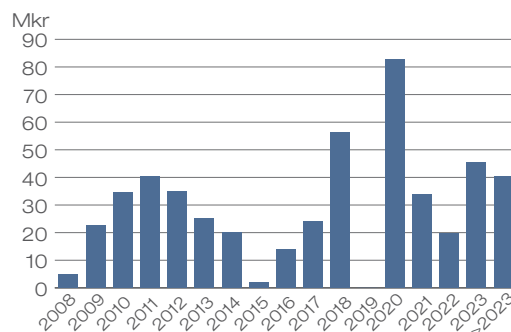
FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	44	261 115	44 %
Svealand	17	56 534	5 %
Östra Götaland	18	239 722	16 %
Västra Götaland	17	111 336	17 %
Utland	13	168 313	18 %
Totalt	109	837 021	100 %

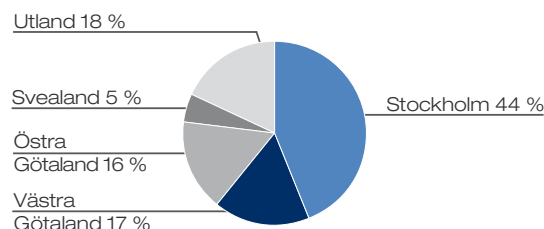
LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2008	8	6 671	4,8	1 %
2009	24	30 995	22,5	4 %
2010	32	38 771	34,9	7 %
2011	27	42 432	40,2	8 %
2012	29	46 867	35,1	7 %
2013	11	29 235	25,3	5 %
>2013	64	614 469	338,6	68 %
Totalt	194	809 440	501,4	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,9 %, att jämföra med 3,3 % vid årsskiftet. Den ökade vakansgraden förklaras i huvudsak av avflyttning av två hyresgäster från fastigheter i Lunda industriområde, Stockholms stad. Vakansvärdet ökade med 11,4 miljoner kronor till följd av dessa avflyttningar. Totalt ökade vakansvärdet med 17,4 miljoner kronor till följd av avflyttningar samtidigt som det minskade med 7,3 miljoner kronor till följd av inflyttningar under perioden. Utgående vakans uppgick till 25,7 miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal för lokaler med en årshyra om 12,2 miljoner kronor har sagts upp under perioden men ännu ej avflyttats. Av årshyran avsåg 5,3 miljoner kronor Västra Götaland och 6,9 miljoner kronor avsåg Stockholm. Nyuthyrnt men ej inflyttat uppgick under perioden till 7,1 miljoner kronor. Hyresvärdet av förlängningar av befintliga hyresavtal ingår ej i detta värde. Justerad utgående vakans uppgick till 30,8 miljoner kronor.

Uthyrningar

Under perioden har hyresavtal tecknats med ett årligt hyresvärde om totalt 12,5 miljoner kronor avseende 14 700 kvadratmeter.

VAKANSER 30 SEPTEMBER 2008

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Vakansvärde	Vakant area, kvm
Stockholm	44	24,9	10,8 %	26 925
Svealand	17	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	17	0,8	0,9 %	656
Utland	13	–	–	–
Totalt	109	25,7	4,9 %	27 581

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2008	30 jun 2008
Ingående vakans 1 januari 2008	14,5	14,5
Vakansvärde från fastighetsförvärv	3,0	3,0
Avflyttningar	17,4	15,2
Inflyttningar	–7,3	–5,7
Förändring av lämnade rabatter	–0,8	–0,9
Vakansvärde sålda fastigheter	–1,0	–1,0
Utgående vakans	25,7	25,0
Uppsagt för omförhandling	–	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	12,2	6,6
Nyuthyrning, ej inflyttat	–7,1	–0,6
Justerad utgående vakans	30,8	31,0



Holger-Crafoord Strasse 26, Hechingen, Tyskland.
Fastigheten förvärvades under perioden och är uthyrd till Gambro Dialysatoren GmbH.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 109 fastigheter uppgick den 30 september till 6 029 (4 553) miljoner kronor. Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med -117,9 miljoner kronor. Det redovisade värdet har ökat med 42,6 miljoner kronor till följd av valutaeffekter och med 64,4 miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal huvudsakligen i Finland. Värdeförändringen avseende Sagax fastigheter i Finland föranleds av att två större tillbyggnader avtalades under tredje kvartalet. Det ena avtalet avser en utbyggnad av 7 000 kvadratmeter produktions- och lagerlokaler i Lahtis, Finland, för hyresgästen BE Group. Det andra avtalet avser en utbyggnad om upp till 14 000 kvadratmeter produktions- och kontorslokaler i Hyvinge, Finland, för hyresgästen Konecranes. Avtalen har medfört förlängningar av befintliga hyresavtal och ökade hyresintäkter för Sagax så snart tillbyggnaderna slutförts. Värdeförändringen motsvarar nuvärdet av de tillkommande hyresintäkterna efter avdrag för investeringar vid 7,5 % kalkylränta.

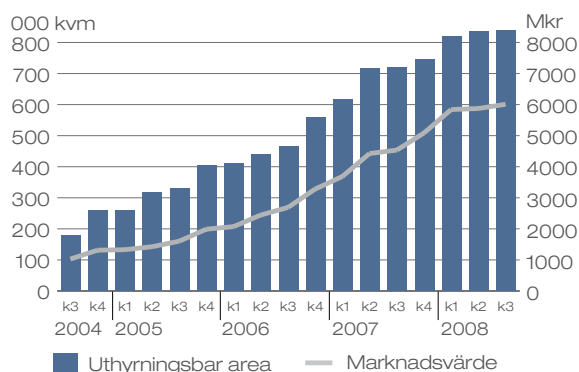
Sammantaget uppgick värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige till -84,1 miljoner kronor. Värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands uppgick till 73,2 miljoner kronor.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om -39,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgick därefter till 5 989 (4 513) miljoner kronor.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2007	5 104,6	98
Förvärv av fastigheter	1 027,7	15
Investeringar i nybyggnation	-	-
Investeringar i befintligt bestånd	43,6	-
Försäljning av fastigheter	-136,0	-3
Fastighetsreglering	-	-1
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	-10,9	-
Fastighetsbestånd 30 september 2008	6 029,0	109
Förvärvad uppskjuten skatt	-39,9	-
Bokfört värde	5 989,1	

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 sex olika 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. Huvuddelen av fastighetsbeståndet har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet. Sagax fastigheter i Hechingen, Tyskland, värderades externt i samband med delårsrapporten för det andra kvartalet 2008. Eftersom externa fastighetsvärderingar i Tyskland är mycket kostsamma har ingen extern värdering genomförts detta kvartal. Istället har marknadsläget stämts av med en extern fastighetsvärderare och en intern värdering upprättats.

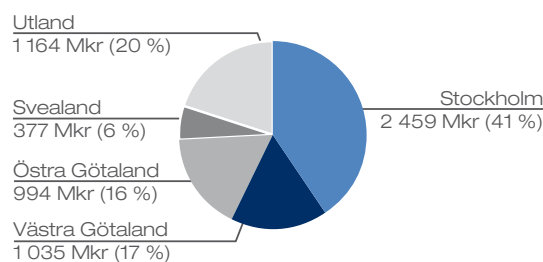
FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	89
DTZ Finland	8
DTZ Egeskov	1
CB Richard Ellis	5
Internt	4
Bryggan Fastighetsekonomi	2
Totalt	109

Analys och generella förutsättningar

Principer för analyser och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2007. Kalkylränta (8,7–16,0 %) och direktavkastningskrav (6,7–14,0 %) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för kassaflödet respektive för restvärdet motsvarade 7,5 % respektive 10,1 % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet har ökat med 0,3 procentenheter till 8,1 % under perioden, varav 0,2 procentenheter var ökningen under det tredje kvartalet.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 596 (1 205) miljoner kronor. Utdelning till ägare av preferensaktier har skett med 29,9 (23,2) miljoner kronor under perioden.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4 559 (3 326) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 739,4 (476,1) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med 24,7 (2,2) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 5,6 % (5,1 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntenivån har stigit till följd av att upplåning i samband med att fastighetsför-

värv har skett i ett högre ränteläge än tidigare. Den genomsnittliga räntenivån har även påverkats av att bolaget förlängt den genomsnittliga återstående räntebindningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 5,1 (5,0) år respektive 5,0 (5,8) år vid periodens utgång. Sagax har under det tredje kvartalet ingått avtal om stängningsbara ränteswappar. Dessa derivatinstrument har påverkat den genomsnittliga räntan med -0,12 procentenheter. De stängningsbara ränteswapparna påverkar ej räntebindningstiden.

Kreditram

Sagax hade den 30 september en outnyttjad kreditram om 2 287 (3 497) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. Förvärvskrediten står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2008	914	5,9 %	20 %	31	1 %
2009	137	5,8 %	3 %	243	5 %
2010	56	7,5 %	1 %	309	7 %
2011	412	5,6 %	9 %	307	7 %
2012	391	5,8 %	9 %	63	1 %
>2012	2 649	5,4 %	58 %	3 605	79 %
Summa/snitt	4 559	5,6 %	100 %	4 559	100 %

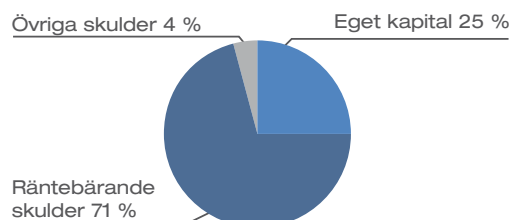
Genomsnittlig räntebindning 5,1 år

Genomsnittlig kapitalbindning 5,0 år



Lotila (398-20-246-8) i Lahti, Finland. Sagax har under perioden överenskommit med BE Group avseende en tillbyggnad om 7 000 kvadratmeter.

KAPITALSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2008



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Rullande tolv månader					
	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 jul-sep	2007 jul-sep	2007 jan-dec	okt 2007- sep 2008
Hysesintäkter	363,1	263,8	126,3	96,1	355,5	454,8
Övriga intäkter	4,3	12,9	3,3	3,9	12,9	4,3
Driftskostnader	-15,8	-19,3	-4,1	-5,1	-26,1	-22,6
Underhållskostnader	-5,7	-5,4	-0,4	-1,9	-6,4	-6,7
Tomträttsavgäld	-6,5	-6,5	-2,4	-2,3	-9,1	-9,1
Fastighetsskatt	-9,3	-7,3	-3,8	-4,3	-9,2	-11,2
Fastighetsadministration	-6,1	-4,8	-2,4	-1,3	-7,0	-8,3
Driftnetto	324,0	233,4	116,5	85,1	310,4	401,2
Central administration	-18,6	-15,7	-6,8	-6,1	-19,9	-22,8
Resultat från intresseföretag	-1,1	2,8	-0,4	0,6	3,2	-0,7
Finansiella intäkter	16,5	5,4	3,2	2,3	9,3	20,4
Finansiella kostnader	-175,0	-129,3	-65,0	-47,3	-168,8	-214,5
Förvaltningsresultat	145,9	96,6	48,3	34,6	134,2	183,5
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	-0,2	14,6	-	-	14,6	-0,2
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-10,9	390,4	40,5	76,5	492,0	90,7
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	2,5	-	4,3	-	-	2,5
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-88,1	41,2	-142,5	-22,6	6,0	-123,3
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	-4,8	-	-4,8	-	-	-4,8
Resultat före skatt	44,4	542,8	-54,2	88,5	646,8	148,6
Uppskjuten skatt	118,5	-150,4	16,3	-24,0	-74,8	194,1
Aktuell skatt	-3,1	-2,2	-	-1,4	-6,0	-6,9
Periodens resultat	159,8	390,2	-37,9	63,1	566,0	335,8
Resultat per stamaktie, kr	11,37	31,15	-3,76	4,76	44,68	25,03
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	10,83	29,15	-3,50	4,50	42,03	23,71
Genomsnittligt antal stamaktier	12 077 322	11 966 276	12 077 322	12 046 766	11 997 072	12 077 322
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 682 238	12 791 217	12 718 900	12 746 132	12 754 785	12 763 702

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2008 30 sep	2007 30 sep	2007 31 dec
Förvaltningsfastigheter	5 989,1	4 096,3	4 975,7
Förvaltningsfastigheter till försäljning	-	416,7	89,0
Finansiella instrument	0,9	44,0	37,5
Övriga anläggningstillgångar	12,4	21,4	18,0
Summa anläggningstillgångar	6 002,4	4 578,4	5 120,2
Kassa och bank	239,6	310,2	398,0
Aktier	86,3	-	96,8
Övriga omsättningstillgångar	72,9	56,1	65,7
Summa omsättningstillgångar	398,8	366,3	560,5
Summa tillgångar	6 401,2	4 944,7	5 680,7
Eget kapital	1 595,5	1 204,5	1 465,6
Långfristiga räntebärande skulder	4 345,7	2 968,9	3 689,0
Uppskjuten skatteskuld	13,5	207,5	131,9
Finansiella instrument	36,3	16,8	25,5
Övriga långfristiga skulder	11,4	12,1	11,3
Summa långfristiga skulder	4 406,9	3 205,3	3 857,7
Kortfristiga räntebärande skulder	213,4	79,8	104,0
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	-	277,4	67,1
Övriga kortfristiga skulder	185,4	177,7	186,3
Summa kortfristiga skulder	398,8	534,9	357,4
Summa eget kapital och skulder	6 401,2	4 944,7	5 680,7

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i miljoner kronor	2008 jan–sep	2007 jan–sep	2008 jul–sep	2007 jul–sep	2007 jan–dec
Resultat före skatt	44,4	542,8	-54,2	88,5	646,8
Värdeförändringar på finansiella instrument	88,2	-41,2	142,6	22,6	-6,0
Värdeförändringar på fastigheter	10,9	-405,0	-40,5	-76,5	-506,6
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	4,8	-	4,8	-	0,2
Betald skatt	-3,1	-2,0	-	0,0	-2,5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	0,9	7,0	0,0	5,6	14,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	146,1	101,6	52,7	40,2	146,3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-7,7	-18,3	-10,0	75,7	-33,5
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-0,2	37,8	-6,4	34,1	39,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138,2	121,1	36,3	150,0	152,3
Förvärv av fastigheter	-1 027,7	-847,7	-37,6	-5,6	-1 689,2
Försäljning av fastigheter	136,0	68,9	-	-14,6	374,8
Nybyggnation av fastigheter	-	-14,8	-	-7,4	-20,9
Investeringar i befintliga fastigheter	-43,6	-52,3	-18,6	-25,2	-74,2
Förvärv av finansiell placering	-62,6	-	-	-	-
Försäljning av finansiell placering	30,4	-	-	-	-
Fordringar hos intresseföretag	-	-	-	-	-10,5
Förvärv av aktier/andelar i intresseföretag	-	-0,9	-	0,0	-0,9
Minskning av övriga anläggningstillgångar	6,4	0,5	0,7	-	3,7
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-18,0	-	-16,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-961,1	-864,3	-55,5	-69,0	-1 417,2
Nyemission av stamaktier	-	5,6	-	1,8	5,6
Nyemission av preferensaktier	-	-	-	-	75,2
Utdelning till preferensaktieägare	-29,9	-23,2	-	0,0	-23,2
Upptagna lån	1 083,4	1 238,0	24,5	117,0	2 096,1
Amorterade lån	-392,0	-405,6	-44,5	-106,9	-729,1
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-0,3	-	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	3,1	5,6	-0,7	0,1	5,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	664,6	820,1	-20,7	11,7	1 429,6
Periodens kassaflöde	-158,3	76,9	-39,9	92,7	164,7
Likvida medel vid periodens ingång	398,0	233,3	279,7	217,5	233,3
Likvida medel vid periodens utgång	239,6	310,2	239,6	310,2	398,0

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	-0,1	354,8	832,0
Aktieutdelning	-	-	-	-23,2	-23,2
Nyemitterade stamaktier	0,5	3,3	-	-	3,8
Tillskjutet ej registrerat kapital	0,3	1,4	-	-	1,7
Resultat januari–september 2007	-	-	-	390,2	390,2
Eget kapital 30 september 2007	118,4	364,4	-0,1	721,8	1 204,5
Nyemitterade stamaktier	0,8	4,8	-	-	5,6
Transaktionskostnader	-	-2,8	-	-	-2,8
Tillskjutet ej registrerat kapital	14,2	58,3	-	-	72,5
Apportemitterade preferensaktier	1,8	8,2	-	-	10,0
Resultat september–december 2007	-	-	-	175,8	175,8
Eget kapital 31 december 2007	135,2	432,9	-0,1	897,6	1 465,6
Aktieutdelning	-	-	-	-29,9	-29,9
Resultat januari–september 2008	-	-	-	159,8	159,8
Eget kapital 30 september 2008	135,2	432,9	-0,1	1 027,5	1 595,5

NYCKELTAL

	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	7,5	7,3	7,3	8,1	8,4	8,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	96	98	95	96	94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	97	93	95	93
Hysesduration, år	9,3	7,7	8,7	7,4	6,5	4,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	837 021	718 387	743 023	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	109	92	98	57	40	30
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	1
Avkastning på eget kapital, %	14	51	49	31	27	18
Belåningsgrad, %	71	67	68	70	77	75
Genomsnittlig ränta, %	5,6	5,1	5,2	5,2	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	5,1	5,0	5,7	5,9	5,0	4,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	5,0	5,8	5,8	5,1	3,9	5,1
Soliditet, %	25	24	26	23	17	17
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	2,0	1,7	1,5
Data per stamaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	56,50	82,75	73,25	76,75	57,75	27,20
Eget kapital per aktie, kr	93,08	69,49	81,71	38,68	30,01	23,29
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	89,31	65,31	77,24	36,20	29,88	23,18
Resultat per aktie, kr	11,37	31,15	44,68	13,62	7,39	7,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	10,83	29,15	42,03	12,94	7,35	7,65
Kassaflöde per aktie, kr	10,24	7,04	9,70	5,67	4,14	1,54
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	9,82	6,58	9,12	5,39	4,13	1,53
Antal aktier vid periodens utgång	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 916 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 587 043	12 850 266	12 776 788	12 732 783	11 916 822	10 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	11 966 276	11 997 072	11 914 739	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 682 382	12 791 217	12 754 785	12 549 354	11 416 822	8 230 544
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,30	27,50	27,30	27,60	-	-
Eget kapital per aktie, kr	31,50	31,50	32,00	32,00	-	-
Resultat per aktie, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	-	-
Kassaflöde per aktie, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	-	-
Antal aktier vid periodens utgång	14 959 841	11 595 841	14 959 841	11 595 841	-	-
Genomsnittligt antal aktier	14 959 841	11 595 841	11 277 841	6 837 854	-	-

SEGMENTINFORMATION

Belopp i miljoner kronor	Hyresintäkter		Förvaltnings- resultat		Marknads- värde, fastigheter		Värde- förändring, fastigheter		Investeringar, fastigheter		Förvärv, fastigheter	
	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 30 sep	2007 30 sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep
Stockholm	153,5	138,5	48,9	42,8	2 459,1	2 279,8	-38,9	225,9	23,3	35,3	441,7	193,3
Västra Götaland	64,5	24,7	27,0	7,8	1 035,0	400,0	-22,8	43,7	4,7	9,0	82,2	99,3
Östra Götaland	62,6	56,8	37,7	26,3	994,0	848,3	-11,9	45,7	13,4	17,6	96,8	36,1
Svealand	21,2	14,9	4,2	11,9	376,6	386,0	-10,5	14,4	2,2	0,9	-	223,6
Utland	61,3	28,9	19,0	11,6	1 164,3	638,8	73,2	75,3	-	4,3	407,0	291,2
Summa segmentnivå	363,1	263,8	136,8	100,4	6 029,0	4 552,9	-10,9	405,0	43,6	67,1	1 027,7	843,5
Central administration	-	-	-11,8	-11,1	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntenetto i moderbolag	-	-	20,9	7,3	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa koncernnivå	363,1	263,8	145,9	96,6	6 029,0	4 552,9	-10,9	405,0	43,6	67,1	1 027,7	843,5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2008 jan-sep	2007 jan-sep
Nettoomsättning	5,7	4,8
Administrationskostnader	-17,5	-15,8
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-11,8	-11,0
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Finansiella intäkter	20,9	22,5
Finansiella kostnader	-0,1	-15,2
Resultat före skatt	9,1	-3,7
Skatt på periodens resultat	-	1,0
Övriga skatter	-1,8	-
Periodens resultat	7,3	-2,7

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2008 30 sep	2007 30 sep	2007 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,6	0,6
Uppskjuten skattefordran	64,6	78,0	64,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	208,4	198,4	203,9
Summa anläggningstillgångar	273,5	277,0	269,2
Kassa och bank	79,7	145,5	245,2
Fordringar på koncernföretag	679,0	577,2	481,4
Övriga omsättningstillgångar	6,3	12,8	1,2
Summa omsättningstillgångar	765,0	735,5	727,8
Summa tillgångar	1 038,5	1 012,5	997,0
Eget kapital	720,8	623,3	739,7
Skulder till koncernföretag	313,1	384,5	252,3
Övriga kortfristiga skulder	4,6	4,7	5,0
Summa kortfristiga skulder	317,7	389,2	257,3
Summa eget kapital och skulder	1 038,5	1 012,5	997,0

AKTIEN OCH ÄGARNA

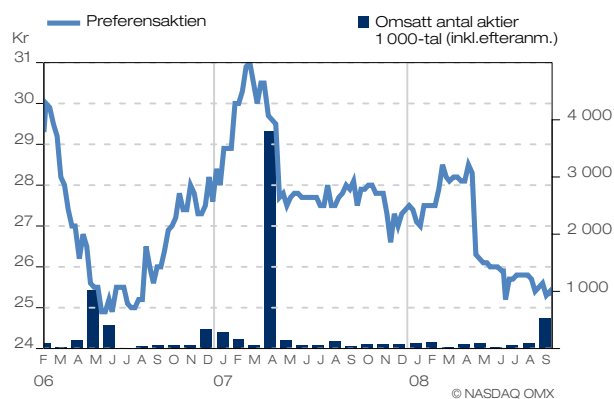
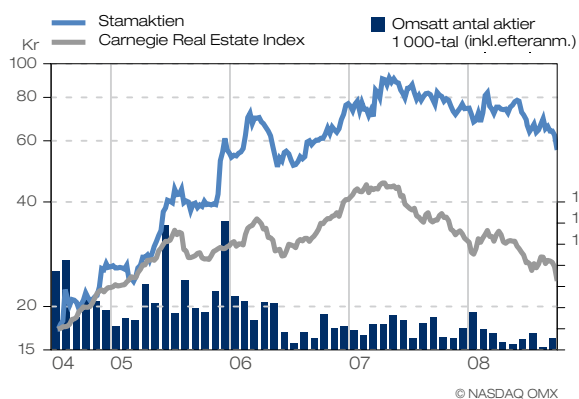
Sagax hade vid periodens utgång 6 091 (6 543) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 059 (1 314) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 30 september för Sagax stamaktie uppgick till 56,50 (82,75) kronor. Den 30 juni uppgick betalkursen till 66,50 kronor. Under årets tredje kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 3 (19) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 9 % (22 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,3 (0,8) miljoner kronor per dag.

Preferensaktier

Betalkursen den 30 september för Sagax preferensaktie uppgick till 25,30 (27,50) kronor. Den 30 juni uppgick betalkursen till 25,90 kronor. Omsättningshastigheten under årets tredje kvartal uppgick till 18 % (8 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 6 (3) transaktioner per dag. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Sagax har en ensidig option att lösa in preferensaktier från och med 2011 efter beslut av bolagsstämman.



Teckningsoptioner

Sagax har 1 339 500 utestående teckningsoptioner. 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.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 SEPTEMBER 2008

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 611 926	775	9,7 %	19,2 %
Johan Thorell med bolag	1 401 627	–	5,2 %	10,3 %
Fam Salén med bolag	971 913	38 595	3,7 %	7,2 %
Skandrenting	653 583	–	2,4 %	4,8 %
LF Småbolagsfond	602 100	–	2,2 %	4,4 %
Catella Hedgefond	–	4 775 400	17,7 %	3,5 %
Skandia Liv	449 800	2 075	1,7 %	3,3 %
LF Fastighetsfond	422 000	–	1,6 %	3,1 %
Sabis Invest	310 000	405 000	2,6 %	2,6 %
Aktie-Ansvar Graal	335 100	146 000	1,8 %	2,6 %
Staffan Rasjö	196 600	–	0,7 %	1,4 %
SEB Private Bank S.A.	112 950	554 133	2,5 %	1,2 %
Banque Carnegie Luxembourg S.A.	146 541	20 003	0,6 %	1,1 %
Aktie-Ansvar Sverige	124 131	–	0,5 %	0,9 %
Duco	119 566	78	0,4 %	0,9 %
CAIL	107 905	5 395	0,4 %	0,8 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	114 200	875	0,4 %	0,8 %
Swedbank Robur Realinvest	100 000	–	0,4 %	0,7 %
Odin Eiendom	89 200	107 220	0,7 %	0,7 %
Örudds Mekaniska	94 637	19 510	0,4 %	0,7 %
Delsumma	8 963 779	6 075 059	55,6 %	70,5 %
Övriga aktieägare	3 113 543	8 884 782	44,4%	29,5 %
Totalt	12 077 322	14 959 841	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 018 750	70 770	18,8 %	37,0 %

Nedanstående aktieägarstruktur per den 30 september 2008 är baserade på uppgifter från VPC.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2008

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röst- andel	Aktieägare per land	Antal	Röst- andel
1–500	5 076	Privatpersoner			Sverige	5 615	84,9 %
501–1 000	300	bosatta i Sverige	5 201	12,8 %	Luxemburg	28	8,0 %
1 001–2 000	249	Privatpersoner			Finland	15	2,2 %
2 001–5 000	197	bosatta utomlands	48	0,3 %	Danmark	237	0,9 %
5 001–10 000	111	Företag/institutioner			Norge	20	0,8 %
10 001–50 000	102	i Sverige	414	72,1 %	USA	30	1,1%
50 001–	56	Företag/institutioner			Övriga länder	146	2,1%
		utomlands	428	14,8 %			
Totalt	6 091	Totalt	6 091	100,0 %	Totalt	6 091	100,0 %

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Valutaeffekter på lån upptagna i utländsk valuta, i svenska dotterbolag, redovisas som orealise-

rad värdeförändring på lån i utländsk valuta. Värdering av aktier görs till balansdagskurs. Där avslut saknas på balansdagen används kursen för närmast tidigare avslut. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2007. Omräkning av jämförelseuppgifter sker vid behov.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närståendetransaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under perioden till 5,7 (4,8) miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings- sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- 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 värde-metoden varje kvartal. Fastigheterna har värderats externt i enlighet med den externt utförda värderingen per den 30 september. Fastigheterna i Hechingen, Tyskland, har av kostnadsskäl värderats internt per den 30 september.

Sagax värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal.

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. Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 september skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 %-enhet ha ökat Sagax räntekostnader med 4,3 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 1 %-enhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 5,8 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 räntetäckningsgrad. 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 beskrivs även i årsredovisningen för 2007, på sidorna 37–40. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 7,3 (–2,7) miljoner kronor. Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 5,7 (4,8) miljoner kronor.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 1 038 (1 012,5) miljoner kronor, varav likvida medel utgjordes av 79,7 (145,5) miljoner kronor. Eget kapital uppgick till 720,8 (623,3) miljoner kronor.



Gräsanden 7 i Vara kommun. Sagax har under perioden påbörjat en tillbyggnad om 4 400 kvadratmeter åt Tornum AB.

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 13 anställda varav 5 kvinnor. 12 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 fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga för bolaget väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets 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 22 oktober 2008
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 23 oktober 2008 klockan 08.00.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i AB Sagax, org.nr. 556520-0028.

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för AB Sagax per 30 september 2008 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2008

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder 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.

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.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2008

20 februari 2009

Årsredovisning 2008

april 2009

Delårsrapport januari–mars 2009

6 maj 2009

Årsstämma 2009

6 maj 2009

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.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per den 30 september uppgick till 837 000 kvm fördelat på 109 fastigheter.

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