

AB | SAGAX



Delårsrapport januari – juni 2008

PERIODEN I SAMMANDRAG

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari-juni 2008 ökade till 236,8 miljoner kronor (167,7 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 97,5 (62,0) miljoner kronor.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 197,6 (327,1) miljoner kronor, motsvarande 15,13 (26,45) kronor per stamaktie. Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med -37,2 (236,5) miljoner kronor. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 37,9 (45,9) miljoner kronor.

Fastighetsförvärv

Fastigheter har förvärvats för sammanlagt 990,1 (842,1) miljoner kronor.

Fastighetsförsäljningar

Fastigheter har avyttrats för sammanlagt 136,0 (68,9) miljoner kronor.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 5 932 (4 445) miljoner kronor vid periodens slut. Direktavkastningen under perioden uppgick till 7,4 % (7,5 %).

Höjd prognos

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 prognos uppgick till 170 miljoner kronor.



Miklaholt 3, Stockholms stad. Fastigheten tillträdtes under perioden.

Miljoner kronor	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Hyresintäkter	236,8	167,7	355,5	245,4	168,5	64,7
Förvaltningsresultat	97,5	62,0	134,2	92,9	47,0	-17,7
Resultat efter skatt	197,6	327,1	566,0	185,5	83,9	63,0
Fastigheter, marknadsvärden	5 932	4 445	5 105	3 300	2 009	1 338
Direktavkastning %	7,4	7,5	7,3	8,1	8,4	8,5
Resultat per stamaktie, kr	15,13	26,45	44,68	13,62	7,39	7,70

Omslagsbilden: Sagax fastigheter Bulten 4, Bulten 6 och Bulten 10 i Danderyds kommun ligger invid E18. Fastigheterna förvärvades under perioden.

VD HAR ORDET

Förvaltningsresultat

Den löpande verksamheten utvecklades positivt under årets första sex månader. Förvaltningsresultatet steg från 62,0 till 97,5 miljoner kronor motsvarande en ökning om 57 % i förhållande till samma period föregående år.

Resultatökningen förklaras i huvudsak av ett större fastighetsinnehav samt högre finansiella intäkter till följd av erhållna aktieutdelningar.

Kassaflödet från verksamheten uppgick till 93,5 miljoner kronor under perioden motsvarande 6,18 kronor per stamaktie efter utspädning. Detta är den högsta nivå som hittills kunnat redovisas.

Omvärderingar

Som tidigare förutspått har investeringsmarknaden försvagats. Stigande räntor, sämre konjunkturutsikter samt sämre kreditvillkor har lett till lägre fastighetspriser.

Den svagare marknadssituationen medförde att marknadsvärdet på bolagets fastigheter minskade med 74,4 miljoner kronor under perioden. Resultateffekten före skatt begränsades dock till -51,4 miljoner kronor huvudsakligen till följd av positiva valutaeffekter om 24,0 miljoner kronor.

Det stigande ränteläget under perioden påverkade fastighetsportföljens värde negativt men medförde motsatt värdeutveckling för våra räntederivat. Räntederivatet steg med 77,4 miljoner kronor i värde under rapportperioden varav 103,3 miljoner kronor under årets andra kvartal.

Marknadsutsikter

Fastighetstillgångar tycks fortsätta att falla i värde i såväl USA som i större delen av Europa. Nya obligationsförluster och därmed fortsatt press på fastighetsmarknadens största kapitalförsörjare, bankerna, kan således inte uteslutas. Därutöver har dessvärre den svenska konjunkturen försvagats vilket kan komma att inverka negativt på efterfrågan på kommersiella lokaler och på hyresgästernas betalningsförmåga.

Marknadsräntorna har varit mycket volatila. Den femåriga swapräntan steg exempelvis med 100 räntepunkter på bara 30 dagar i maj-juni. Detta motsvarar en ökning med 22 %. Därefter sjönk samma ränta cirka 50 räntepunkter på 30 dagar. Detta är såväl snabba som stora rörelser. Den höga volatiliteten bidrar, i tillägg till övriga omständigheter som beskrivits ovan, till en negativ situation för fastighetsmarknaden.

Befintligt bestånd i fokus

Sagax är väl kapitaliserat och har lågt refinansieringsbehov de kommande åren. Den befintliga verksamheten är således inte särskilt exponerad mot den försämrade creditsituationen. Både hyresavtal och räntebindning har lång återstående löptid (9,0 respektive 5,4 år) vilket innebär att vårt förvaltningsresultat och kassaflöde under överskådlig framtid är väl skyddat från en konjunkturförsvagning och ett högre ränteläge.

Bolagets exponering mot en svagare marknad är således i huvudsak begränsad till negativa omvärderingar av fastighetsportföljen.

Sagax har betydande kreditfaciliteter som kan utnyttjas för förvärv. Detta skapar förutsättningar för att kunna göra opportunistiska investeringar i ett svagare marknadsläge.

Som framhölls i 2007 års årsredovisning står förvaltning och utveckling av befintligt bestånd i fokus för verksamheten under 2008. Bolagets överenskommelse med BE Group om utbyggnad av 7 000 kvadratmeter lager- och produktionslokaler på Sagax fastighet i Lahtis är ett bra exempel på den typen av aktivitet. Sagax har även överenskommit med Tornum AB om en tillbyggnad om 4 400 kvadratmeter på fastigheterna Gräsanden 4-7, Vara kommun. Fastigheten kommer efter tillbyggnaden att omfatta 8 700 kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 80 % utgörs av lager- och produktionslokaler.

Detta är betydande investeringar som sker i samarbete med finansiellt starka hyresgäster och är en mycket bra verksamhet för Sagax ur både risk- och lönsamhetsperspektiv. Samtidigt som fastigheterna moderniseras medför investeringarna bättre avkastning och hyresvillkor än vad som kan erhållas vid nyförvärv.

Det är min förhoppning att en fortsatt hög aktivitet avseende uthyrning och förädling skall kunna öka avkastningen på bolagets fastighetsportfölj och därmed dämpa den värdeförsämring som en svagare marknad kan medföra. Sammantaget är jag därför, trots de negativa marknadsutsikterna, positiv till Sagax förutsättningar att generera en god avkastning åt aktieägarna.

Höjd prognos för 2008

Verksamheten utvecklades positivt under första halvåret. Vi bedömer att förvaltningsresultatet för 2008 kommer att överstiga den tidigare lämnade prognosen om 170 miljoner kronor. Vår nya prognos är att förvaltningsresultatet kommer att uppgå till 180 miljoner kronor för helåret.

Stockholm den 20 augusti 2008

David Mindus

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Belopp inom parantes avser motsvarande period eller tidpunkt föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 97,5 (62,0) miljoner kronor. Resultatförbättringen beror i huvudsak på en större fastighetsportfölj.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med -37,2 (271,9) miljoner kronor efter skatt. Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 37,9 (45,9) miljoner kronor efter skatt. Periodens resultat efter skatt uppgick till 197,6 (327,1) miljoner kronor.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 236,8 (167,7) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj, indexuppräkning och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Koncernen har haft hyresförluster om 0,6 (-) miljoner kronor under perioden.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 17,1 (17,7) miljoner kronor under perioden. Minskningen förklaras av att fastigheter med stort inslag av driftkostnader har sålts. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 9,6 (7,2) miljoner kronor, vilket förklaras av en större fastighetsportfölj samt höjda taxeringsvärden.

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 11,7 (9,6) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av bolagets expansion. Bolaget har börsnoterats, rekryterat nya medarbetare samt investerat i nya administrativa system.

Finansnetto

Finansnettot består av finansiella kostnader och intäkter samt av resultat från intresseföretag. Periodens finansnetto uppgick till -98,2 (-76,7) miljoner kronor.

Sagax finansiella kostnader uppgick till -110,0 (-82,0) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har stigit till följd av nyupplåning i samband med fastighetsförvärv.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 13,2 (3,1) miljoner kronor varav 4,7 (3,1) miljoner kronor bestod av ränteintäkter och 8,5 (-) miljoner kronor bestod av utdelning från bolagets innehav av börsnoterade aktier.

Resultat från intresseföretag uppgick till -1,4 (2,2) miljoner kronor och avser Sagax resultatandel i Segeltorp Utvecklings AB. Det lägre resultatet förklaras av en omvärdering av intresseföretagets fastighetsinnehav med -3,5 (2,2) miljoner kronor.

Omvärderingar av fastigheter

Sagax fastigheter har redovisats i enlighet med externt utförda marknadsvärderingar. Fastigheternas orealiserade värdeförändring under perioden uppgick till -51,4 miljoner kronor.

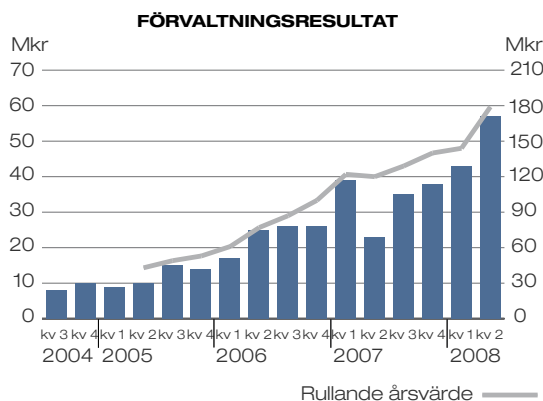
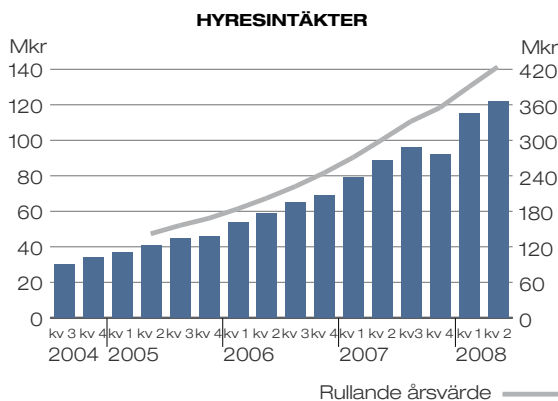
Marknadsvärdet för bolagets svenska fastigheter ökade med 10,1 miljoner kronor under perioden till följd av nyförhyringar och omförhandlingar. Samtidigt minskade marknadsvärdet med 11,1 miljoner kronor till följd av avflyttningar. De sämre allmänna marknadsförutsättningarna har härutöver inverkat negativt på de svenska fastigheternas marknadsvärde med -31,3 miljoner kronor. Sammantaget har de svenska fastigheternas värdeutveckling uppgått till -32,3 miljoner kronor.

Marknadsvärdet för bolagets fastigheter i Finland, Danmark och Tyskland minskade med 43,1 miljoner varav -19,1 miljoner kronor påverkade resultatet efter beaktande av 24,0 miljoner kronor i positiv valutaeffekt.

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument utgörs av räntederivat och börsnoterade aktier. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde. Periodens värdeförändring uppgick till 52,6 (63,8) miljoner kronor varav 54,4 (63,8) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och -1,8 (-) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Räntederivatens marknadsvärde steg med sammanlagt 77,4 miljoner kronor till följd av ett högre ränteläge. I detta belopp ingår inflationskompensation i realränteswappar med -9,7 (-5,7) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till 89,4 (49,8) miljoner kronor på balansdagen inklusive -28,4 (-12,2) 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 -23,1 miljoner kronor till följd av lägre börskurser. Det sammanlagda marknadsvärdet på aktieinnehaven uppgick till 104,0 miljoner kronor på balansdagen. Sagax avyttrade 500 000 aktier i Dagon AB under perioden. Försäljningen medförde en realiserad värdeförändring om -1,8 (-) miljoner kronor.

Skatt

Den uppskjutna skatteintäkten för perioden uppgick till 102,2 (-125,2) miljoner kronor. Den aktuella skattekostnaden uppgick till -3,1 (-2,0) miljoner kronor. Periodens skattekostnad är positiv till följd av att Sagax skattemässiga underskott ökat. Uppskjuten skattekostnad under det andra kvartalet överstiger

28 % schablonskatt till följd av en periodiseringseffekt mellan de två första kvartalen. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Den uppskjutna skatteskulden uppgår till 29,8 (182,3) miljoner kronor vid periodens slut.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 93,5 (61,4) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 905,6 (795,3) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 685,3 (808,4) miljoner kronor. Likvida medel har under perioden förändrats med -118,3 (-15,8) miljoner kronor.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2008

För år 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

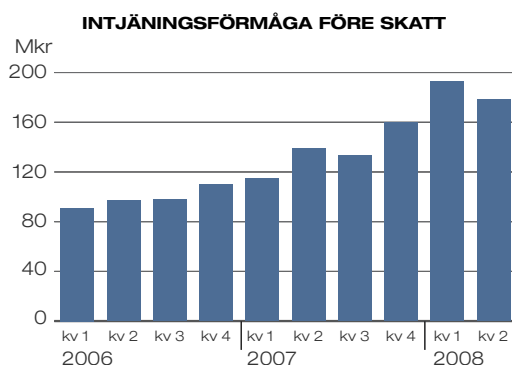
Prognos lämnad i samband med bokslutskommuniké för år 2007 och delårsrapport för det första kvartalet 2008: "För år 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170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



Motsvarar förvaltningsresultat i intilliggande sammanställning.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	30 juni 2008	31 mars 2008
Hyresvärde	522	510
Vakans	-25	-16
Hyresintäkter	497	494
Fastighetskostnader	-52	-56
Driftnetto	445	438
Central administration	-22	-22
Finansnetto	-245	-223
Förvaltningsresultat	178	193
Skatt	-50	-54
Resultat efter skatt	128	139
- varav preferensaktieägarna	30	30
- varav stamaktieägarna	98	109

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni omfattade fastighetsbeståndet 108 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 835 562 kvadratmeter och en genomsnittlig hyresduration om 9,0 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 522,4 respektive 497,3 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 %.

Investeringar och försäljningar

Sagax har under perioden investerat 1 015 miljoner kronor varav 990,1 miljoner kronor avser förvärv och 25,0 miljoner kronor avser investeringar i det befintliga beståndet. Av investeringarna avser 2,7 miljoner kronor Västra Götaland, 0,1 miljoner kronor Östra Götaland och 22,2 miljoner kronor Stockholm.

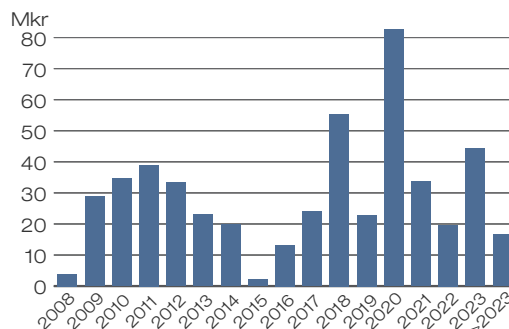
Under andra kvartalet 2008 förvärvade och tillträdde Sagax fastigheterna Bulten 4, Bulten 6 och Bulten 10 i Danderyds kommun för 109,9 miljoner kronor. Fastigheterna som används för bilförsäljning och verkstad är uthyrda till BMW, Din Bil och Upplands Motor. Sagax förvärvade också fastigheterna Båtyxan 5 och Båtyxan 6 i Malmö stad för 95,9 miljoner kronor. Fastigheterna utgör huvudkontor och centrallager för Panduro Hobby AB som kommer att hyra samtliga lokaler på ett långsiktigt hyresavtal.

Fastigheterna Borg 3 och Borg 6 i Stockholms stad frånträdde under det andra kvartalet. Försäljningen pressmeddelades under det fjärde kvartalet 2007.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2008	7	4 817	3,9	1 %
2009	33	39 534	28,8	6 %
2010	33	38 658	34,7	7 %
2011	24	40 949	39,0	8 %
2012	25	44 464	33,4	7 %
2013	9	26 653	23,1	5 %
>2013	62	613 197	334,4	67 %
Totalt	193	808 272	497,3	100 %

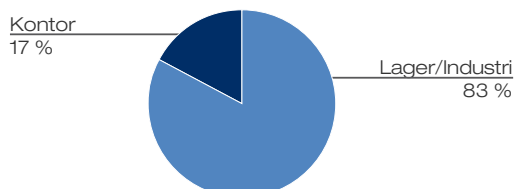
FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	43	259 520	44 %
Svealand	17	56 535	5 %
Östra Götaland	18	239 722	16 %
Västra Götaland	17	111 472	17 %
Utland	13	168 313	18 %
Totalt	108	835 562	100 %

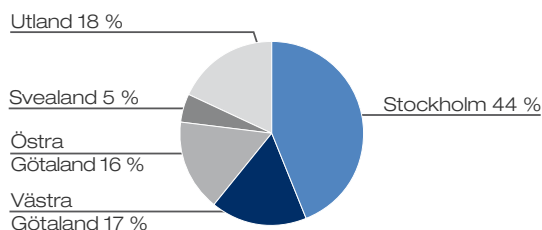
LOKALTYP, AREA



FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2007	5 104,6	98
Förvärv av fastigheter	990,1	13
Investeringar i nybyggnation	-	-
Investeringar i befintligt bestånd	25,0	-
Försäljning av fastigheter	-136,0	-3
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	-51,4	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2008	5 932,3	108
Förvärvad uppskjuten skatt	-39,9	-
Bokfört värde	5 892,4	

KONCERNENS HYRESVÄRDE



VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 %, 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.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal för lokaler med en årshyra om 5,7 miljoner kronor har sagts upp under perioden men ännu ej avflyttats. Av årshyran avsåg 5,3 miljoner kronor Västra Götaland och 0,4 miljoner kronor avsåg Stockholm.

Uthyrningar

Under perioden har hyresavtal tecknats avseende 2 712 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 2,2 miljoner kronor.

VAKANSER 30 JUNI 2008

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Vakansvärde	Vakant area, kvm
Stockholm	43	24,2	10,6 %	26 634
Svealand	17	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	17	0,8	0,9 %	656
Utland	13	–	–	–
Totalt	108	25,0	4,8 %	27 290

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	30 juni 2008	31 mars 2008
Ingående vakans 1 januari 2008	14,5	14,5
Vakansvärde från fastighetsförvärv	3,0	3,0
Avflyttningar	15,2	1,8
Inflyttningar	–5,7	–2,8
Förändring av lämnade rabatter	–0,9	–0,6
Vakansvärde sålda fastigheter	–1,0	–
Utgående vakans	25,0	15,9
Uppsagt för omförhandling	–	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	6,6	11,2
Nyuthyrning, ej inflyttat	–0,6	–1,3
Justerad utgående vakans	31,0	25,8



Holger-Crafoord Strasse 26, Hechingen, Tyskland. Fastigheten förvärvades under perioden.

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 108 fastigheter uppgick den 30 juni till 5 932 (4 445) miljoner kronor. Fastigheternas orealiserade värdeförändring under perioden uppgick till -51,4 (313,9) miljoner kronor efter beaktande av 24,0 (8,2) miljoner kronor i positiv valutaeffekt.

Marknadsvärdet för bolagets svenska fastigheter ökade med 10,1 miljoner kronor under perioden till följd av nyförhyringar och omförhandlingar. Samtidigt minskade marknadsvärdet med -11,1 miljoner kronor till följd av avflyttningar. De sämre allmänna marknadsförutsättningarna har härutöver inverkat negativt på de svenska fastigheternas marknadsvärde med -31,3 miljoner kronor. Sammantaget har de svenska fastigheternas värdeutveckling uppgått till -32,3 miljoner kronor under perioden. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter i Finland, Danmark och Tyskland minskade med -43,1 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 5 892 (4 405) miljoner kronor.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2008
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	10,1
Avflyttningar/Omförhandlingar	-11,1
Allmän marknadsförändring	-31,3
Delsumma Sverige	-32,3
Allmän marknadsförändring	-43,1
Valutaeffekt	24,0
Delsumma Utland	-19,1
Summa orealiserade värdeförändringar	-51,4

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. 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.

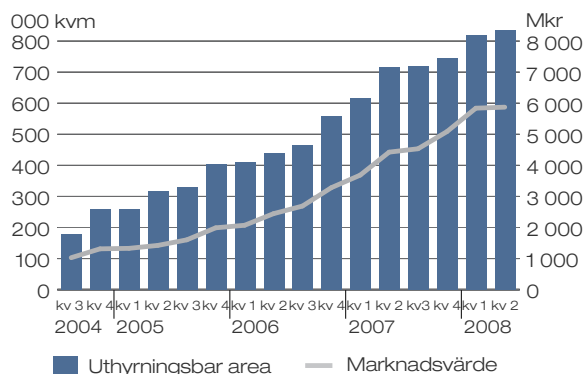
FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	88
DTZ Finland	8
DTZ Egeskov	1
CB Richard Ellis	5
Colliers Property Partners	4
Bryggan Fastighetsekonomi	2
Totalt	108

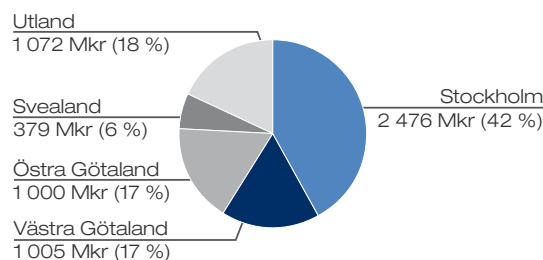
Analys och generella förutsättningar

Principer för analyser och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2007. Kalkylränta (8,25–15,75 %) och direktavkastningskrav (6,50–13,75 %) 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 7,3 % respektive 9,8 % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet motsvarade 7,9 %.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 633 (1 140) 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 4 572 (3 315) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 766,7 (163,8) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med -1,7 (3,8) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 5,6 % (4,9 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntenivån har

stigit till följd av att upplåning i samband med fastighetsförvärv skett i ett högre ränteläge än tidigare. Under det andra kvartalet har den genomsnittliga räntenivån även påverkats av att bolaget förlängt den genomsnittliga återstående räntebindningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 5,4 (5,0) år respektive 5,2 (6,2) år vid periodens utgång.

Kreditram

Sagax hade den 30 juni en outnyttjad kreditram om 2 287 (3 510) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv. Förvärvskrediten står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

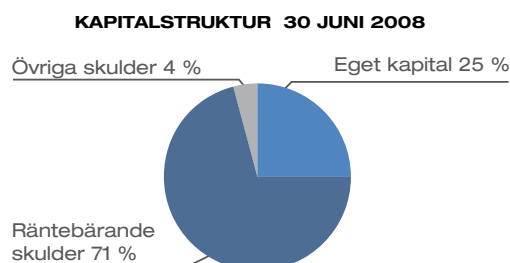
Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2008	875	6,0 %	19 %	54	1 %
2009	156	5,8 %	3 %	263	6 %
2010	56	7,3 %	1 %	286	6 %
2011	400	5,6 %	9 %	303	7 %
2012	410	5,7 %	9 %	66	1 %
>2012	2 674	4,7 %	58 %	3 600	79 %
Summa/snitt	4 572	5,6 %	100 %	4 572	100 %

Genomsnittlig räntebindning 5,4 år

Genomsnittlig kapitalbindning 5,2 år



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



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Rullande tolv månader					
	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2007 jan-dec	jul 2007– jun 2008
Hysesintäkter	236,8	167,7	122,2	88,9	355,5	424,6
Övriga intäkter	1,0	9,0	1,0	–	12,9	4,9
Driftskostnader	-11,7	-14,2	-4,3	-5,9	-26,1	-23,6
Underhållskostnader	-5,4	-3,5	-3,4	-1,9	-6,4	-8,2
Tomträttsavgäld	-4,1	-4,2	-1,9	-2,4	-9,1	-9,0
Fastighetsskatt	-5,5	-3,0	-2,9	-1,8	-9,2	-11,7
Fastighetsadministration	-3,7	-3,5	-1,7	-2,0	-7,0	-7,2
Driftnetto	207,4	148,3	108,9	74,9	310,4	369,5
Central administration	-11,7	-9,6	-5,8	-6,2	-19,9	-21,8
Resultat från intresseföretag	-1,4	2,2	-1,6	2,2	3,2	-0,4
Finansiella intäkter	13,2	3,1	10,8	1,4	9,3	19,5
Finansiella kostnader	-110,0	-82,0	-57,4	-49,4	-168,8	-194,2
Förvaltningsresultat	97,5	62,0	54,6	22,9	134,2	172,5
Värdförändringar på fastigheter, realiserade	-0,2	14,6	–	14,6	14,6	-0,2
Värdförändringar på fastigheter, orealiserade	-51,4	313,9	-77,7	284,3	492,0	101,6
Värdförändringar på finansiella instrument, realiserade	-1,8	–	–	–	–	-1,8
Värdförändringar på finansiella instrument, orealiserade	54,4	63,8	84,9	48,8	6,0	-3,4
Resultat före skatt	98,5	454,3	61,9	370,6	646,8	268,8
Uppskjuten skatt	102,2	-125,2	-46,1	-102,7	-74,8	158,5
Aktuell skatt	-3,1	-2,0	1,8	-1,1	-6,0	-0,9
Periodens resultat	197,6	327,1	13,9	266,8	566,0	426,4
Resultat per stamaktie, kr	15,13	26,45	0,54	21,87	44,68	34,79
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	14,32	24,70	0,55	20,37	42,03	32,57
Genomsnittligt antal stamaktier	12 077 322	11 926 030	12 077 322	11 935 239	11 997 072	12 069 683
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 755 562	12 773 409	12 777 821	12 810 868	12 754 785	12 814 613

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2008 30 jun	2007 30 jun	2007 31 dec
Förvaltningsfastigheter	5 892,4	3 988,1	4 975,7
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	416,7	89,0
Finansiella instrument	108,4	49,8	37,5
Övriga anläggningstillgångar	12,1	6,2	18,0
Summa anläggningstillgångar	6 012,9	4 460,8	5 120,2
Kassa och bank	279,7	217,5	398,0
Aktier	104,0	–	96,8
Övriga tillgångar	64,0	124,9	65,7
Summa omsättningstillgångar	447,7	342,4	560,5
Summa tillgångar	6 460,6	4 803,2	5 680,7
Eget kapital	1 633,3	1 139,7	1 465,6
Långfristiga räntebärande skulder	4 440,0	2 940,8	3 689,0
Uppskjuten skatteskuld	29,8	182,3	131,9
Finansiella instrument	18,9	–	25,5
Övriga långfristiga skulder	12,0	12,3	11,3
Summa långfristiga skulder	4 500,7	3 135,4	3 857,7
Kortfristiga räntebärande skulder	131,5	96,7	104,0
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	–	277,4	67,1
Övriga skulder	195,1	154,0	186,3
Summa kortfristiga skulder	326,6	528,1	357,4
Summa eget kapital och skulder	6 460,6	4 803,2	5 680,7

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i miljoner kronor	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2007 jan-dec
Resultat före skatt	98,5	454,3	61,8	370,6	646,8
Värdeförändringar på finansiella instrument	-54,4	-63,8	-84,9	-48,8	-6,0
Värdeförändringar på fastigheter	51,4	-328,5	77,7	-298,9	-506,6
Avskrivningar på inventarier	0,1	0,1	0,1	0,0	0,2
Betald skatt	-3,1	-2,0	-3,1	-2,0	-2,5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	0,9	1,3	1,3	8,0	14,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	93,5	61,4	52,9	28,9	146,3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	2,3	-94,0	-12,3	-69,9	-33,5
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	6,2	3,7	19,0	-0,6	39,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102,0	-28,9	59,6	-41,6	152,3
Förvärv av fastigheter	-990,1	-842,1	-227,4	-491,2	-1 684,2
Handpenning vid fastighetsförvärv	-	-	-	-	-5,0
Försäljning av fastigheter	136,0	83,5	89,0	83,5	374,8
Nybyggnation av fastigheter	-	-7,4	-	-3,5	-20,9
Investeringar i befintliga fastigheter	-25,0	-27,1	-11,8	-13,6	-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	-	-0,9	-0,9
Minskning av övriga anläggningstillgångar	5,7	-	1,7	-	3,7
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-1,3	-	-1,3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-905,6	-795,3	-148,5	-426,8	-1 417,2
Nyemission av stamaktier	-	3,8	-	3,8	5,6
Nyemission av preferensaktier	-	-	-	-	75,2
Utdelning till preferensaktieägare	-29,9	-23,2	-29,9	-23,2	-23,2
Upptagna lån	1 058,9	1 121,0	479,7	582,9	2 096,1
Amorterade lån	-347,5	-298,7	-321,7	-180,9	-729,1
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	3,8	5,5	4,2	5,5	5,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	685,3	808,4	132,3	388,1	1 429,6
Periodens kassaflöde	-118,3	-15,8	43,4	-80,3	164,7
Likvida medel vid periodens ingång	398,0	233,3	236,3	297,8	233,3
Likvida medel vid periodens utgång	279,7	217,5	279,7	217,5	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
Tillskjutet ej registrerat kapital	0,5	3,3	-	-	3,8
Resultat januari-juni 2007	-	-	-	327,1	327,1
Eget kapital 30 juni 2007	118,1	363,0	-0,1	658,7	1 139,7
Nyemitterade stamaktier	0,8	4,8	-	-	5,6
Transaktionskostnader	-	-2,8	-	-	-2,8
Tillskjutet ej registrerat kapital	14,5	59,7	-	-	74,2
Apportemitterade preferensaktier	1,8	8,2	-	-	10,0
Resultat juni-december 2007	-	-	-	238,9	238,9
Eget kapital 31 december 2007	135,2	432,9	-0,1	897,6	1 465,6
Aktieutdelning	-	-	-	-29,9	-29,9
Resultat januari-juni 2008	-	-	-	197,6	197,6
Eget kapital 30 juni 2008	135,2	432,9	-0,1	1 065,3	1 633,3

NYCKELTAL

	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	7,4	7,5	7,3	8,1	8,4	8,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	98	95	96	94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	97	93	95	93
Hysesduration, år	9,0	7,9	8,7	7,4	6,5	4,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	835 562	717 220	743 023	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	108	92	98	57	40	30
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	1
Avkastning på eget kapital, %	26	66	49	31	27	18
Belåningsgrad, %	71	69	68	70	77	75
Genomsnittlig ränta, %	5,6	4,9	5,2	5,2	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	5,4	5,0	5,7	5,9	5,0	4,1
Soliditet, %	25	24	26	23	17	17
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,9	1,8	1,8	2,0	1,7	1,5
Data per stamaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	66,50	85,00	73,25	76,75	57,75	27,20
Eget kapital per aktie, kr	96,84	64,87	81,71	38,68	30,01	23,29
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	92,00	60,74	77,24	36,20	29,88	23,18
Resultat per aktie, kr	15,13	26,45	44,68	13,62	7,39	7,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	14,32	24,70	42,03	12,94	7,35	7,65
Kassaflöde per aktie, kr	6,50	4,18	9,70	5,67	4,14	1,54
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	6,18	3,90	9,12	5,39	4,13	1,53
Antal aktier vid periodens utgång	12 077 322	12 027 322	12 077 322	11 916 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 711 822	12 844 675	12 776 788	12 732 783	11 916 822	10 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	11 926 030	11 997 072	11 914 739	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 755 562	12 773 409	12 754 785	12 549 354	11 416 822	8 230 544
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,90	27,70	27,30	27,60	–	–
Eget kapital per aktie, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	–	–
Resultat per aktie, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	–	–
Kassaflöde per aktie, kr	1,00	1,00	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-jun	2007 jan-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun
Stockholm	101,6	89,4	28,8	20,1	2 476,0	2 247,7	-14,6	230,6	22,2	18,7	439,1	276,3
Västra Götaland	41,4	16,0	18,8	5,3	1 005,0	377,6	-19,5	19,6	2,7	1,7	47,2	37,1
Östra Götaland	41,6	37,7	26,0	20,7	1 000,3	837,7	7,5	22,3	0,1	12,8	96,8	46,5
Svealand	14,2	8,0	3,8	7,0	379,0	384,5	-5,9	13,7	–	0,9	–	26,9
Utland	38,0	16,6	15,4	8,0	1 072,0	597,2	-19,1	27,7	–	0,4	407,0	–
Summa segmentnivå	236,8	167,7	92,8	61,1	5 932,3	4 444,7	-51,6	313,9	25,0	34,5	990,1	386,8
Central administration	–	–	-8,3	-6,2	–	–	–	–	–	–	–	–
Räntenetto i moderbolag	–	–	13,0	7,1	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa koncernnivå	236,8	167,7	97,5	62,0	5 932,3	4 444,7	-51,6	313,9	25,0	34,5	990,1	386,8

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2008 jan-jun	2007 jan-jun
Nettoomsättning	3,6	2,7
Administrationskostnader	-11,9	-8,9
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-8,3	-6,2
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Finansiella intäkter	19,0	7,1
Finansiella kostnader	-6,0	-5,4
Resultat före skatt	4,7	-4,5
Skatt på periodens resultat	-1,3	1,3
Övriga skatter	-1,7	-
Periodens resultat	1,7	-3,2

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2008 30 jun	2007 30 jun	2007 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,7	0,6
Uppskjuten skattefordran	64,6	76,9	64,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	203,7	180,2	203,9
Summa anläggningstillgångar	268,8	257,8	269,2
Kassa och bank	97,4	89,0	245,2
Fordringar på koncernföretag	347,1	366,6	481,4
Övriga tillgångar	4,4	10,8	1,2
Summa omsättningstillgångar	448,9	466,4	727,8
Summa tillgångar	717,7	724,2	997,0
Eget kapital	715,3	619,8	739,7
Skulder till koncernföretag	-	93,0	252,3
Övriga skulder	2,4	11,4	5,0
Summa kortfristiga skulder	2,4	104,4	257,3
Summa eget kapital och skulder	717,7	724,2	997,0

AKTIEN OCH ÄGARNA

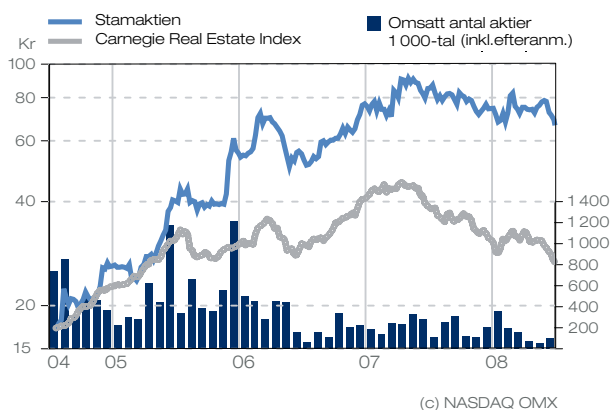
Sagax hade vid periodens utgång 6 150 (6 543) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 191 (1 334) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 30 juni för Sagax stamaktie uppgick till 66,50 (85,00) kronor. Den 31 mars uppgick betalkursen till 79,00 kronor. Under årets andra kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 8 (28) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 7 % (30 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,3 (1,2) miljoner kronor per dag.

Preferensaktier

Betalkursen den 30 juni för Sagax preferensaktie uppgick till 25,90 (27,20) kronor. Den 31 mars uppgick betalkursen till 28,10 kronor. Omsättningshastigheten under årets andra kvartal uppgick till 5 % (144 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 5 (7) 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.



Bulten 10, Danderyds kommun. Fastigheten förvärvades under perioden.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 JUNI 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	630 383	–	2,3 %	4,6 %
LF Småbolagsfond	602 100	–	2,2 %	4,4 %
Catella Hedgefond	–	4 545 000	16,8 %	3,3 %
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.	115 200	554 245	2,5 %	1,3 %
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	5 978	0,5 %	0,9 %
Kaupthing Bank Luxembourg S.A.	100 000	99 000	0,7 %	0,8 %
CAIL	108 155	5 407	0,4 %	0,8 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	107 000	875	0,4 %	0,8 %
Swedbank Robur Realinvest	100 000	–	0,4 %	0,7 %
Odin Eiendom	89 200	107 220	0,7 %	0,7 %
Delsumma	8 941 242	5 930 173	55,0 %	70,2 %
Övriga aktieägare	3 136 080	9 029 668	45,0 %	29,8 %
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 juni 2008 är baserad på uppgifter från VPC.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 JUNI 2008

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röst- andel	Aktieägare per land	Antal	Röst- andel
1–500	5 097	Privatpersoner			Sverige	5 694	88,0 %
501–1 000	323	bosatta i Sverige	5 261	14,6 %	Luxemburg	28	5,8 %
1 001–2 000	248	Privatpersoner			Finland	14	2,0 %
2 001–5 000	208	bosatta utomlands	48	0,3 %	Danmark	238	0,9 %
5 001–10 000	107	Företag/institutioner			Norge	20	0,8 %
10 001–50 000	108	i Sverige	433	73,3 %	USA	21	0,6 %
50 001–	59	Företag/institutioner			Övriga länder	135	1,9 %
		utomlands	408	11,8 %			
Totalt	6 150	Totalt	6 150		Totalt	6 150	

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. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2007.

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 3,6 (2,7) 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 intäcks- 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 låter Sagax därför auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden varje kvartal. Sagax värderar även 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 största enskilda 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 juni 2008 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 %-enhet ha ökat Sagax räntekostnader med 8,4 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 1 %-enhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 9,8 miljoner kronor.

Sagax risker beskrivs i årsredovisningen för 2007 på sidorna 37–40. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.



Sagax fastigheter Stensättra 16 och Murmästare-Ämbetet 3 i Stockholms stad ligger invid E4.

ÅRSSTÄMMA I SAGAX

Vid AB Sagax årsstämma den 8 maj 2008 beslutades om omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert och VD David Mindus. Till styrelseordförande utsågs Göran E Larsson. Auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig, samt auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, utsågs till bolagets revisorer för en mandatperiod som gäller till slutet av den årsstämma som hålls under fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet. I enlighet med styrelsens förslag beslutade stämman även om inrättande av en valberedning.

Styrelsens förslag till vinstdisposition fastställdes av årsstämman. Stämman fastställde även styrelsens förslag till utdelning, 2,00 kronor per preferensaktie.

Stämman beslutade om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Sagax aktiekapital genom nyemission av stamaktier eller preferensaktier i bolaget. Det totala antalet aktier vid sådana nyemissioner får motsvara högst nio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2008. Beslutet var i enlighet med styrelsens förslag.

Stämman beslutade även om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 1,7 (-3,2) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster uppgick till 3,6 (2,7) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 717,7 (724,2) miljoner kronor varav likvida medel utgjordes av 97,4 (89,0) miljoner kronor samt eget kapital om 715,3 (619,8) miljoner kronor.

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 fastighetskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Sagax har överenskommit med BE Group AB (publ) avseende en tillbyggnad om 7 000 kvadratmeter lager- och produktionslokaler på Sagax fastighet i Lahtis, Finland. Fastigheten kommer efter tillbyggnaden att omfatta cirka 27 000 kvadratmeter uthyrningsbar area, uteslutande höglager och produktionslokaler.

Sagax har även överenskommit med Tornum AB om en tillbyggnad om 4 400 kvadratmeter på fastigheterna Gräsanden 4-7, Vara kommun. Fastigheten kommer efter tillbyggnaden att omfatta 8 700 kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 80 % utgörs av lager- och produktionslokaler.

Den sammanlagda investeringen för de två hyresgästerna uppgår till 85 miljoner kronor.

Stockholm den 20 augusti 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

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

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 21 augusti 2008 klockan 08.00.



Pansio (853-66-3-15) i Åbo, Finland.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiernas 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 FÖR 2008

Delårsrapport för januari – september
Bokslutskommuniké

23 oktober 2008
20 februari 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 uppgick per den 30 juni 2008 till 835 000 kvadratmeter fördelat på 108 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