

AB | SAGAX

Delårsrapport
januari – september 2007



PERIODEN I SAMMANDRAG

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden januari–september 2007 ökade till 263,8 miljoner kronor (176,4 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 96,6 (66,8) miljoner kronor.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt ökade till 390,2 (96,4) miljoner kronor, motsvarande 31,15 (6,82) kronor per stamaktie. Orealiserade värdeförändringar bidrog med 310,8 (47,7) miljoner kronor.

Fastighetsförvärv

Under perioden har överenskommelser tecknats om fastighetsförvärv uppgående till 843,5 (700,1) miljoner kronor, varav tillträtt 843,5 (598,1) miljoner kronor.

Fastighetsförsäljningar

Under perioden har två fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 14,6 miljoner kronor. Avtal tecknades under det andra kvartalet om försäljning av ytterligare fyra fastigheter, vilka frånträtts den 11 oktober. Detta har redovisats som realiserad värdeförändring om 80 miljoner kronor.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 4 553 (2 708) miljoner kronor vid periodens slut. Direktavkastningen under perioden uppgick till 7,8 %.

Prognos för 2007

För 2007 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv uppgå till 130 miljoner kronor.

Notering

Den 8 oktober noterades AB Sagax på OMX Nordiska Börs Stockholm.



| Miljoner kronor | 2007 jan-sep | 2006 jan-sep | 2006 jan-dec | 2005 jan-dec | 2004 jan-dec |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 263,8 | 176,4 | 245,4 | 168,5 | 64,7 |
| Förvaltningsresultat | 96,6 | 66,8 | 92,9 | 47,0 | -17,7 |
| Resultat efter skatt | 390,2 | 96,4 | 185,5 | 83,9 | 63,0 |
| Fastigheter, marknadsvärden | 4 552,9 | 2 707,9 | 3 300,3 | 2 008,6 | 1 337,6 |
| Direktavkastning, % | 7,8 | 8,4 | 8,1 | 8,4 | 8,5 |
| Resultat per stamaktie, kr | 31,15 | 6,82 | 13,62 | 7,39 | 7,70 |

VD HAR ORDET

Tillväxt på bekostnad av ökad risk?

I förhållande till de första nio månaderna 2006 steg periodens förvaltningsresultat med 45 procent till 96,6 miljoner kronor. Resultattillväxten är i huvudsak hänförlig till en större fastighetsportfölj. Aktieägarna bör bedöma expansionen i förhållande till eventuell förändring i bolagets risknivå. Detta mot bakgrund av att expansion tidvis kan öka risknivån och därmed inverka negativt på bolaget. Enligt min bedömning har dock Sagax expansion inte skett på bekostnad av ett ökat risktagande för aktieägarna; den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen (7,7 år) har stigit, räntebindningen (5,0 år) är längre och andelen hyresavtal som är uppsägningsbara inom två år (10 %) har sjunkit. Soliditeten (24 %) är i stort oförändrad och likaså räntetäckningsgraden (1,7 ggr). Enligt min uppfattning har Sagax lyckats sänka den finansiella och operativa risken tack vare tillväxten. Bolagets kapacitet att absorbera negativa affärshändelser och agera snabbt för att tillvarata goda affärsmöjligheter är väsentligt bättre idag än för till exempel ett år sedan. Den positiva inverkan som tillväxten kan ha på koncernens risknivå är sannolikt avtagande men inom överskådlig framtid kommer Sagax sannolikt att gynnas av en oförändrad förvävsstrategi. Sagax har bland annat mot den bakgrunden utökat sin organisation med ytterligare en medarbetare som kommer att få i uppgift att fokusera på Sagax verksamhet i Finland. Denna rekrytering har skett i syfte att genom ökad kontroll reducera risk och samtidigt skapa bättre förutsättningar för att kunna tillvarata nya affärsmöjligheter.

Resultat och värde

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före skatt och värdeförändringar, uppgick till 96,6 miljoner kronor varav 34,6 miljoner kronor avsåg tredje kvartalet. Jag tycker att detta är ett tillfredsställande resultat. Samtliga Sagax fastigheter värderas externt varje kvartal. Fastigheternas direktavkastning uppgick till 7,8 % under perioden. Den redovisade värdeförändringen på Sagax fastighetsportfölj var 76,5 miljoner kronor under det tredje kvartalet. Värdeförändringen är i huvudsak hänförlig till fem ombyggnationer som slutförts under kvartalet samt till ett högre värde på Sagax fastigheter i Finland.

Marknaden

Jag gör för närvarande samma marknadsbedömning som vid publiceringen av andra kvartalets rapport. Jag upplever att osäkerheten kring marknadsutvecklingen på kort sikt är stor. Jag har noterat att utbudet av investeringsobjekt nu är större än tidigare vilket delvis skulle kunna förklaras av att slutet av året ofta är en transaktionsintensiv period. Jag har även observerat att vissa stora transaktioner tycks fortsätta att motivera höga priser. Mina kollegor och jag följer utvecklingen noga. Jag tror, precis som tidigare, att en viss marknadsturbulens kommer att skapa goda affärsmöjligheter för oss och att en temporärt försvagad fastighetsmarknad kan gynna Sagax.

Börsnoteringen

I enlighet med vad som tidigare meddelats ansökte Sagax om notering av sina aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm i slutet av perioden. Vår ansökan godkändes och första dag för handel var den 8 oktober. Börsnoteringen har inneburit att bolaget genomgått en omfattande legal, skattemässig och kommersiell granskning. Granskningen föranledde endast ett fåtal mindre synpunkter. Sagax påbörjade förberedelserna inför noteringen redan 2005 med bland annat en anpassning till IFRS och i samband med noteringen avslutades implementeringen av bolagets rutiner och policies. Väl fungerande rutiner kommer att säkerställa en acceptabel operationell risknivå i bolaget och är därmed värdeskapande för aktieägarna.

Stockholm den 25 oktober 2007

David Mindus

Verkställande direktör

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Belopp inom parentes avser motsvarande period eller tidpunkt föregående år.

Intäkter

Hyesintäkterna ökade till 263,8 (176,4) miljoner kronor. Totalt har ersättning av engångskaraktär om 12,9 (0,0) miljoner kronor erhållits avseende ersättning vid avflyttning från kontrakterad lokal i fastigheten Romben 3, Sollentuna kommun. 9,0 miljoner kronor av dessa redovisades under det första kvartalet och under det tredje kvartalet har ytterligare 3,9 miljoner kronor intäktsförts vilka tidigare avsatts för hyresgäst Anpassning av lokalen.

Under det tredje kvartalet har hyesintäkterna ökat med 7,2 miljoner kronor jämfört med det andra kvartalet. Omförhandlade hyresavtal har ökat intäkterna med 1,1 miljoner kronor, nyuthyrningar med 1,9 miljoner kronor, försäljningar av fastigheter med -1,0 miljoner kronor, valutaförändringar med -0,2 miljoner kronor och resterande ökning har skett till följd av fastighetsförvärv.

Koncernen har under årets första nio månader haft sammanlagda hyresförluster om 0,2 (0,0) miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 24,7 (20,6) miljoner kronor under perioden. Fastighetsskatt och tomt-rättsavgälder uppgick till 13,8 (7,5) miljoner kronor. Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj samt höjda taxeringsvärden vilka fastställts under det tredje kvartalet och medför en högre kostnad för fastighetsskatt från årets början.

Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Periodens kostnader uppgick till 15,7 (10,1) miljoner kronor. Kostnader för notering och marknads-kommunikation ingår under denna rubrik liksom även kostnader för bolagets ansökan om notering på OMX Nordiska Börs Stockholm. Under perioden uppgick kostnader för börsintroduktion till 3,0 (-) miljoner kronor.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -121,1 (-67,6) miljoner kronor, varav 2,8 miljoner kronor avser resultat från intresseföretag. Resultat

från intresseföretag består av Sagax resultatandel från Segeltorp Utvecklings AB. I resultatandelen ingår Sagax andel av realiserade värdeförändringar på fastigheter med 2,0 (-) miljoner kronor.

Kostnader för ej utnyttjad kreditfacilitet ingår med 1,1 (0,9) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,1 % (5,0 %) vid periodens utgång. I samband med refinansiering av Sagax låneportfölj har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 11,3 miljoner kronor, varav 0,9 miljoner kronor under det tredje kvartalet. Som tidigare meddelats beräknas den refinansiering som genomförs under 2007 sänka de finansiella kostnaderna med 10 miljoner kronor om året.

Värdeförändringar av fastigheter

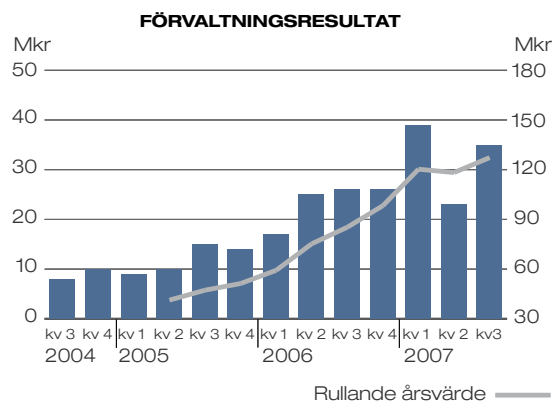
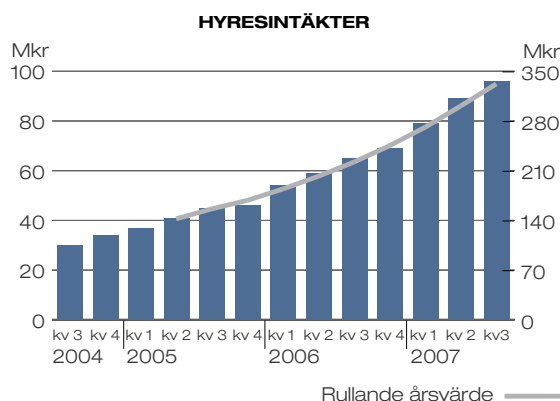
Sagax fastigheter har redovisats i enlighet med externt utförda marknadsvärderingar. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 405,0 (63,7) miljoner kronor, varav 14,6 (1,0) miljoner kronor utgör realiserad värdeförändring. 80,0 miljoner kronor av den realiserade värdeförändringen uppstod till följd av försäljning av fyra fastigheter vilka frånträtts under det fjärde kvartalet. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, se sidan 6.

Värdeförändringar på finansiella derivat

Sagax använder finansiella derivat som swappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. När marknadsräntan förändras uppstår över- eller undervärde på de finansiella derivaten. De finansiella derivaten har omvärderats med 41,2 (3,4) miljoner kronor. I detta belopp ingår inflationskomponenter med -8,3 miljoner kronor. Vid periodens utgång har netto 27,2 miljoner kronor redovisats i balansräkningen till följd av omvärderingar av finansiella derivat, varav -15,1 miljoner kronor avser avsättning för inflationskompensation. Samtliga derivat har värderats externt på balansdagen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 390,2 (96,4) miljoner kronor. Effekten av realiserade värdeförändringar uppgick till 310,8 (47,7) miljoner kronor efter skatt. Förvaltningsresultatet uppgick till 96,6 (66,8) miljoner kronor.



Personal

Sagax hade den 30 september 11 anställda. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Underskottsavdrag och skatt

Koncernens underskottsavdrag uppgick till 310,5 (337,4) miljoner kronor vid årsskiftet efter beaktande av resultat för 2006. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgår till 150,4 miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto-redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen.

Den uppskjutna skatteskulden uppgår till 207,5 miljoner kronor. Försäljning av fastigheter i form av bolagsaffär, där frånträdde skett under det fjärde kvartalet, ger upphov till återföring av uppskjuten skatteskuld med cirka 40 miljoner kronor.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 101,6 (69,3) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 864,3 (643,6) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 820,1 (689,5) miljoner kronor. Likvida medel har under perioden förändrats med 76,9 (146,5) miljoner kronor.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2007

För 2007 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 130 miljoner kronor.

Tidigare lämnade prognoser för 2007

- Prognos lämnad i samband med bokslutskommuniké för 2006: ”Med utgångspunkt i det avslutade året bedöms Sagax under 2007 nå ett resultat före värdeförändringar och skatt om 115 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv.”
- Prognos lämnad i samband med den första kvartalsrapporten 2007: ”För 2007 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 130 miljoner kronor.”
- Prognos lämnad i samband med den andra kvartalsrapporten 2007: ”För 2007 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 130 miljoner kronor.”

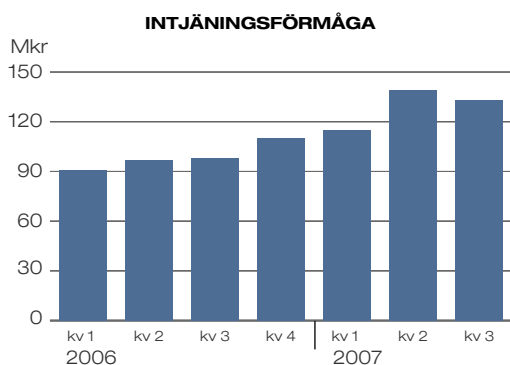
Aktuell intjäningsförmåga

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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall oktober 2006 – september 2007 justerat för innehavstid.

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och har under 2007 belastats av engångskostnader för börsnotering om 3 miljoner kronor. I nedanstående sammanställning per den 30 juni inkluderas de med 0,5 miljoner kronor och i sammanställningen per den 30 september inkluderas de med 3 miljoner kronor.

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 ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

| Belopp i miljoner kronor | 30 september 2007 | 30 juni 2007 |
|------------------------------|-------------------|--------------|
| Hyresvärde | 399 | 398 |
| Vakans | -24 | -22 |
| Hyresintäkter | 375 | 376 |
| Fastighetskostnader | -64 | -63 |
| Driftöverskott | 311 | 313 |
| Central administration | -19 | -17 |
| Finansnetto | -159 | -157 |
| Resultat före skatt | 133 | 139 |
| Skatt | -37 | -39 |
| Resultat efter skatt | 96 | 100 |
| - varav preferensaktieägarna | 23 | 23 |
| - varav stamaktieägarna | 73 | 77 |

FASTIGHETSBESTÅNDET

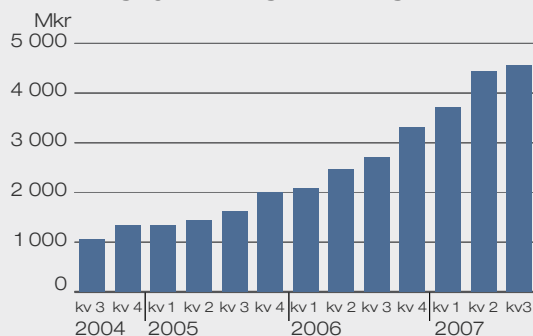
Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 92 fastigheter och tomträtter med en total uthyrningsbar area om 718 387 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 82 % av lager- och industrilokaler och till 18 % av kontorslokaler. 36 % av den uthyrningsbara arean och 54 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 402,5 respektive 378,3 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,0 %.

Investeringar och försäljningar

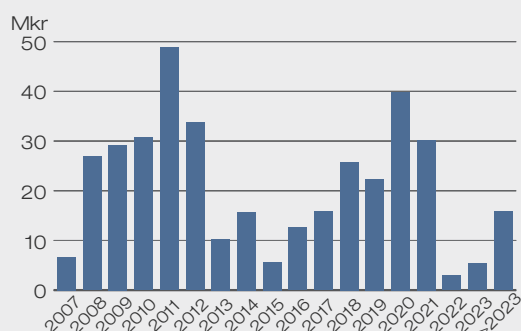
Sagax har under perioden investerat totalt 910,6 (647,9) miljoner kronor varav 843,5 (598,1) miljoner kronor avser förvärv och 67,1 (49,8) miljoner kronor avser investeringar i det vid årsskiftet befintliga beståndet. Av de totala investeringarna avser 224,5 (26,9) miljoner kronor Svealand, 108,3 (37,1) miljoner kronor Västra Götaland, 53,7 (100,5) miljoner kronor Östra Götaland, 295,5 (16,8) miljoner kronor Utland och 228,6 (466,6) miljoner kronor Stockholm.

Sagax avtalade den 28 september om att förvärva tomträtten till Stockholm Horndal 1 i Lunda industriområde för 54 miljoner kronor med tillträde den 5 oktober.

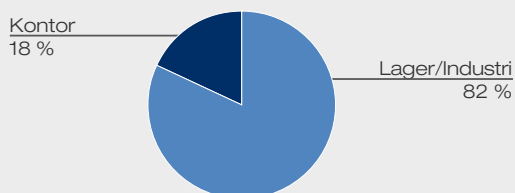
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



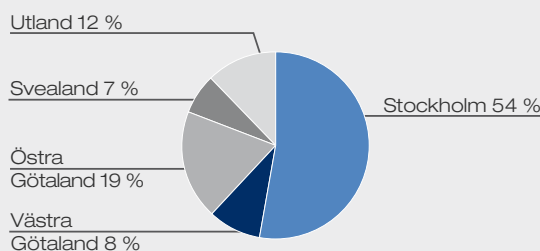
FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



LOKALTYP, AREA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

| Förfalloår | Antal kontrakt | Area kvm | Kontrakterad årshyra | |
|---------------|----------------|----------------|----------------------|--------------|
| | | | Mkr | Andel |
| 2007 | 13 | 9 625 | 6,7 | 2 % |
| 2008 | 54 | 32 817 | 26,9 | 7 % |
| 2009 | 45 | 38 752 | 29,2 | 8 % |
| 2010 | 41 | 37 808 | 30,7 | 8 % |
| 2011 | 21 | 56 246 | 48,8 | 13 % |
| 2012 | 26 | 46 675 | 33,7 | 9 % |
| >2012 | 48 | 473 035 | 202,4 | 53 % |
| Totalt | 248 | 694 958 | 378,3 | 100 % |

FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

| Område | Antal fastigheter | Uthyrningsbar area, kvm | Andel av hyresvärde |
|-----------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| Stockholm | 38 | 260 717 | 54 % |
| Svealand | 17 | 56 534 | 7 % |
| Östra Götaland | 17 | 225 721 | 19 % |
| Västra Götaland | 12 | 54 730 | 8 % |
| Utland | 8 | 120 685 | 12 % |
| Totalt | 92 | 718 387 | 100 % |

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 6,0 %, vilket kan jämföras med 7,0 % vid utgången av 2006. Vakansgraden har minskat med 1,0 % under perioden.

Kommande vakansförändring

Vakansgraden ökade i slutet av 2006 till följd av ett förvärv av en helt vakant fastighet, Induktorn 24 i Stockholms stad. Under året har flera avtal träffats om uthyrning av lokaler i denna fastighet med inflyttning under hösten 2007, vilka finns medtagna i den justerade vakansen i tabellen nedan.

Uthyrningar

Under perioden har hyresavtal för nyuthyrningar tecknats om 24 741 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 23,3 miljoner kronor. Hyresvärdet överstiger det bedömda vakansvärdet i nedstående tabell med 3,0 miljoner kronor till följd av att högre hyror än de bedömda vakanshyrorna erhållits.

VAKANSER 30 SEPTEMBER 2007

| Område | Antal fastigheter | Vakansvärde (Mkr) | Vakansvärde (%) | Vakant area, kvm |
|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Stockholm | 38 | 23,3 | 10,8 | 25 041 |
| Svealand | 17 | – | – | – |
| Östra Götaland | 17 | – | – | – |
| Västra Götaland | 12 | 0,7 | 2,1 | 656 |
| Utland | 8 | – | – | – |
| Totalt | 92 | 24,0 | 6,0 | 25 697 |



VAKANSFÖRÄNDRINGAR

| Belopp i miljoner kronor | 30 september 2007 | 30 juni 2007 |
|------------------------------------|-------------------|--------------|
| Ingående vakans 31 december 2006 | 23,2 | 23,2 |
| Vakansvärde från fastighetsförvärv | 0,0 | 0,0 |
| Avflyttningar | 9,7 | 7,7 |
| Inflyttningar | -10,8 | -10,5 |
| Förändring av lämnade rabatter | 1,9 | 1,7 |
| Vakansvärde sålda fastigheter | 0,0 | 0,0 |
| Utgående vakans | 24,0 | 22,2 |
| Uppsagt för omförhandling | 1,4 | 1,4 |
| Uppsagda avtal, ej avflyttat | 6,1 | 7,3 |
| Nyuthyrning, ej inflyttat | -9,5 | -4,8 |
| Justerad utgående vakans | 22,0 | 26,1 |

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. Under det andra kvartalet träffades avtal om försäljning av fyra av koncernens fastigheter. Dessa fyra fastigheter avträdades den 11 oktober och värderades av Sagax till det avtalade försäljningsvärdet per den 30 september och per den 30 juni.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 92 fastigheter och tomträtter uppgick den 30 september till 4 553 miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 390,4 miljoner kronor under perioden. Valutakurseffekter svarar för 5,9 miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 9,2115 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 4 513 miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svensk Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighets ekonomi. 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. Fastigheterna i Göteborg har värderats av CB Richard Ellis, de övriga fastigheterna har värderats av DTZ Sweden samt DTZ Finland.

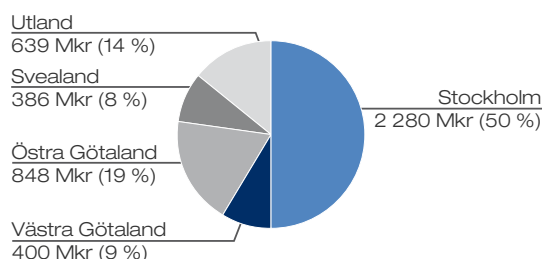
Analys och generella förutsättningar

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

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

Kalkylränta (8,5–14,5 %) och direktavkastningskrav (6,25–12,5 %) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Per den 30 september 2007 uppgick den vägda kalkylräntan till 9,65 procent och det vägda direktavkastningskravet till 7,93 procent. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter och dels ett fastighetsspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livsrytmen vid kalkylperiodens slut.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

| | Mkr | Antal |
|--------------------------------------------|----------------|-----------|
| Fastighetsbestånd 31 december 2006 | 3 300,3 | 57 |
| Förvärv av fastigheter | 843,5 | 36 |
| Investeringar i nybyggnation | 14,8 | |
| Investeringar i befintligt bestånd | 52,3 | |
| Försäljning av fastigheter | -68,9 | -1 |
| Värdeförändring | 405,0 | |
| Valutaeffekter | 5,9 | |
| Fastighetsbestånd 30 september 2007 | 4 552,9 | 92 |
| Förvärvad uppskjuten skatt | -39,9 | |
| Bokfört värde | 4 513,0 | |

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 204,5 (641,3) miljoner kronor. 50 000 teckningsoptioner har utnyttjats, vilket har medfört ett tillskott till eget kapital med 1,8 miljoner kronor. Aktierna är registrerade som aktiekapital efter periodens utgång. Utdelning till ägare av preferensaktier skedde med 23,2 miljoner kronor under det andra kvartalet.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 326,1 (2 137,3) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna är 476,1 (174,6) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 2,2 miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden. Sagax ränteförfallostruktur medför en låg riskexponering vid en förändring av marknadsräntan. Utnyttjade byggkreditiv om 35,0 miljoner kronor ingår i de räntebärande skulderna med förfalloår 2007 i ränte- och kapitalbindningsberäkningarna. Byggnadskreditiven skall under det fjärde kvartalet omvandlas till lån med rörlig ränta och säkerställas med derivatinstrument enligt Sagax finansieringsstrategi. Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 5,0 (4,8) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,8 (4,8) år vid periodens utgång.

Sagax hade den 30 september en outnyttjad kreditram om 3 497 miljoner kronor avsedd för tillkommande fastighetsförvärv. Förvärvskrediten står till Sagax förfogande under fyra år. Kostnaden för förvärvsfaciliteter uppgick till 1,1 miljoner kronor under perioden

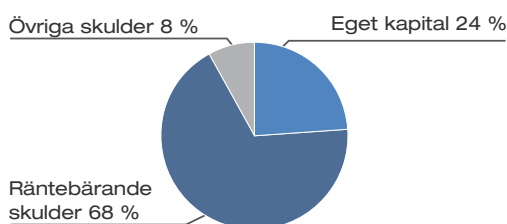
KAPITALBINDNING

| Förfalloår | Mkr | Snittränta | Andel |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 2007 | 51 | 5,3 % | 1 % |
| 2008 | 85 | 5,3 % | 3 % |
| 2009 | 206 | 5,4 % | 6 % |
| 2010 | 250 | 5,0 % | 8 % |
| 2011 | 143 | 6,4 % | 4 % |
| >2011 | 2 591 | 5,0 % | 78 % |
| Summa/snitt | 3 326 | 5,1 % | 100 % |
| Genomsnittlig kapitalbindning i år | 5,8 | | |

RÄNTEBINDNING

| Förfalloår | Mkr | Snittränta | Andel |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 2007 | 576 | 5,1 % | 17 % |
| 2008 | 83 | 5,3 % | 2 % |
| 2009 | 507 | 5,0 % | 15 % |
| 2010 | 25 | 6,5 % | 1 % |
| 2011 | 255 | 5,2 % | 8 % |
| >2011 | 1 880 | 5,1 % | 57 % |
| Summa/snitt | 3 326 | 5,1 % | 100 % |
| Genomsnittlig räntebindning i år | 5,0 | | |

KAPITALSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2007



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i miljoner kronor | 2007 | | 2006 | | Rullande tolv månader okt 2006 – sep 2007 | |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------|------------------------|
| | jan-sep | jan-sep | jul-sep | jul-sep | jan-dec | okt 2006 – sep 2007 |
| Hysesintäkter | 263,8 | 176,4 | 96,1 | 63,9 | 245,4 | 332,8 |
| Övriga intäkter | 12,9 | – | 3,9 | – | – | 12,9 |
| Driftskostnader | -19,3 | -17,0 | -5,1 | -4,1 | -23,0 | -25,3 |
| Underhållskostnader | -5,4 | -3,6 | -1,9 | -0,9 | -5,4 | -7,2 |
| Tomträttsavgäld | -6,5 | -5,1 | -2,3 | -1,7 | -7,2 | -8,6 |
| Fastighetskostnader | -7,3 | -2,4 | -4,3 | -1,7 | -4,6 | -9,5 |
| Fastighetsadministration | -4,8 | -3,8 | -1,3 | -1,4 | -4,8 | -5,8 |
| Driftnetto | 233,4 | 144,5 | 85,1 | 54,1 | 200,4 | 289,3 |
| Central administration | -15,7 | -10,1 | -6,1 | -3,9 | -13,6 | -19,2 |
| Resultat från intresseföretag | 2,8 | – | 0,6 | – | – | 2,8 |
| Finansiella intäkter | 5,4 | 0,9 | 2,3 | 0,3 | 2,5 | 7,0 |
| Finansiella kostnader | -129,3 | -68,5 | -47,3 | -25,9 | -96,4 | -157,2 |
| Förvaltningsresultat | 96,6 | 66,8 | 34,6 | 24,6 | 92,9 | 122,7 |
| Realiserade värdeförändringar på fastigheter | 14,6 | 1,0 | – | 1,0 | 5,9 | 19,5 |
| Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade | 390,4 | 62,7 | 76,5 | 13,7 | 152,1 | 479,8 |
| Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade | 41,2 | 3,4 | -22,6 | -15,8 | 7,1 | 44,9 |
| Resultat före skatt | 542,8 | 133,9 | 88,5 | 23,5 | 258,0 | 666,9 |
| Uppskjuten skatt | -150,4 | -37,5 | -24,0 | -6,6 | -71,9 | -183,6 |
| Aktuell skatt | -2,2 | – | -1,4 | – | -0,6 | -4,0 |
| Periodens resultat | 390,2 | 96,4 | 63,1 | 16,9 | 185,5 | 479,3 |
| Resultat per stamaktie, kronor | 31,15 | 6,82 | 4,76 | 0,99 | 13,62 | 38,16 |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor | 29,15 | 6,43 | 4,50 | 0,93 | 12,94 | 35,78 |
| Genomsnittligt antal stamaktier | 11 966 276 | 11 914 044 | 12 046 766 | 11 916 822 | 11 914 739 | 11 953 912 |
| Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning | 12 791 217 | 12 522 383 | 12 746 132 | 12 471 046 | 12 549 354 | 12 747 619 |

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i miljoner kronor | 30 sep 2007 | 30 sep 2006 | 31 dec 2006 |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter | 4 096,3 | 2 685,0 | 3 263,7 |
| Anläggningstillgångar som innehas för försäljning | 416,7 | – | – |
| Finansiella derivats marknadsvärde | 44,0 | 0,3 | 5,8 |
| Övriga anläggningstillgångar | 21,4 | 4,2 | 4,0 |
| Summa anläggningstillgångar | 4 578,4 | 2 689,5 | 3 273,5 |
| Kassa och bank | 310,2 | 196,4 | 233,3 |
| Övriga tillgångar | 56,1 | 49,9 | 41,2 |
| Summa omsättningstillgångar | 366,3 | 246,3 | 274,5 |
| Summa tillgångar | 4 944,7 | 2 935,8 | 3 548,0 |
| Eget kapital | 1 204,5 | 641,3 | 832,0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 2 968,9 | 2 029,8 | 2 396,3 |
| Uppskjuten skatteskuld | 207,5 | 23,3 | 57,1 |
| Finansiella derivats marknadsvärde | 16,8 | 18,0 | 19,8 |
| Övriga långfristiga skulder | 12,1 | 7,1 | 6,8 |
| Summa långfristiga skulder | 3 205,3 | 2 078,2 | 2 480,0 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 79,8 | 107,5 | 96,3 |
| Räntebärande skulder avseende tillgångar som innehas för försäljning | 277,4 | – | – |
| Övriga skulder | 177,7 | 108,8 | 139,7 |
| Summa kortfristiga skulder | 534,9 | 216,3 | 236,0 |
| Summa eget kapital och skulder | 4 944,7 | 2 935,8 | 3 548,0 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i miljoner kronor | 2007 jan-sep | 2006 jan-sep | 2006 jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat före skatt | 542,8 | 133,9 | 258,0 |
| Värdeförändringar på finansiella instrument | -41,2 | -3,4 | -7,1 |
| Värdeförändringar på fastigheter | -405,0 | -62,7 | -152,1 |
| Avskrivningar på inventarier | 0,2 | - | 0,2 |
| Betald skatt | -2,0 | - | -0,6 |
| Övriga poster ej ingående i kassaflödet | 6,8 | 1,5 | -7,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 101,6 | 69,3 | 90,8 |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar | -18,3 | -22,3 | -3,2 |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder | 37,8 | 53,6 | 47,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 121,1 | 100,6 | 135,2 |
| Förvärv av fastigheter/dotterbolag | -842,3 | -598,1 | -1 096,5 |
| Handpenning vid fastighetsförvärv | -5,4 | -5,0 | - |
| Försäljning av fastigheter | 68,9 | 9,5 | 62,5 |
| Nybyggnation av fastigheter | -14,8 | -39,5 | -72,0 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -52,3 | -10,3 | -26,9 |
| Förvärv av aktier/andelar i intresseföretag | -0,9 | - | - |
| Minskning av övriga anläggningstillgångar | 0,5 | 0,3 | 0,3 |
| Ökning av övriga anläggningstillgångar | -18,0 | -0,5 | -9,2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -864,3 | -643,6 | -1 137,8 |
| Nyemission av stamaktier | 5,6 | 1,1 | 1,1 |
| Nyemission av preferensaktier | - | 191,1 | 292,6 |
| Utdelning till preferensaktieägare | -23,2 | -3,4 | -3,4 |
| Upptagna lån | 1 238,0 | 1 631,0 | 1 744,9 |
| Amorterade lån | -405,6 | -1 107,0 | -853,0 |
| Minskning av långfristiga skulder | -0,3 | -23,3 | -0,3 |
| Ökning av långfristiga skulder | 5,6 | 0 | 4,1 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 820,1 | 689,5 | 1 186,0 |
| Periodens kassaflöde | 76,9 | 146,5 | 183,4 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 233,3 | 49,9 | 49,9 |
| Likvida medel vid periodens utgång | 310,2 | 196,4 | 233,3 |

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

| Belopp i miljoner kronor | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver | Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat | Totalt eget kapital |
|---------------------------------------|--------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| Eget kapital 31 december 2005 | 59,3 | 124,2 | -0,1 | 172,7 | 356,1 |
| Nyemitterade stamaktier | 0,3 | 0,9 | - | - | 1,2 |
| Nyemitterade preferensaktier | 35,0 | 156,1 | - | - | 191,1 |
| Fondemitterade preferensaktier | 3,0 | -3,0 | - | - | - |
| Utdelning maj 2006 | - | - | - | -3,4 | -3,4 |
| Vinstdisposition | - | 132,5 | - | -132,5 | - |
| Resultat januari-september 2006 | - | - | - | 96,4 | 96,4 |
| Eget kapital 30 september 2006 | 97,6 | 278,2 | -0,1 | 133,2 | 641,4 |
| Nyemitterade preferensaktier | 20,0 | 89,7 | - | - | 109,7 |
| Transaktionskostnader | - | -8,2 | - | - | -8,2 |
| Resultat oktober-december 2006 | - | - | - | 89,1 | 89,1 |
| Eget kapital 31 december 2006 | 117,6 | 359,7 | -0,1 | 222,3 | 832,0 |
| Utdelning maj 2007 | - | - | - | -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 | 589,3 | 1 204,5 |

NYCKELTAL

| | 2007 jan-sep | 2006 jan-sep | 2006 jan-dec | 2005 jan-dec | 2004 jan-dec |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade | | | | | |
| Direktavkastning, % | 7,8 | 8,4 | 8,1 | 8,4 | 8,5 |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 96 | 97 | 95 | 96 | 94 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94 | 96 | 93 | 95 | 93 |
| Hysesduration, år | 7,7 | 7,0 | 7,4 | 6,5 | 4,5 |
| Uthyrningsbar area, kvadratmeter | 718 387 | 464 375 | 558 959 | 405 243 | 258 351 |
| Antal fastigheter | 92 | 48 | 57 | 40 | 30 |
| Finansiella | | | | | |
| Avkastning på totalt kapital, % | 7 | 7 | 7 | 7 | 1 |
| Avkastning på eget kapital, % | 51 | 26 | 31 | 27 | 18 |
| Belåningsgrad, % | 67 | 73 | 70 | 77 | 75 |
| Genomsnittlig ränta, % | 5,1 | 5,0 | 5,2 | 5,1 | 5,5 |
| Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år | 5,0 | 4,8 | 5,9 | 5,0 | 4,1 |
| Soliditet, % | 24 | 22 | 23 | 17 | 17 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | 1,7 | 2,0 | 2,0 | 1,7 | 1,5 |
| Data per stamaktie | | | | | |
| Börskurs vid periodens utgång, kr | 82,75 | 60,25 | 76,75 | 57,75 | 27,20 |
| Eget kapital per aktie, kr | 69,49 | 33,88 | 38,68 | 30,01 | 23,29 |
| Eget kapital per aktie efter utspädning, kr | 65,31 | 32,19 | 36,20 | 29,88 | 23,18 |
| Resultat per aktie, kr | 31,15 | 6,82 | 13,62 | 7,39 | 7,70 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 29,15 | 6,43 | 12,94 | 7,35 | 7,65 |
| Kassaflöde per aktie, kr | 7,04 | 5,01 | 5,67 | 4,14 | 1,54 |
| Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr | 6,58 | 4,77 | 5,39 | 4,13 | 1,53 |
| Antal aktier vid periodens utgång | 12 077 322 | 11 916 822 | 11 916 822 | 11 866 822 | 10 866 822 |
| Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning | 12 850 266 | 12 545 453 | 12 732 783 | 11 916 822 | 10 916 822 |
| Genomsnittligt antal aktier | 11 966 276 | 11 914 044 | 11 914 739 | 11 366 822 | 8 180 544 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning | 12 791 217 | 12 522 383 | 12 549 354 | 11 416 822 | 8 230 544 |
| Data per preferensaktie | | | | | |
| Börskurs vid periodens utgång, kr | 27,50 | 26,40 | 27,60 | – | – |
| Eget kapital per aktie, kr | 31,50 | 31,27 | 32,00 | – | – |
| Resultat per aktie, kr | 1,50 | 1,27 | 2,00 | – | – |
| Kassaflöde per aktie, kr | 1,50 | 1,27 | 2,00 | – | – |
| Antal aktier vid periodens utgång | 11 595 841 | 7 595 841 | 11 595 841 | – | – |
| Genomsnittligt antal aktier | 11 595 841 | 6 362 970 | 6 837 854 | – | – |

SEGMENTINFORMATION

| Belopp i miljoner kronor | Hyresintäkter | | Förvaltnings- resultat | | Marknads- värde | | Värde- förändringar | | Investeringar | | Förvärv | |
|-----------------------------|---------------|--------------|---------------------------|-------------|--------------------|----------------|------------------------|-------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 |
| Stockholm | 138,5 | 109,0 | 42,8 | 34,7 | 2 279,8 | 1 647,5 | 225,9 | 41,3 | 35,3 | 10,1 | 193,3 | 456,5 |
| Västra Götaland | 24,7 | 10,1 | 7,8 | 4,3 | 400,0 | 144,0 | 43,7 | 4,0 | 9,0 | – | 99,3 | 37,1 |
| Östra Götaland | 56,8 | 40,0 | 26,3 | 23,1 | 848,3 | 630,4 | 45,7 | 0,8 | 17,6 | 22,9 | 36,1 | 77,6 |
| Svealand | 14,9 | 1,8 | 11,9 | 1,3 | 386,0 | 33,2 | 14,4 | – | 0,9 | – | 223,6 | 26,9 |
| Utland | 28,9 | 15,5 | 11,6 | 7,7 | 638,8 | 252,8 | 75,3 | 17,6 | 4,3 | 16,8 | 291,2 | – |
| Summa segmentnivå | 263,8 | 176,4 | 100,4 | 71,1 | 4 552,9 | 2 707,9 | 405,0 | 63,7 | 67,1 | 49,8 | 843,5 | 598,1 |
| Central administration | – | – | –11,1 | –5,1 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Räntenetto i moderbolag | – | – | 7,3 | 0,8 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Summa koncernnivå | 263,8 | 176,4 | 96,6 | 66,8 | 4 552,9 | 2 707,9 | 405,0 | 63,7 | 67,1 | 49,8 | 843,5 | 598,1 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i miljoner kronor | 2007 jan-sep | 2006 jan-sep | 2006 jan-dec |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettoomsättning | 4,8 | 4,6 | 6,6 |
| Administrationskostnader | -15,8 | -9,7 | -12,9 |
| Resultat före finansiella intäkter och kostnader | -11,0 | -5,1 | -6,3 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - | - | 12,9 |
| Finansiella intäkter | 22,5 | 1,2 | 7,0 |
| Finansiella kostnader | -15,2 | -0,1 | -0,7 |
| Resultat före skatt | -3,7 | -4,0 | 12,9 |
| Skatt på årets resultat | 1,0 | - | - |
| Periodens resultat | -2,7 | -4,0 | 12,9 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i miljoner kronor | 30 sep 2007 | 30 sep 2006 | 31 dec 2006 |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Materiella anläggningstillgångar | 0,6 | 0,7 | 0,7 |
| Uppskjuten skattefordran | 78,0 | 85,0 | 76,9 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 198,4 | 170,8 | 179,3 |
| Summa anläggningstillgångar | 277,0 | 256,5 | 256,9 |
| Kassa och bank | 145,5 | 10,4 | 120,7 |
| Fordringar på koncernföretag | 577,2 | 185,5 | 515,6 |
| Övriga tillgångar | 12,8 | 129,3 | 1,3 |
| Summa omsättningstillgångar | 735,5 | 325,2 | 637,6 |
| Summa tillgångar | 1 012,5 | 581,7 | 894,5 |
| Eget kapital | 623,3 | 504,0 | 643,6 |
| Skulder till koncernföretag | 384,5 | 39,3 | 245,3 |
| Övriga skulder | 4,7 | 38,4 | 5,6 |
| Summa kortfristiga skulder | 389,2 | 77,7 | 250,9 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 012,5 | 581,7 | 894,5 |

AKTIEN OCH ÄGARNA

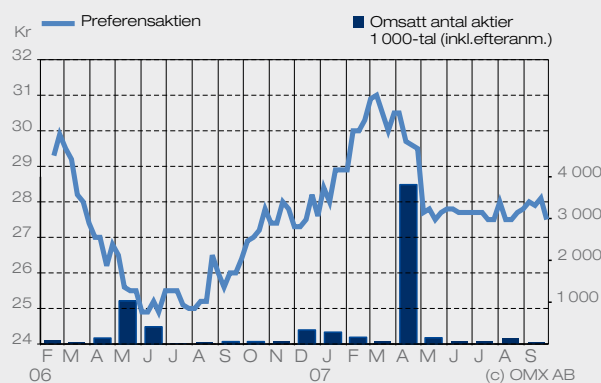
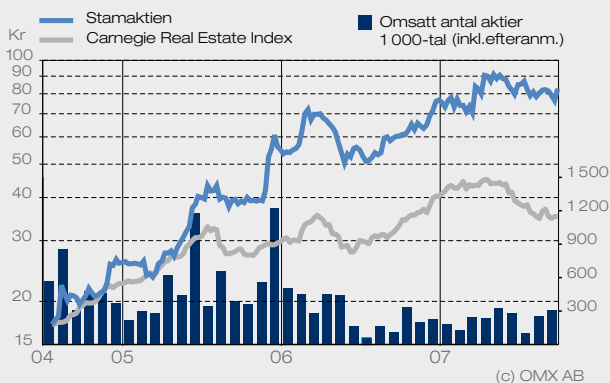
Sagax hade vid periodens utgång 6 453 (6 633) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 314,0 (849,1) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 30 september för Sagax stamaktie uppgick till 82,75 (60,25) kronor. Den 30 juni uppgick betalkursen till 85,00 kronor. Under årets tredje kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 19 (8) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 22 (11) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,8 (0,3) miljoner kronor per dag.

Preferensaktier

Betalkursen den 30 september för Sagax preferensaktie uppgick till 27,50 (26,40) kronor. Den 30 juni uppgick betalkursen till 27,70 kronor. Omsättningshastigheten under årets första kvartal uppgick till 8 (6) %. Varje preferensaktie ger rätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Sagax har en ensidig option att lösa in preferensaktier från och med 2011 efter beslut av bolagstämma.



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. Under det tredje kvartalet utnyttjades 50 000 teckningsoptioner och 50 000 stamaktier nytecknades.



STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 SEPTEMBER 2007

| | Antal aktier | | Andel av | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
| | Stam | Preferens | Aktiekapital | Röster |
| David Mindus med bolag | 2 608 926 | 775 | 11,0 % | 19,7 % |
| Johan Thorell med bolag | 1 401 627 | – | 5,9 % | 10,6 % |
| Fam Salén med bolag | 971 913 | 38 595 | 4,3 % | 7,4 % |
| LF Småbolagsfond | 757 400 | – | 3,2 % | 5,7 % |
| Skandia Liv | 499 800 | 2 075 | 2,1 % | 3,8 % |
| LF Fastighetsfond | 365 400 | – | 1,5 % | 2,8 % |
| Sabis Invest | 300 000 | 405 000 | 3,0 % | 2,6 % |
| Catella Hedgefond | – | 3 532 400 | 14,9 % | 2,7 % |
| Aktie-Ansvar Graal | 319 600 | 146 000 | 2,0 % | 2,5 % |
| Odin Eiendom | 179 600 | 107 220 | 1,2 % | 1,4 % |
| Skandrenting AB | 152 273 | – | 0,6 % | 1,2 % |
| SEB Private Bank S.A. | 117 225 | 190 245 | 1,3 % | 1,0 % |
| Staffan Rasjö | 130 000 | – | 0,5 % | 1,0 % |
| Aktie-Ansvar Sverige | 124 131 | – | 0,5 % | 0,9 % |
| Duco AB | 119 566 | 5 978 | 0,5 % | 0,9 % |
| Banque Carnegie Luxembourg S.A. | 115 641 | 20 003 | 0,6 % | 0,9 % |
| CAIL | 108 155 | 5 407 | 0,5 % | 0,8 % |
| Swedbank Robur Realinvest | 100 000 | – | 0,4 % | 0,8 % |
| Ör Rudds Mekaniska AB | 94 637 | 9 510 | 0,4 % | 0,7 % |
| FastPartner AB | – | 900 000 | 3,8 % | 0,7 % |
| Delsumma | 8 465 894 | 5 363 208 | 58,4 % | 68,0 % |
| Övriga aktieägare | 3 611 428 | 6 232 633 | 41,6 % | 32,0 % |
| Totalt | 12 077 322 | 11 595 841 | 100,0 % | 100,0 % |
| – varav styrelse och medarbetare | 5 019 850 | 71 570 | 21,5 % | 38,0 % |

I posten Övriga aktieägares innehav av stamaktier ingår 50 000 interimaktier vilka var registrerade hos VPC, men ej hos Bolagsverket den 30 september 2007.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2007

| Antal aktier | Antal aktieägare | Aktieägarkategori | Antal | Röst- andel | Aktieägare per land | Antal | Röst- andel |
|---------------|------------------|-----------------------|--------------|----------------|---------------------|--------------|----------------|
| 1–500 | 5 307 | Privatpersoner | | | Sverige | 5 954 | 88,8 % |
| 501–1 000 | 377 | bosatta i Sverige | 5 493 | 16,4 % | Luxemburg | 29 | 4,7 % |
| 1 001–2 000 | 275 | Privatpersoner | | | Finland | 15 | 1,8 % |
| 2 001–5 000 | 237 | bosatta utomlands | 50 | 0,3 % | Norge | 29 | 1,6 % |
| 5 001–10 000 | 107 | Företag/institutioner | | | Danmark | 268 | 1,1 % |
| 10 001–50 000 | 95 | i Sverige | 461 | 72,4 % | Övriga länder | 158 | 2,0 % |
| 50 001– | 55 | Företag/institutioner | | | Totalt | 6 453 | 100,0 % |
| Totalt | 6 453 | utomlands | 449 | 10,9 % | | | |
| | | Totalt | 6 453 | 100,0 % | | | |

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper, allmänt

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 2006.

Från och med den 30 mars 2007 är IAS 28 Innehav i intresseföretag applicerbart i redovisningen. Sagax redovisar intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att investeringen i ett intresseföretag inledningsvis redovisas till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för Sagax del med intresseföretagets resultat. Om Sagax andel av förlusterna i intresseföretaget motsvarar eller överstiger innehavet i intresseföretaget, upphör Sagax att redovisa sin andel av ytterligare förluster. Sagax redovisar vinstandel som andel i intresseföretagets löpande resultat. Resultat från intresseföretag redovisas på egen rad i koncernens resultaträkning. I detta resultat ingår även Sagax andel av värdet förändring på fastighet i intresseföretag. Fastigheter i intresseföretag värderas av auktoriserade fastighetsvärderare och redovisas enligt Verkligt värdemetoden.

Sagax redovisar även ny segmentindelning från och med 2007. De nya segmenten är Stockholm, Svealand, Utland, Västra Götaland och Östra Götaland.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närståendetransaktioner

Under 2005 utgavs obligationer i dotterbolag om 30 miljoner kronor i vilka verkställande direktör David Mindus via bolag investerade 2 miljoner kronor. Styrelseledamöterna Johan Thorells och Staffan Saléns innehav av obligationer uppgår till 1 respektive 6 miljoner kronor och ägs via bolag.

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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar låter Sagax därför auktoriserade 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. En förändring av marknadsräntorna med 1 % skulle ha påverkat Sagax räntekostnader med 8,5 miljoner kronor beräknat på räntebärande skulder den 30 september 2007.

Sagax risker beskrivs i årsredovisningen för 2006 på sidorna 26–28. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.



MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till –2,7 (–4,0) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster uppgick till 4,8 (4,6) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 1 012,5 (581,7) miljoner kronor varav likvida medel utgjordes av 145,5 (10,4) miljoner kronor samt eget kapital om 623,3 (504,0) miljoner kronor.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 28 juni meddelades att Sagax träffat avtal med Dagon AB om försäljning via bolag av en fastighet samt tre tomträtter för en sammanlagd köpeskilling om 417 miljoner kronor, varav 117 miljoner i form av nyemitterade aktier i Dagon AB. Frånträde av dessa fastigheter skedde den 11 oktober.

Sagax avtalade den 28 september om att förvärva tomträtten till Stockholm Horndal 1 i Lunda industriområde för 54 miljoner kronor. Den förvärvade fastigheten tillträdde den 5 oktober och omfattar 8 100 kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 80 procent är lager.

Den 8 oktober noterades AB Sagax på OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap. Noteringen innebar en flytt av Sagax från handelsplatsen First North. Något utgivande av nya aktier i samband med noteringen skedde inte. Kortnamnet för stamaktien är SAGA och för preferensaktien SAGA PREF. Handelsposternas storlek har fastställts till 100 aktier för båda aktieslagen. Prospektet har funnits tillgängligt från och med den 28 september, på www.sagax.se och www.remium.com.

Sagax har även avtalat om att förvärva fastigheten Bagaren 5 i Tyresö från Annas Pepparkakor för 60 miljoner kronor. Fastigheten har en uthyrningsbar area omfattande 7 100 kvadratmeter, varav 80 procent är produktions- och lagerlokaler. Fastigheten förvärvas via bolag och tillträdde den 1 november.

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 25 oktober 2007
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Göran E Larsson
Styrelseordförande

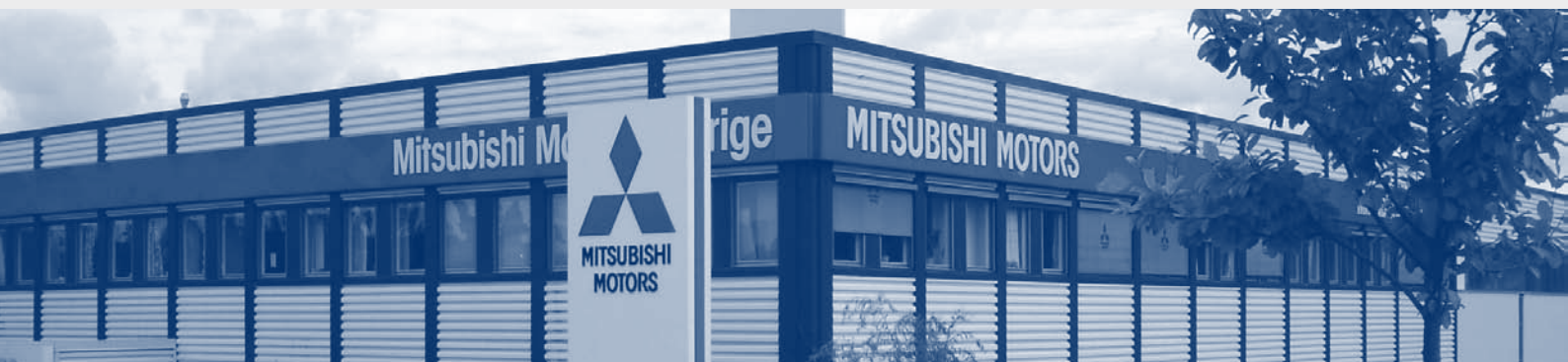
Staffan Salén
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax kan vara skyldig att offentliggöra enligt lagen om börs- och clearingverksamhet och/eller lagen om handel med finansiella instrument.



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 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).

Eget kapital per stamaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor kan inbegripa faktorema tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Används för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresduration

Den genomsnittliga värdeviktade löptiden för hyresavtalen.

Hyresvärde

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

IFRS

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

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.

Hyresvärde

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

Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet

före skatt har även dragits preferensaktiernas rätt till utdelning för perioden.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Totalavkastning på aktie

Summa 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.

Utestpänning

Utestpänning 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 för 2007

22 februari 2008

Delårsrapport för januari – mars 2008

8 maj 2008

Årsstämma 2008

8 maj 2008

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 efter pressmeddelade förvärv och försäljningar uppgår till 681 000 kvadratmeter fördelat över 90 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap (Symbol SAGA). Mer information finns på www.sagax.se

■ AB | SAGAX ■

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