

AB | SAGAX

Delårsrapport
januari – mars 2007



PERIODEN I SAMMANDRAG

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden januari-mars år 2007 uppgick till 78,8 miljoner kronor (53,5 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 39,1 (17,5) miljoner kronor, varav poster av engångskaraktär ingår med 9,0 (0,0) miljoner kronor.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 60,3 (43,1) miljoner kronor, motsvarande 4,57 (3,28) kronor per stamaktie. Orealiserade värdeförändringar bidrog med 32,1 (30,5) miljoner kronor.

Fastighetsförvärv

Under perioden har överenskommelser tecknats om fastighetsförvärv uppgående till 650 (414) miljoner kronor, varav förvärv motsvarande 351 miljoner kronor tillträtts under det första kvartalet.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 3 705 (2 090) miljoner kronor vid periodens slut.

Höjd prognos för år 2007

För år 2007 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 130 miljoner kronor. Föregående prognos uppgick till 115 miljoner kronor.

Notering

Styrelsen har meddelat att Sagax avser att ansöka om notering av bolagets aktier på den Nordiska börslistan under år 2007.

Miljoner kronor	2007 jan-mar	2006 jan-mar	2006	2005	2004
Hysesintäkter	78,8	53,5	245,4	168,5	64,7
Förvaltningsresultat	39,1	17,5	92,9	47,0	-17,7
Resultat efter skatt	60,3	43,1	185,5	83,9	63,0
Fastigheter, marknadsvärden	3 704,8	2 090,0	3 300,3	2 008,6	1 337,6
Direktavkastning, %	8,3	8,0	8,1	8,4	8,5
Resultat per stamaktie, kr	4,57	3,28	13,62	7,39	7,70



VD HAR ORDET

Första kvartalet – en bra start

Sagax har under första kvartalet utvecklats enligt våra förhoppningar och resultatet är i linje med vad vi tidigare meddelat. De överraskningar som inträffat under kvartalet har i princip uteslutande varit av positiv karaktär. Sagax nyuthyrning har gått snabbare än förväntat och de erhållna hyrorna har varit väl i linje med ursprungligen budgeterat. Investeringsverksamheten har gått bra. NEAs rörelsefastigheter tillträdades som planerat under kvartalet. Vi slutförde investeringen i Segeltorp Utvecklings AB som vi äger tillsammans med Delicato. Även efter periodens utgång har aktiviteten varit hög. Förvärven från Konecranes och av Kindwallsfastigheterna är båda spännande investeringar som kommer att kunna bidra till Sagax verksamhet både på kort och lång sikt. Året har alltså börjat bra. Även om jag i skrivande stund inte ser några större orosmoment för Sagax bör aktieägarna hålla ett vakande öga på den allmänna ränteutvecklingen som varit oväntat snabb under inledningen av året.

Börsnotering – en naturlig utveckling

Styrelsen har meddelat att vi avser att ansöka om börsnotering av AB Sagax aktier på den Nordiska börslistan under innevarande år. Efter drygt två år som fastighetsbolag på First North är detta en milstolpe i bolagets utveckling. Beslutet är naturligt mot bakgrund av bolagets nuvarande ställning, marknadsvärde och utvecklingsmöjligheter. Sagax marknadsvärde uppgår idag till 1,3 miljarder att jämföra med 250 miljoner kronor år 2004. Min bedömning är att Sagax genom en notering på den Nordiska börslistan får den officiella kvalitetsstämpel som bolaget förtjänar. Sagax uppfyller idag i mycket stor utsträckning de krav som ställs på ett börsnoterat bolag. Till följd av tidigare års arbete redovisar Sagax redan enligt IFRS-reglerna, intjäningsförmågan är tydligt bevisad och handeln i Sagaxaktierna är välfungerande. Med tillgångar överstigande fyra miljarder kronor, ett eget kapital om 892 miljoner kronor och ett förvaltningsresultat väl överstigande 100 miljoner kronor är Sagax idag ett större företag än många av de företag som är börsnoterade.

Nya krav

Med en börsnotering kommer strängare krav att ställas på bolaget. Även om vi kommer att behöva vidta vissa åtgärder till följd av dessa krav är det min uppfattning att Sagax redan idag uppfyller flertalet av dessa formella krav. Beslutet är således odramatiskt ur förvaltningsperspektiv. Ur aktieägareperspektiv kan det uppmärksammas att Sagax efter en notering kommer att omfattas av flaggningsreglerna. Med noteringen kommer bolaget att belastas av vissa kostnader. Jag bedömer dock att dessa kostnader endast kommer att uppgå till någon procent av innevarande års förvaltningsresultat. Till detta skall vi dock räkna med ökade indirekta kostnader för konsulter, IR och, inte minst, ledningsresurser.

Nya möjligheter

I andra vågskålen ligger naturligtvis de fördelar som tillfaller bolaget och dess aktieägare av att bolaget noteras. Genom den ökade genomlysningen som följer av en börsnotering tror jag att prissättningen av Sagaxaktierna – allt annat lika – kan komma att påverkas positivt. Jag tror att vi kan nå investerargrupper som idag av regelmässiga skäl inte får investera i Sagax och som nu får möjlighet att göra det. Jag tror även att Sagax möjligheter att delta i en strukturaffär i vilken någon form av ägande i Sagax ingår underlättas. Dessa fördelar är svåra att kvantifiera men min övertygelse är att de överstiger kostnaderna som följer av noteringen.

När exakt under år 2007 som Sagax kommer att lämna in börsnoteringsansökan beror bland annat på arbetsbelastning och affärsmöjligheter. Vår arbetshypotes är dock att vi skall kunna lämna in vår ansökan under det tredje kvartalet.

Stockholm den 2 maj 2007

David Mindus

Verkställande direktör

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Belopp inom parentes avser motsvarande period eller tidpunkt föregående år.

Intäkter

Periodens intäkter uppgick till 87,8 (53,5) miljoner kronor varav ersättning av engångskaraktär om 9,0 (0,0) miljoner kronor. Engångsposten avser ersättning vid avflyttning från kontrakterad lokal i fastigheten Romben 3, Sollentuna kommun.

Koncernen har under första kvartalet haft sammanlagda hyresförluster om 0,0 (0,0) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 94 (96) %.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 9,9 (9,1) miljoner kronor under perioden. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 3,0 (2,4) miljoner kronor.

Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Kostnader för notering och marknadskommunikation ingår även under denna rubrik. Periodens kostnader uppgick till 3,5 (2,9) miljoner kronor.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –30,9 (–20,5) miljoner kronor. Kostnader för ej utnyttjad kreditfacilitet ingår med 0,5 (0,0) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,2 (5,2) % vid periodens utgång.

Orealiserade värdeförändringar av fastigheter

Fastigheterna har redovisats till marknadsvärden vilket lett till att fastigheterna har omvärderats med 29,6 (31,5) miljoner kronor. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, se sidan 5.

Orealiserade värdeförändringar på derivat

Sagax använder finansiella derivat som swappar och räntetak för att erhålla önskad räntefallostruktur. När marknadsräntan förändras uppstår över- eller undervärden på de finansiella derivaten.

De finansiella derivaten har marknadsvärderats vilket lett till att derivaten har omvärderats med 15,0 (10,9) miljoner kronor under kvartalet. I detta belopp ingår inflationskomponenter från realränteswappar med –8,8 miljoner kronor, en förändring med –2,0 miljoner kronor under årets första kvartal. Vid periodens utgång har totalt 1,0 miljon kronor redovisats som fordran i balansräkningen till följd av omvärderingar av finansiella derivat. Samtliga derivat har värderats externt på balansdagen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 60,3 (43,1) miljoner kronor. Effekten av orealiserade värdeförändringar uppgick till 32,1 (30,5) miljoner kronor efter skatt.

Förvaltningsresultatet uppgick till 39,1 (17,5) miljoner kronor.

Personal

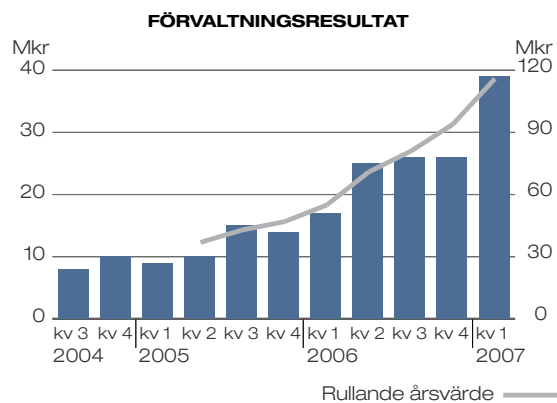
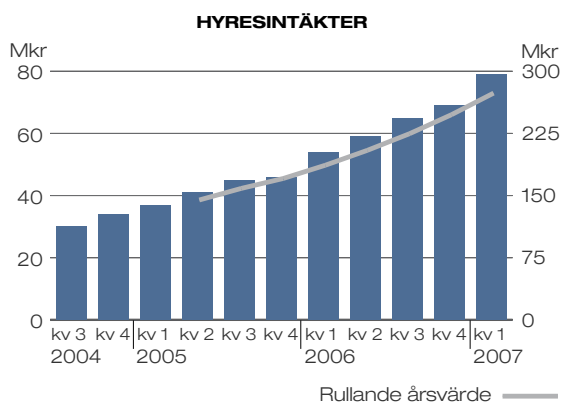
Sagax har idag nio anställda varav fyra kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag uppgick till 308,0 (337,4) miljoner kronor vid årsskiftet efter beaktande av resultat för år 2006. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgår till 22,5 miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto-redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 32,5 (17,5) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 368,5 (79,1) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 420,3 (157,3) miljoner kronor. Likvida medel har under perioden ökat med 64,5 (98,2) miljoner kronor.



PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Höjd prognos för år 2007

För år 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 lämnad prognos

Prognos lämnad i samband med Bokslutskommuniké 2006:
”För år 2007 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv uppgå till 115 miljoner kronor.”

Aktuell intjäningsförmåga

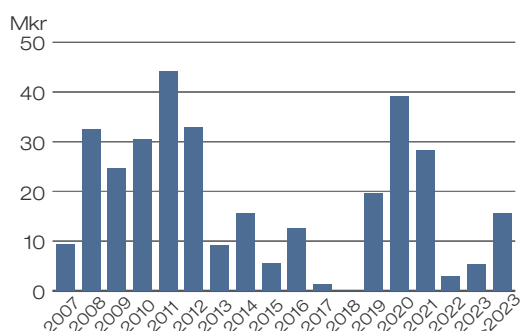
Vidstående tabell återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar.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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall april 2006 – mars 2007 justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå. Skatten är beräknad med 28 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Resultatandel från intresseföretag ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2007	31 dec 2006
Hyresvärde	351	322
Vakans	-22	-23
Hyresintäkter	329	299
Fastighetskostnader	-56	-52
Driftöverskott	273	247
Central administration	-15	-14
Finansnetto	-143	-123
Resultat före skatt	115	110
Skatt	-33	-31
Resultat efter skatt	82	79
- varav preferensaktieägarna	23	23
- varav stamaktieägarna	59	56

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2007	29	11 953	9,4	3 %
2008	45	42 356	32,5	10 %
2009	36	32 271	24,7	8 %
2010	36	38 083	30,4	9 %
2011	17	49 981	44,1	13 %
2012	25	46 218	32,9	10 %
>2013	41	366 687	155,0	47 %
Totalt	229	587 549	329,0	100 %

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 mars omfattade fastighetsbeståndet 82 fastigheter och tomträtter med en total uthyrningsbar area om 617 868 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 81 % av lager- och industrilokaler och till 19 % av kontorslokaler. 39 % av den uthyrningsbara arean och 56 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 350,6 respektive 329,0 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 %.

Investeringar och försäljningar

Sagax har under perioden investerat för totalt 368 (49) miljoner kronor varav 351 (45) miljoner kronor avser förvärv och 17 (4) miljoner kronor avser investeringar i det vid årsskiftet befintliga beståndet. Av de totala investeringarna avser 185 miljoner kronor Svealand, 101 miljoner kronor Västra Götaland, 44 miljoner kronor Östra Götaland och 38 miljoner kronor Stockholm.

Sagax har tecknat en överenskommelse om förvärv av åtta fastigheter för totalt 420 miljoner kronor med tillträde efter periodens utgång.

Sagax har avtalat om att sälja 17 000 kvadratmeter obebbyggd mark vilken kommer att avstyckas från Sagax fastighet Gjutmästaren 8.

Sagax har även förvärvat 50 % av aktierna i Segeltorp Utvecklings AB från Delicatokoncernen. Bolaget äger tre fastigheter i Huddinge kommun med en uthyrningsbar area om 15 000 kvadrat meter.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

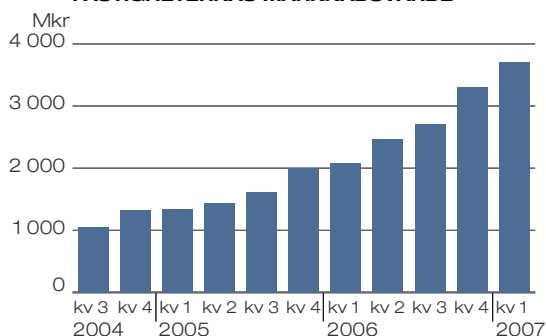
	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2006	3 300,3	57
Förvärv av fastigheter	350,9	25
Investeringar i nybyggnation	3,9	
Investeringar i befintligt bestånd	13,5	
Värdeförändringar	29,6	
Valutaeffekter	6,6	
Fastighetsbestånd 31 mars 2007	3 704,8	82
Förvärvad uppskjuten skatt	-36,5	
Bokfört värde	3 668,3	

FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	35	243 574	56 %
Svealand	16	47 350	7 %
Östra Götaland	17	225 806	21 %
Västra Götaland	12	54 680	9 %
Utland	2	46 458	7 %
Totalt	82	617 868	100 %



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 82 fastigheter och tomträtter uppgick den 31 mars till 3 705 miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 29,6 miljoner kronor under perioden. Valutakurseffekter svarar för 6,6 miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från Euro har skett till balansdagens kurs, 9,329 kronor.

I enlighet med koncernens redovisningsregler, IFRS, har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 36,6 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgick därefter till 3 668 miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

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

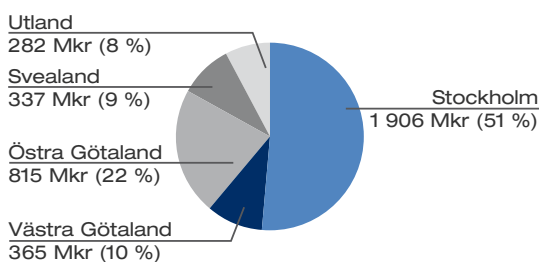
Analys och generella förutsättningar

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 marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

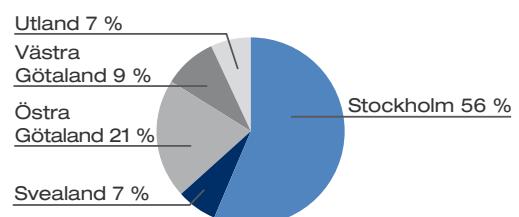
Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI.

Kalkylränta (8,25–14,5 %) och direktavkastningskrav (6,25–12,5 %) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. 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 livscykel vid kalkylperiodens slut.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



KONCERNENS HYRESVÄRDE



FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 892,3 (566,9) miljoner kronor. Styrelsen har föreslagit att årsstämman den 2 maj 2007 skall fatta beslut om utdelning med 23,2 miljoner kronor motsvarande 2,00 kronor per preferensaktie.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 2 912,9 (1 609,6) miljoner kronor. Sagax ränteförfallostruktur medför en låg riskexponering vid en förändring av marknadsräntan. Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 5,4 (4,8) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,3 (3,8) år vid periodens utgång. De räntebärande skulderna har ökat med 5,8 miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Sagax hade den 31 mars en outnyttjad kreditram om 596,6 miljoner kronor avsedd för tillkommande fastighetsförvärv. Kostnaden för denna facilitet uppgick till 0,5 miljoner kronor under årets första kvartal.

Utnyttjade byggkreditiv om 70,5 miljoner kronor ingår i de räntebärande skulderna med förfalloår 2007 i ränte- och kapitalbindningsberäkningarna. Byggnadskreditiven skall omvandlas till lån med rörlig ränta och säkerställas med derivatinstrument enligt Sagax riskprofil.

Koncernens moderbolag har inga koncernexterna skulder och är fritt från borgensåtaganden.

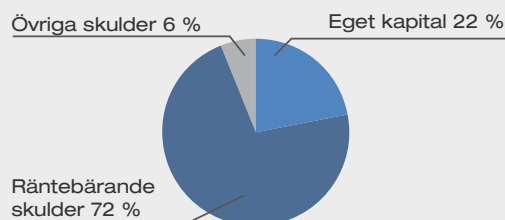
KAPITALBINDNING

Förfalloår	Mkr	Andel
2007	192,6	7 %
2008	109,3	4 %
2009	213,0	7 %
2010	259,7	9 %
2011	269,1	9 %
>2011	1 869,2	64 %
Summa/snitt	2 912,9	100 %
Genomsnittlig kapitalbindning i år	5,3	

RÄNTEBINDNING

Förfalloår	Mkr	Snittränta	Andel
2007	395,4	5,1 %	14 %
2008	313,0	5,3 %	11 %
2009	545,4	5,1 %	19 %
2010	8,4	5,1 %	0 %
2011	224,5	5,8 %	8 %
>2011	1 426,2	5,1 %	48 %
Summa/snitt	2 912,9	5,2 %	100 %
Genomsnittlig räntebindning i år	5,4		

KAPITALSTRUKTUR 2007-03-31



MODERBOLAGET OCH HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till –1,1 (–1,1) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster uppgick till 1,3 (1,2) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 682,0 (487,4) miljoner kronor varav likvida medel utgjordes av 223,9 (103,8) miljoner kronor samt eget kapital om 642,5 (485,9) miljoner kronor. Moderbolaget har inga koncernexterna skulder.

Händelser efter periodens utgång

Sagax har avtalat om att förvärva bilhandelsfastigheterna Veddesta 1:13, Järfälla kommun, och Murmästare-ämbetet 3, Stockholms stad, för 120 miljoner kronor. Murmästare-ämbetet 3 innehas med tomträtt. Byggnaderna omfattar 15 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 10 % utgörs av kontorslokaler. Övriga lokaler utgörs av verkstadslokaler samt av lager/bilhall.

Sagax har avtalat om att sälja tomträtten till Sandhamn 2 i Farsta, Stockholms stad, till JM AB. Köpeskillingen uppgår till 50 miljoner kronor. Försäljningen kommer att medföra en realiserad värdeförändring om 14 miljoner kronor som kommer att redovisas under andra kvartalet. Tomträtten är bebyggd med 5 066 kvadratmeter uthyrningsbar area. Tomträtten frånträds den 29 juni.

I enlighet med vad som meddelats den 27 mars tillträdde Sagax sex fastigheter med Konecranes som hyresgäst den 30 april 2007.

Styrelsen har meddelat att Sagax avser att ansöka om notering av bolagets aktier på den Nordiska börslistan under år 2007.



Murmästare-ämbetet 3, Stockholm



Veddesta 1:13, Järfälla

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Rullande tolv månader april 2006 – mars 2007			
	2007 jan-mar	2006 jan-mar	2006 jan-dec	
Hysesintäkter	78,8	53,5	245,4	270,7
Övriga intäkter	9,0	–	–	9,0
Driftskostnader	-8,3	-8,1	-23,0	-23,2
Underhållskostnader	-1,6	-1,0	-5,4	-6,0
Tomträttsavgäld	-1,8	-1,6	-7,2	-7,4
Fastighetskatt	-1,2	-0,8	-4,6	-5,0
Fastighetsadministration	-1,5	-1,2	-4,8	-5,1
Driftnetto	73,4	40,8	200,4	233,0
Central administration	-3,4	-2,9	-13,6	-14,7
Finansiella intäkter	1,7	0,3	2,5	3,9
Finansiella kostnader	-32,6	-20,8	-96,4	-108,2
Förvaltningsresultat	39,1	17,5	92,9	114,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	–	–	5,9	5,9
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	29,6	31,5	152,1	150,2
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	15,0	10,9	7,1	11,2
Resultat före skatt	83,7	59,9	258,0	281,8
Uppskjuten skatt	-22,5	-16,8	-71,9	-77,6
Aktuell skatt	-0,9	–	-0,6	-1,5
Periodens resultat	60,3	43,1	185,5	202,7
Resultat per stamaktie, kr	4,57	3,28	13,62	15,06
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	4,28	3,09	12,94	14,11
Genomsnittligt antal stamaktier	11 916 822	11 908 489	11 914 739	11 916 822
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 720 228	12 566 378	12 549 354	12 720 228

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	31 mars 2007	31 mars 2006	31 december 2006
	Förvaltningsfastigheter	3 668,3	2 071,8
Övriga anläggningstillgångar	4,2	4,4	4,0
Summa anläggningstillgångar	3 672,5	2 076,2	3 267,7
Kassa och bank	297,8	148,1	233,3
Finansiella derivats orealiserade värdeförändringar	1,0	–	–
Övriga tillgångar	64,4	56,1	41,2
Summa omsättningstillgångar	363,2	204,2	274,5
Summa tillgångar	4 035,7	2 280,4	3 542,2
Eget kapital	892,3	566,9	832,0
Långfristiga räntebärande skulder	2 835,7	1 522,8	2 396,3
Uppskjuten skatteskuld	79,6	2,6	57,1
Övriga långfristiga skulder	6,8	3,0	6,8
Summa långfristiga skulder	2 922,1	1 528,4	2 460,2
Kortfristiga räntebärande skulder	77,2	86,8	96,3
Finansiella derivats orealiserade värdeförändringar	–	10,2	14,0
Övriga skulder	144,1	88,1	139,7
Summa kortfristiga skulder	221,3	185,1	250,0
Summa eget kapital och skulder	4 035,7	2 280,4	3 542,2

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i miljoner kronor	2007 jan-mar	2006 jan-mar	2006 jan-dec
Resultat före skatt	83,7	59,9	258,0
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-15,0	-10,9	-7,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-29,6	-31,5	-152,1
Avskrivningar på inventarier	0,1	-	0,2
Betald skatt	-	-	-0,6
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-6,7	-	-7,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	32,5	17,5	90,8
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-24,1	-36,7	-3,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	4,3	39,3	47,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12,7	20,1	135,2
Förvärv av fastigheter	-350,9	-76,9	-1 096,5
Försäljning av fastigheter	-	-	62,5
Nybyggnation av fastigheter	-3,9	-	-72,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-13,5	-3,8	-26,9
Förvärv av aktier/andelar i dotterföretag	-0,4	-	-
Förändring av övriga anläggningstillgångar	0,2	1,6	-4,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-368,5	-79,1	-1 137,8
Nyemission av stamaktier	-	1,1	1,1
Nyemission av preferensaktier	-	166,6	292,6
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-3,4
Förändring av långfristiga räntebärande skulder	420,3	-10,4	891,9
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	-	3,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	420,3	157,3	1 186,0
Periodens kassaflöde	64,5	98,2	183,4
Likvida medel vid periodens ingång	233,3	49,9	49,9
Likvida medel vid periodens utgång	297,8	148,1	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
Nyemission, stamaktier	0,3	0,9	-	-	1,2
Nyemission, preferensaktier	55,0	245,8	-	-	300,8
Fondemission, preferensaktier	3,0	-3,0	-	-	-
Transaktionskostnader	-	-8,2	-	-	-8,2
Utdelning maj 2006	-	-	-	-3,4	-3,4
Årets resultat 2006	-	-	-	185,5	185,5
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	-0,1	354,8	832,0
Resultat januari-mars 2007	-	-	-	60,3	60,3
Eget kapital 31 mars 2007	117,6	359,7	-0,1	415,1	892,3

NYCKELTAL

	2007 jan-mar	2006 jan-mar	2006 jan-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	8,3	8,0	8,1	8,4	8,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	96	95	96	94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	96	93	95	93
Hysesduration, år	7,9	6,5	7,4	6,5	4,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	617 868	409 587	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	82	42	57	40	30
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	1
Avkastning på eget kapital, %	28	37	31	27	18
Belåningsgrad, %	72	71	70	77	75
Genomsnittlig ränta, %	5,2	5,1	5,2	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	5,4	4,8	5,9	5,0	4,1
Soliditet, %	22	25	23	17	17
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	1,8	2,0	1,7	1,5
Data per stamaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	82,50	70,00	76,75	57,75	27,20
Eget kapital per aktie, kr	43,25	30,78	38,68	30,01	23,29
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	40,33	29,17	36,20	29,88	23,18
Resultat per aktie, kr	4,57	3,28	13,62	7,39	7,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,28	3,09	12,94	7,35	7,65
Kassaflöde per aktie, kr	2,24	1,13	5,67	4,14	1,54
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	2,10	1,05	5,39	4,13	1,53
Antal aktier vid periodens utgång	11 916 822	11 916 822	11 916 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 780 458	12 574 711	12 732 783	11 916 822	10 916 822
Genomsnittligt antal aktier	11 916 822	11 908 489	11 914 739	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 720 228	12 566 378	12 549 354	11 416 822	8 230 544
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	30,50	27,40	27,60	–	–
Eget kapital per aktie, kr	32,50	30,34	32,00	–	–
Resultat per aktie, kr	0,50	0,34	2,00	–	–
Kassaflöde per aktie, kr	0,50	0,34	2,00	–	–
Antal aktier vid periodens utgång	11 595 841	6 595 841	11 595 841	–	–
Genomsnittligt antal aktier	11 595 841	4 397 227	6 837 854	–	–

SEGMENTINFORMATION

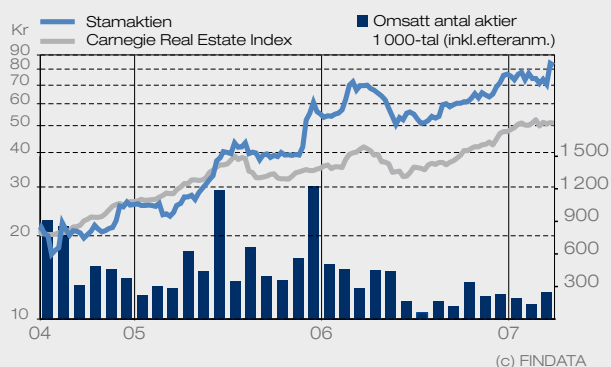
Belopp i miljoner kronor	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat		Marknadsvärde		Investeringar		Förvärv	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Stockholm	43,8	32,8	22,3	8,7	1 905,7	1 186,8	6,9	4,1	31,5	8,9
Västra Götaland	7,8	2,8	2,8	0,8	364,8	140,0	1,7	–	99,0	37,0
Östra Götaland	18,7	12,6	11,3	8,1	815,6	529,3	7,7	–	36,2	–
Svealand	2,2	–	1,2	–	337,0	–	0,7	–	184,2	–
Utland	6,3	5,3	3,9	2,5	281,7	233,9	0,4	–	–	–
Summa segmentnivå	78,8	53,5	41,5	20,1	3 704,8	2 090,0	17,4	4,1	350,9	45,9
Central administration	–	–	–3,4	–2,9	–	–	–	–	–	–
Räntenetto i moderbolag	–	–	1,0	0,3	–	–	–	–	–	–
Summa koncernnivå	78,8	53,5	39,1	17,5	3 704,8	2 090,0	17,4	4,1	350,9	45,9

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 6 431 (6 916) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 328 (1 015) miljoner kronor.

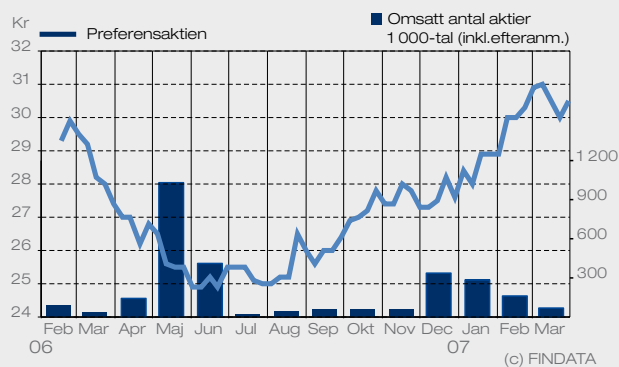
Stamaktier

Sista betalkurs den 31 mars för Sagax stamaktie uppgick till 82,50 (70,00) kronor. Den 31 december uppgick betalkursen till 76,75 kronor. Under årets första kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 17 (32) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 18 (40) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,7 (1,2) miljoner kronor per dag.



Preferensaktier

Betalkursen den 31 mars för Sagax preferensaktie uppgick till 30,50 (27,40) kronor. Den 31 december uppgick betalkursen till 27,60 kronor. Omsättningshastigheten under årets första kvartal uppgick till 17 (15) %. Varje preferensaktie ger rätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Sagax har en ensidig option att lösa in preferensaktier från och med år 2011 efter beslut av bolagstämma.



Teckningsoptioner

Sagax har 1 500 000 utestående teckningsoptioner. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.

STÖRSTA AKTIEÄGARE, 2007-03-31

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 808 926	775	12,0 %	21,5 %
Johan Thorell med bolag	1 290 227	-	5,5 %	9,9 %
Fam Salén med bolag	1 021 913	38 595	4,5 %	7,8 %
LF Småbolagsfond	777 400	-	3,3 %	5,9 %
Skandia Liv	499 800	2 075	2,1 %	3,8 %
LF Fastighetsfond	395 400	-	1,7 %	3,0 %
Sabis Invest	281 500	405 000	2,9 %	2,5 %
UBS	-	3 000 000	12,8 %	2,3 %
Odin Eiendom	179 600	107 220	1,2 %	1,5 %
Aktie-Ansvar Graal	179 800	-	0,8 %	1,4 %
Delsumma	7 434 566	3 553 665	46,8 %	59,6 %
Övriga aktieägare	4 482 256	8 042 176	53,2 %	40,4 %
Totalt	11 916 822	11 595 841	100,0 %	100,0 %

AKTIEÄGARSTRUKTUR

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röst- andel	Aktieägare per land	Antal	Röst- andel
1-500	5 236	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 495	17 %	Sverige	5 953	87 %
501-1 000	382	Privatpersoner bosatta utomlands	51	0 %	Luxemburg	32	4 %
1 001-2 000	308	Företag/institutioner i Sverige	458	70 %	Storbritannien	28	3 %
2 001-5 000	245	Företag/institutioner utomlands	427	13 %	Finland	12	2 %
5 001-10 000	107	Totalt	6 431	100 %	Övriga länder	406	4 %
10 001-50 000	100				Totalt	6 431	100 %
50 001-	53						
Totalt	6 431						

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 2006. Från och med 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 under egen rad i resultaträkningen. Under det första kvartalet finns inget resultat att redovisa.

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

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport för april – juni 2007 23 augusti 2007
Delårsrapport för juli – september 2007 25 oktober 2007

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.



Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 2 maj 2007
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

David Mindus
Verkställande direktör

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat före finansnetto i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar 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.

Finansiella derivat

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

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 år 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.

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.

Utspädning

Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal stamaktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella stamaktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager- och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav inklusive pressmeddelade förvärv och försäljningar per 2 maj 2007 uppgår till 702 000 kvadratmeter fördelat över 89 fastigheter. AB Sagax (publ) är anslutet till Stockholmsbörsens First North (Symbol SAGA). Mer information finns på www.sagax.se.

■ AB | SAGAX ■

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