

AB | SAGAX

Delårsrapport
januari – juni 2007



PERIODEN I SAMMANDRAG

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden januari-juni år 2007 ökade till 167,7 miljoner kronor (112,5 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 62,0 (42,2) miljoner kronor.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt ökade till 327,1 (79,5) miljoner kronor, motsvarande 26,45 (5,83) kronor per stamaktie. Orealiserade värdeförändringar bidrog med 271,9 (49,1) miljoner kronor.

Fastighetsförvärv

Under perioden har överenskommelser tecknats om fastighetsförvärv uppgående till 842,1 (487,8) miljoner kronor, varav tillträtt 842,1 (409,8) miljoner kronor.

Fastighetsförsäljningar

Under perioden har två fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring om 14,6 miljoner kronor. Avtal har tecknats om försäljning av ytterligare fyra fastigheter, vilka värderats till försäljningspris. Detta har redovisats som realiserad värdeförändring om 80 miljoner kronor.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 4 445 (2 464) miljoner kronor vid periodens slut. Direktavkastningen under perioden uppgick till 7,5 %.

Prognos för år 2007

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



Miljoner kronor	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Hysesintäkter	167,7	112,5	245,4	168,5	64,7
Förvaltningsresultat	62,0	42,2	92,9	47,0	-17,7
Resultat efter skatt	327,1	79,5	185,5	83,9	63,0
Fastigheter, marknadsvärden	4 444,7	2 464,1	3 300,3	2 008,6	1 337,6
Direktavkastning, %	7,5	8,1	8,1	8,4	8,5
Resultat per stamaktie, kr	26,45	5,83	13,62	7,39	7,70

VD HAR ORDET

Första halvåret 2007

Aktiviteten under årets första sex månader har varit hög och Sagax har utvecklats väl. Förvaltningsresultatet steg från 42,2 till 62,0 miljoner kronor motsvarande en ökning om 47 procent i förhållande till samma period år 2006. Ökningen är i huvudsak hänförlig till ett större fastighetsinnehav.

Marknadsvärdet på Sagax finansiella instrument steg med 63,8 miljoner kronor under perioden. Derivatet består av ränteswappar och räntetak som har till syfte att säkerställa bolagets räntekostnader. Värdet på dessa, som bedöms externt, steg under rapportperioden till följd av att marknadsräntorna stigit.

Under perioden har Sagax avtalat om försäljning av fyra fastigheter vilka ännu inte frånträtts. Försäljningspriset uppgår till sammanlagt 417 miljoner kronor. Fastigheterna frånträds under tredje kvartalet. Försäljningen medför ett resultat efter skatt om 120 miljoner kronor varav 80 miljoner kronor redovisas som en orealiserad värdeförändring under innevarande period. Återstående resultat effekt om 40 miljoner kronor kommer att redovisas vid frånträdestidpunkten som återföring av tidigare kostnadsförd uppskjuten skatt.

Samtliga Sagax fastigheter värderas externt varje kvartal. Det bedömda marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj ökade med 248,5 miljoner kronor utöver den värdeförändring som följt av ovan beskrivna försäljning. Fastigheternas direktavkastning uppgick till 7,5 % under perioden.

Aktieägarnas egna kapital har stigit till 1 140 miljoner kronor motsvarande 60,74 kronor per stamaktie efter full utspädning. Detta är det första rapporttillfället då aktieägarnas kapital överstiger en miljard kronor.

Nya risker?

Vad gäller Sagax omvärld kunde vi observera en snabb utveckling av det allmänna ränteläget under årets första kvartal. Denna utveckling fortsatte under andra kvartalet. Efter rapportperiodens utgång verkar dock denna trend ha mattats av. Skälet härtill är oklart även om nästintill samtliga marknader påverkats negativt av utvecklingen inom den amerikanska bostadssektorn. Synen på de följd effekter som de amerikanska bostadsobligationsproblemen kan leda till varierar mellan marknadsaktörerna. De mest pessimistiska analyserna lyfter fram risken för kedjeeffekter av stigande riskpremier, sjunkande tillgångsvärden och således ökad risk för nya kreditförluster och finansiell instabilitet. De mer optimistiska analyserna anser att rädslan för finansiell instabilitet är obefogad mot bakgrund av den starka globala konjunkturen och att de aktuella riskerna är väldiversifierade över ett globalt investerarkollektiv som kan absorbera förlusterna utan större svårighet.

Jag upplever frågan som extremt komplex. Jag känner mig dock tämligen säker på att osäkerhet inte gynnar kreditgivning och att en välfungerande kreditmarknad är en förutsättning för dagens fastighetsmarknad. Det är därmed av

central betydelse inte bara hur de faktiska omständigheterna utvecklas utan även hur stor osäkerhet som skapats i marknaderna under den senaste tiden och om den osäkerheten kommer att öka eller minska på kort sikt. Skulle osäkerheten komma att öka och kreditmarknaden därmed försämrats kommer detta naturligtvis inte att gynna Sagax. I vart fall inte på kort sikt. På längre sikt tror jag dock att situationen kan vara en annan.

Väl rustat för turbulens

Det är min uppfattning att Sagax är väl rustat för att kunna möta turbulens. Den operationella risken i rörelsen är låg tack vare god lönsamhet, långa hyresavtal (7,9 år i genomsnitt) och en tydlig inriktning mot ett av fastighetsmarknadens minst volatila segment, fastigheter för lager och lätt industri. Den finansiella risken är begränsad genom bolagets långa kapital- och räntebindning (6,2 respektive 5,0 år i genomsnitt). Detta är något som vi förstärkt under rapportperioden genom försäljningar av fastigheter med korta avtal, förvärv av fastigheter med längre avtal och en omstrukturering av bolagets långfristiga finansiering. Sagax har således en stabil plattform att utgå ifrån.



De bästa möjligheterna?

Jag tror att viss marknadsturbulens kan skapa goda affärsmöjligheter för de investerare som inte måste koncentrera sig på defensiva åtgärder utan istället har möjlighet att blicka framåt. Sagax har både kapacitet och viljan att agera snabbt och offensivt i ett svagare marknadsläge. Jag utesluter därför inte att en försvagad fastighetsmarknad paradoxalt nog kan gynna Sagax och dess aktieägare mer än vad nuvarande marknad gör.

Jag bedömer att Sagax går framtiden tillmötes väl rustat, nästintill oavsett vilket marknadsläge framtiden kan komma att erbjuda. Utmaningen för bolagets styrelse, för mina kollegor och för mig ligger i att se möjligheterna i de olika marknadslägena och att anpassa vårt handlande därefter.

Stockholm den 23 augusti 2007

David Mindus

Verkställande direktör

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Belopp inom parentes avser motsvarande period eller tidpunkt föregående år.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 167,7 (112,5) miljoner kronor. Ersättning av engångskaraktär om 9,0 (0,0) miljoner kronor har erhållits avseende ersättning vid avflyttning från kontrakterad lokal i fastigheten Romben 3, Sollentuna kommun.

Under det andra kvartalet har hyesintäkterna ökat med 10,1 miljoner kronor jämfört med det första kvartalet. Omförhandlade hyresavtal har ökat intäkterna med 0,1 miljoner kronor, valutaförändringar har bidragit med 0,1 miljoner kronor och resterande ökning har skett till följd av fastighetsförvärv.

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

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 17,7 (15,6) miljoner kronor under perioden. Fastighetsskatt och tomt-rättsavgälder uppgick till 7,2 (4,1) miljoner kronor. Ökningen förklaras av en större fastighetsportfölj.

Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Periodens kostnader uppgick till 9,6 (6,2) miljoner kronor. Kostnader för notering och marknadskommunikation ingår under denna rubrik liksom även kostnader för bolagets ansökan om notering på den Nordiska Börslistan. Under perioden uppgick kostnader för börsintroduktion till 0,5 (-) miljoner kronor.

Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag består av Sagax resultatandel från Segeltorp Utvecklings AB som förvärvades under perioden. I resultatandelen ingår Sagax andel av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 1,7 (-) miljoner kronor.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -76,7 (-42,0) miljoner kronor, varav 2,2 miljoner kronor avser resultat från intresseföretag. Kostnader

för ej utnyttjad kreditfacilitet ingår med 1,1 (0,0) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 4,9 (5,1) % vid periodens utgång. I samband med refinansiering, se sidan 7, av Sagax låneportfölj har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 10,4 miljoner kronor.

Värdeförändringar av fastigheter

Under perioden har avtal träffats om att sälja fyra av koncernens fastigheter. Dessa fyra fastigheter har av Sagax värderats till det avtalade försäljningsvärdet. Övriga fastigheter har redovisats i enlighet med marknadsvärderingarna. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 328,5 (49,0) miljoner kronor, varav 14,6 (0,0) miljoner kronor utgör realiserad värdeförändring. 80 miljoner kronor av den orealiserade värdeförändringen avser den ovan nämnda försäljningen av fyra fastigheter. 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 ränteförfallsstruktur. När marknadsräntan förändras uppstår över- eller undervärde på de finansiella derivaten.

De finansiella derivaten har omvärderats med 63,8 (19,2) miljoner kronor under årets första sex månader. I detta belopp ingår inflationskomponenter med -5,4 miljoner kronor. Vid periodens utgång har totalt 49,8 miljoner kronor redovisats som tillgång i balansräkningen till följd av omvärderingar av finansiella derivat, varav -12,2 miljoner kronor avser inflation. Samtliga derivat har värderats externt på balansdagen.

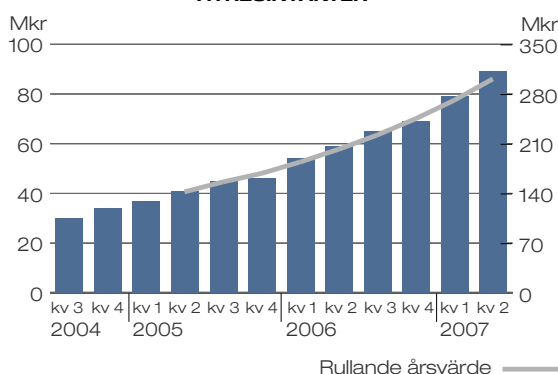
Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 327,1 (79,5) miljoner kronor. Effekten av orealiserade värdeförändringar uppgick till 271,9 (49,1) miljoner kronor efter skatt. Förvaltningsresultatet uppgick till 62,0 (42,2) miljoner kronor.

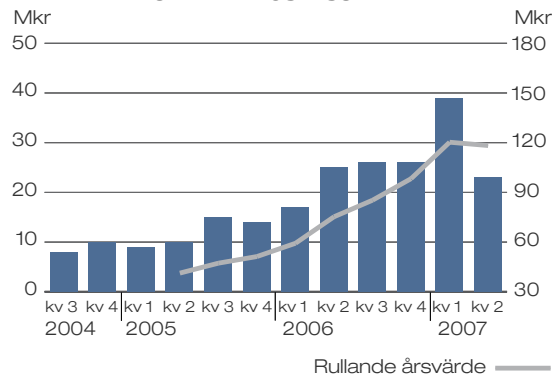
Personal

Sagax hade den 30 juni 11 anställda varav 4 kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bo-

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



lagets kontor i Stockholm. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Underskottsavdrag och skatt

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 125,2 miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto-redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Den uppskjutna skatteskulden uppgår till 182,3 miljoner kronor. Försäljning av fastigheter i form av bolagsaffär, där frånträde

sker under det tredje kvartalet, kommer att ge upphov till återföring av uppskjuten skatteskuld med cirka 40 miljoner kronor.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 61,4 (41,0) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 795,3 (427,3) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 808,4 (406,6) miljoner kronor. Likvida medel har under perioden förändrats med -15,8 (52,4) miljoner kronor.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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 lämnade prognoser för år 2007

Prognos lämnad i samband med bokslutskommuniké för år 2006: ”Med utgångspunkt i det avslutade året bedöms Sagax under år 2007 nå ett resultat före värdeförändringar och skatt om 115 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv.”

Prognos lämnad i samband med den första kvartalsrapporten 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.”

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 juli 2006 – juni 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	30 juni 2007	31 mars 2007
Hyresvärde	398	351
Vakans	-22	-22
Hyresintäkter	376	329
Fastighetskostnader	-63	-56
Driftöverskott	313	273
Central administration	-17	-15
Finansnetto	-157	-143
Resultat före skatt	139	115
Skatt	-39	-33
Resultat efter skatt	100	82
- varav preferensaktieägarna	23	23
- varav stamaktieägarna	77	59

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni omfattade fastighetsbeståndet 92 fastigheter och tomträtter med en total uthyrningsbar area om 717 220 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 399,0 respektive 376,3 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,3 %.

Investeringar och försäljningar

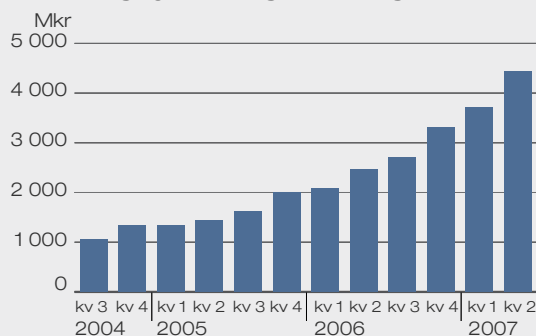
Sagax har under perioden investerat totalt 877 (410) miljoner kronor varav 842 (387) miljoner kronor avser förvärv och 35 (23) miljoner kronor avser investeringar i det vid årsskiftet befintliga beståndet. Av de totala investeringarna avser 224 (27) miljoner kronor Svealand, 101 (37) miljoner kronor Västra Götaland, 49 (58) miljoner kronor Östra Götaland, 292 (4) miljoner kronor Utland och 211 (284) miljoner kronor Stockholm.

Sagax har sålt tomträtten Sandhamn 2 i Farsta, Stockholms stad. Försäljningen har medfört en realiserad värdeförändring om 14,6 miljoner kronor.

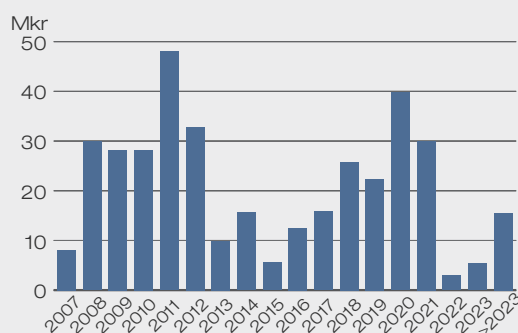
Sagax har även förvärvat 50 % av aktierna i Segelorp Utvecklings AB från Delicatokoncernen. Bolaget äger tre fastigheter i Huddinge kommun med en uthyrningsbar area om 15 000 kvadratmeter.

Sagax har träffat avtal med Dagon AB om försäljning av tre tomträtter och en fastighet för en sammanlagd köpeskilling om 417 miljoner kronor. Köpeskillingen erläggs i form av 300 miljoner kronor kontant och 117 miljoner kronor i form av nyemitterade aktier i Dagon AB.

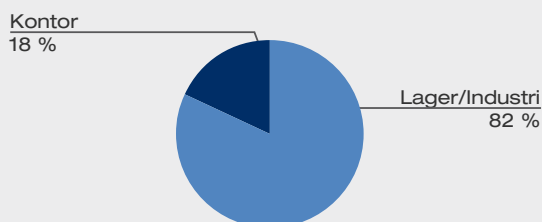
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



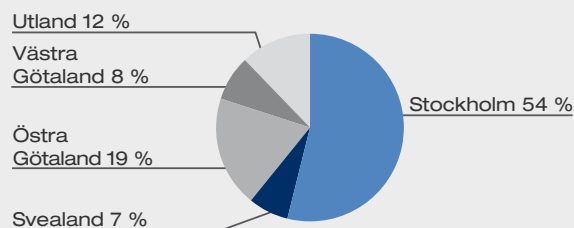
FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



LOKALTYP, AREA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2007	17	10 163	8,1	2 %
2008	56	37 701	29,9	8 %
2009	43	37 646	28,2	8 %
2010	39	34 187	28,2	7 %
2011	19	55 701	48,0	13 %
2012	25	46 218	32,8	9 %
>2012	48	473 035	201,1	53 %
Totalt	247	694 651	376,3	100 %

FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	38	259 847	54 %
Svealand	17	56 534	7 %
Östra Götaland	17	225 806	19 %
Västra Götaland	12	54 680	8 %
Utland	8	120 353	12 %
Totalt	92	717 220	100 %

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 5,7 %, vilket kan jämföras med 7,0 % vid utgången av år 2006. Vakansgraden har minskat med 1,3 % under perioden.

Kommande vakansförändring

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

Uthyrningar

Under det första halvåret har hyresavtal tecknats om 18 579 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 18,2 miljoner kronor.

VAKANSER 30 JUNI 2007

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde (Mkr)	Vakansvärde (%)
Stockholm	38	21,5	10,0
Svealand	17	0,0	0,0
Östra Götaland	17	0,0	0,0
Västra Götaland	12	0,7	2,1
Utland	8	0,0	0,0
Totalt	92	22,2	5,7



VAKANSFÖRÄNDRINGAR UNDER JANUARI–JUNI 2007

Belopp i miljoner kronor

Ingående vakans 31 december 2006	23,2
Vakansvärde från fastighetsförvärv	0,0
Avflyttningar	7,7
Inflyttningar	-10,5
Förändring av lämnade rabatter	1,7
Vakansvärde sålda fastigheter	0,0
Utgående vakans 30 juni 2007	22,2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	8,7
Nyuthyrning, ej inflyttat	-4,8
Justerad utgående vakans	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 har avtal träffats om att fyra av koncernens fastigheter skall säljas. Dessa fyra fastigheter har av Sagax värderats till det avtalade försäljningsvärdet.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 92 fastigheter och tomträtter uppgick den 30 juni till 4 445 miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 313,9 miljoner kronor under perioden. Valutakurseffekter svarar för 8,2 miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 9,2418 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 4 404,8 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

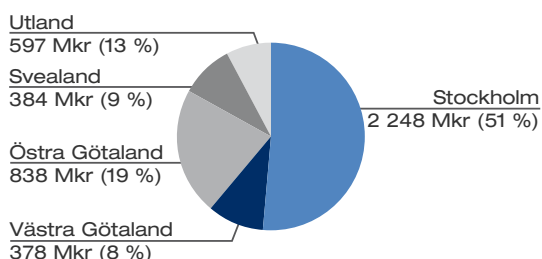
Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 2 % per år under kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de 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 (8,0–14,5 %) 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



FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2006	3 300,3	57
Förvärv av fastigheter	842,1	36
Investeringar i nybyggnation	7,4	
Investeringar i befintligt bestånd	27,1	
Försäljning av fastigheter	-68,9	-1
Värdeförändringar	328,5	
Valutaeffekter	8,2	
Fastighetsbestånd 30 juni 2007	4 444,7	92
Förvärvad uppskjuten skatt	-39,9	
Bokfört värde	4 404,8	

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 139,7 (624,5) miljoner kronor. 110 500 teckningsoptioner har utnyttjats i slutet av perioden, vilket har medfört ett tillskott till eget kapital med 3,8 miljoner kronor. Aktierna är registrerade som aktiekapital efter periodens utgång. Utdelning till ägare av preferensaktier har skett med 23,2 miljoner kronor under perioden.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 314,9 (1 843,7) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna är 477,6 (163,8) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 3,8 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 omvandlas till lån med rörlig ränta och säkerställas med derivat-instrument enligt Sagax finansieringsstrategi. Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 5,0 (4,1) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 6,2 (3,8) år vid periodens utgång.

Sagax träffade under perioden ett avtal med Hypo Real Estate Bank om en sjuårig kreditfacilitet om sammanlagt 6 000 miljoner kronor. 2 490 miljoner kronor nyttjades för refinansiering av existerande och nya fastighetslån. De refinansieringar Sagax genomför under år 2007 beräknas sänka de finansiella kostnaderna med 10 miljoner kronor per år. Den nya faciliteten ökar Sagax disponibla förvärvskredit från 450 till 3 510 miljoner kronor. Förvärvskrediten står till Sagax förfogande under fyra år. Kostnaden för förvärvsfaciliteter uppgick till 1,1 miljoner kronor under perioden.

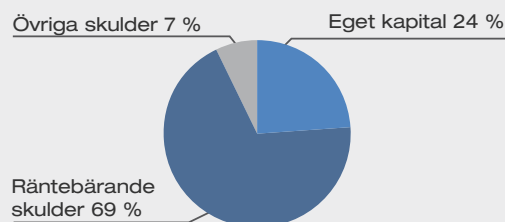
KAPITALBINDNING

Förfalloår	Mkr	Snittränta	Andel
2007	95	5,1 %	3 %
2008	106	5,3 %	3 %
2009	205	5,3 %	6 %
2010	249	4,9 %	8 %
2011	141	5,1 %	4 %
>2011	2 519	4,9 %	76 %
Summa/snitt	3 315	4,9 %	100 %
Genomsnittlig kapitalbindning i år	6,2		

RÄNTEBINDNING

Förfalloår	Mkr	Snittränta	Andel
2007	595	5,1 %	18 %
2008	305	5,1 %	9 %
2009	537	5,0 %	16 %
2010	0	0,0 %	0 %
2011	248	4,6 %	8 %
>2011	1 630	5,0 %	49 %
Summa/snitt	3 315	4,9 %	100 %
Genomsnittlig räntebindning i år	5,0		

KAPITALSTRUKTUR 2007-06-30



MODERBOLAGET

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

Moderbolagets tillgångar uppgick till 724,2 (509,7) miljoner kronor varav likvida medel utgjordes av 89,0 (40,3) miljoner kronor samt eget kapital om 619,8 (505,6) miljoner kronor.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 28 juni meddelades att Sagax träffat avtal med Dagon AB om försäljning 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. Försäljningen var villkorad av att köparen skulle erhålla viss extern finansiering. Detta villkor meddelades den 6 juli vara uppfyllt och frånträde beräknas ske den 28 september.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2007		2006		Rullande tolv månader juli 2006 – juni 2007	
	jan-juni	jan-juni	april-juni	april-juni	jan-dec	juni 2007
Hysesintäkter	167,7	112,5	88,9	59,0	245,4	300,6
Övriga intäkter	9,0	–	–	–	–	9,0
Driftskostnader	-14,2	-12,9	-5,9	-4,8	-23,0	-24,3
Underhållskostnader	-3,5	-2,7	-1,9	-1,7	-5,4	-6,2
Tomträttsavgäld	-4,2	-3,4	-2,4	-1,8	-7,2	-8,0
Fastighets-skatt	-3,0	-0,7	-1,8	0,1	-4,6	-6,9
Fastighetsadministration	-3,5	-2,4	-2,0	-1,2	-4,8	-5,8
Driftnetto	148,3	90,4	74,9	49,6	200,4	258,3
Central administration	-9,6	-6,2	-6,2	-3,3	-13,6	-17,0
Resultat från intresseföretag	2,2	–	2,2	–	–	5,0
Finansiella intäkter	3,1	0,6	1,4	0,3	2,5	2,2
Finansiella kostnader	-82,0	-42,6	-49,4	-21,8	-96,4	-135,8
Förvaltningsresultat	62,0	42,2	22,9	24,8	92,9	112,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	14,6	–	14,6	–	5,9	20,5
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	313,9	49,0	284,3	17,5	152,1	417,0
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	63,8	19,2	48,8	8,3	7,1	51,7
Resultat före skatt	454,3	110,4	370,6	50,6	258,0	601,9
Uppskjuten skatt	-125,2	-30,9	-102,7	-14,1	-71,9	-166,2
Aktuell skatt	-2,0	–	-1,1	–	-0,6	-2,6
Periodens resultat	327,1	79,5	266,8	36,5	185,5	433,1
Resultat per stamaktie	26,45	5,83	21,87	2,56	13,62	34,39
Resultat per stamaktie efter utspädning	24,70	5,50	20,37	2,42	12,94	32,48
Genomsnittligt antal stamaktier	11 926 030	11 912 655	11 935 239	11 916 822	11 914 739	11 921 426
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 773 409	12 531 610	12 810 868	12 493 068	12 549 354	12 678 663

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	30 juni 2007	30 juni 2006	31 december 2006
	Förvaltningsfastigheter	3 988,1	2 441,2
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	416,7	–	–
Finansiella derivats marknadsvärde	49,8	–	–
Övriga anläggningstillgångar	6,2	4,3	4,0
Summa anläggningstillgångar	4 460,8	2 445,5	3 267,7
Kassa och bank	217,5	102,3	233,3
Övriga tillgångar	124,9	35,7	41,2
Summa omsättningstillgångar	342,4	138,0	274,5
Summa tillgångar	4 803,2	2 583,5	3 542,2
Eget kapital	1 139,7	624,5	832,0
Långfristiga räntebärande skulder	2 940,8	1 751,0	2 396,3
Uppskjuten skatteskuld	182,3	16,7	57,1
Finansiella derivats marknadsvärde	–	1,9	14,0
Övriga långfristiga skulder	12,3	5,4	6,8
Summa långfristiga skulder	3 135,4	1 775,0	2 474,2
Kortfristiga räntebärande skulder	96,7	92,7	96,3
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	277,4	–	–
Övriga skulder	154,0	91,3	139,7
Summa kortfristiga skulder	528,1	184,0	250,0
Summa eget kapital och skulder	4 803,2	2 583,5	3 542,2

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i miljoner kronor	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec
Resultat före skatt	454,3	110,5	258,0
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-63,8	-19,2	-7,1
Värdeförändringar på fastigheter	-328,5	-49,0	-152,1
Avskrivningar på inventarier	0,1	-	0,2
Resultatandelar i koncernens kommanditbolag	-	-	-
Nedskrivning av andel i dotterföretag	-	-	-
Betald skatt	-2,0	-	-0,6
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	1,3	-1,3	-7,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	61,4	41,0	90,8
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-94,0	4,5	-3,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	3,7	27,6	47,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28,9	73,1	135,2
Förvärv av fastigheter/dotterbolag	-842,1	-386,8	-1 096,5
Handpenning vid fastighetsförvärv	-	-17,4	-
Försäljning av fastigheter	83,5	-	62,5
Nybyggnation av fastigheter	-7,4	-	-72,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-27,1	-23,0	-26,9
Förvärv av aktier/andelar i intresseföretag	-0,9	-	-
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-1,3	-0,1	-4,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-795,3	-427,3	-1 137,8
Nyemission av stamaktier	3,8	1,1	1,1
Nyemission av preferensaktier	-	191,1	292,6
Utdelning till preferensaktieägare	-23,2	-3,4	-3,4
Upptagna lån	1 121,0	252,0	1 744,9
Amorterade lån	-298,7	-34,2	-853,0
Förändring av övriga långfristiga skulder	5,5	-	3,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	808,4	406,6	1 186,0
Periodens kassaflöde	-15,8	52,4	183,4
Likvida medel vid periodens ingång	233,3	49,9	49,9
Likvida medel vid periodens utgång	217,5	102,3	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
Resultat januari-juni 2006	-	-	-	79,5	79,5
Eget kapital 30 juni 2006	97,6	278,2	-0,1	248,8	624,5
Nyemitterade preferensaktier	20,0	89,7	-	-	109,7
Transaktionskostnader	-	-8,2	-	-	-8,2
Resultat juli-december 2006	-	-	-	106,0	106,0
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	-0,1	354,8	832,0
Utdelning maj 2007	-	-	-	-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

NYCKELTAL

	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning, %	7,5	8,1	8,1	8,4	8,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	96	95	96	94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	93	95	93
Hysesduration, år	7,9	7,1	7,4	6,5	4,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	717 220	440 412	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	92	44	57	40	30
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	1
Avkastning på eget kapital, %	66	32	31	27	18
Belåningsgrad, %	69	71	70	77	75
Genomsnittlig ränta, %	4,9	5,1	5,2	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	5,0	4,1	5,9	5,0	4,1
Soliditet, %	24	24	23	17	17
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	2,0	1,7	1,5
Data per stamaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	85,00	55,00	76,75	57,75	27,20
Eget kapital per aktie, kr	64,87	32,74	38,68	30,01	23,29
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	60,74	31,31	36,20	29,88	23,18
Resultat per aktie, kr	26,45	5,83	13,62	7,39	7,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	24,70	5,50	12,94	7,35	7,65
Kassaflöde per aktie, kr	4,18	2,82	5,67	4,14	1,54
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	3,90	2,64	5,39	4,13	1,53
Antal aktier vid periodens utgång	12 027 322	11 916 822	11 916 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 844 675	12 462 277	12 732 783	11 916 822	10 916 822
Genomsnittligt antal aktier	11 926 030	11 912 655	11 914 739	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 773 409	12 531 610	12 549 354	11 416 822	8 230 544
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	27,70	25,50	27,60	–	–
Eget kapital per aktie, kr	31,00	30,84	32,00	–	–
Resultat per aktie, kr	1,00	0,84	2,00	–	–
Kassaflöde per aktie, kr	1,00	0,84	2,00	–	–
Antal aktier vid periodens utgång	11 595 841	7 595 841	11 595 841	–	–
Genomsnittligt antal aktier	11 595 841	5 746 534	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	89,4	70,0	20,1	20,8	2 247,7	1 459,0	230,6	15,2	18,7	7,7	192,1	276,3
Västra Götaland	16,0	6,5	5,3	2,5	377,6	142,3	19,6	3,2	1,7	–	99,3	37,1
Östra Götaland	37,7	25,3	20,7	15,8	837,7	592,2	22,3	5,5	12,8	11,8	36,1	46,5
Svealand	8,0	0,4	7,0	0,3	384,5	32,0	13,7	5,1	0,9	–	223,5	26,9
Utland	16,6	10,3	8,0	5,3	597,2	238,6	27,7	20,0	0,4	3,5	291,1	–
Summa segmentnivå	167,7	112,5	61,1	44,7	4 444,7	2 464,1	313,9	49,0	34,5	23,0	842,1	386,8
Central administration	–	–	–6,2	–3,1	–	–	–	–	–	–	–	–
Räntenetto i moderbolag	–	–	7,1	0,6	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa koncernnivå	167,7	112,5	62,0	42,2	4 444,7	2 464,1	313,9	49,0	34,5	23,0	842,1	386,8

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

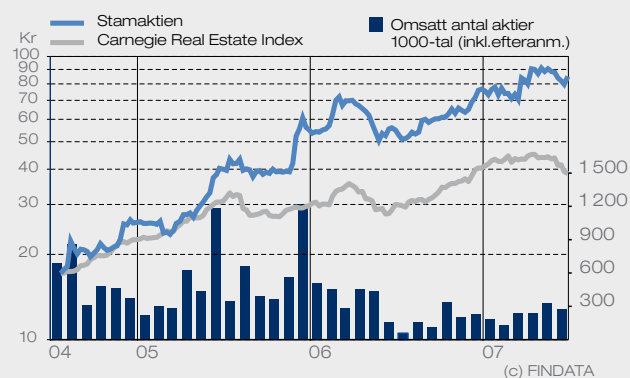
Belopp i miljoner kronor	30 juni 2007	30 juni 2006	31 december 2006
Materiella anläggningstillgångar	0,7	0,8	0,7
Uppskjuten skattefordran	76,9	85,0	76,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	180,2	207,4	179,3
Summa anläggningstillgångar	257,8	293,2	256,9
Kassa och bank	89,0	40,3	120,7
Fordringar på koncernföretag	366,6	169,3	515,6
Övriga tillgångar	10,8	6,9	1,3
Summa omsättningstillgångar	466,4	216,5	637,6
Summa tillgångar	724,2	509,7	894,5
Eget kapital	619,8	505,6	643,6
Skulder till koncernföretag	93,0	2,0	245,3
Övriga skulder	11,4	2,1	5,6
Summa kortfristiga skulder	104,4	4,1	250,9
Summa eget kapital och skulder	724,2	509,7	894,5

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 6 543 (6 736) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 334,0 (849,1) miljoner kronor.

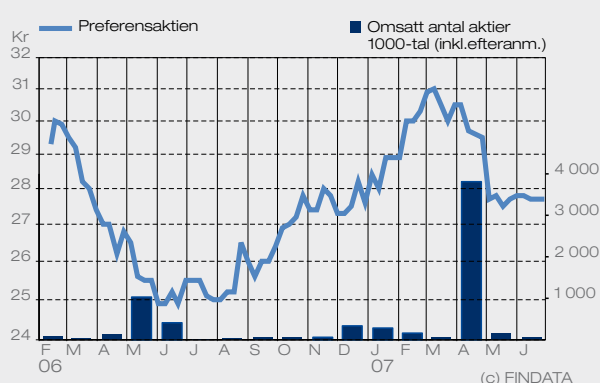
Stamaktier

Sista betalkurs den 30 juni för Sagax stamaktie uppgick till 85,00 (55,00) kronor. Den 31 mars uppgick betalkursen till 82,50 kronor. Under årets andra kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 28 (22) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 30 (37) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 1,2 (1,1) miljoner kronor per dag.



Preferensaktier

Betalkursen den 30 juni för Sagax preferensaktie uppgick till 27,70 (25,00) kronor. Den 31 mars uppgick betalkursen till 30,50 kronor. Omsättningshastigheten under årets första kvartal uppgick till 144 (95) %. 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 1 389 500 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 andra kvartalet utnyttjades 110 500 teckningsoptioner och 110 500 stamaktier nytecknades.



STÖRSTA AKTIEÄGARE, 2007-06-30

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 708 926	775	11,47 %	20,5 %
Johan Thorell med bolag	1 401 627	–	5,93 %	10,6 %
Fam Salén med bolag	871 913	38 595	3,85 %	6,6 %
LF Småbolagsfond	777 400	–	3,29 %	5,9 %
Skandia Liv	499 800	2 075	2,12 %	3,8 %
LF Fastighetsfond	395 400	–	1,67 %	3,0 %
Sabis Invest	300 000	405 000	2,98 %	2,6 %
Catella Hedgefond	–	3 389 000	14,35 %	2,6 %
Aktie-Ansvar Graal	297 500	146 000	1,88 %	2,4 %
Odin Eiendom	179 600	107 220	1,21 %	1,4 %
Delsumma	7 432 166	4 088 665	48,8 %	59,4 %
Övriga aktieägare	4 595 156	7 507 176	51,2 %	40,6 %
Totalt	12 027 322	11 595 841	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 019 556	71 570	21,6 %	38,1 %

I posten Övriga aktieägares innehav av stamaktier ingår 110 500 interimaktier vilka var registrerade hos VPC, men ej hos Bolagsverket den 30 juni.

AKTIEÄGARSTRUKTUR

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Röst- andel		Aktieägare per land	Antal	Röst- andel
			Antal	%			
1–500	5 337	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 545	17 %	Sverige	6 015	89 %
501–1 000	406	Privatpersoner bosatta utomlands	49	0 %	Luxemburg	278	5 %
1 001–2 000	306				Finland	31	2 %
2 001–5 000	230	Företag/institutioner i Sverige	470	72 %	Norge	29	1 %
5 001–10 000	110				Danmark	28	1 %
10 001–50 000	100				Övriga länder	162	2 %
50 001–	54	Företag/institutioner utomlands	479	11 %	Totalt	6 543	100 %
Totalt	6 543	Totalt	6 543	100 %			

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 år 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 värdeförändring på fastighet i intresseföretag. Fastigheter i intresseföretag värderas av auktoriserade fastighetsvärderare och redovisas enligt Verkligt värdemetoden.

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närståendetransaktioner

Under år 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 8,6 miljoner kronor beräknat på räntebärande skulder den 30 juni 2007.

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 augusti 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



GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för AB Sagax per 30 juni 2007 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 23 augusti 2007

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



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 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.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport för januari – september 2007 25 oktober 2007

Bokslutskommuniké för 2007 22 februari 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 inklusive pressmeddelade förvärv och försäljningar per den 23 augusti 2007 uppgår till 666 000 kvadratmeter fördelat över 88 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