

AB | SAGAX



Delårsrapport januari – mars 2008

PERIODEN I SAMMANDRAG

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari–mars 2008 ökade till 114,6 miljoner kronor (78,8 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 42,9 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet för motsvarande period föregående år uppgick till 39,1 miljoner kronor varav 9,0 miljoner kronor utgjordes av en engångsintäkt.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt ökade till 183,7 (60,3) miljoner kronor, motsvarande 14,59 (4,57) kronor per stamaktie. Orealiserade värdeförändringar belastade resultatet med –3,0 (32,1) miljoner kronor.

Fastighetsförvärv

Under perioden har fastigheter förvärvats för sammanlagt 762,7 (350,9) miljoner kronor.

Fastighetsförsäljningar

Fastigheter har avyttrats för sammanlagt 47,0 (–) miljoner kronor.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 5 860 (3 705) miljoner kronor vid periodens slut. Direktavkastningen under perioden uppgick till 7,5 %.

Prognos för 2008

Tidigare lämnad prognos kvarstår oförändrad. För 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170 miljoner kronor.



Miljoner kronor	2008 jan–mar	2007 jan–mar	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hyresintäkter	114,6	78,8	355,5	245,4
Förvaltningsresultat	42,9	39,1	134,2	92,9
Resultat efter skatt	183,7	60,3	566,0	185,5
Fastigheter, marknadsvärden	5 860	3 705	5 105	3 300
Direktavkastning, %	7,5	8,3	7,3	8,1
Resultat per stamaktie, kr	14,59	4,57	44,68	13,62

VD HAR ORDET

Första kvartalet 2008

Sagax utvecklades positivt under årets första kvartal. Förvaltningsresultatet om 42,9 miljoner kronor är tillfredsställande och i linje med våra förväntningar.

Nya investeringar

Sagax investerade 776 miljoner kronor under rapportperioden. Investeringarna avser i huvudsak de fastigheter i Tyskland som Sagax förvärvat från Gambro och Verkmästaren 4 i Solna stad som förvärvats från Arvid Nordquistkoncernen. Dessa fastigheter är uthyrda på 15- respektive 10-åriga hyresavtal. Jag tror att de kommer att bli utmärkta investeringar för oss.

Sagax har goda förutsättningar att genomföra nya intressanta investeringar bland annat tack vare bolagets outnyttjade kreditfaciliteter som vid periodens utgång uppgick till 2,4 miljarder kronor. Under första kvartalet upplevde jag antalet investeringserbudanden som lågt. Det som erbjöds var därutöver inte särskilt attraktivt för Sagax. I slutet av mars ökade dock antalet erbjudanden på nytt. Jag har goda förhoppningar om att vi skall kunna hitta bra investeringar under året.

Löpande intjänning

Till följd av bolagets tillväxt har Sagax operationella risk fortsatt att minska samtidigt som bolagets förmåga att generera kassaflöde ökat. Bolagets aktuella intjäningsförmåga uppgick vid rapportperiodens utgång till 139 miljoner kronor på årsbasis. Detta motsvarar 8,50 kronor per stamaktie med beaktande av utspädning. Det är den högsta intjäningsförmågan bolaget hittills kunnat uppvisa och en ökning med 84 % av intjäningsförmågan per stamaktie jämfört med samma tidpunkt i fjol.

Långa hyresavtal

Bolagets kontraktspportfölj har en genomsnittlig återstående löptid om 9,0 år. Detta är den längsta hyresdurationen Sagax uppvisat. Sagax är således väl positionerat och har låg uthyrningsrisk de närmaste åren. Efterfrågan på fastigheter med långa hyresavtal har ökat i takt med att osäkerheten inför den framtida konjunkturutvecklingen tilltagit.

Intresse för segmentet

Intresset för Sagax marknadssegment, lager- och lätt industri, har fortsatt att öka. Under det senaste året har exempelvis flera fonder och börsnoterade fastighetsbolag med inriktning mot fastigheter för lager- och lätt industri etablerats. Jag bedömer att detta är en naturlig utveckling, givet segmentets fundamentalt attraktiva investeringsparametrar. Detta kan innebära en fortsatt ökad konkurrens för Sagax om nya förvärv. Jag tror dock att Sagax kommer att kunna hävda sig väl och att nya affärsmöjligheter med dessa investerare kan komma att uppstå.

Finansiell ställning

Bolagets finansiella ställning är oförändrat god. Sagax ränte- och kapitalbindning är fortsatt lång, 4,9 respektive 5,7 år. Refinansieringsbehovet är lågt. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 140 miljoner kronor. Sagax finansiella tillgångar uppgick vid samma tidpunkt till 360 miljoner kronor. Rörelsens kassaflöde är stabilt positivt. Rörelsen genererade ett kassaflöde om 40,6 miljoner kronor under årets första kvartal och jag förväntar mig att bolagets kassaflöde skall öka successivt under året.

Prognos

Bolagets prognos för 2008 som lämnades i samband med bokslutskommunikén för 2007 kvarstår oförändrad. För 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170 miljoner kronor.

Stockholm den 8 maj 2008

David Mindus

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Belopp inom parentes avser motsvarande period eller tidpunkt föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 42,9 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet för motsvarande period föregående år uppgick till 39,1 miljoner kronor varav 9,0 miljoner kronor utgjordes av en engångsintäkt. Resultatförbättringen beror på större fastighetsportfölj, högre uthyrningsgrad, indexuppräknning och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Periodens resultat efter skatt ökade till 183,7 (60,3) miljoner kronor. Orealiserade värdeförändringar belastade resultatet med -3,0 (32,1) miljoner kronor efter skatt. Resultatförbättringen beror i huvudsak på positiva effekter av redovisningen av uppskjuten skatt.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 114,6 (78,8) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj. Koncernen har inte haft några hyresförluster under perioden.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 9,3 (9,9) miljoner kronor under perioden. Minskningen förklaras av att fastigheter med stort inslag av driftkostnader som tidigare belastat Sagax har sålts. Fastighetsskatt och tomträttsavgälder uppgick till 4,8 (3,0) miljoner kronor, vilket förklaras av en större fastighetsportfölj samt höjda taxeringsvärden.

Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Periodens kostnader för central administration uppgick till 5,7 (3,4) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av bolagets expansion och börsnotering.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -49,9 (-30,9) miljoner kronor, varav 0,2 (-) miljoner kronor avser resultat från intresseföretag. Resultat från intresseföretag består av Sagax resultatandel från Segeltorp Utvecklings AB. Förändringen av finansnettot förklaras

främst av större räntebärande skulder till följd av fastighetsförvärv. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,3 % (5,2 %) vid periodens utgång.

Omvärderingar av fastigheter

Sagax fastigheter har redovisats i enlighet med externt utförda marknadsvärderingar med undantag för de nytillträdde fastigheterna i Tyskland vilka redovisats till anskaffningsvärde. Fastigheternas orealiserade värdeförändring under perioden uppgick till 26,3 (36,2) miljoner kronor varav 6,0 (6,6) miljoner kronor uppstått till följd av valutaeffekter.

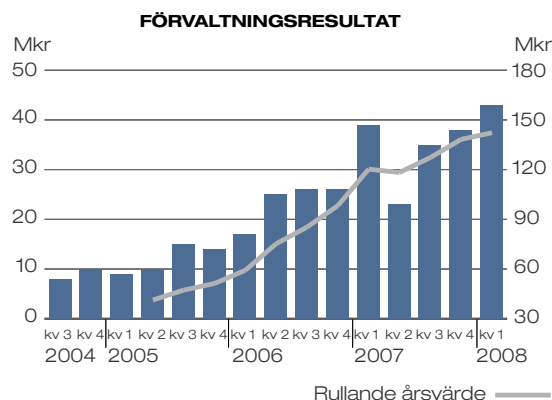
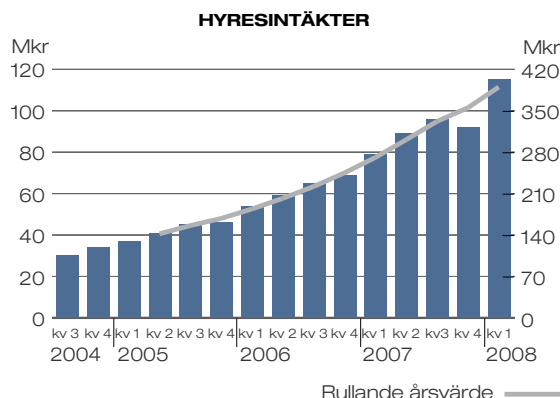
Marknadsvärdet för bolagets svenska fastigheter steg med 34,1 miljoner kronor under perioden till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Nyuthyrningarna och omförhandlingarna har medfört 13,2 (13,5) miljoner kronor i investeringar och har således bidragit med 20,9 miljoner kronor i resultatpåverkan. De sämre allmänna marknadsförutsättningarna har härutöver inverkat negativt på de svenska fastigheternas marknadsvärde med -11,7 miljoner kronor. Sammantaget har de svenska fastigheternas värdeutveckling bidragit till periodens resultat med 9,2 miljoner kronor.

Marknadsvärdet för bolagets fastigheter i Finland och Danmark steg med 11,1 miljoner kronor till följd av bland annat högre indexering än tidigare förväntat.

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument som består av räntederivat och börsnoterade aktier har omvärderats med -32,3 (15,0) miljoner kronor.

Sagax använder räntederivat som swappar och räntetak för att uppnå önskad räntefallostruktur. När marknadsräntan förändras uppstår över- eller undervärden på derivaten. Lägre marknadsräntor vid periodens utgång har lett till att räntederivatet minskat i värde. Derivatet har omvärderats med -25,9 (15,0) miljoner kronor. I detta belopp ingår inflationskomponenter med -3,6 miljoner kronor. Vid periodens utgång har netto -13,9 (1,0) miljoner kronor redovisats i balansräkningen till följd av omvärderingar av derivat, varav 22,4 (8,8) avser avsättning för inflationskompensation. Samtliga derivat värderas externt på balansdagen.



Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens börskurs vilket medfört en omvärdering med –4,6 (–) miljoner kronor. Försäljning av aktier under perioden har medfört en realiserad värdeförändring om –1,8 (–) miljoner kronor.

Skatt

Den uppskjutna skatteintäkten för perioden uppgick till 148,3 (–22,5) miljoner kronor. Den aktuella skattekostnaden uppgick till 1,3 (0,9) miljoner kronor. Periodens skattekostnad är positiv till följd av att Sagax skattemässiga underskott ökat. Koncernens uppskjutna skattefordran har netto redovisats mot den uppskjutna

skatteskulden i balansräkningen. Den uppskjutna skattefordran uppgår till 16,7 (–131,9) miljoner kronor vid periodens slut.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 40,6 (32,5) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 757,1 (368,5) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 553,0 (420,3) miljoner kronor. Likvida medel har under perioden förändrats med –161,7 (64,5) miljoner kronor.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2008

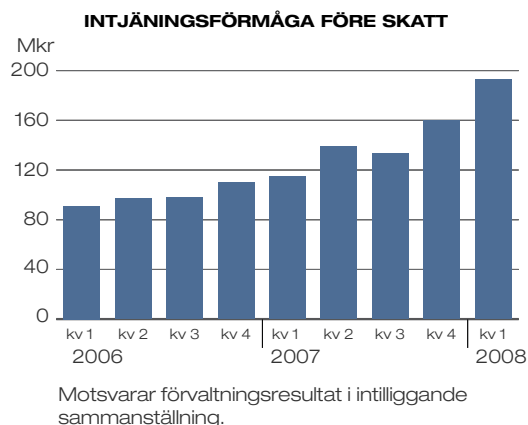
Tidigare prognos som lämnats i samband med bokslutskommunikén för 2007 kvarstår oförändrad. För år 2008 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 170 miljoner kronor.

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdeför-

ändringar. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer.

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



Belopp i miljoner kronor	AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA	
	31 mars 2008	31 december 2007
Hyresvärde	510	441
Vakans	–16	–15
Hyresintäkter	494	426
Fastighetskostnader	–56	–53
Driftnetto	438	373
Central administration	–22	–21
Finansnetto	–223	–192
Förvaltningsresultat	193	160
Skatt	–54	–45
Resultat efter skatt	139	115
– varav preferensaktieägarna	30	30
– varav stamaktieägarna	109	85

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 mars omfattade fastighetsbeståndet 105 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 819 617 kvadratmeter och en genomsnittlig hyresduration om 9,0 år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. 32 % av den uthyrningsbara arean och 45 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 83 % av lager- och industrilokaler och till 17 % av kontorslokaler. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 509,7 respektive 493,9 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 97 %.

Investeringar och försäljningar

Sagax har under perioden investerat 775,9 (368,5) miljoner kronor varav 762,7 (350,8) miljoner kronor avser förvärv och 13,2 (17,7) miljoner kronor avser investeringar i det befintliga beståndet. Av investeringarna avser 0,0 (184,2) Svealand, 47,8 (100,9) miljoner kronor Västra Götaland, 0,1 (43,2) miljoner kronor Östra Götaland, 396,1 (–) miljoner kronor Utland och 331,9 (40,2) miljoner kronor Stockholm.

Sagax avtalade under fjärde kvartalet 2007 om förvärv av fastigheter Vitå 2 och Miklaholt 3 i Stockholms stad för 94,0 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdde under första kvartalet 2008.

I januari 2008 beslutade Sagax att utnyttja bolagets option att förvärva Gambros fastigheter i Hechingen, Tyskland. Anskaffningskostnaden uppgick till 396,1 miljoner kronor. Gambro kommer att återhyra lokalerna i 15 år. Tillträde skedde den 18 mars efter avslutade lantmäteriförrättningar.

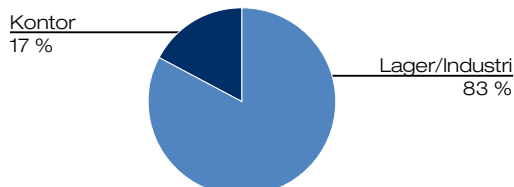
I januari 2008 beslutade Sagax att även utnyttja bolagets option att förvärva fastigheten Fastighetsboken 1 i Lund från Gambro. Fastigheten såldes därefter vidare till Skanska Öresund AB.

Sagax har under första kvartalet 2008 förvärvat och tillträtt fastigheten Verkmästaren 4, Solna stad. Fastigheten förvärvades i bolagsform från Arvid Nordquistkoncernen som kommer att hyra samliga lokaler. Köpeskillingen uppgick till 225,4 miljoner kronor.

FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	42	262 251	45 %
Svealand	17	56 534	5 %
Östra Götaland	18	239 722	16 %
Västra Götaland	15	92 797	16 %
Utland	13	168 313	18 %
Totalt	105	819 617	100 %

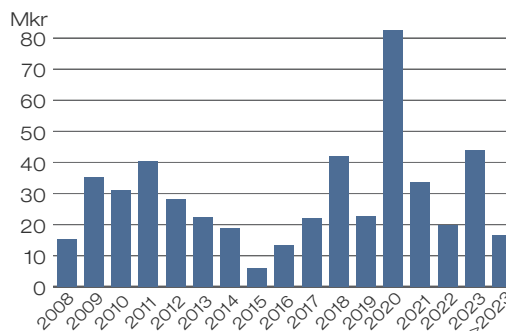
LOKALTYP, AREA



LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2008	16	20 036	15,4	3 %
2009	37	46 126	35,2	7 %
2010	30	36 064	31,2	6 %
2011	23	44 693	40,3	8 %
2012	23	38 493	28,2	6 %
2013	7	25 890	22,4	5 %
>2013	59	592 339	321,2	65 %
Totalt	195	803 641	493,9	100 %

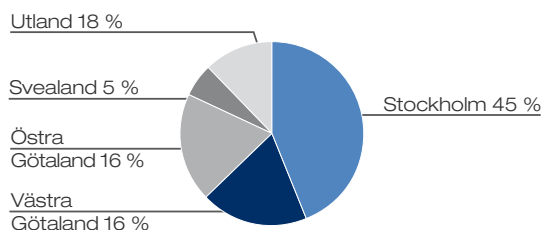
FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2007	5 104,6	98
Förvärv av fastigheter	762,7	8
Investeringar i nybyggnation	–	–
Investeringar i befintligt bestånd	13,2	–
Försäljning av fastigheter	–47,0	–1
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	26,3	–
Fastighetsbestånd 31 mars 2008	5 859,8	105
Förvärvat uppskjuten skatt	–39,9	–
Bokfört värde	5 819,9	–

KONCERNENS HYRESVÄRDE



VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3,1 %, att jämföra med 3,3 % vid årsskiftet.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal för lokaler med en årshyra om 2,2 miljoner kronor har sagts upp under perioden men ännu ej avflyttats. Av årshyran avsåg 2,0 miljoner kronor Göteborg och 0,2 miljoner kronor avsåg Stockholm.

Uthyrningar

Under perioden har hyresavtal tecknats avseende 561 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 0,5 miljoner kronor.

VAKANSER 31 MARS 2008

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde (Mkr)	Vakansvärde (%)	Vakant area, kvm
Stockholm	42	15,0	6,7	15 320
Svealand	17	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	15	0,8	1,0	656
Utland	13	–	–	–
Totalt	105	15,8	3,1	15 976

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 mars 2008	31 december 2007
Ingående vakans	14,5	23,2
Vakansvärde från fastighetsförvärv	3,0	0,0
Avflyttningar	1,8	12,4
Inflyttningar	–2,8	–20,0
Förändring av lämnade rabatter	0,6	0,9
Vakansvärde sålda fastigheter	–0,0	–2,1
Utgående vakans	15,8	14,5
Uppsagt för omförhandling	0,0	0,0
Uppsagda avtal, ej avflyttat	11,2	10,2
Nyuthyrning, ej inflyttat	–1,3	–3,5
Justerad utgående vakans	25,8	21,2



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 2007 träffades avtal om försäljning av två fastigheter som har frånträtts under april 2008. Dessa fastigheter värderades den 31 mars av Sagax till det avtalade försäljningsvärdet.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 105 fastigheter uppgick den 31 mars till 5 860 miljoner kronor. Fastigheternas orealiserade värdeförändring under perioden uppgick till 26,3 (36,2) miljoner kronor varav 6,0 (6,6) miljoner kronor uppstått till följd av valutaeffekter.

Marknadsvärdet för bolagets svenska fastigheter steg med 34,1 miljoner kronor under perioden till följd av nyuthyrningar och omförhandlingar. Nyuthyrningarna och omförhandlingarna har medfört 13,2 (13,5) miljoner kronor i investeringar och har således bidragit med 20,9 miljoner kronor i resultatpåverkan. De sämre allmänna marknadsförutsättningarna har härutöver inverkat negativt på de svenska fastigheternas marknadsvärde med -11,7 miljoner kronor. Sammantaget har de svenska fastigheternas värdeutveckling bidragit till periodens resultat med 9,2 miljoner kronor.

Marknadsvärdet för bolagets fastigheter i Finland och Danmark steg med 11,1 miljoner kronor till följd av bland annat högre indexering än förväntat.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2008
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	34,1
Hyresgästanspassningar/Investeringar	-13,2
Allmän marknadsförändring	-11,7
Delsumma Sverige	9,2
Allmän värdeförändring Utland	11,1
Valutaeffekt	6,0
Delsumma Utland	17,1
Summa orealiserade värdeförändringar	26,3

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 39,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgick därefter till 5 820 miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svensk Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Varje värderingsobjekt, utom fastigheterna i Tyskland, har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Sagax fastigheter i Tyskland som tillträdades den 18 mars har värderats till anskaffningsvärde.

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 har värderats av CB Richard Ellis, DTZ Sweden, DTZ Egeskov samt DTZ Finland.

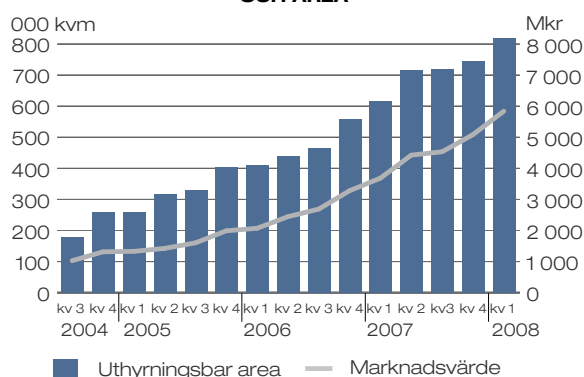
Analysen och generella förutsättningar

Principer för analyser och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2007.

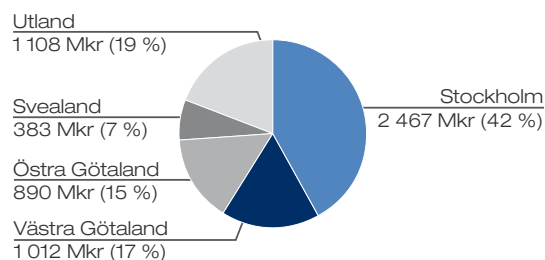
Kalkylränta (8,0–14,5 %) och direktavkastningskrav (6,3–12,5 %) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för kassaflödet respektive för restvärdet motsvarade 6,9 % respektive 9,5 % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet motsvarade 7,7 %.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 649 (892,3) miljoner kronor. Styrelsen har föreslagit att årsstämman den 8 maj skall fatta beslut om utdelning med 29,9 miljoner kronor motsvarande 2,00 kronor per preferensaktie.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 4 413 (2 913) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna är 722,1 (203,4) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med –6,0 (5,8) miljoner kronor till följd av

valutakursförändring under perioden. Sagax ränteförfallosstruktur medför en låg riskexponering vid en förändring av marknadsräntan. Den genomsnittliga räntebindningen vid årets utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 4,9 (5,4) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,7 (5,3) år vid årets utgång.

Sagax hade den 31 mars en outnyttjad kreditram om 2 398 miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv. Förvärvskrediten står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

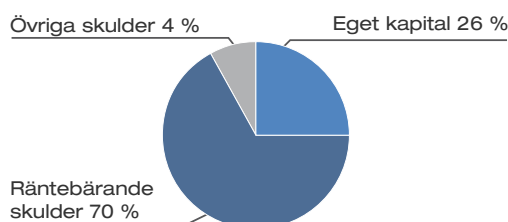
Förfallår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2008	1 001	5,2 %	23 %	80	2 %
2009	495	5,0 %	11 %	241	5 %
2010	61	6,5 %	1 %	289	7 %
2011	205	4,4 %	5 %	100	2 %
2012	356	5,4 %	8 %	81	2 %
>2012	2 295	5,4 %	52 %	3 621	82 %
Summa/snitt	4 413	5,3 %	100 %	4 413	100 %

Genomsnittlig räntebindning 4,9 år

Genomsnittlig kapitalbindning 5,7 år



KAPITALSTRUKTUR 31 MARS 2008



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2008 jan-mar	2007 jan-mar	2007 jan-dec	Rullande tolv månader apr 2007– mar 2008
Hysesintäkter	114,6	78,8	355,5	391,3
Övriga intäkter	–	9,0	12,9	3,9
Driftskostnader	–7,4	–8,3	–26,1	–25,2
Underhållskostnader	–1,9	–1,6	–6,4	–6,6
Tomträttsavgäld	–2,2	–1,8	–9,1	–9,5
Fastighetsskatt	–2,6	–1,2	–9,2	–10,6
Fastighetsadministration	–2,0	–1,5	–7,0	–7,5
Driftnetto	98,5	73,4	310,4	335,8
Central administration	–5,7	–3,4	–19,9	–22,2
Resultat från intresseföretag	0,2	–	3,2	3,4
Finansiella intäkter	2,5	1,7	9,3	10,1
Finansiella kostnader	–52,6	–32,6	–168,8	–188,8
Förvaltningsresultat	42,9	39,1	134,2	138,2
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	–0,2	–	14,6	14,4
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	26,3	29,6	492,0	488,7
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–1,8	–	–	–1,8
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	–30,5	15,0	6,0	–39,5
Resultat före skatt	36,7	83,7	646,8	600,0
Uppskjuten skatt	148,3	–22,5	–74,8	96,0
Aktuell skatt	–1,3	–0,9	–6,0	–6,4
Periodens resultat	183,7	60,3	566,0	689,6
Resultat per stamaktie, kr	14,59	4,57	44,68	54,80
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	13,77	4,28	42,03	51,56
Genomsnittligt antal stamaktier	12 077 322	11 916 822	11 997 072	12 034 162
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 800 080	12 720 228	12 754 785	12 789 902

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2008	31 mar 2007	31 dec 2007
Förvaltningsfastigheter	5 730,8	3 668,3	4 975,7
Förvaltningsfastigheter till försäljning	89,0	–	89,0
Uppskjuten skattefordran	16,7	–	–
Finansiella instrument	17,7	–	37,5
Övriga anläggningstillgångar	13,7	4,2	18,0
Summa anläggningstillgångar	5 867,9	3 672,5	5 120,2
Kassa och bank	236,3	297,8	398,0
Aktier	123,0	1,0	96,8
Övriga tillgångar	52,7	64,4	65,7
Summa omsättningstillgångar	412,0	363,2	560,5
Summa tillgångar	6 279,9	4 035,7	5 680,7
Eget kapital	1 649,3	892,3	1 465,6
Långfristiga räntebärande skulder	4 206,1	2 835,7	3 689,0
Uppskjuten skatteskuld	–	79,6	131,9
Finansiella instrument	31,6	–	25,5
Övriga långfristiga skulder	10,9	6,8	11,3
Summa långfristiga skulder	4 248,6	2 922,1	3 857,7
Kortfristiga räntebärande skulder	140,3	77,2	104,0
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	67,1	–	67,1
Övriga skulder	174,6	144,1	186,3
Summa kortfristiga skulder	382,1	221,3	357,4
Summa eget kapital och skulder	6 279,9	4 035,7	5 680,7

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i miljoner kronor	2008 jan-mar	2007 jan-mar	2007 jan-dec
Resultat före skatt	36,7	83,7	646,8
Värdeförändringar på finansiella instrument	30,5	-15,0	-6,0
Värdeförändringar på fastigheter	-26,3	-29,6	-506,6
Avskrivningar på inventarier	0,1	0,1	0,2
Betald skatt	-	-	-2,5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-0,4	-6,7	14,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	40,6	32,5	146,3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	14,6	-24,1	-33,5
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-12,8	4,3	39,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42,4	12,7	152,3
Förvärv av fastigheter	-762,7	-350,9	-1 684,2
Handpenning vid fastighetsförvärv	-	-	-5,0
Försäljning av fastigheter	47,0	-	374,8
Nybyggnation av fastigheter	-	-3,9	-20,9
Investeringar i befintliga fastigheter	-13,2	-13,5	-74,2
Förvärv av finansiell placering	-62,6	-	-
Försäljning av finansiell placering	30,4	-	-
Fordringar hos intresseföretag	-	-	-10,5
Förvärv av aktier/andelar i dotterföretag	-	-0,4	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	4,0	0,2	3,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	757,1	-368,5	-1 417,2
Nyemission av stamaktier	-	-	5,6
Nyemission av preferensaktier	-	-	75,2
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-23,2
Upptagna lån	579,2	420,3	2 096,1
Amorterade lån	-25,8	-	-729,1
Minskning av övriga långfristiga skulder	-0,4	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	5,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	553,0	420,3	1 429,6
Periodens kassaflöde	-161,7	64,5	164,7
Likvida medel vid periodens ingång	398,0	233,3	233,3
Likvida medel vid periodens utgång	236,3	297,8	398,0

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2006	117,6	359,7	-0,1	354,8	832,0
Resultat januari-mars 2007	-	-	-	60,3	60,3
Eget kapital 31 mars 2007	117,6	359,7	-0,1	415,1	892,3
Aktieutdelning	-	-	-	-23,2	-23,2
Nyemitterade stamaktier	0,8	4,8	-	-	5,6
Transaktionskostnader	-	-2,8	-	-	-2,8
Tillskjutet ej registrerat kapital	15,0	63,0	-	-	78,0
Apportemitterade preferensaktier	1,8	8,2	-	-	10,0
Resultat april-december 2007	-	-	-	505,7	505,7
Eget kapital 31 december 2007	135,2	432,9	-0,1	897,6	1 465,6
Resultat januari-mars 2008	-	-	-	183,7	183,7
Eget kapital 31 mars 2008	135,2	432,9	-0,1	1 081,3	1 649,3

NYCKELTAL

	2008 jan-mar	2007 jan-mar	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec	2004 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	7,5	8,3	7,3	8,1	8,4	8,5
Areamässig uthyrningsgrad, %	98	96	98	95	96	94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	94	97	93	95	93
Hysesduration, år	9,0	7,9	8,7	7,4	6,5	4,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	819 617	617 868	743 023	558 959	405 243	258 351
Antal fastigheter	105	82	98	57	40	30
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	7	7	7	1
Avkastning på eget kapital, %	47	28	49	31	27	18
Belåningsgrad, %	70	72	68	70	77	75
Genomsnittlig ränta, %	5,3	5,2	5,2	5,2	5,1	5,5
Genomsnittlig räntebindning						
inklusive derivat, år	4,9	5,4	5,7	5,9	5,0	4,1
Soliditet, %	26	22	26	23	17	17
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8	2,2	1,8	2,0	1,7	1,5
Data per stamaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	79,00	82,50	73,25	76,75	57,75	27,20
Eget kapital per aktie, kr	96,31	43,25	81,71	38,68	30,01	23,29
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	90,70	40,33	77,24	36,20	29,88	23,18
Resultat per aktie, kr	14,59	4,57	44,68	13,62	7,39	7,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	13,77	4,28	42,03	12,94	7,35	7,65
Kassaflöde per aktie, kr	2,74	2,24	9,70	5,67	4,14	1,54
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	2,59	2,10	9,12	5,39	4,13	1,53
Antal aktier vid periodens utgång	12 077 322	11 916 822	12 077 322	11 916 822	11 866 822	10 866 822
Antal aktier vid periodens utgång						
efter utspädning	12 823 373	12 780 458	12 776 788	12 732 783	11 916 822	10 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	11 916 822	11 997 072	11 914 739	11 366 822	8 180 544
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 800 080	12 720 228	12 754 785	12 549 354	11 416 822	8 230 544
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	28,10	30,50	27,30	27,60	–	–
Eget kapital per aktie, kr	32,50	32,50	32,00	32,00	–	–
Resultat per aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	–	–
Kassaflöde per aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	–	–
Antal aktier vid periodens utgång	14 959 841	11 595 841	14 959 841	11 595 841	–	–
Genomsnittligt antal aktier	14 959 841	11 595 841	11 277 841	6 837 854	–	–

SEGMENTINFORMATION

Belopp i miljoner kronor	Hyresintäkter		Förvaltnings- resultat		Marknads- värde		Värde- förändringar		Investeringar		Förvärv	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Stockholm	50,9	43,8	11,2	22,3	2 466,5	1 905,7	12,3	6,7	12,5	6,9	319,4	31,5
Västra Götaland	21,0	7,8	9,6	2,8	1 011,5	364,8	-6,8	7,1	0,6	1,7	46,2	99,0
Östra Götaland	20,8	18,7	12,7	11,3	890,4	815,6	5,1	5,2	0,1	7,7	–	36,2
Svealand	7,2	2,2	3,6	1,2	383,3	337,0	-1,6	5,6	0,0	0,7	–	184,2
Utländ	14,8	6,3	7,4	3,9	1 108,1	281,7	17,3	11,6	0,0	0,4	396,1	–
Summa segmentnivå	114,6	78,8	44,5	41,5	5 859,8	3 704,8	26,3	36,2	13,2	17,4	761,7	350,9
Central administration	–	–	-3,9	-3,4	–	–	–	–	–	–	–	–
Räntenetto i moderbolag	–	–	2,3	1,0	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa koncernnivå	114,6	78,8	42,9	39,1	5 859,8	3 704,8	26,3	36,2	13,2	17,4	761,7	350,9

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2008	31 mar 2007	31 dec 2007
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,7	0,6
Uppskjuten skattefordran	64,6	76,9	64,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	203,6	180,1	203,9
Summa anläggningstillgångar	268,8	257,7	269,1
Kassa och bank	74,5	209,6	245,2
Fordringar på koncernföretag	718,1	337,5	481,4
Övriga tillgångar	1,5	2,3	1,2
Summa omsättningstillgångar	794,1	549,4	727,8
Summa tillgångar	1 062,9	807,1	996,9
Eget kapital	737,4	642,5	739,7
Skulder till koncernföretag	324,2	162,8	252,3
Övriga skulder	1,3	1,8	4,9
Summa kortfristiga skulder	325,5	164,6	257,2
Summa eget kapital och skulder	1 062,9	807,1	996,9

AKTIEN OCH ÄGARNA

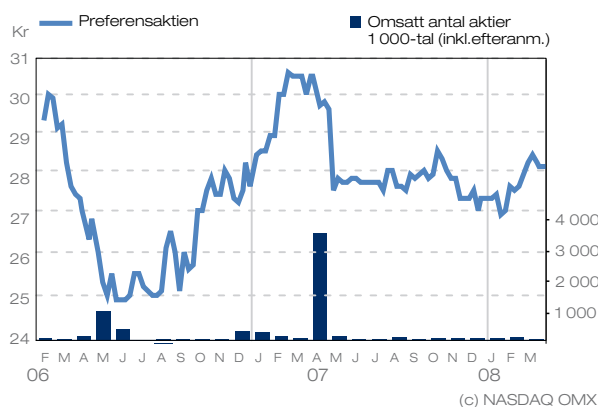
Sagax hade vid periodens utgång 6 022 (6 431) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 373 (1 328) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 31 mars för Sagax stamaktie uppgick till 79,00 (82,50) kronor. Den 31 december uppgick betalkursen till 73,25 kronor. Under årets första kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 12 (14) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 24 % (16 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,8 (0,6) miljoner kronor per dag.

Preferensaktier

Betalkursen den 31 mars för Sagax preferensaktie uppgick till 28,10 (30,50) kronor. Den 31 december uppgick betalkursen till 27,30 kronor. Omsättningshastigheten under årets första kvartal uppgick till 7 % (17 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 4 (5) transaktioner per dag. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Sagax har en ensidig option att lösa in preferensaktier från och med 2011 efter beslut av bolagsstämman.



Teckningsoptioner

Sagax har 1 339 500 utestående teckningsoptioner. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 35,00 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.



STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 MARS 2008

	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 611 926	775	9,7 %	19,2 %
Johan Thorell med bolag	1 401 627	–	5,2 %	10,3 %
Fam Salén med bolag	971 913	38 595	3,7 %	7,2 %
LF Småbolagsfond	610 500	–	2,3 %	4,5 %
Skandrenting	555 483	–	2,0 %	4,1 %
Skandia Liv	499 800	2 075	1,9 %	3,7 %
Catella Hedgefond	–	4 519 000	16,7 %	3,3 %
LF Fastighetsfond	422 000	–	1,6 %	3,1 %
Sabis Invest	310 000	405 000	2,6 %	2,6 %
Aktie-Ansvar Graal	327 400	146 000	1,7 %	2,5 %
Staffan Rasjö	200 000	–	0,7 %	1,5 %
SEB Private Bank	116 000	554 245	2,5 %	1,3 %
Banque Carnegie Luxembourg	146 541	20 003	0,6 %	1,1 %
Aktie-Ansvar Sverige	124 131	–	0,5 %	0,9 %
Duco	119 566	5 978	0,5 %	0,9 %
Kaupthing Bank Luxembourg	100 000	99 000	0,7 %	0,8 %
CAIL	108 155	5 407	0,4 %	0,8 %
Odin Eiendom	94 600	107 220	0,7 %	0,8 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	102 000	875	0,4 %	0,8 %
Swedbank Robur Realinvest	100 000	–	0,4 %	0,7 %
Delsumma	8 921 642	5 904 173	54,8 %	70,1 %
Övriga aktieägare	3 155 680	9 055 668	45,2 %	29,9 %
Totalt	12 077 322	14 959 841	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 020 150	71 570	18,8 %	37,0 %

Nedanstående aktieägarstruktur per den 31 mars 2008 är baserad på uppgifter från VPC.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 MARS 2008

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röst- andel	Aktieägare per land	Antal	Röst- andel
1–500	4 952	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 306	15,6 %	Sverige	5 751	88,0 %
501–1 000	323	Privatpersoner bosatta utomlands	49	0,3 %	Luxemburg	25	5,8 %
1 001–2 000	255	Företag/institutioner i Sverige	445	72,4 %	Finland	14	1,9 %
2 001–5 000	219	Företag/institutioner utomlands	222	11,7 %	Norge	20	0,9 %
5 001–10 000	104				USA	22	0,6 %
10 001–50 000	110				Övriga länder	190	2,8 %
50 001–	59				Totalt	6 022	100,0 %
Totalt	6 022	Totalt	6 022	100,0 %			

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2007.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närståendetransaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under perioden till 1,9 (1,3) miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive 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 externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden varje kvartal. Sagax värderar även finansiella derivat externt varje kvartal.

Sagax prioriterar att hyra ut till hyresgäster med hög kreditvärdighet och att hyra ut med långa löptider på hyresavtalen även om detta medför något lägre omedelbar intjäning. Avsikten är att minska risken för hyresförluster samt risken för vakanser.

Sagax finansiella kostnader utgör den största enskilda kostnaden för koncernen. I syfte att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument som ränteswappar, realränteswappar och räntetak. En förändring av marknadsräntorna med 1 % skulle ha påverkat Sagax räntekostnader med 9,6 miljoner kronor beräknat på räntebärande skulder den 31 mars 2008.

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





MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 0,8 (-1,1) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncern-interna tjänster uppgick till 1,9 (1,3) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 1 063 (807) miljoner kronor varav likvida medel utgjordes av 74,5 (209,6) miljoner kronor samt eget kapital om 737,4 (642,5) miljoner kronor.

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 13 anställda varav 5 kvinnor. 12 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 1 medarbetare är anställd i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Finland. Funktioner såsom fastighets-skötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Sagax har den 4 april frånträtt fastigheterna Borg 3 och Borg 6 i Stockholms stad. Försäljningen pressmeddelades den 20 november 2007.

Stockholm den 8 maj 2008
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Göran E Larsson
Styrelseordförande

Staffan Salén
Styrelseledamot

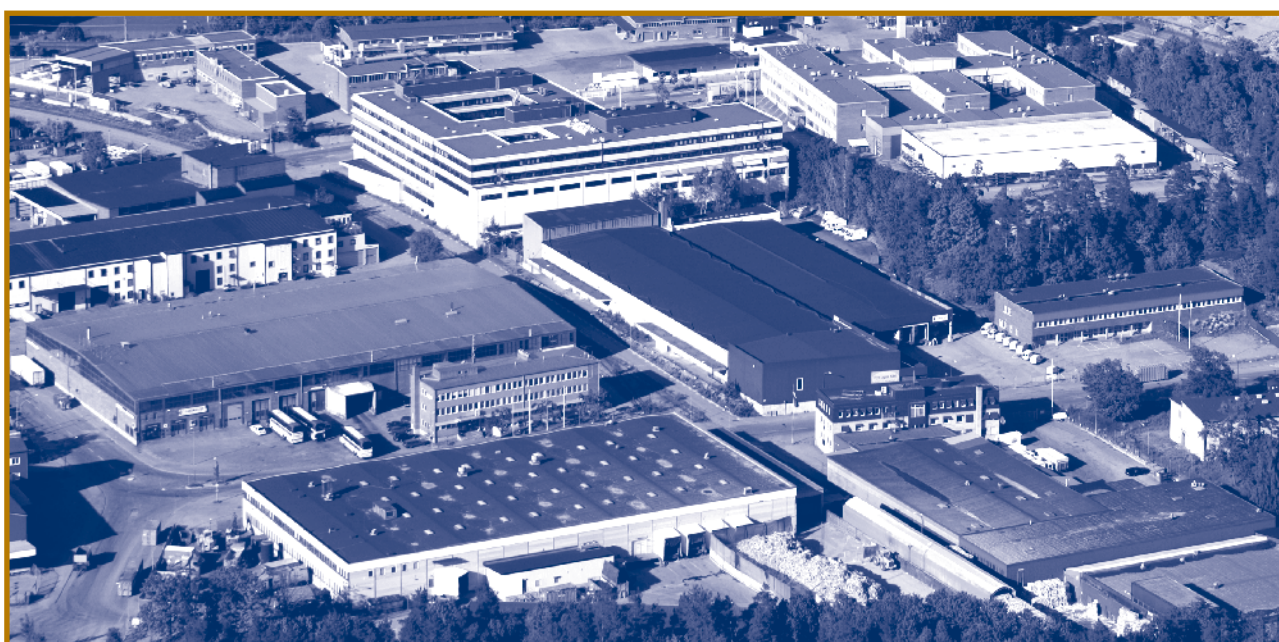
Johan Thorell
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Informationen är sådan som AB Sagax 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 stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av Bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade rätt till utdelning (2 kronor per år).

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

IFRS

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

Hyresduration

Årstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet före skatt har även dragits preferensaktiernas rätt till utdelning för perioden.

Preferenskapital

Beräknas som 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdeförändring under perioden i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

Triple netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

Utspädning

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

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN FÖR 2008

Årsstämma	8 maj 2008
Delårsrapport för januari – juni	21 augusti 2008
Delårsrapport för januari – september	23 oktober 2008
Bokslutskommuniké	20 februari 2009

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

David Mindus, verkställande direktör
08 – 545 83 540, david.mindus@sagax.se

Peter Larsen, ekonomichef
08 – 545 83 540, peter.larsen@sagax.se

Besök gärna www.sagax.se.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav uppgick per den 31 mars 2008 till 820 000 kvadratmeter fördelat på 105 fastigheter. AB Sagax (publ) är noterat på OMX Nordiska Börs Stockholm, Small Cap (Symbol SAGA och SAGA PREF). Mer information finns på www.sagax.se

■ AB | SAGAX ■

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