

AB | SAGAX

Delårsrapport januari – september 2009



AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri.

PERIODEN I SAMMANDRAG

Den löpande verksamheten fortsätter att utvecklas väl.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari–september 2009 ökade till 418,9 miljoner kronor (363,1 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

Förvaltningsresultat

Den löpande verksamheten fortsatte att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet ökade till 178,4 (145,9) miljoner kronor, vilket är det högsta förvaltningsresultat Sagax rapporterat.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärderingar av finansiella instrument har påverkat resultatet med 16,5 (–85,6) miljoner kronor, varav 17,1 (–47,4) miljoner kronor avsåg Sagax räntederivat.

Omvärdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 207 (6 029) miljoner kronor. Resultatet har belastats med –250,8 (–10,9) miljoner kronor i orealiserade värdeförändringar. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 8,1 % (7,5 %) under perioden. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 9,1 (9,3) år.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till –27,5 (159,8) miljoner kronor, motsvarande –4,84 (10,83) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 170,5 (146,1) miljoner kronor motsvarande 11,77 (9,82) kronor per stamaktie efter utspädning.

Förändringar i fastighetsinnehav

Sagax har under perioden investerat 443,9 miljoner kronor varav 274,8 miljoner kronor avsåg förvärv och 169,1 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Justerad prognos

För 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 240 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 230 miljoner kronor.

	2009	2008	2008	2007	2006	2005
Belopp i miljoner kronor	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	418,9	363,1	491,4	355,5	245,4	168,5
Förvaltningsresultat	178,4	145,9	188,5	134,2	92,9	47,0
Resultat efter skatt	–27,5	159,8	–181,5	566,0	185,5	83,9
Fastigheter, marknadsvärde	6 207	6 029	6 060	5 105	3 300	2 009
Direktavkastning, %	8,1	7,5	7,6	7,3	8,1	8,4
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	–4,84	10,83	–17,53	42,03	12,94	7,35

VD HAR ORDET

Resultat och marknad

Sagax tredje kvartal var i linje med första halvåret: stabil löpande verksamhet utan större förändringar. Investeringsmarknaden är fortsatt illikvid och det är utmanande att hitta attraktiva investeringar. Vi fortsätter att notera en successivt starkare hyresmarknad relativt vad vi såg i början av året.

Sagax har gjort flera större nyuthyrningar som kommer att påverka bolaget positivt nästa år och har därutöver förlängt flera hyresavtal i förtid. Det är min förhoppning att vi skall lyckas hålla det justerade vakansvärdet oförändrat vid årets slut relativt vad vi redovisade i början av året. Vår insats bör dock ses i ljuset av att Sagax har god draghjälp av en förmånlig utbuds- och efterfrågesituation. I Stockholm, som är vår överlägset största marknad, har utbudet av lager- och industrilokaler minskat löpande genom konvertering av industri- och lagerfastigheter till annan användning (bostäder, handel mm) samtidigt som befolkningen, och därmed behovet av lager- och industrilokaler, ökar. Jag hyser vissa förhoppningar om att utbudet de närmaste åren kommer att minska snabbare än vad lågkonjunkturen kommer att påverka efterfrågan och att vi således skall kunna klara av att upprätthålla såväl hyresnivåer som uthyrningsgrader. Detta är dock svårbedömt.

Index

För kommersiella hyresavtal utgår som regel ett tillägg som motsvarar förändringar i årliga konsumentprisindex (KPI). Normalt används KPI för oktober månad varje år som jämförelseindex. Förändringen av tillägget träder i kraft vid det efterföljande årsskiftet. Förändringen mellan oktober 2007 och 2008 var ovanligt stor (+4 %) vilket gynnat oss i år. KPI för oktober 2009 kommer däremot att fastställas väsentligt lägre än 2008. Vi räknar med att den negativa KPI-förändringen kommer att påverka vårt hyresvärde, och därmed också vårt förvaltningsresultat, med cirka -2 % eller -12 miljoner kronor på årsbasis. Tyvärr så medför även nämnda justering av hyresintäkterna att värdet på fastigheter automatiskt anpassas nedåt eftersom en investerare normalt sett vill betala mindre när avkastningen sjunker. Sagax genomförde en nedjustering om 150 miljoner kronor (cirka 2 %) av värdet på fastigheterna i samband med andra kvartalets omvärderingar då risken för lägre intäkter var uppenbar. Någon ytterligare justering med anledning av indexförändringen bedöms inte vara aktuell.

Ny utdelningspolicy

Sagax har beslutat om ny utdelningspolicy för bolagets stamaktier. Sedan 2004 har ingen utdelning på stamaktierna lämnats utan hela resultatet med undantag för preferensutdelningen har återinves-

terats. Syftet med detta har varit att låta kassaflödet delfinansiera en snabb tillväxt av bolaget för att sprida hyresgästriskerna. 2004 uppgick Sagax årliga hyresvärde till 150 miljoner kronor. Vid denna rapportens avgivande har hyresvärdet stigit till 570 miljoner kronor och vi bedömer att bolaget nu uppnått adekvat riskspridning. Det är därför lämpligt att en ny utdelningspolicy införs. Den nya policyn kommer att träda ikraft från och med verksamhetsåret 2010 och kommer att vara vägledande för utdelningsförslaget vid årsstämman 2011. Cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet kommer enligt den nya policyn att föreslås som utdelning. Nämnda utdelning inkluderar preferensutdelningen som alltid kommer i första hand.

Styrelsen har bedömt att det är lämpligt att utdelningspolicyn bestäms i förhållande till förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, dels mot bakgrund av att bolaget har en låg löpande skattebelastning och dels därför att fokus för verksamheten är förvaltningsresultat och återkommande kassaflöde.

Enligt Sagax nuvarande intjäningsförmåga efter avdrag för preferensutdelning uppgår förvaltningsresultatet till 207 miljoner kronor, motsvarande 16,25 kr per stamaktie efter utspädning. Stamaktiernas utdelning, motsvarande 3,30 kr i detta exempel, skulle därmed komma att uppgå till cirka 20 % av deras resultatandel. Den restriktiva utdelningsandelen för stamaktierna har fastställts mot bakgrund av att vi ser fortsatt goda möjligheter att förränta aktieägarnas kapital till attraktiva villkor samt att vi även fortsättningsvis har som långsiktig målsättning att begränsa preferensaktieägarnas risk.

Justerad prognos

För 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 240 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 230 miljoner kronor under samma förutsättningar. Sagax höjer prognosen till följd av de fastighetsförvärv som skett under tredje kvartalet samt att vi efter att ha erhållit hyresintäkterna för fjärde kvartalet kan konstatera att bolaget endast kommer att drabbas av marginella hyresförluster.

Stockholm den 22 oktober 2009

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari till september. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 178,4 (145,9) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras av en större fastighetsportfölj samt högre driftnetto och lägre räntekostnader i befintligt bestånd.

Omvärdering av fastighetsportföljen har skett med -220,9 miljoner kronor till följd av sämre marknadsförutsättningar. Resultatpåverkan uppgick dock till -250,8 (-10,9) miljoner kronor. Skillnaden förklaras främst av valutaeffekter på Sagax utländska fastigheter.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 16,5 (-85,6) miljoner kronor varav 17,1 (-47,4) miljoner kronor avsåg räntederivat. Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens kurs vilket medfört en omvärdering med 13,3 (-23,1) miljoner kronor. Försäljning av aktier har under perioden medfört en realiserad värdeförändring om -9,9 (-1,8) miljoner kronor.

Omvärdering av svenska dotterbolags lån i utländsk valuta har påverkat resultatet positivt med 13,6 (-4,8) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -27,5 (159,8) miljoner kronor.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 418,9 (363,1) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj, indexuppräknings och intäktsförhöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Koncernens hyresförluster under perioden uppgick till 0,2 miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 27,0 (21,5) miljoner kronor under perioden. Kostnadsnivån är i stort oförändrad och ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj. Fastighetsskatt och tomträttsavgifter uppgick till 18,8 (15,8) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av den större fastighetsportföljen samt av höjda taxeringsvärden.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration var stabila och uppgick till 18,8 (18,6) miljoner kronor.

Finansnetto

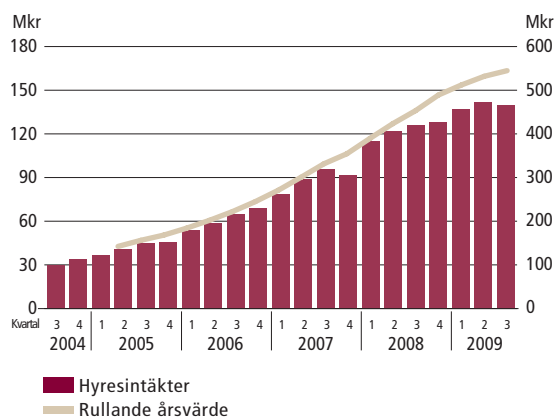
Finansnettot består av finansiella kostnader och intäkter samt av resultat från intresseföretag. Periodens finansnetto uppgick till -171,3 (-159,6) miljoner kronor.

Sagax finansiella kostnader uppgick till 176,7 (175,0) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har stigit marginellt trots nyupplåning i samband med fastighetsförvärv vilket förklaras av lägre marknadsräntor. Sagax genomsnittliga ränta har sjunkit till 4,6 % (5,6 %) till följd av lägre marknadsräntor. Sagax har en outnyttjad kreditfacilitet om 1 727 (2 287) miljoner kronor som står till bolagets förfogande. Kostnaden för denna kreditfacilitet uppgick till 3,3 (3,1) miljoner kronor.

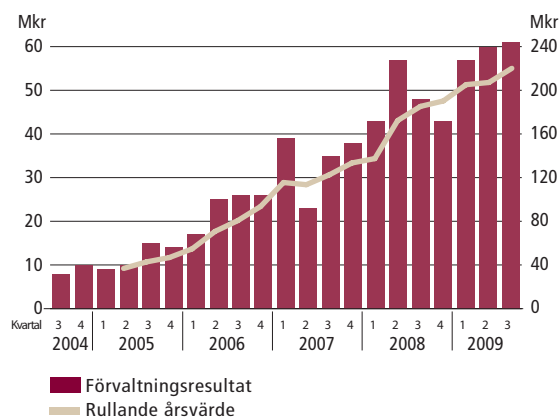
Sagax finansiella intäkter uppgick till 3,0 (16,5) miljoner kronor.

Resultat från intresseföretag uppgick till 2,4 (-1,1) miljoner kronor och avser Sagax resultatandel i intresseföretaget Segeltorp Utvecklings AB.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt under årets tre första kvartal vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med -220,9 (-117,9) miljoner kronor. Resultatet har till följd av en svagare eurokurs belastats med -37,8 (42,6) miljoner kronor och ökat med 19,7 (79,3) miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till -170,6 (-84,1) miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till -80,2 (73,2) miljoner kronor.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,5 % (8,1%). Förändringen under 2009 av direktavkastningskravet uppgick till 0,2 procentenheter. Den förväntade inflationen för 2010 har i värderingarna sänkts från 2 % till 0 % vilket medfört lägre framtida hyresintäkter än vad som tidigare antagits och därmed lägre marknadsvärden.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2009
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	19,7
Avflyttningar/Omförhandlingar	-11,8
Allmän marknadsförändring	-178,5
Delsumma Sverige	-170,6
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	-
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsförändring	-42,4
Valutaeffekt	-37,8
Delsumma Utland	-80,2
Summa orealiserade värdeförändringar	-250,8

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument utgörs av räntederivat och börsnoterade aktier. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och eventuella marknadsvärdesförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till 16,5 (-85,6) miljoner kronor varav 30,3 (-88,2) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och -13,8 (2,5) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Räntederivatens marknadsvärde steg med sammanlagt 17,1 (-47,4) miljoner kronor huvudsakligen till följd av kortare återstående löptid. I detta belopp ingår inflationskompensation i

realränteswappar med -0,8 (-14,5) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -319,4 (-35,4) miljoner kronor på balansdagen inklusive -15,6 (-33,2) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation.

Samtliga aktier i Dagon AB, som erhöles som dellikvid vid försäljning av fastigheter 2007, har avyttrats under perioden. Försäljningen har medfört en realiserad värdeförändring om -9,9 (-1,8) miljoner kronor.

Skatt

Den uppskjutna skatteintäkten för perioden uppgick till 20,5 (118,5) miljoner kronor. Sagax redovisar en uppskjuten skatteintäkt huvudsakligen som en följd av fastigheternas negativa värdeutveckling.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 189,1 respektive 51,7 miljoner kronor vid periodens slut. Den uppskjutna skattefordran har netto redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen avseende skatt i Sverige och uppgår netto till 187,2 miljoner kronor. Ytterligare 1,9 miljoner kronor avser uppskjuten skattefordran i Danmark. Den uppskjutna skatteskulden om 51,7 miljoner kronor avser skatt i Finland. Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om -5,8 (-3,1) miljoner kronor, vilken uppstår i vissa dotterbolag som ej kan nyttja koncernens skattemässiga underskott under innevarande år.

Under 2009 har rättsfall vilka påverkar fastighetsbranschen varit uppmärksammade i massmedia. Det kan konstateras att Sagax inte genomfört någon transaktion av den typ som varit föremål för Regeringsrättens prövning.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 170,5 (146,1) miljoner kronor. Den betalda skatten, -6,0 (-3,1) miljoner kronor, avser tidigare verksamhetsår och har främst uppstått i förvärvade bolag som under det första räkenskapsåret inte kunnat nyttja koncernens skattemässiga underskott. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 414,9 (961,1) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter i Finland och Sverige samt hyresgästpassningar i Finland. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 259,5 (664,6) miljoner kronor, varav 122,0 miljoner kronor till följd av 5 515 000 emitterade preferensaktier. Sammantaget har likvida medel ökat med 17,0 (-158,3) miljoner kronor under perioden.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2009

För 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 240 miljoner kronor.

Tidigare lämnade prognoser

Prognos lämnad i samband med bokslutskommunikén för 2008:

"För år 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 210 miljoner kronor."

Prognos lämnad i samband med delårsrapport för perioden januari-mars 2009:

"För 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 220 miljoner kronor."

Prognos lämnad i samband med delårsrapport för perioden januari-juni 2009:

"För 2009 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 230 miljoner kronor."

Aktuell intjäningsförmåga

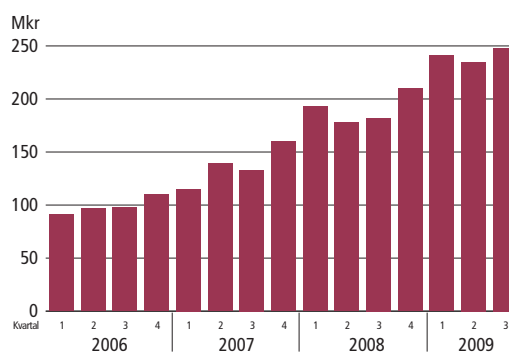
Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar.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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året 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 26,3 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Resultatandel från intresseföretag och utdelning från börsnoterade aktier ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.

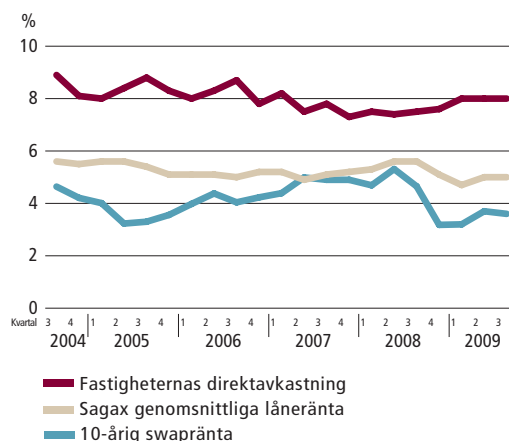
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2009	30 jun 2009
Hyresvärde	596	584
Vakans	-28	-29
Hyresintäkter	568	555
Fastighetskostnader	-70	-65
Driftnetto	498	490
Central administration	-26	-27
Finansnetto	-224	-228
Förvaltningsresultat	248	235
Skatt	-65	-62
Resultat efter skatt	183	173
– varav preferensaktieägarna	41	41
– varav stamaktieägarna	142	132

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



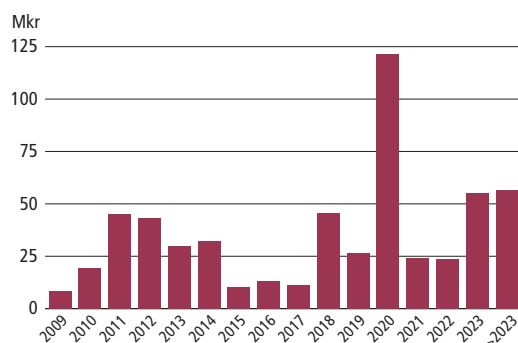
FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 112 (109) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 875 000 (837 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 9,1 (9,3) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen, dit 45 % (41 %) av marknadsvärdet och 48 % (44 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 595,8 (527,1) respektive 567,6 (501,4) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2009	9	12 720	8,4	1 %
2010	25	20 458	21,6	4 %
2011	31	45 069	45,2	8 %
2012	38	52 892	43,3	8 %
2013	22	37 075	29,6	5 %
>2013	84	675 374	419,4	74 %
Totalt	209	843 588	567,6	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



Investeringar och försäljningar

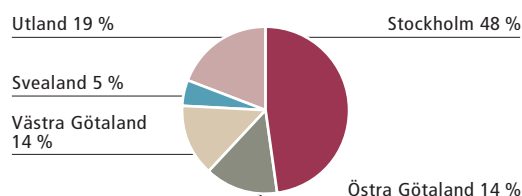
Sagax har under perioden investerat 443,9 miljoner kronor varav 274,8 miljoner kronor avsåg förvärv och 169,1 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Av förvärven avsåg 185,2 miljoner kronor segmentet Stockholm och 89,6 miljoner kronor Utland. Under tredje kvartalet 2009 förvärvades och tillträdades fastigheterna Veddesta 2:7 och Veddesta 2:33 i Järfälla kommun samt fastigheten Toutekato 3 (837-330-6123-11) i Tammerfors, Finland.

Av investeringarna i det befintliga beståndet avsåg 24,7 miljoner kronor segmentet Västra Götaland, 11,9 miljoner kronor Östra Götaland, 0,5 miljoner kronor Svealand, 16,4 miljoner kronor Stockholm och 115,6 miljoner kronor Utland.

Investeringarna i Utland avser investeringar i Finland. Sagax har under tredje kvartalet färdigställt produktions- och lagerlokaler i Lahtis för hyresgästen BE Group. Sagax uppför även produktions- och lagerlokaler i Hyvinge åt hyresgästen Konecranes. Detta projekt beräknas slutföras i november 2009.

KONCERNENS HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	50	306 765	25 892	2 788	9 088	284,5	48 %	92 %	260,8	46 %
Västra Götaland	14	86 150	4 131	943	10 946	81,9	14 %	96 %	78,6	14 %
Östra Götaland	18	239 722	1 776	763	3 183	85,9	14 %	99 %	84,7	15 %
Svealand	16	56 280	–	359	6 379	29,6	5 %	100 %	29,6	5 %
Utland	14	186 470	–	1 354	7 261	113,9	19 %	100 %	113,9	20 %
Totalt	112	875 387	31 799	6 207	7 091	595,8	100 %	95 %	567,6	100 %

1) Hyresintäkter på årsbasis per 30 september 2009.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 % (4,9 %), att jämföra med 4,1 % vid årsskiftet 2008/2009. Under perioden ökade vakansvärdet med 13,1 (11,4) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskade med 6,3 (7,3) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Utgående vakansvärde uppgick till 28,3 (25,7) miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med en årshyra om 16,4 (12,2) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 9,3 (–) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 7,1 (12,2) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 4,8 miljoner kronor under 2009, 0,3 miljoner kronor under 2010 och 2,0 miljoner kronor under 2011.

Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 9,4 (7,1) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick således till 35,2 (30,8) miljoner kronor.

VAKANSER 30 SEPTEMBER 2009

Område	Antal fastigheter	Vakans värde, Mkr	Vakans värde	Vakant area, kvm
Stockholm	50	23,7	8,4 %	25 892
Svealand	16	–	–	–
Östra Götaland	18	1,3	1,5 %	1 776
Västra Götaland	14	3,2	3,9 %	4 131
Utland	14	–	–	–
Totalt	112	28,2	4,8 %	31 799

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2009	30 jun 2009
Ingående vakans 1 januari 2009	22,3	22,3
Vakansvärde från fastighetsförvärv	–	–
Avflyttningar	13,1	10,8
Inflyttningar	–6,3	–4,9
Förändring av lämnade rabatter	–0,9	0,7
Utgående vakansvärde	28,3	28,9
Uppsagt för omförhandling	9,3	9,3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	7,1	4,6
Nyuthyrning, ej inflyttat	–9,4	–1,3
Justerat utgående vakansvärde	35,2	41,5



Fastigheterna Valsverket 10 och Induktorn 24 i Ulvsunda, Stockholm. Fastigheterna omfattar sammanlagt 29 400 kvadratmeter uthyrningsbar area och är bland annat uthyrda till K-Rauta, Dahl och Mediatech Group. Sagax äger totalt fem fastigheter i Ulvsunda.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 112 (109) fastigheter uppgick den 30 september till 6 207 (6 029) miljoner kronor. Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med –220,9 miljoner kronor. Det redovisade värdet har minskat med ytterligare 37,8 miljoner kronor till följd av valutaeffekter och ökat med 19,7 miljoner kronor till följd

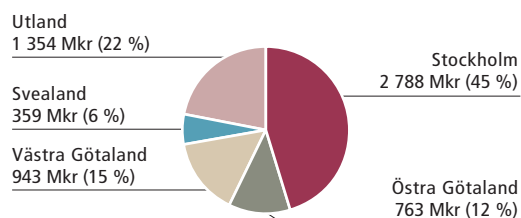
av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Sammantaget uppgick värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige till –170,6 miljoner kronor. Värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands uppgick till –80,2 miljoner kronor. Se tabell "Orealiserade värdeförändringar" sidan 3.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om –39,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgick därefter till 6 167 (5 989) miljoner kronor.

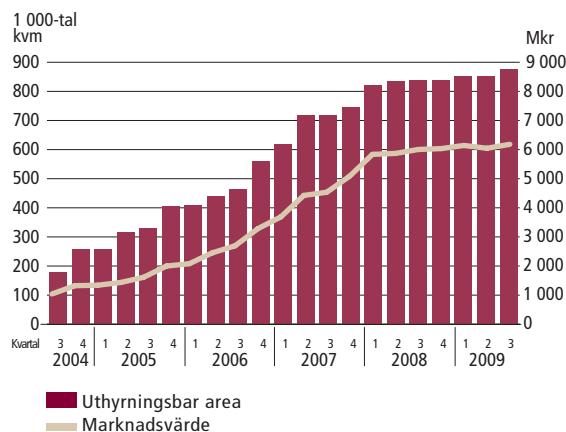
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2008	6 059,7	110
Förvärv av fastigheter	274,8	4
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	–43,8	
Investeringar i befintligt bestånd	169,1	
Försäljning av fastigheter	–2,1	–2
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	–250,8	
Fastighetsbestånd 30 september 2009	6 206,9	112
Förvärvad uppskjuten skatt	–39,9	
Bokfört värde	6 167,0	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5–20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. 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. Sagax fastigheter i Hechingen, Tyskland, värderades externt vid halvårsskiftet 2009. Eftersom externa fastighetsvärderingar i Tyskland är mycket kostsamma genomförs externa värderingar halvårsvis och interna värderingar vid övriga kvartalsskiften. Marknadsvärdena på de tyska fastigheterna har i denna interna värdering bedömts vara oförändrade jämfört med senaste externa värdering.

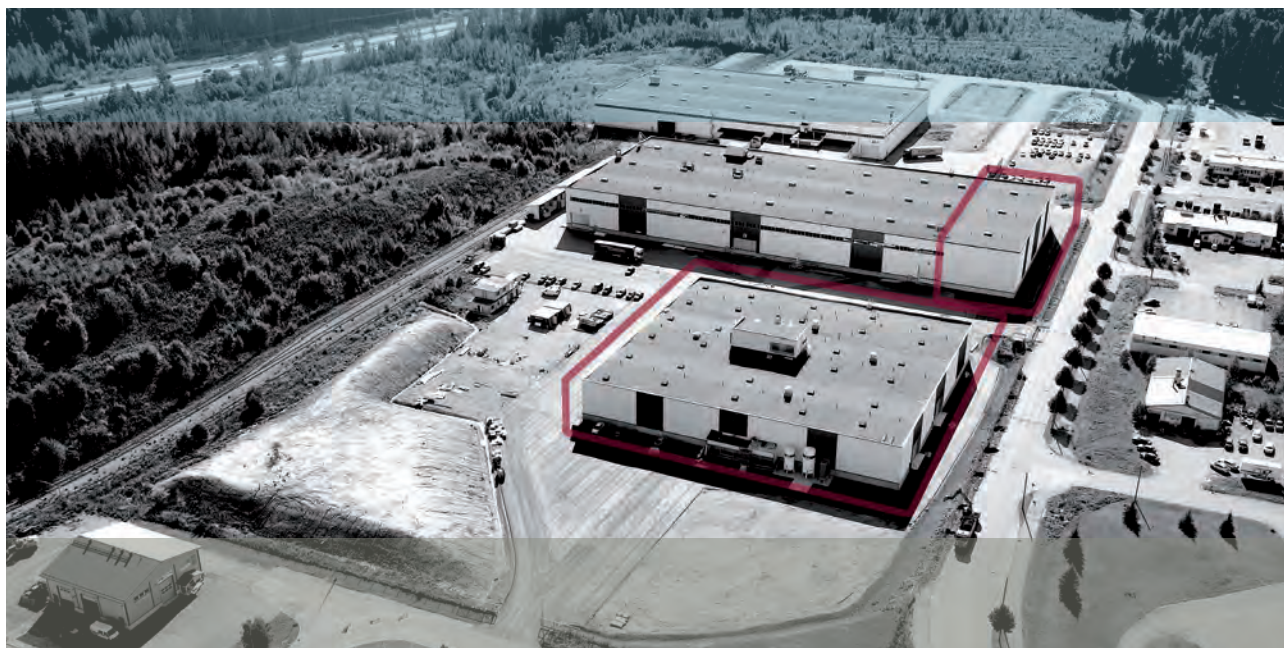
Analysen och generella förutsättningar

Principer för analysen och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2008, med undantag för bedömd inflation för 2010. Den förväntade inflationen för 2010 har i värderingarna sänkts från 2 % till 0 % vilket medfört lägre framtida hyresintäkter än vad som tidigare antagits och därmed lägre marknadsvärden.

Kalkylränta (6,0–18,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,8–16,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 7,8 % (7,5 %) respektive 10,4 % (10,1 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,5 % (8,1 %).

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	94
DTZ Finland	9
DTZ Egeskov	1
CB Richard Ellis	2
Colliers Property Partners / Internt	4
Bryggan Fastighetsekonomi	2
Totalt	112



Lotila (398-20-246-8) i Lahti, Finland. Sagax har under det tredje kvartalet slutfört en tillbyggnation om 7 500 kvadratmeter lagerlokaler (röd markering) för den befintliga hyresgästen BE Group som hyr hela fastigheten på ett långt hyresavtal.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 324 (1 596) miljoner kronor. Det egna kapitalet har ökat med 122,0 miljoner kronor till följd av ny- och apportemissioner av 5 515 000 preferensaktier. Utdelning till ägare av preferensaktier har skett med 33,2 (29,9) miljoner kronor under perioden.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 4 830 (4 559) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 946,4 (739,4) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har påverkats med -56,8 (24,7) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,5 (5,1) år respektive 4,5 (5,0) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,6 % (5,6 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång. Till följd av Sagax långa räntebindning har de lägre marknadsräntorna under 2009 endast fått mindre effekt på

koncernens genomsnittliga räntenivå. Den genomsnittliga räntebindningstiden har sjunkit under perioden bland annat till följd av att räntederivatavtal med kortare räntebindningstid tecknats. Stängningsbara ränteswappar har ökat den genomsnittliga räntenivån med 0,3 procentenheter men påverkar ej räntebindningstiden.

Sagax har inget refinansieringsbehov förrän vid halvårsskiftet 2011. Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar motsvarar 194 % av låneförfall de kommande 12 månaderna.

Av de finansiella derivaten kommer 92 % att ha ett restvärde på noll kronor vid derivatavtalens utgång. Detta innebär att undervärdet successivt kommer att upplösas och intäktsföras fram till avtalens slutdatum.

Kreditram

Sagax hade den 30 september en outnyttjad kreditram om 1 727 (2 287) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 SEPTEMBER 2009

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2009	921	3,0 %	19 %	33	1 %
2010	174	2,5 %	4 %	131	3 %
2011	421	5,8 %	9 %	356	7 %
2012	338	4,1 %	7 %	102	2 %
2013	335	5,1 %	7 %	158	3 %
>2013	2 641	5,2 %	54 %	4 050	84 %
Summa/genomsnitt	4 830	4,6 %	100 %	4 830	100 %

DERIVATAVTAL 30 SEPTEMBER 2009

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 30 sep 2009	Marknadsvärde 31 dec 2008	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 448	81 %	-254,3	-283,1	28,9
Räntetak	147	3 %	0,1	0,1	-
Realränteswappar	322	8 %	-39,4	-22,5	-16,8
Stängningsbara ränteswappar	350	8 %	-25,8	-30,8	5,0
Summa	4 268	100 %	-319,4	-336,3	17,1

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jul-sep	2008 jul-sep	2008 jan-dec	Rullande tolv månader okt 2008- sep 2009
Hysesintäkter	418,9	363,1	139,9	126,3	491,4	547,2
Övriga intäkter	0,7	4,3	0,2	3,3	5,9	2,3
Driftskostnader	-20,8	-15,8	-5,1	-4,1	-23,5	-28,5
Underhållskostnader	-6,2	-5,7	-1,5	-0,4	-7,7	-8,2
Tomträttsavgäld	-8,9	-6,5	-3,0	-2,4	-8,6	-11,0
Fastighetsskatt	-9,9	-9,3	-3,7	-3,8	-11,9	-12,5
Fastighetsadministration	-5,5	-6,1	-2,1	-2,4	-8,7	-8,1
Driftnetto	368,4	324,0	124,8	116,5	436,8	481,2
Central administration	-18,8	-18,6	-5,2	-6,8	-25,7	-25,9
Resultat från intresseföretag	2,4	-1,1	0,9	-0,4	-1,4	2,1
Finansiella intäkter	3,0	16,5	0,5	3,2	19,7	6,2
Finansiella kostnader	-176,7	-175,0	-60,0	-65,0	-240,9	-242,6
Förvaltningsresultat	178,4	145,9	61,1	48,3	188,5	221,1
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0,1	-0,2	0,2	-	-19,9	-19,6
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-250,8	-10,9	-22,9	40,5	-127,9	-367,8
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-13,8	2,5	-3,9	4,3	2,5	-13,8
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	30,3	-88,1	-9,2	-142,5	-424,2	-305,8
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	13,6	-4,8	11,5	-4,8	-42,3	-23,9
Resultat före skatt	-42,2	44,4	36,8	-54,2	-423,3	-509,8
Uppskjuten skatt	20,5	118,5	-3,8	16,3	248,7	150,7
Aktuell skatt	-5,8	-3,1	-2,3	-	-6,9	-9,6
Periodens resultat	-27,5	159,8	30,7	-37,9	-181,5	-368,7
Omräkningsdifferenser	1,7	-	1,4	-	4,2	5,9
Totalresultat för perioden	-25,8	159,8	32,1	-37,9	-177,3	-362,8
Resultat per stamaktie, kr	-4,84	11,37	1,69	-3,76	-17,53	-35,23
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-4,84	10,83	2,47	-3,76	-17,53	-35,23
Genomsnittligt antal stamaktier	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 732 620	12 682 238	12 688 578	12 718 900	12 705 344	12 653 892

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2009 30 sep	2008 30 sep	2008 31 dec
Förvaltningsfastigheter	6 167,0	5 989,1	6 019,8
Uppskjuten skattefordran	189,1	–	116,9
Finansiella instrument	0,2	0,9	0,3
Övriga anläggningstillgångar	17,5	12,4	15,1
Summa anläggningstillgångar	6 373,8	6 002,4	6 152,1
Kassa och bank	227,9	239,6	210,9
Aktier	25,8	86,3	51,1
Övriga omsättningstillgångar	88,2	72,9	67,8
Summa omsättningstillgångar	341,8	398,8	329,8
Summa tillgångar	6 715,6	6 401,2	6 481,9
Eget kapital	1 324,4	1 595,5	1 261,4
Långfristiga räntebärande skulder	4 698,7	4 345,7	4 599,2
Uppskjuten skatteskuld	51,7	13,5	–
Finansiella instrument	319,4	36,3	336,6
Övriga långfristiga skulder	–	11,4	2,4
Summa långfristiga skulder	5 069,8	4 406,9	4 938,2
Kortfristiga räntebärande skulder	131,1	213,4	108,7
Övriga kortfristiga skulder	190,3	185,4	173,6
Summa kortfristiga skulder	321,4	398,8	282,3
Summa eget kapital och skulder	6 715,6	6 401,2	6 481,9

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jul-sep	2008 jul-sep	2008 jan-dec
Resultat före skatt	-42,2	44,4	36,8	-54,2	-423,3
Värdeförändringar på finansiella instrument	-16,5	88,2	23,0	142,6	424,3
Värdeförändringar på fastigheter	250,8	10,9	22,9	-40,5	147,8
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	-13,6	4,8	-11,5	4,8	42,3
Betald skatt	-6,0	-3,1	-	-	-3,3
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-2,0	0,9	-4,6	0,0	-3,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	170,5	146,1	66,6	52,7	184,1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-15,7	-7,7	-8,2	-10,0	1,0
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	17,6	-0,2	31,7	-6,4	-13,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172,4	138,2	90,1	36,3	171,7
Förvärv av fastigheter	-274,8	-1 027,7	-152,6	-37,6	-1 254,1
Försäljning av fastigheter	2,1	136,0	2,1	-	323,1
Investeringar i befintliga fastigheter	-169,1	-43,6	-45,8	-18,6	-97,5
Förvärv av finansiell placering	-	-62,6	-	-	-62,6
Försäljning av finansiell placering	25,7	30,4	3,0	-	30,4
Minskning av övriga anläggningstillgångar	1,2	6,4	-2,8	0,7	3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-414,9	-961,1	-196,1	-55,5	-1 057,5
Emission av preferensaktier	122,0	-	-	-	3,0
Utdelning till preferensaktieägare	-33,2	-29,9	-	-	-29,9
Upptagna lån	326,3	1 083,4	127,3	24,5	1 777,0
Amorterade lån	-147,6	-392,0	-92,4	-44,5	-1 047,6
Lösen av finansiellt derivat	-3,9	-	-3,9	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-4,2	-	-4,1	-	-3,8
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	3,1	-	-0,7	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	259,5	664,6	26,9	-20,7	698,7
Periodens kassaflöde	17,0	-158,3	-79,1	-39,9	-187,1
Likvida medel vid periodens ingång	210,9	398,0	307,0	279,7	398,0
Likvida medel vid periodens utgång	227,9	239,6	227,9	239,6	210,9

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2007	135,2	432,9	-0,1	897,6	1 465,6
Aktieutdelning	-	-	-	-29,9	-29,9
Totalresultat januari-september 2008 ¹⁾	-	-	-	159,8	159,8
Eget kapital 30 september 2008	135,2	432,9	-0,1	1 027,5	1 595,5
Nyemitterade stamaktier	0,7	2,3	-	-	3,0
Totalresultat oktober-december 2008 ¹⁾	-	-	4,2	-341,3	-337,1
Eget kapital 31 december 2008	135,9	435,2	4,1	686,2	1 261,4
Aktieutdelning	-	-	-	-33,2	-33,2
Nyemitterade preferensaktier	20,0	67,3	-	-	87,3
Apportemitterade preferensaktier	7,6	27,1	-	-	34,7
Totalresultat januari-september 2009 ¹⁾	-	-	-	-25,8	-25,8
Eget kapital 30 september 2009	163,5	529,6	4,1	627,2	1 324,4

1) Jämförelsetal har justerats så att "Totalresultat" omfattar tidigare resultat samt omräkningsdifferenser.

SEGMENTINFORMATION

Styrelsen följer upp koncernens verksamhet efter geografisk fördelning. Således finns fem segment fördelade efter geografiskt läge.

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdetförändring fastigheter		Resultat före skatt		Resultat vid avyttring av materiella anlägg- ningstillgångar		Vinstandel i intressebolag	
	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep
Belopp i miljoner kronor												
Stockholm	190,1	153,5	73,7	50,6	-64,7	-57,0	-9,0	-21,7	0,1	-0,2	2,4	-1,1
Västra Götaland	50,5	64,5	25,5	27,6	74,6	-12,6	101,3	9,1	-	-	-	-
Östra Götaland	65,0	62,3	39,6	37,9	-175,8	-6,2	-143,7	35,9	-	-	-	-
Svealand	29,0	21,1	12,9	4,5	-4,7	-8,3	11,2	-2,7	-	-	-	-
Utland	84,3	61,7	42,6	23,0	-80,2	73,2	-22,7	89,0	-	-	-	-
Summa segmentsnivå	418,9	363,1	194,3	143,6	-250,8	-10,9	-62,9	109,6	0,1	-0,2	2,4	-1,1
Derivat	-	-	-	-	-	-	17,1	-47,4	-	-	-	-
Övrigt ej fördelat	-	-	-15,9	2,3	-	-	3,6	-17,8	-	-	-	-
Totalt	418,9	363,1	178,4	145,9	-250,8	-10,9	-42,2	44,4	0,1	-0,2	2,4	-1,1

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter		Andelar i intressebolag		Summa tillgångar	
	2009 30 sep	2008 30 sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 30 sep	2008 30 sep	2009 30 sep	2008 30 sep
Belopp i miljoner kronor												
Stockholm	2 788,5	2 459,0	16,4	23,3	185,2	441,7	-1,3	-89,0	5,1	-0,1	2 821,6	2 931,2
Västra Götaland	942,7	1 035,1	24,7	4,7	-	82,2	-	-47,0	-	-	1 028,6	1 015,6
Östra Götaland	762,6	994,0	11,9	13,4	-	96,8	-	-	-	-	1 127,5	875,1
Svealand	359,3	376,6	0,5	2,2	-	-	-0,8	-	-	-	300,8	432,0
Utland	1 353,8	1 164,3	115,6	-	89,6	407,0	-	-	-	-	1 363,9	1 202,2
Summa segmentsnivå	6 206,9	6 029,0	169,1	43,6	274,8	1 027,7	-2,1	-136,0	5,1	-0,1	6 642,4	6 456,1
Koncernjusteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-812,6	-694,8
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	885,8	639,9
Totalt	6 206,9	6 029,0	169,1	43,6	274,8	1 027,7	-2,1	-136,0	5,1	-0,1	6 715,6	6 401,2

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	8,1	7,5	7,6	7,3	8,1	8,4
Överskottsgrad, %	88	89	89	87	82	76
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	97	97	98	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	96	97	93	95
Hiresduration, år	9,1	9,3	9,3	8,7	7,4	6,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	875 387	837 021	839 114	743 023	558 959	405 243
Antal fastigheter	112	109	110	98	57	40
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	-3	14	-13	49	31	27
Genomsnittlig ränta, %	4,6	5,6	5,1	5,2	5,2	5,1
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	4,5	5,1	5,1	5,7	5,9	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,5	5,0	5,1	5,8	5,1	3,9
Soliditet, %	20	25	19	26	23	17
Belåningsgrad, %	72	71	73	68	70	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,8	1,8	1,8	2,0	1,7
Data per stamaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	74,00	56,50	34,90	73,25	76,75	57,75
Eget kapital per aktie, kr	55,92	93,08	64,46	81,71	38,68	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	51,97	89,31	62,11	77,24	36,20	29,88
Resultat per aktie, kr	-4,84	11,37	-17,53	44,68	13,62	7,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-4,84	10,83	-17,53	42,03	12,94	7,35
Kassaflöde per aktie, kr	12,41	10,24	12,74	9,70	5,67	4,14
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	11,77	9,82	12,11	9,12	5,39	4,13
Antal aktier vid periodens utgång	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 916 822	11 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 996 871	12 587 043	12 534 057	12 776 788	12 732 783	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739	11 366 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 723 620	12 682 382	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,90	25,30	23,00	27,30	27,60	-
Eget kapital per aktie, kr	31,50	31,50	32,00	32,00	32,00	-
Resultat per aktie, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	-
Kassaflöde per aktie, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	-
Antal aktier vid periodens utgång	20 605 276	14 959 841	15 090 276	14 959 841	11 595 841	-
Genomsnittligt antal aktier	18 158 917	14 959 841	14 970 711	11 277 841	6 837 854	-

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-sep	2008 jan-sep
Nettoomsättning	6,4	5,7
Administrationskostnader	-16,6	-17,5
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-10,2	-11,8
Resultat från andelar i koncernföretag		-
Finansiella intäkter	23,7	20,9
Finansiella kostnader	-21,2	-0,1
Resultat före skatt	-7,7	9,1
Skatt	-0,2	-1,8
Periodens resultat	-7,9	7,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

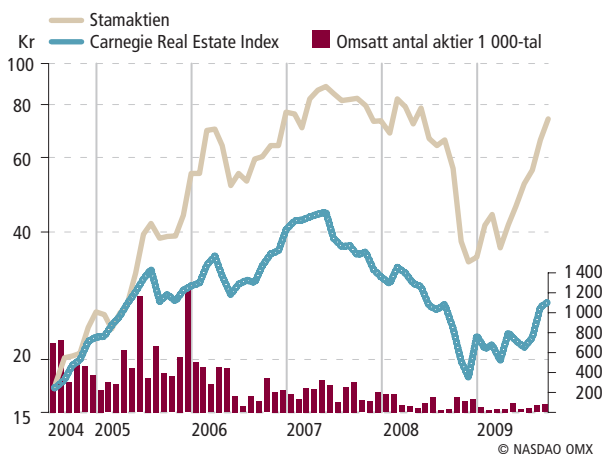
Belopp i miljoner kronor	2009 30 sep	2008 30 sep	2008 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2,3	0,5	0,4
Uppskjuten skattefordran	52,2	64,6	52,4
Fordringar på koncernföretag	125,9	-	125,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	179,6	208,4	179,6
Summa anläggningstillgångar	360,0	273,5	358,3
Kassa och bank	106,0	79,7	96,8
Fordringar på koncernföretag	402,4	679,0	437,4
Övriga omsättningstillgångar	10,2	6,3	5,8
Summa omsättningstillgångar	518,6	765,0	540,0
Summa tillgångar	878,6	1 038,5	898,7
Eget kapital	877,3	720,8	796,4
Skulder till koncernföretag	-	313,1	99,9
Övriga kortfristiga skulder	1,3	4,6	2,4
Summa kortfristiga skulder	1,3	317,7	102,3
Summa eget kapital och skulder	878,6	1 038,5	898,7

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 5 749 (6 091) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 427 (1 059) miljoner kronor.

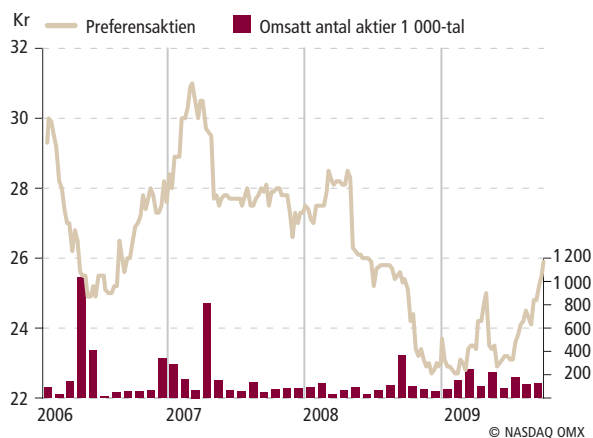
Stamaktier

Sista betalkurs den 30 september för Sagax stamaktie uppgick till 74,00 (56,50) kronor. Under årets tredje kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 7 (3) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 13 % (9 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 0,4 (0,3) miljoner kronor per dag.



Preferensaktier

Betalkursen den 30 september för Sagax preferensaktie uppgick till 25,90 (23,50) kronor. Omsättningshastigheten under årets tredje kvartal uppgick till 18 % (18 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 7 (6) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 0,4 (0,3) miljoner kronor. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.



Teckningsoptioner

Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 1 339 500 var utestående den 30 september 2009. 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.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2009

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 773	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 904	12,1 %	Sverige	5 310	88,1 %
501–1 000	288	Privatpersoner bosatta utomlands	48	0,3 %	Luxemburg	24	5,8 %
1 001–2 000	218	Företag/institutioner i Sverige	406	76,0 %	Finland	14	2,1 %
2 001–5 000	198	Företag/institutioner utomlands	391	11,6 %	Danmark	233	0,8 %
5 001–10 000	95				Schweiz	15	0,7 %
10 001–50 000	107				USA	23	0,7 %
50 001–	70				Övriga länder	130	1,8 %
Totalt	5 749	Totalt	5 749	100,0 %	Totalt	5 749	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2009 30 sep	2008 30 sep	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	74,00	56,50	34,90	73,25	76,75	57,75
Förvaltningsresultat ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	14,13	12,11	12,46	8,18	5,55	4,12
Kassaflöde ^{1) 2)} per aktie efter utspädning, kr	13,14	12,69	12,11	9,12	5,39	4,13
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	51,97	89,31	62,11	77,24	36,20	29,88
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	5,2	4,7	2,8	9,0	13,8	14,0
Börskurs/Kassaflöde ²⁾ , ggr	5,6	4,5	2,9	8,0	14,2	14,0
Börskurs/Eget kapital, %	142	63	56	95	212	193

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

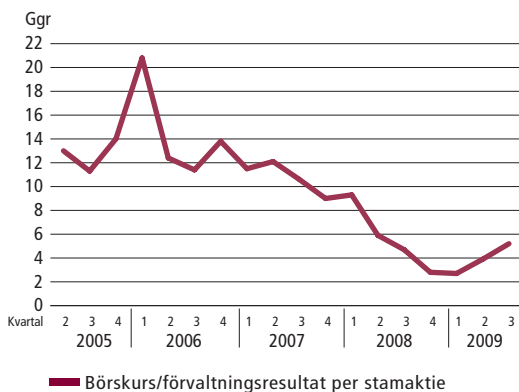
Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 13,14 kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 5,6.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 51,97 kronor. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut utgjorde således 142 % av det egna kapitalet per stamaktie.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 SEPTEMBER 2009

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2009	Preferens	Förändring 2009	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 611 926	–	775	–	8,0 %	18,5 %
Familjen Salén med bolag	1 212 479	200 000	38 595	–	3,8 %	8,6 %
M2 Capital Management	1 175 820	951 585	250 000	250 000	4,4 %	8,5 %
LF Fastighetsfond	759 737	266 796	–	–	2,3 %	5,4 %
Skandrenting	687 296	31 213	–	–	2,1 %	4,9 %
LF Småbolagsfond	602 100	–	–	–	1,8 %	4,3 %
Catella Hedgefond	–	–	5 011 908	129 234	15,3 %	3,5 %
Skandia Liv	299 800	–150 000	2 075	–	0,9 %	2,1 %
Banque Carnegie Luxembourg	358 541	192 000	240 003	–	1,8 %	2,7 %
Sabis Invest	310 000	–	310 000	–95 000	1,9 %	2,4 %
Johan Thorell med bolag	201 627	–1 200 000	–	–	0,6 %	1,4 %
Avanza Pension	55 491	19 291	1 371 423	1 358 388	4,4 %	1,4 %
Stella Småbolag	168 500	168 500	–	–	0,5 %	1,2 %
SEB Private Bank	72 750	–	569 123	–	2,0 %	0,9 %
Swedbank Robur Realinvest	100 000	–	231 200	231 200	1,0 %	0,9 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	114 200	–	875	–	0,4 %	0,8 %
Aktie-Ansvar Sverige	110 000	–14 131	–	–	0,3 %	0,8 %
Nordnet Pensionsförsäkring	75 067	7 586	344 116	128 431	1,3 %	0,8 %
CAIL	107 905	–	5 395	–	0,3 %	0,8 %
Staffan Rasjö	108 100	100 000	–	–	0,3 %	0,8 %
Delsumma	9 131 339	572 840	8 375 488	2 002 253	53,6 %	70,5 %
Övriga aktieägare	2 945 983	–572 840	12 229 788	3 512 747	46,4 %	29,5 %
Totalt	12 077 322	–	20 605 276	5 515 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	4 079 874	–999 442	70 770	–	12,7 %	28,9 %

Ovanstående aktieägarstruktur per den 30 september 2009 är baserade på uppgifter från Euroclear Sweden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats och benämningar på uppställningar har ändrats, samt att tidigare resultaträkning ersatts

av Rapport över totalresultat. Övriga IFRS-nyheter i form av en ny standard, IFRS 8 Rörelsesegment och IAS 23 Lånekostnader har även de tillämpats men utan väsentlig påverkan på resultat och ställning eller rapportens utformning. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2008.

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 6,4 (5,7) miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- 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 har Sagax därför haft som princip att låta auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden varje kvartal. Fastigheterna har värderats i enlighet med den externt utförda värderingen per den 30 september. Fastigheterna i Heschingen, Tyskland, har av kostnadsskäl värderats internt per 30 september 2009.

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 enskilt största 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. Sagax värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 september skulle en höjning av marknadsräntorna med 0,5 procentenheter ha ökat Sagax räntekostnader med 3,3 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 0,5 procentenheter skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 3,3 miljoner kronor.

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 14 anställda varav 5 kvinnor. 13 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 1 medarbetare är anställd

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotterföretag. Moderbolaget i koncernen saknar koncernexterna skulder och borgensåtaganden (proprieborgen). Detta innebär att det inte finns någon kontraktuell skyldighet från moderbolagets sida att tillskjuta ytterligare kapital till dotterföretagen, vilket innebär att de finansiella riskerna i koncernen primärt är hänförliga till Sagax dotterföretag. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter. Motparter i dessa faciliteter är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2008, på sidorna 39–41.

i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Finland. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Nyförhyrning

Sagax har 2009-10-09 tecknat hyresavtal med Luthman Scandinavia AB avseende uthyrning av 6 300 kvadratmeter lager- och kontorslokaler i fastigheten Söderbymalm 7:49 i Haninge. Uthyrningen omfattar 90 % av fastighetens totala uthyrningsbara area och utgörs av lokaler som kommer att tomställas när den nuvarande hyresgästen avflyttar i slutet av 2009. I samband med nyuthyrningen kommer Sagax att genomföra en uppgradering och anpassning av lokalerna inför inflyttningen under andra kvartalet 2010. Hyresavtalet har en löptid om 5 år.

Extra bolagsstämma

Vid en extra bolagsstämma den 16 oktober beslutade stämman att justera bolagsordningen för att övergå till kvartalsvis utbetalning av utdelning om 0,50 kr per preferensaktie med start i mars 2010. Förändringen syftar till att ge aktieägarna jämn avkastning, öka aktiens likviditet samt öka intresset för att investera i Sagax. Stämman beslutade

även om utdelning till preferensaktieägarna med 0,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdag sista vardagen i mars 2010.

Ny utdelningspolicy

Styrelsen för Sagax har beslutat om ny utdelningspolicy för bolagets stamaktier. Den nya utdelningspolicyn syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen liksom tidigare kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Mot den bakgrunden är det styrelsens bedömning att utdelningsandelen, inklusive preferensutdelningen, lämpligen uppgår till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att resultat av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna. Den nya policyn kommer att träda ikraft från och med verksamhetsåret 2010 och kommer att vara vägledande för utdelningsförlaget vid årsstämman 2011.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget 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 22 oktober 2009
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.

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för AB Sagax per 30 september 2009 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna 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 granskningsåtgär-

der. 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 revisions-sed 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 mig 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 22 oktober 2009

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 oktober 2009 klockan 08.00.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, 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 värdet förändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas rätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning

IFRS

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

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster 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.

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken

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 värdet förändring 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.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2009
Årsredovisning 2009
Delårsrapport januari-mars
Årsstämma

19 februari 2010
April 2010
5 maj 2010
5 maj 2010

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 per 30 september uppgick till 875 000 kvadratmeter fördelat på 112 fastigheter.

AB Sagax (publ) är noterat på NASDAQ OMX Nordic Exchange, Small Cap (Symbol SAGA och SAGA PREF).

Mer information finns på www.sagax.se

AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549

www.sagax.se