

AB | SAGAX

Halvårsrapport januari – juni 2009



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

PERIODEN I SAMMANDRAG

Verksamheten fortsatt stabil. Höjd prognos för förvaltningsresultatet för 2009.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari–juni 2009 ökade till 279,0 miljoner kronor (236,8 miljoner kronor motsvarande period föregående år).

Förvaltningsresultat

Den löpande verksamheten fortsatte att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet ökade till 117,3 (97,5) miljoner kronor, vilket är det högsta förvaltningsresultat Sagax rapporterat.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärderingar av finansiella instrument har påverkat resultatet med 29,6 (52,6) miljoner kronor, varav 30,4 (77,4) miljoner kronor avsåg Sagax räntederivat.

Omvärdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 070 (5 932) miljoner kronor. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 8,1 % (7,4 %) under perioden. Resultatet har belastats med –227,9 (–51,4) miljoner kronor i orealiserade värdeförändringar till följd av sämre marknadsförutsättningar. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 9,2 (9,0) år.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till –58,2 (197,6) miljoner kronor, motsvarande –6,53 (14,32) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 103,9 (93,5) miljoner kronor motsvarande 6,59 (6,18) kronor per stamaktie efter utspädning.

Förändringar i fastighetsinnehav

Sagax har under perioden investerat 245,5 miljoner kronor varav 122,2 miljoner kronor avsåg förvärv och 123,3 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Emission av preferensaktier

Det egna kapitalet har ökat med 122,0 miljoner kronor genom utgivande av 5 515 000 preferensaktier under perioden.

Justerad prognos

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. Tidigare lämnad prognos uppgick till 220 miljoner kronor.

	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Belopp i miljoner kronor						
Hyresintäkter	279,0	236,8	491,4	355,5	245,4	168,5
Förvaltningsresultat	117,3	97,5	188,5	134,2	92,9	47,0
Resultat efter skatt	–58,2	197,6	–181,5	566,0	185,5	83,9
Fastigheter, marknadsvärde	6 070	5 932	6 060	5 105	3 300	2 009
Direktavkastning, %	8,1	7,4	7,6	7,3	8,1	8,4
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	–6,53	14,32	–17,53	42,03	12,94	7,35

VD HAR ORDET

På Sagaxfronten intet nytt...

Första halvåret i allmänhet, och andra kvartalet i synnerhet, har präglats av små förändringar av verksamheten. Investeringsaktiviteten har varit relativt låg och förvaltningen av den befintliga fastighetsportföljen har gått enligt plan. Driftnettot uppgick till 244 miljoner kronor vilket är en ökning med 18 % från 2008 års nivå. Kassaflödet från verksamheten var oförändrat stabilt och uppgick till 104 miljoner kronor motsvarande 6,60 kr per stamaktie efter utspädning. Den faktiska direktavkastningen under andra kvartalet på fastighetsportföljens bokförda värde uppgick till 8,2 %, vilket är en nivå som Sagax inte redovisat sedan 2005. Sammantaget, ett bra första halvår ur operationell synvinkel.

Vakans och uthyrning

Vi är just nu särskilt fokuserade på att säkerställa en hög uthyrningsgrad och ett stabilt kassaflöde. Vi har därför arbetat intensivt med våra vakanser. Vi nådde inte ända fram under andra kvartalet då vakansen ökade från 3,8 % till 5,0 %. Hyresvärdet för de lediga lokalerna steg från 22 till 29 miljoner kronor. Efter periodens utgång har dock uthyrningsarbetet lett till en nettouthyrning av 7 200 kvadratmeter med ett hyresvärde om knappt 7 miljoner kronor.

Hyresmarknaden är fortfarande avvaktande och hyresgästernas beslutsprocesser är fortsatt långsamma. Vi upplever dock att vi har fler visningar av lokaler, även om det är långt ifrån exempelvis 2007 års aktivitetsnivå. En fördel Sagax har i uthyrningsarbetet är att vi kan fatta snabba beslut samtidigt som vi har kapital och därmed möjligheten att erbjuda skräddarsydda lokaler. Förmågan att investera i anpassningar av lokalerna har tidigare inte varit någon särskiljande fördel men verkar nu bli en allt viktigare konkurrensfördel för Sagax.

Affärsläget

Likviditeten i fastighetsmarknaden är fortsatt låg till följd av svårigheten att erhålla finansiering. Finansieringsläget har dock förbättrats något under året, om än från ett extremt svagt läge. Sagax har en kreditram som vi har utnyttjat för att delfinansiera investeringar under året. Återstående outnyttjade kreditbelopp uppgår i skrivande stund till drygt 1,7 miljarder. På kort sikt har Sagax därmed en betydande konkurrensfördel. Sagax har därutöver ökat sitt egna kapital med 122 miljoner kronor för att fortsatt kunna utnyttja kreditfaciliteten utan att behöva öka bolagets skuldsättningsgrad.

Justerad prognos

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. Tidigare lämnad prognos uppgick till 220 miljoner kronor under samma förutsättningar. Justeringen är föranledd av resultat-tillskotten från förvärven av Tibnors centrallager i Tammerfors och av Veddesta 2:33 och 2:7 i Järfälla samt av en starkare eurokurs än vad som ursprungligen antagits.

Stockholm den 19 augusti 2009

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 117,3 (97,5) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras av en större fastighetsportfölj samt högre driftnetto och lägre räntekostnader i befintligt bestånd.

Omvärdering av fastighetsportföljen har skett med -233,1 miljoner kronor till följd av sämre marknadsförutsättningar. Resultatpåverkan begränsas dock till -227,9 (-51,4) miljoner kronor till följd av nyförhyrningar, omförhandlingar och valutaeffekter.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 29,6 (52,6) miljoner kronor varav 30,4 (77,4) miljoner kronor avser räntederivat. Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens kurs vilket medfört en omvärdering med 9,1 (-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 2,1 (-) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -58,2 (197,6) miljoner kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 279,0 (236,8) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj, indexuppräknings och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Koncernen har inte haft några hyresförluster under perioden.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 20,4 (17,1) miljoner kronor under perioden. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj. Fastighetsskatt och tomträttsavgifter uppgick till 12,1 (9,6) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av den större fastighetsportföljen samt av höjda taxeringsvärden.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 13,6 (11,7) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av bolagets expansion med därtill hörande nyanställningar och ökade omkostnader för verksamheten.

Finansnetto

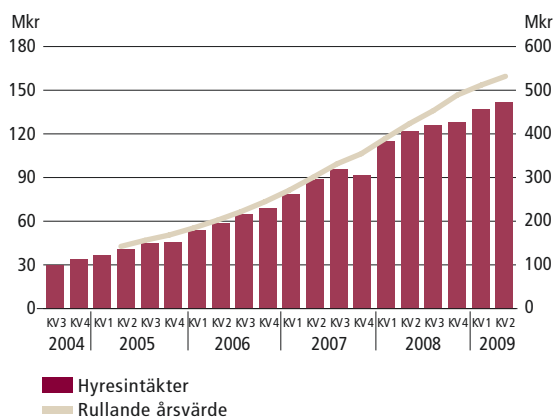
Finansnettot består av finansiella kostnader och intäkter samt av resultat från intresseföretag. Periodens finansnetto uppgick till -112,7 (-98,2) miljoner kronor.

Sagax finansiella kostnader uppgick till 116,7 (110,0) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har stigit till följd av nyupplåning i samband med fastighetsförvärv. Sagax genomsnittliga ränta har sjunkit till 4,7 % (5,6 %) till följd av lägre marknadsräntor. Sagax har en outnyttjad kreditfacilitet om 1 773 (2 287) miljoner kronor som står till bolagets förfogande. Kostnaden för denna kreditfacilitet uppgick till 1,6 (1,1) miljoner kronor.

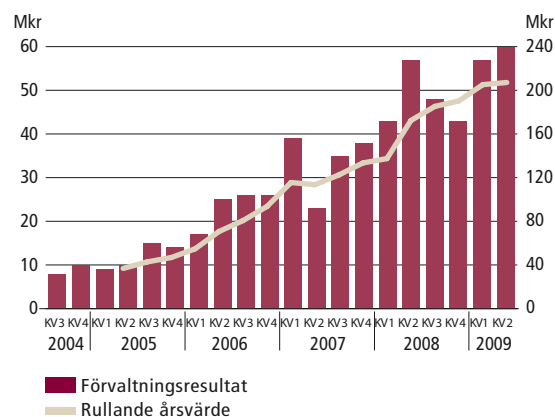
Sagax finansiella intäkter uppgick till 2,5 (13,2) miljoner kronor.

Resultat från intresseföretag uppgick till 1,5 (-1,4) miljoner kronor och avser Sagax resultatandel i intresseföretaget Segeltorp Utvecklings AB.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Fastighetsmarknaden har fortsatt utvecklas negativt vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med –233,1 miljoner kronor. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna var oförändrat jämfört med årsskiftet och uppgick till 8,4 %. Det redovisade värdet har till följd av en lägre eurokurs minskat med 3,3 miljoner kronor och ökat med 11,0 miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till –171,6 miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till –56,3 miljoner kronor.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2009
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	11,0
Avflyttningar/Omförhandlingar	–2,5
Allmän marknadsförändring	–180,1
Delsumma Sverige	–171,6
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsförändring	–53,0
Valutaeffekt	–3,3
Delsumma Utland	–56,3
Summa orealiserade värdeförändringar	–227,9

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument utgörs av räntederivat och börs-noterade aktier. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och eventuella marknadsvärdesförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till 29,6 (52,6) miljoner kronor varav 39,5 (54,4) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och –9,9 (–1,8) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Räntederivatens marknadsvärde steg med sammanlagt 30,4 (77,4) miljoner kronor till följd av ett högre ränteläge. I detta belopp ingår inflationskompensation i realränteswappar med –0,7 (–9,7) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –305,9 (89,4) miljoner kronor på

balansdagen inklusive –27,8 (–28,4) 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 24,3 (102,2) miljoner kronor. Sagax redovisar en uppskjuten skatteintäkt huvudsakligen som en följd av fastigheternas negativa värdeutveckling.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 192,8 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 190,9 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 –3,5 (–3,1) miljoner kronor, vilken uppstår i vissa dotterbolag som ej kan nyttja koncernens skattemässiga underskott under innevarande år.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 103,9 (93,5) 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 218,8 (905,6) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärvet av Panncentralen 1 samt hyresgäst Anpassningar i Finland. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 232,6 (685,3) miljoner kronor, varav 122,0 miljoner kronor till följd av 5 515 000 ny- och apportemitterade preferensaktier. Sammantaget har likvida medel ökat med 96,1 (–118,3) 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 230 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."

Aktuell intjäningsförmåga

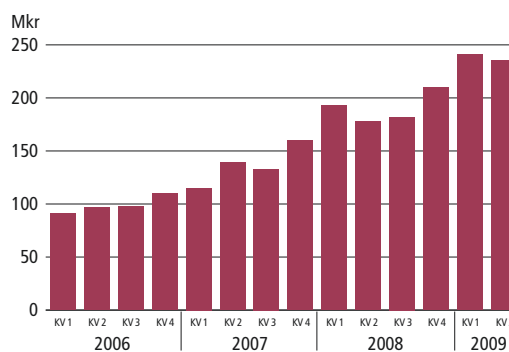
Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdetförändringar.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

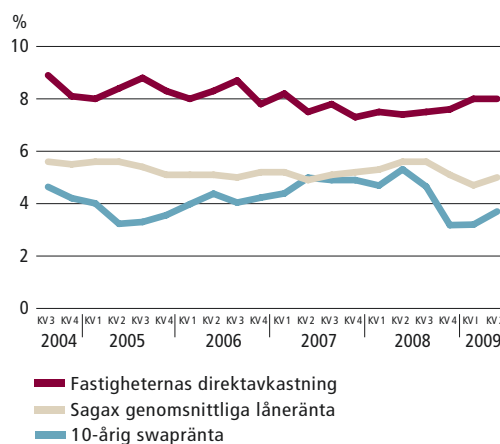
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2009	31 mar 2009
Hyresvärde	584	577
Vakans	-29	-22
Hyresintäkter	555	555
Fastighetskostnader	-65	-57
Driftnetto	490	498
Central administration	-27	-27
Finansnetto	-228	-230
Förvaltningsresultat	235	241
Skatt	-62	-63
Resultat efter skatt	173	178
– varav preferensaktieägarna	41	33
– varav stamaktieägarna	132	145

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



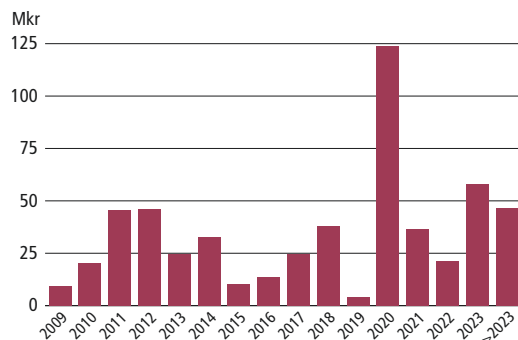
FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni omfattade fastighetsbeståndet 111 (108) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 851 000 (835 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 9,2 (9,0) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen, dit 45 % av marknadsvärdet och 47 % av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 583,9 (522,4) respektive 555,0 (497,3) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

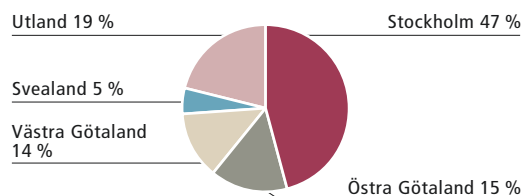
LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT

Förfalloår	Antal kontrakt	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2009	8	16 792	9,4	2 %
2010	22	21 311	20,1	4 %
2011	27	45 069	45,4	8 %
2012	42	57 346	46,1	8 %
2013	16	30 502	24,8	4 %
>2013	78	650 621	409,2	74 %
Totalt	193	821 641	555,0	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	49	300 155	25 102	2 720	9 062	277,2	47 %	91 %	251,5	45 %
Västra Götaland	14	86 150	4 131	938	10 888	79,5	14 %	96 %	76,3	14 %
Östra Götaland	18	239 722	–	759	3 166	86,5	15 %	100 %	86,5	16 %
Svealand	17	56 534	–	360	6 368	29,6	5 %	100 %	29,6	5 %
Utland	13	168 313	–	1 293	7 682	111,1	19 %	100 %	111,1	20 %
Totalt	111	850 874	29 233	6 070	7 134	583,9	100 %	95 %	555,0	100 %

1) Hyresintäkter på årsbasis per 30 juni 2009.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,0 % (4,8 %), att jämföra med 4,1 % vid årsskiftet 2008/2009. Under perioden ökade vakansvärdet med 10,8 miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskade med 4,9 miljoner kronor till följd av inflyttningar. Utgående vakansvärde uppgick till 28,9 miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyesavtal med en årshyra om 13,9 miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 9,3 miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 4,6 miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 0,3 miljoner kronor under 2010 och 2,0 miljoner kronor under 2011. Samtliga uppsägningar avser marknadsområde Stockholm.

Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 1,3 miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick således till 41,5 miljoner kronor.

Sagax har efter rapportperiodens utgång bland annat träffat ett hyresavtal med ett hyresvärde om 5,5 miljoner kronor vilket ej beaktats i sammanställningen över justerat utgående vakansvärde, se sidan 20 för ytterligare information.

VAKANSER 30 JUNI 2009

Område	Antal fastigheter	Vakans värde, Mkr	Vakans värde	Vakant area, kvm
Stockholm	49	25,7	9,4 %	25 102
Svealand	17	–	–	–
Östra Götaland	18	–	–	–
Västra Götaland	14	3,2	4,0 %	4 131
Utland	13	–	–	–
Totalt	111	28,9	5,0 %	29 233

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2009	31 mar 2009
Ingående vakans 1 januari 2009	22,3	22,3
Vakansvärde från fastighetsförvärv	–	–
Avflyttningar	10,8	1,2
Inflyttningar	–4,9	–2,3
Förändring av lämnade rabatter	0,7	0,7
Utgående vakansvärde	28,9	21,9
Uppsagt för omförhandling	9,3	9,3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	4,6	11,7
Nyuthyrning, ej inflyttat	–1,3	–3,9
Justerat utgående vakansvärde	41,5	39,0



Fastigheten Ånsta 20:262 i Örebro. Byggnaden omfattar 15 971 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Schneider Electric AB.

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 111 (108) fastigheter uppgick den 30 juni till 6 070 (5 932) miljoner kronor. Fastighetsmarknaden har utvecklats negativt vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med –233,1 miljoner kronor. Det redovisade värdet har minskat med 3,3 miljoner kronor till

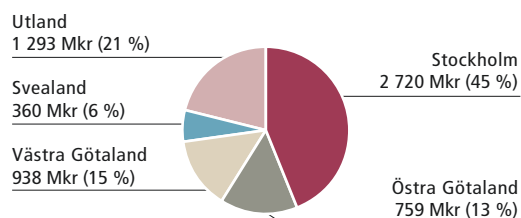
följd av valutaeffekter och ökat med 11,0 miljoner kronor till följd av nyförhyrningar och förlängda hyresavtal. Sammantaget uppgick värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige till –171,6 miljoner kronor. Värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands uppgick till –56,3 miljoner kronor. Se tabell "Orealiserade 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 6 030 (5 892) miljoner kronor.

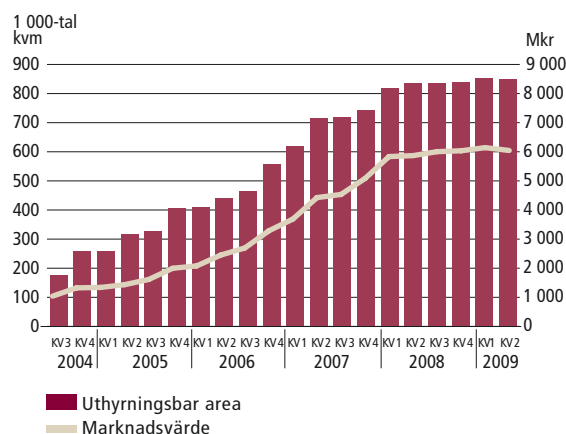
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2008	6 059,7	110
Förvärv av fastigheter	122,2	1
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	–7,4	
Investeringar i befintligt bestånd	123,3	
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	–227,9	
Fastighetsbestånd 30 juni 2009	6 069,9	111
Förvärvad uppskjuten skatt	–39,9	
Bokfört värde	6 030,0	

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.

Analyser och generella förutsättningar

Principer för analyser och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2008, med undantag för bedömd inflation för 2010 vilken justerats från 2 % till 0 %. Kalkylränta (5,9–17,9 %) 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 8,1 % respektive 10,4 % för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet var oförändrat jämfört med årsskiftet och uppgick till 8,4 %.

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	94
DTZ Finland	8
DTZ Egeskov	1
CB Richard Ellis	2
Colliers Property Partners	4
Bryggan Fastighetsekonomi	2
Totalt	111



Romben 3 i Sollentuna. Byggnaden omfattar 17 495 uthyrningsbar area. Fastigheten är fullt uthyrd till Elektroskandia, Aga Gas och Sitetel.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 292 (1 633) 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 4 852 (4 572) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 937,8 (766,7) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har påverkats med -7,5 (-1,7) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,5 (5,4) år respektive 4,7 (5,2) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder

uppgick till 4,7 % (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 228 % av låneförfall de kommande 12 månaderna.

Kreditram

Sagax hade den 30 juni en outnyttjad kreditram om 1 773 (2 287) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 JUNI 2009

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2009	963	3,7 %	20 %	78	2 %
2010	286	3,1 %	6 %	131	2 %
2011	433	5,8 %	9 %	370	8 %
2012	386	4,3 %	8 %	75	2 %
2013	336	4,6 %	7 %	159	3 %
>2013	2 448	5,2 %	50 %	4 039	83 %
Summa/genomsnitt	4 852	4,7 %	100 %	4 852	100 %

DERIVATAVTAL 30 JUNI 2009

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 30 jun 2009	Marknadsvärde 31 dec 2008	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 482	80 %	-245,3	-283,1	37,8
Räntetak	151	4 %	0,1	0,1	-
Realränteswappar	322	7 %	-30,2	-22,5	-7,7
Stängningsbara ränteswappar	400	9 %	-30,5	-30,8	0,3
Summa	4 355	100 %	-305,9	-336,3	30,4

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 apr-jun	2008 apr-jun	2008 jan-dec	Rullande tolv månader jul 2008- jun 2009
Hysesintäkter	279,0	236,8	141,9	122,2	491,4	533,6
Övriga intäkter	0,5	1,0	0,5	1,0	5,9	5,4
Driftskostnader	-15,7	-11,7	-7,0	-4,3	-23,5	-27,5
Underhållskostnader	-4,7	-5,4	-3,1	-3,4	-7,7	-7,0
Tomträttsavgäld	-5,9	-4,1	-3,0	-1,9	-8,6	-10,4
Fastighetsskatt	-6,2	-5,5	-3,7	-2,9	-11,9	-12,6
Fastighetsadministration	-3,4	-3,7	-1,4	-1,7	-8,7	-8,4
Driftnetto	243,6	207,4	124,2	108,9	436,8	473,0
Central administration	-13,6	-11,7	-7,0	-5,8	-25,7	-27,5
Resultat från intresseföretag	1,5	-1,4	0,8	-1,6	-1,4	1,5
Finansiella intäkter	2,5	13,2	0,7	10,8	19,7	9,0
Finansiella kostnader	-116,7	-110,0	-58,6	-57,4	-240,9	-247,6
Förvaltningsresultat	117,3	97,5	60,1	54,6	188,5	208,3
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	-0,1	-0,2	-	-	-19,9	-19,8
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-227,9	-51,4	-117,4	-77,7	-127,9	-304,4
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-9,9	-1,8	-	-	2,5	-5,6
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	39,5	54,4	84,7	84,9	-424,2	-439,1
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	2,1	-	2,7	-	-42,3	-40,3
Resultat före skatt	-79,0	98,5	30,1	61,9	-423,3	-600,8
Uppskjuten skatt	24,3	102,2	-16,8	-46,1	248,7	170,8
Aktuell skatt	-3,5	-3,1	-3,5	1,8	-6,9	-7,3
Periodens resultat	-58,2	197,6	9,8	13,9	-181,5	-437,3
Omräkningsdifferenser	0,3	-	-	-	4,2	4,5
Totalresultat för perioden	-57,9	197,6	9,8	13,9	-177,3	-432,8
Resultat per stamaktie, kr	-6,53	15,13	-0,05	0,54	-17,53	-38,50
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-6,53	14,32	-0,05	0,55	-17,53	-38,50
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	12 644 536	12 755 562	12 611 803	12 777 821	12 705 344	12 659 075

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2009 30 jun	2008 30 jun	2008 31 dec
Förvaltningsfastigheter	6 030,0	5 892,4	6 019,8
Uppskjuten skattefordran	192,8	–	116,9
Finansiella instrument	0,4	108,4	0,3
Övriga anläggningstillgångar	24,3	12,1	15,1
Summa anläggningstillgångar	6 247,5	6 012,9	6 152,1
Kassa och bank	307,0	279,7	210,9
Aktier	21,6	104,0	51,1
Övriga omsättningstillgångar	74,9	64,0	67,8
Summa omsättningstillgångar	403,5	447,7	329,8
Summa tillgångar	6 651,0	6 460,6	6 481,9
Eget kapital	1 292,3	1 633,3	1 261,4
Långfristiga räntebärande skulder	4 707,8	4 440,0	4 599,2
Uppskjuten skatteskuld	51,7	29,8	–
Finansiella instrument	306,3	18,9	336,6
Övriga långfristiga skulder	–	12,0	2,4
Summa långfristiga skulder	5 065,8	4 500,7	4 938,2
Kortfristiga räntebärande skulder	143,9	131,5	108,7
Övriga kortfristiga skulder	149,0	195,1	173,6
Summa kortfristiga skulder	292,9	326,6	282,3
Summa eget kapital och skulder	6 651,0	6 460,6	6 481,9



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 apr-jun	2008 apr-jun	2008 jan-dec
Resultat före skatt	-79,0	98,5	30,1	61,8	-423,3
Värdeförändringar på finansiella instrument	-39,5	-54,4	-94,6	-84,9	424,3
Värdeförändringar på fastigheter	227,9	51,4	117,4	77,7	147,8
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	-2,1	-	-2,8	0,1	42,3
Betald skatt	-6,0	-3,1	-	-3,1	-3,3
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	2,6	0,9	3,2	1,3	-3,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	103,9	93,5	53,3	52,9	184,1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-7,5	2,3	-5,1	-12,3	1,0
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-14,1	6,2	-90,3	19,0	-13,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82,3	102,0	-42,1	59,6	171,7
Förvärv av fastigheter	-122,2	-990,1	-	-227,4	-1 254,1
Försäljning av fastigheter	-	136,0	-	89,0	323,1
Investeringar i befintliga fastigheter	-123,3	-25,0	-28,8	-11,8	-97,5
Förvärv av finansiell placering	-	-62,6	-	-	-62,6
Försäljning av finansiell placering	22,7	30,4	-	-	30,4
Minskning av övriga anläggningstillgångar	4,0	5,7	3,6	1,7	3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218,8	-905,6	-25,2	-148,5	-1 057,5
Apportemission av preferensaktier	34,7	-	3,1	-	-
Nyemission av preferensaktier	87,3	-	87,3	-	3,0
Utdelning till preferensaktieägare	-33,2	-29,9	-33,2	-29,9	-29,9
Upptagna lån	199,0	1 058,9	5,6	479,7	1 777,0
Amorterade lån	-55,2	-347,5	-30,5	-321,7	-1 047,6
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-3,8
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	3,8	1,8	4,2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	232,6	685,3	34,1	132,3	698,7
Periodens kassaflöde	96,1	-118,3	-33,1	43,4	-187,1
Likvida medel vid periodens ingång	210,9	398,0	340,1	236,3	398,0
Likvida medel vid periodens utgång	307,0	279,7	307,0	279,7	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-juni 2008 ¹⁾	-	-	-	197,6	197,6
Eget kapital 30 juni 2008	135,2	432,9	-0,1	1 065,3	1 633,3
Nyemitterade stamaktier	0,7	2,3	-	-	3,0
Totalresultat juli-december 2008 ¹⁾	-	-	-	-374,9	-374,9
Eget kapital 31 december 2008	135,9	435,2	-0,1	690,4	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-juni 2009 ¹⁾	-	-	-	-57,9	-57,9
Eget kapital 30 juni 2009	163,5	529,6	-0,1	599,3	1 292,3

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-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun
Stockholm	127,2	101,6	45,4	28,8	-67,5	-14,6	-37,0	7,5	-	-0,2	1,5	-1,4
Västra Götaland	32,9	41,4	15,4	18,8	69,6	-19,5	84,1	-6,6	-	-	-	-
Östra Götaland	43,5	41,6	26,4	26,0	-176,9	7,5	-154,1	31,5	-	-	-	-
Svealand	18,9	14,2	8,2	3,8	-4,2	-5,9	6,0	-0,8	-	-	-	-
Utland	56,5	38,0	27,6	15,4	-48,9	-19,1	-17,2	-5,1	-	-	-	-
Summa segmentsnivå	279,0	236,8	123,0	92,8	-227,9	-51,6	-118,2	26,5	-	-0,2	1,5	-1,4
Derivat	-	-	-	-	-	-	30,4	77,5	-	-	-	-
Övrigt ej fördelat	-	-	-5,7	4,7	-	-	8,8	-5,5	-	-	-	-
Totalt	279,0	236,8	117,3	97,5	-227,9	-51,6	-79,0	98,5	-	-0,2	1,5	-1,4

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter		Andelar i intressebolag		Summa tillgångar	
	2009 30 jun	2008 30 jun	2009 30 jun	2008 30 jun	2009 30 jun	2008 30 jun	2009 30 jun	2008 30 jun	2009 30 jun	2008 30 jun	2009 30 jun	2008 30 jun
Stockholm	2 720,0	2 476,0	12,4	22,2	122,2	439,1	-	-	4,3	-0,5	2 799,4	2 873,7
Västra Götaland	937,7	1 005,0	24,7	2,7	-	47,2	-	-	-	-	959,3	1 068,5
Östra Götaland	759,4	1 000,3	10,0	0,1	-	96,8	-	-	-	-	686,9	891,1
Svealand	360,1	379,0	-	-	-	-	-	-	-	-	304,0	437,0
Utland	1 292,7	1 072,0	76,2	-	-	407,0	-	-	-	-	1 325,6	1 174,5
Summa segmentsnivå	6 069,9	5 932,3	123,3	25,0	122,2	990,1	-	-	4,3	-0,5	6 075,2	6 444,8
Koncernjusteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-296,5	-700,8
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	872,3	716,6
Totalt	6 069,9	5 932,3	123,3	25,0	122,2	990,1	-	-	4,3	-0,5	6 651,0	6 460,6

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	8,1	7,4	7,6	7,3	8,1	8,4
Överskottsgrad, %	87	88	89	87	82	76
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	97	98	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	96	97	93	95
Hysesduration, år	9,2	9,0	9,3	8,7	7,4	6,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	850 874	835 562	839 114	743 023	558 959	405 243
Antal fastigheter	111	108	110	98	57	40
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	8	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	-9	26	-13	49	31	27
Genomsnittlig ränta, %	4,7	5,6	5,1	5,2	5,2	5,1
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	4,5	4,4	5,1	5,7	5,9	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,7	5,2	5,1	5,8	5,1	3,9
Soliditet, %	19	25	19	26	23	17
Belåningsgrad, %	73	71	73	68	70	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,8	1,8	2,0	1,7
Data per stamaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	52,00	66,50	34,90	73,25	76,75	57,75
Eget kapital per aktie, kr	54,11	96,84	64,46	81,71	38,68	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	50,98	92,00	62,11	77,24	36,20	29,88
Resultat per aktie, kr	-6,53	15,13	-17,53	44,68	13,62	7,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-6,53	14,32	-17,53	42,03	12,94	7,35
Kassaflöde per aktie, kr	6,90	6,50	12,74	9,70	5,67	4,14
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	6,59	6,18	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	12 819 199	12 711 822	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	12 644 536	12 755 562	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	23,20	25,90	23,00	27,30	27,60	-
Eget kapital per aktie, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	-
Resultat per aktie, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	-
Kassaflöde per aktie, kr	1,00	1,00	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	17 343 464	14 959 841	14 970 711	11 277 841	6 837 854	-

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2009 jan-jun	2008 jan-jun
Nettoomsättning	4,2	3,6
Administrationskostnader	-11,8	-11,9
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-7,6	-8,3
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Finansiella intäkter	18,5	19,0
Finansiella kostnader	-11,3	-6,0
Resultat före skatt	-0,4	4,7
Skatt på periodens resultat	0,1	-1,3
Övriga skatter	-	-1,7
Periodens resultat	-0,3	1,7

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2009 30 jun	2008 30 jun	2008 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2,2	0,5	0,4
Uppskjuten skattefordran	52,4	64,6	52,4
Fordringar på koncernföretag	125,9	-	125,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	179,6	203,6	179,6
Summa anläggningstillgångar	360,1	268,8	358,3
Kassa och bank	229,6	97,4	96,8
Fordringar på koncernföretag	289,5	347,1	437,4
Övriga omsättningstillgångar	6,9	4,4	5,8
Summa omsättningstillgångar	526,7	448,9	540,0
Summa tillgångar	886,8	717,7	898,7
Eget kapital	884,9	715,3	796,4
Skulder till koncernföretag	-	-	99,9
Övriga kortfristiga skulder	1,9	2,4	2,4
Summa kortfristiga skulder	1,9	2,4	102,3
Summa eget kapital och skulder	886,8	717,7	898,7

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 5 823 (6 150) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 106 (1 191) miljoner kronor.

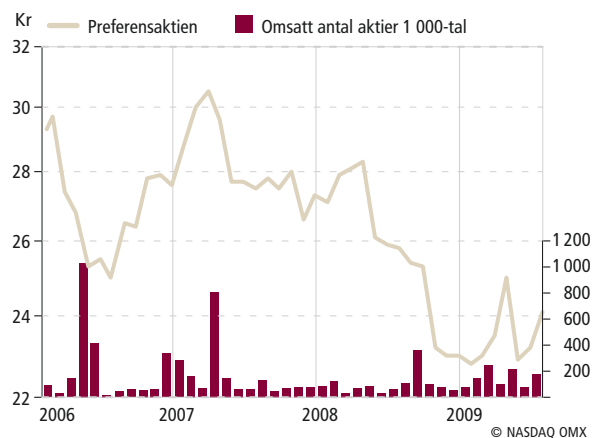
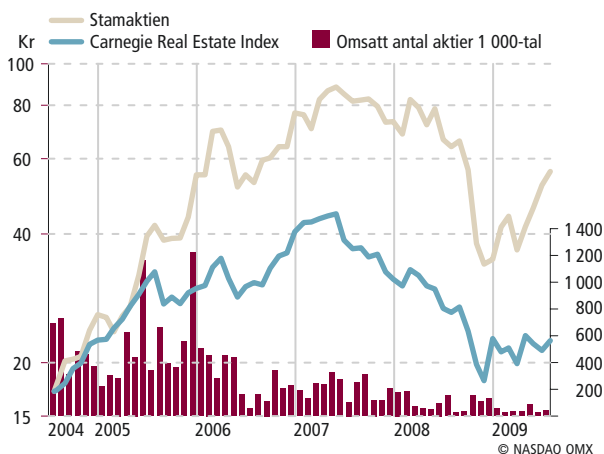
Stamaktier

Sista betalkurs den 30 juni för Sagax stamaktie uppgick till 52,00 (66,50) kronor. Under årets andra kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 4 (8) transaktioner per handelsdag.

Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 11 % (7 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 0,2 (0,3) miljoner kronor per dag.

Preferensaktier

Betalkursen den 30 juni för Sagax preferensaktie uppgick till 23,20 (25,90) kronor. Omsättningshastigheten under årets andra kvartal uppgick till 59 % (5 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 9 (5) transaktioner per dag. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Bolaget avser att ändra den årliga utdelningen till kvartalsvis utdelning, vilket pressmeddelades den 17 april 2009.



Teckningsoptioner

Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 1 339 500 var utestående den 30 juni 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 JUNI 2009

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 817	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 956	12,7 %	Sverige	5 379	84,9 %
501–1 000	293	Privatpersoner bosatta utomlands	45	0,3 %	Luxemburg	23	8,4 %
1 001–2 000	223	Företag/institutioner i Sverige	423	72,2 %	Finland	15	2,1 %
2 001–5 000	194	Företag/institutioner utomlands	399	14,7 %	Danmark	237	0,8 %
5 001–10 000	107				USA	22	0,7 %
10 001–50 000	118				Schweiz	15	0,7 %
50 001–	71				Övriga länder	132	2,4 %
Totalt	5 823	Totalt	5 823	100,0 %	Totalt	5 823	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2009 30 jun	2008 30 jun	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	52,00	66,50	34,90	73,25	76,75	57,75
Förvaltningsresultat ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	13,21	11,18	12,46	8,18	5,55	4,12
Kassaflöde ^{1) 2)} per aktie efter utspädning, kr	12,12	11,64	12,11	9,12	5,39	4,13
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	50,98	92,00	62,11	77,24	36,20	29,88
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	3,9	5,9	2,8	9,0	13,8	14,0
Börskurs/Kassaflöde ²⁾ , ggr	4,3	5,7	2,9	8,0	14,2	14,0
Börskurs/Eget kapital, %	102	72	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.

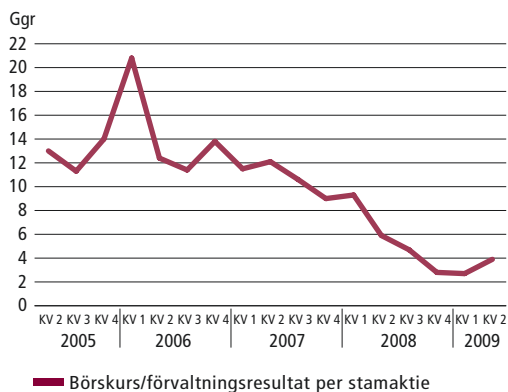
Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie på rullande tolv månadersbasis uppgick till 13,21 kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 3,9.

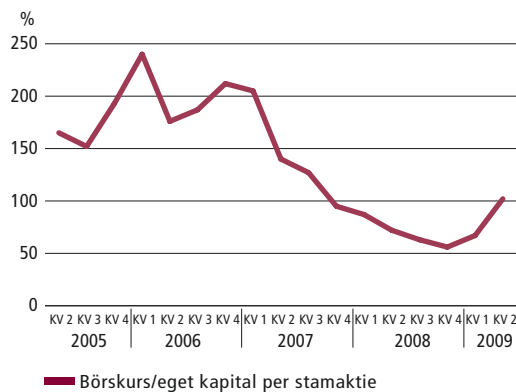
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 50,98 kronor. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut utgjorde således 102 % av det egna kapitalet per stamaktie.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 JUNI 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	950 000	725 765	–	–	2,9 %	6,7 %
LF Fastighetsfond	708 985	216 044	–	–	2,2 %	5,0 %
Skandrenting	673 619	17 536	–	–	2,1 %	4,8 %
LF Småbolagsfond	602 100	–	–	–	1,8 %	4,3 %
Catella Hedgefond	–	–	5 158 179	275 505	15,8 %	3,6 %
Skandia Liv	449 800	–	2 075	–	1,4 %	3,2 %
Clearstream Banking	400 481	–	27	–	1,2 %	2,8 %
Banque Carnegie Luxembourg	360 682	194 141	240 003	–	1,8 %	2,7 %
Sabis Invest	310 000	–	379 673	–25 327	2,1 %	2,5 %
Johan Thorell med bolag	201 627	–1 200 000	–	–	0,6 %	1,4 %
Avanza Pension	51 753	15 553	1 141 027	1 127 992	3,6 %	1,2 %
Stella Småbolag	160 000	160 000	–	–	0,5 %	1,1 %
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 %
CAIL	107 905	–	5 395	–	0,3 %	0,8 %
Staffan Rasjö	108 100	100 000	–	–	0,3 %	0,8 %
Delsumma	9 306 407	414 908	7 766 947	1 609 370	52,2 %	71,3 %
Övriga aktieägare	2 770 915	–414 908	12 838 329	3 905 630	47,8 %	28,7 %
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 30 juni 2009 är baserade på uppgifter från Euroclear Sweden.

ÅRSSTÄMMA I SAGAX

Vid AB Sagax årsstämma den 6 maj 2009 belöts om:

- utdelning med 2,00 kronor per preferensaktie. Resterande vinstmedel avsattes till konsolideringsfond samt balanserades i ny räkning.
- omval av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert och VD David Mindus. Till styrelseordförande utsågs Göran E Larsson.
- inrättande av en valberedning inför årsstämman 2010.
- bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Sagax aktiekapital genom nyemission av stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara högst tio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2009.
- bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärf av sammanlagt så många stamaktier eller preferensaktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärf skall ske på Nasdaq OMX Nordic Exchange.
- bemyndigande för styrelsen att intill nästkommande årsstämma fatta beslut om avyttring av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier eller preferensaktier som likvid vid förvärf av fastigheter eller fastighetsbolag.
- ändring av bolagsordningen så att
 - aktiekapitalet skall utgöra lägst 100 miljoner kronor och högst 400 miljoner kronor,
 - kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet,
 - krav på biträde av två tredjedelar på årsstämman företrädda preferensaktier utgår vid beslut om utgivande av teckningsoptioner.
- riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare.

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 för första gången i denna delårsrapport 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 4,2 (3,6) 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 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 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 juni.

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 juni skulle en höjning av marknadsräntorna med 0,5 procentenheter ha ökat Sagax räntekostnader med 3,1 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 0,5 procentenheter skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 3,1 miljoner kronor.

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.

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

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

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 8 juli förvärvades ståldistributören Tibnors centrallager i Finland. Investeringen uppgick till 91 miljoner kronor och finansierades genom utnyttjande av befintliga kreditfaciliteter och med eget kapital. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 11 000 kvadratmeter. Tibnor ägs till 85 % av svenska börsnoterade SSAB och till 15 % av finska börsnoterade Outokumpu.

I juli tecknades ett hyresavtal med börsnoterade G&L Beijer-koncernen omfattande 5 700 kvadratmeter i fastigheten Horndal 1 i Lunda företagsområde. Fastigheten utgör Sagax största enskilda vakans. Hyresavtalet har 13 års löptid och inflyttning sker vid årsskiftet.

Sagax har avtalat om förvärv av fastigheterna Veddesta 2:7 och Veddesta 2:33 i Järfälla kommun. Sagax anskaffningskostnad uppgår till 65 miljoner kronor. Fastigheterna är i sin helhet uthyrda till maskinuthyrningsföretaget Ramirent. Den återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 9 år. Ramirent är noterat på Helsingforsbörsen och har ett börsvärde om cirka 6,5 miljarder kronor. Tillträde sker den 15 september.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Sagax revisorer. 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 19 augusti 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

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 20 augusti 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 värdetförändringar 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 värdetförändring 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

Delårsrapport januari–september
Bokslutskommuniké 2009
Årsredovisning 2009

23 oktober 2009
19 februari 2010
April 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 juni uppgick till 851 000 kvadratmeter fördelat på 111 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