

AB | SAGAX

Delårsrapport januari – september 2010



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

PERIODEN I SAMMANDRAG

Stabilt förvaltningsresultat och god lönsamhet

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari–september 2010 ökade till 471,7 miljoner kronor (418,9 miljoner kronor föregående år). Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj och intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 239,6 (178,4) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med –77,8 (16,5) miljoner kronor varav räntederivat omvärderats med –74,6 (17,1) miljoner kronor till följd av lägre marknadsräntor.

Omvärdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 298 (6 207) miljoner kronor. Fastighetsportföljens marknadsvärde steg med 97,3 (–213,0) miljoner kronor. Den försvagade euron medförde negativa valuta-effekter om –69,7 (–37,8) miljoner kronor. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 8,3 % (8,1 %) under perioden. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyres-avtalen var 8,9 (9,1) år.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 164,1 (–27,5) miljoner kronor, motsvarande 8,32 (–4,84) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 225,6 (170,5) miljoner kronor motsvarande 13,04 (11,77) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastighetsinvesteringar

Sagax har under perioden investerat 988,4 (443,9) miljoner kronor varav 869,2 (274,8) miljoner kronor avsåg förvärv och 119,2 (169,1) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Sagax har även förvärvat 50 % av aktierna i intresseföretaget Söderport Fastigheter AB.

Oförändrad prognos

För 2010 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 330 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapporten för perioden januari-juni 2010.

	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Belopp i miljoner kronor							
Hyresintäkter	471,7	418,9	566,3	491,4	355,5	245,4	168,5
Förvaltningsresultat	239,6	178,4	242,8	188,5	134,2	92,9	47,0
Resultat efter skatt	164,1	–27,5	33,7	–181,5	566,0	185,5	83,9
Fastigheter, marknadsvärde	7 298	6 207	6 422	6 060	5 105	3 300	2 009
Direktavkastning, %	8,3	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	8,32	–4,84	–0,62	–17,53	42,03	12,94	7,35

VD HAR ORDET

Förvaltningen

Förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet uppgick till 240 respektive 226 miljoner kronor under årets första nio månader. Detta är det bästa utfallet som Sagax hittills redovisat.

Den enskilt viktigaste händelsen i vår förvaltning under årets tredje kvartal var de överenskommelser om hyresgästanpassningar om sammanlagt 170 miljoner kronor som tillkännagavs i september. Hyresgästanpassningarna avser nybyggnation av produktions- och kontorslokaler samt installation av ny teknik i befintliga byggnader. Investeringarna sker för några av Sagax största och mest framgångsrika kunder. Investeringarna påbörjas under hösten och beräknas vara slutförda under det andra kvartalet 2011.

Som resultat av hyresgästanpassningarna kommer de aktuella fastigheterna att anpassas till hyresgästernas framtida verksamheter. Sagax, å sin sida, kommer att erhålla hyrestillägg och förtida förlängning av nuvarande hyresavtal. Den löpande avkastningen på de aktuella investeringarna beräknas till sammanlagt cirka 7,5 % och det tillkommande kontraktsvärdet uppgår till drygt 500 miljoner kronor. Ur såväl ett risk- som ett lönsamhetsperspektiv är det väsentligt att Sagax löpande kan skapa nya lokallösningar för sina befintliga kunder. Lönsamheten för Sagax hyresgästanpassningar är som regel något bättre än i nyförvärv. Den största fördelen är dock att risken i investeringarna är betydligt lägre. Att Sagax till följd av de senaste årens tillväxt nu har kapacitet att genomföra omfattande investeringsprogram för flera stora kunder samtidigt är positivt för alla parter.

Marknaden

På Sagax huvudmarknader noterades under tredje kvartalet en fortsatt stabil efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri. Generellt

upplever vi att såväl hyresgäster som fastighetsägare bedömer att efterfrågan på lokaler är stigande den närmaste tolv månadersperioden, vilket är gynnsamt för Sagax.

DTZ konfidensindikator för kontorsintensiva företag är exempelvis på samma nivå som år 2007 vad gäller framtida lokalbehov samt synen på arbetslöshet. Samtidigt är nyproduktionstakten av kommersiella lokaler i allmänhet, och lager och industrifastigheter i synnerhet, på låga nivåer under 2011 och 2012.

Större intresse

Ovanstående utbuds-/efterfrågesituation har i kombination med ett rekordlåg ränteläge och goda utsikter för svensk BNP lett till ett ökat intresse för fastighetsmarknaden under de senaste månaderna. Detta har bland annat återspeglats i prissättningen av de börsnoterade fastighetsbolagen och inflöden till fastighetsfonder men har ännu inte lett till något större genomslag i Sagax segment av direktmarknaden, lager och lätt industri. Detta förklaras sannolikt av att bankerna är fortsatt avvaktande i sin kreditgivning till framför allt mindre och medelstora investerare som traditionellt varit aktiva i detta segment. Om denna avvaktande hållning skulle bestå under ytterligare tid kommer Sagax förvärvskapacitet att ge bolaget fortsatt goda investeringsmöjligheter samtidigt som vi har begränsade refinansieringsrisker.

Stockholm den 25 oktober 2010

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 239,6 (178,4) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj samt en lägre genomsnittlig kapitalkostnad.

Marknadsvärdeförändringen medförde att fastighetsvärdena ökade med 38,1 (–220,9) miljoner kronor och nyuthyrningar samt omförhandlingar av hyresavtal ökade fastighetsvärdena med 69,0 (19,7) miljoner kronor. Den försvagade euron medförde att fastighetsvärdena redovisade i kronor förändrades med –69,7 (–37,8) miljoner kronor. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 27,6 (–250,8) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –77,8 (16,5) miljoner kronor varav –74,6 (17,1) miljoner kronor avsåg räntederivat. Omvärderingen är hänförlig till lägre långa marknadsräntor. Börsnoterade aktier har omvärderats med –3,2 (3,4) miljoner kronor till följd av svagare valuta.

Omvärdering av svenska dotterbolags lån i utländsk valuta har påverkat resultatet positivt med 31,3 (13,6) miljoner kronor.

Omvärdering av fordringar och andelar i intresseföretag har påverkat resultatet positivt med 23,1 (–) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 164,1 (–27,5) miljoner kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 471,7 (418,9) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 17,9 (0,7) miljoner kronor består främst av avflyttningssättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning. Koncernens hyresförluster understiger 0,1 miljoner kronor.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 37,4 (27,0) miljoner kronor under perioden. Kostnadsökningen förklaras främst av högre kostnader om 6,5 miljoner kronor för snöröjning och uppvärmning samt av en större fastighetsportfölj. Fastighets-skatt och tomträttsavgäld uppgick till 21,4 (18,8) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av större fastighetsportfölj samt av höjda taxeringsvärden. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 7,8 (5,5) miljoner kronor. Ökningen förklaras av större fastighetsportfölj samt konsultkostnader som fakturerats vidare.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 21,7 (18,8) miljoner kronor.

Resultat från intresseföretag

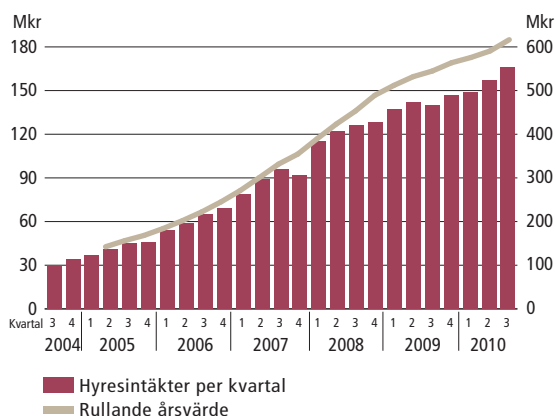
Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 12,1 (2,4) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Segeltorp Utvecklings AB och Söderport Fastigheter AB. Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och finansiella derivat uppgick till –9,4 (2,4).

Finansnetto

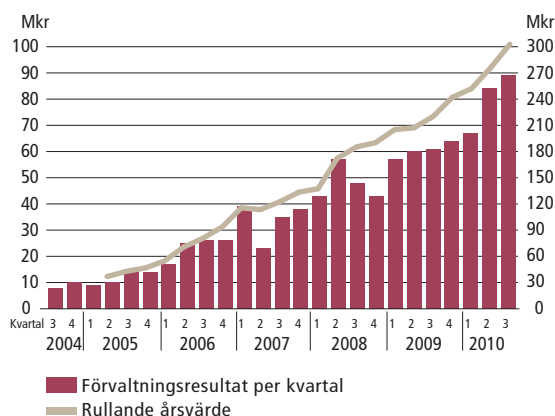
Sagax finansiella kostnader uppgick till 175,7 (176,7) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har minskat trots nyupplåning i samband med fastighetsförvärv till följd av lägre marknadsräntor och svagare eurokurs. Sagax genomsnittliga ränta har sjunkit till 4,3 % (4,6 %) till följd av lägre marknadsräntor. Sagax har en outnyttjad kreditfacilitet om 862 (1 727) miljoner kronor som står till bolagets förfogande. Kostnaden för denna kreditfacilitet uppgick till 3,3 (3,3) miljoner kronor under perioden.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 1,9 (3,0) miljoner kronor.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 127 fastigheter med ett fastighetsvärde om 7 258 miljoner kronor. Fastighetsvärdena redovisas till marknadsvärden och eventuella marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Den allmänna marknadsförändringen har påverkat fastighetsernas marknadsvärden positivt med 38,1 miljoner kronor varav 23,9 miljoner kronor utomlands. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal har ökat värdena med 69,0 (19,7) miljoner kronor. Avtalad fastighetsförsäljning med frånträde under december har ökat fastighetsvärdena med 7,7 (–) miljoner kronor. Resultatet har till följd av en svagare eurokurs påverkats med –69,7 (–37,8) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor på fastigheterna utomlands har sammanlagt uppgått till –33,6 (–80,2) miljoner kronor under perioden.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2010
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	56,8
Avflyttningar/Omförhandlingar	–17,5
Avtalad fastighetsförsäljning	7,7
Allmän marknadsförändring	14,2
Delsumma Sverige	61,2
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	12,2
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsförändring	23,9
Valutaeffekt	–69,7
Delsumma Utland	–33,6
Summa orealiserade värdeförändringar	27,6

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,6 % (8,5 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,4 % (7,8 %) respektive 10,6 % (10,4 %). Se även avsnittet om analyser och generella förutsättningar på sidan 8.

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument utgörs av räntederivat och börsnoterade aktier. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och eventuella marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till –77,8 (16,5) miljoner kronor varav –76,2 (30,3) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och –1,6 (–13,8) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade under perioden med 61,4 (–17,1) miljoner kronor huvudsakligen till följd av lägre långräntor. I omvärderingarna ingår inflationskompensation i realränteswappar med –3,5 (–0,8) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –363,5

(–319,4) miljoner kronor på balansdagen inklusive –18,9 (–15,6) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation.

Sagax aktieinnehav i det i Norge noterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA omvärderades med –3,2 (13,3) miljoner kronor till följd av svagare valutakurs.

Värdeförändringar, intresseföretag

Sagax har under perioden förvärvat 50 % av aktierna i Söderport Fastigheter AB (fd DK Properties AB). Återstående 50 % av aktierna förvärvades av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger sedan tidigare 50 % av Segeltorp Utvecklings AB. Värdeförändringar på fordringar och andelar i intresseföretag uppgick till 23,1 (–) miljoner kronor.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om –2,3 (–5,8) miljoner kronor vilken uppstår för koncernens verksamhet i Tyskland och i vissa dotterföretag som ej kan lämna eller ta emot koncernbidrag.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till –56,3 (20,5) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 103,1 respektive 51,3 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 100,7 miljoner kronor. Ytterligare 2,4 miljoner kronor avser uppskjuten skattefordran i Danmark. Den uppskjutna skatteskulden om 51,3 miljoner kronor avser skatt i Finland.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	30 sept 2010
Sverige	100,7
Danmark	2,4
Finland	–51,3
Netto skattefordran	51,8

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 225,6 (170,5) miljoner kronor. Den betalda skatten, –2,4 (–6,0) 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 1 147 (415) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd samt kapitalisering av intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 1 006 (260) miljoner kronor, varav 362,3 miljoner kronor till följd av 14 894 199 emitterade preferensaktier. Nyupptagna lån uppgår till 805,8 (326,3) miljoner kronor varav obligationslån om 250,0 miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 55,7 (17,0) miljoner kronor under perioden.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Oförändrad prognos för 2010

För 2010 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 330 miljoner kronor. Prognosen är oförändrad i förhållande till vad som angavs i delårsrapporten för perioden januari-juni 2010.

Tidigare lämnade prognos

Prognos lämnad i samband med bokslutskommunikén för 2009 och i samband med delårsrapporten för perioden januari-mars 2010:

"För 2010 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 300 miljoner kronor."

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att

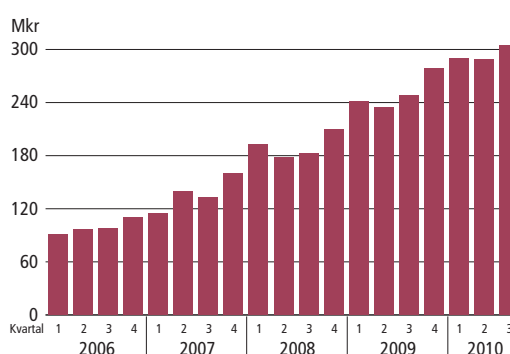
jämställa med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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 eller utdelning från börsnoterade aktier ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.

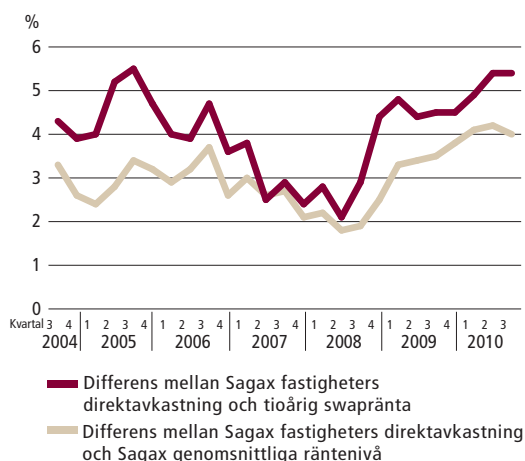
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2010	30 jun 2010
Hyresvärde	697	656
Vakans	-34	-26
Hyresintäkter	663	630
Fastighetskostnader	-91	-85
Driftnetto	572	545
Central administration	-29	-27
Finansnetto	-238	-229
Förvaltningsresultat	305	289
Skatt	-80	-76
Resultat efter skatt	225	213
– varav preferensaktieägarna	74	71
– varav stamaktieägarna	151	142

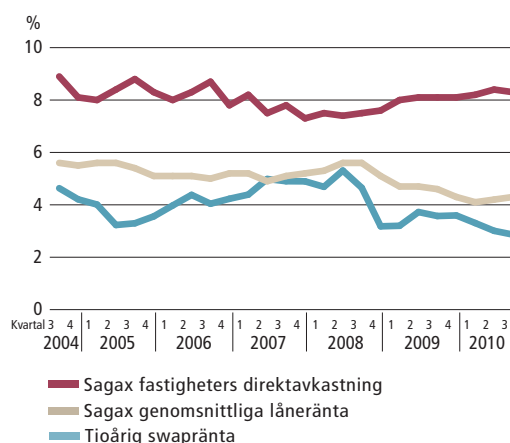
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 127 (112) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 019 000 (875 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,9 (9,1) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen, dit 40 % (45 %) av marknadsvärdet och 42 % (48 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 697,2 (595,8) respektive 663,0 (567,6) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2010	39	9 046	9,0	1 %
2011	52	38 728	35,6	5 %
2012	46	62 022	52,0	8 %
2013	39	54 148	44,7	7 %
2014	21	96 238	56,3	9 %
>2014	96	723 588	465,4	70 %
Totalt	293	983 770	663,0	100 %

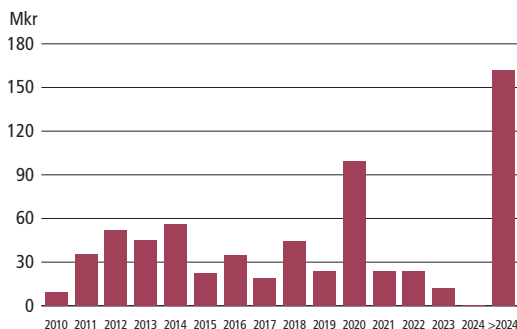
Investeringar och försäljningar

Sagax har under perioden investerat 988,4 (443,9) miljoner kronor varav 869,2 (274,8) miljoner kronor avsåg förvärv och 119,2 (169,1) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

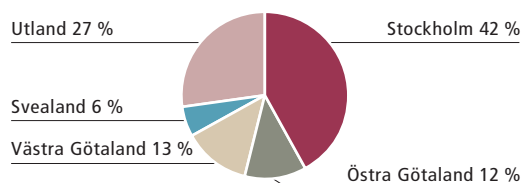
Av förvärven under perioden avsåg 37,1 miljoner kronor Stockholm, 165,3 miljoner kronor Svealand, 65,2 miljoner kronor Västra Götaland och 601,6 miljoner kronor Utland.

Av investeringarna i det befintliga beståndet avsåg 16,1 miljoner kronor Västra Götaland, 1,2 miljoner kronor Östra Götaland, 54,5 miljoner kronor Stockholm och 47,4 miljoner kronor Utland. 70,1 miljoner kronor av investeringarna skedde mot hyrestillägg, 44,9 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrning samt nybyggnation och 4,2 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



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	51	315 187	20 474	2 914,1	9 246	292,3	42 %	93 %	270,7	40 %
Västra Götaland	15	99 868	4 131	1 070,1	10 715	87,4	13 %	95 %	83,1	13 %
Östra Götaland	17	239 045	–	768,1	3 213	83,6	12 %	100 %	83,4	13 %
Svealand	16	70 532	9 184	529,2	7 503	45,1	6 %	85 %	38,2	6 %
Utland	28	294 247	1 320	2 016,0	6 851	188,9	27 %	99 %	187,5	28 %
Totalt	127	1 018 879	35 109	7 297,5	7 162	697,2	100 %	95 %	663,0	100 %

1) Hyresintäkter på årsbasis per 30 september 2010.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,9 %, att jämföra med 4,8 % vid årsskiftet 2009/2010. Under perioden har vakansvärdet ökat med 18,4 (13,1) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 15,1 (6,3) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Lämnade rabatter har ökat med 2,5 miljoner kronor i årstakt vid periodens utgång. Rabatterna avser inflyttningsrabatter vid nyuthyrning. Fastighetsförvärv har ökat vakansvärdet med 2,2 miljoner kronor. Utgående vakansvärde uppgick till 34,2 (28,3) miljoner kronor.

Fastigheten Terminalen 10 om 9 200 kvadratmeter uthyrningsbar area blev vakant under det tredje kvartalet då hyresgästen avflyttade i förtid mot en engångsersättning motsvarande 3,2 årshyror.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 13,5 (16,4) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 0,0 (9,3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 13,5 (7,1) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 1,5 miljoner kronor under 2010, motsvarande 5,1 miljoner kronor under 2011, motsvarande 5,5 miljoner kronor under 2012 samt motsvarande 1,4 miljoner kronor under 2013.

Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 4,8 (9,4) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick således till 42,8 (35,2) miljoner kronor.

VAKANSER 30 SEPTEMBER 2010

Område	Antal fastigheter	Vakans värde, Mkr	Vakans värde	Vakant area, kvm
Stockholm	51	21,6	7,4 %	20 474
Västra Götaland	15	4,3	5,0 %	4 131
Östra Götaland	17	–	–	–
Svealand	16	6,9	15,2 %	9 184
Utländ	28	1,4	0,7 %	1 320
Totalt	127	34,2	4,9 %	35 109

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2010	31 dec 2009
Ingående vakans respektive år	26,2	22,3
Vakansvärde från fastighetsförvärv	2,2	–
Avflyttningar	18,4	14,0
Inflyttningar	–15,1	–14,6
Förändring av lämnade rabatter	2,5	4,5
Utgående vakansvärde	34,2	26,2
Uppsagt för omförhandling	0,0	6,3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	13,5	10,7
Nyuthyrning, ej inflyttat	–4,8	–8,0
Justerat utgående vakansvärde	42,8	35,2



Veddesta 2:7 i Järfälla omfattar 5 100 kvadratmeter uthyrningsbar area och är i sin helhet uthyrd till maskinuthyrningsföretaget Ramirent.

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 varje kvartal med undantag för Sagax fastigheter i Tyskland vilka värderas av oberoende värderingsinstitut halvårsvis. Fastigheterna i intresseföretaget Söderport Fastigheter AB har värderats i enlighet med värdering upprättad av oberoende värderingsinstitut under april 2010.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 127 (112) fastigheter uppgick den 30 september till 7 298 (6 207) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att Sagax fastigheter i marknadsområdet Utland redovisade

negativa värdeförändringar om 33,6 miljoner kronor trots att den allmänna marknadsvärdeförändringen i euro motsvarade en ökning av värdena med 23,9 miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 3.

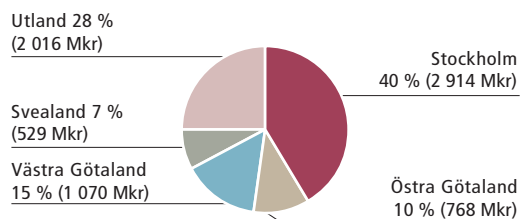
Den sammanlagda värdeförändringen inklusive valutaeffekter om -69,7 (-37,8) miljoner kronor uppgick under perioden till 27,6 (-250,8) miljoner kronor.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om -39,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 7 258 (6 167) miljoner kronor.

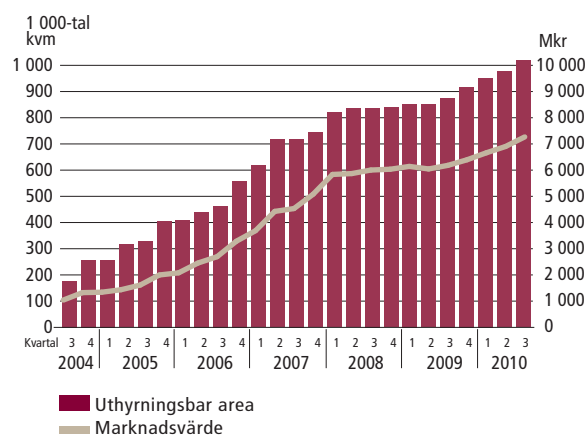
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2009	6 421,8	113
Förvärv av fastigheter	869,2	15
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	-135,3	
Investeringar i befintligt bestånd	119,2	
Försäljning av fastighet	-5,0	-1
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	27,6	
Fastighetsbestånd 30 september 2010	7 297,5	127
Förvärvad uppskjuten skatt	-39,9	
Bokfört värde	7 257,6	

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. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter med undantag för fastigheterna i Hechingen, Tyskland, vilka till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland värderas av värderingsföretag 30 juni och 31 december och internt av Sagax 31 mars och 30 september under 2010.

Värdering av fastigheter i Sagax intressebolag Söderport Fastigheter AB baseras på fastighetsvärderingsrapport lämnad av det auktoriserade värderingsföretaget DTZ Sweden under april 2010. Sagax avser att med början under det fjärde kvartalet 2010 varje kvartal låta auktoriserat värderingsföretag värdera fastigheterna i Söderport Fastigheter AB.

Analysen och generella förutsättningar

Principer för analysen och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2009.

Kalkylränta (8,8–18,0 %) 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 nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,4 % (7,8 %) respektive 10,6 % (10,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,6 % (8,5 %).

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	99
DTZ Finland	23
DTZ Egeskov	1
Internt av Sagax	4
Totalt	127



Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1) i Helsingfors, Finland, i bildens framkant, med 1 000 kvadratmeter uthyrningsbar area är belägen vid motorvägen till Lahtis intill en pågående bostadsproduktion.

FINANSIERING

Eget kapital

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 1 855 (1 324) miljoner kronor. Eget kapital har ökat med 406,1 miljoner kronor till följd av emissioner av preferensaktier och med 164,1 miljoner kronor till följd av genererat resultat. Under perioden har utdelning till preferensaktieägare belastat det egna kapitalet med 81,3 miljoner kronor, varav 28,0 miljoner kronor utbetalts under perioden.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5 557 (4 830) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 1 487 (946,4) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med -141,4 (-56,8) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,4 (4,5) år respektive 3,6 (4,5) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,3 % (4,6 %) inklusive effekter av derivatinstrument. För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvalt-

ningsresultat används olika typer av räntederivat. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i låg omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

Sagax har inget refinansieringsbehov förrän vid halvårsskiftet 2011 då bottenlån om 230,6 miljoner kronor förfaller till refinansiering. Sagax avser att refinansiera lånen i god tid innan lånen förfaller. Koncernens tillgångar i form av likviditet och börsnoterade aktier motsvarade den 30 september 101 % av koncernens kortfristiga räntebärande skulder.

Av de finansiella derivaten kommer 95 % att ha ett restvärde på noll kronor vid derivatavtalens utgång. Detta innebär att minst 325 miljoner kronor successivt kommer att upplösas och resultatföras fram till avtalens slutdatum.

Kreditram

Sagax hade den 30 september en outnyttjad kreditram om 862 (1 727) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 SEPTEMBER 2010

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2010	947	2,2 %	17 %	36	1 %
2011	188	7,1 %	3 %	363	7 %
2012	331	4,4 %	6 %	132	2 %
2013	335	5,1 %	6 %	195	3 %
2014	1 089	3,1 %	20 %	4 233	76 %
>2014	2 667	5,2 %	48 %	598	11 %
Summa/genomsnitt	5 557	4,3 %	100 %	5 557	100 %

DERIVATAVTAL 30 SEPTEMBER 2010

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 30 sep 2010	Marknadsvärde 31 dec 2009	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 535	79 %	-327,6	-262,0	-65,7
Räntetak	702	16 %	1,9	1,8	0,2
Realränteswappar	212	5 %	-37,7	-30,3	-7,4
Stängningsbara ränteswappar	-	-	-	-11,6	11,6
Summa	4 449	100 %	-363,5	-302,1	-61,4

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jul-sep	2009 jul-sep	2009 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	471,7	418,9	166,0	139,9	566,3	619,1
Övriga intäkter	17,9	0,7	0,7	0,2	4,0	21,2
Driftskostnader	-29,4	-20,8	-7,3	-5,1	-29,4	-38,0
Underhållskostnader	-8,0	-6,2	-2,7	-1,5	-8,8	-10,6
Tomträttsavgäld	-9,0	-8,9	-3,2	-3,0	-12,2	-12,3
Fastighetsskatt	-12,4	-9,9	-4,7	-3,7	-14,2	-16,7
Fastighetsadministration	-7,8	-5,5	-3,0	-2,1	-8,5	-10,8
Driftnetto	423,0	368,4	145,8	124,8	497,2	551,8
Central administration	-21,7	-18,8	-7,3	-5,2	-26,2	-29,1
Resultat från intresseföretag	-9,4	2,4	-5,7	0,9	2,2	-9,6
– varav förvaltningsresultat	12,1	2,4	10,4	0,9	2,2	11,9
– varav värdeförändring på fastigheter	-4,4	–	-0,3	–	–	-4,4
– varav värdeförändring på finansiella instrument	-17,1	–	-15,8	–	–	-17,1
Finansiella intäkter	1,9	3,0	0,9	0,5	4,2	3,1
Finansiella kostnader	-175,7	-176,7	-61,2	-60,0	-234,6	-233,6
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	218,1	178,4	72,5	61,1	242,8	282,6
– varav Förvaltningsresultat	239,6	178,4	88,5	61,1	242,8	304,0
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0,3	0,1	0,3	0,2	0,5	0,7
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	27,6	-250,8	28,3	-22,9	-244,6	33,8
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-1,6	-13,8	–	-3,9	-9,9	2,3
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-76,2	30,3	5,7	-9,2	48,7	-57,8
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	31,3	13,6	8,8	11,5	12,1	29,8
Värdeförändringar på fordringar/andelar i intresseföretag	23,1	–	9,7	–	–	23,1
Resultat före skatt	222,7	-42,2	125,4	36,8	49,6	314,5
Uppskjuten skatt	-56,3	20,5	-32,0	-3,8	-8,4	-85,2
Aktuell skatt	-2,3	-5,8	-1,0	-2,3	-7,6	-4,1
Periodens resultat	164,1	-27,5	92,4	30,7	33,7	225,2
Omräkningsdifferenser	-17,3	1,7	-7,1	1,4	-2,3	-21,3
Totalresultat för perioden	146,8	-25,8	85,3	32,1	31,4	203,9
Resultat per stamaktie, kr	8,96	-4,84	6,11	1,69	-0,62	13,17
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	8,32	-4,84	5,68	2,47	-0,62	12,22
Genomsnittligt antal stamaktier	12 082 522	12 077 322	12 090 322	12 077 322	12 077 322	12 081 222
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	13 018 178	12 732 620	13 103 052	12 688 578	12 762 909	13 013 916

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec
Förvaltningsfastigheter	7 257,6	6 167,0	6 381,8
Uppskjuten skattefordran	103,1	189,1	151,9
Finansiella instrument	1,9	0,2	1,8
Övriga anläggningstillgångar	235,3	17,5	18,3
Summa anläggningstillgångar	7 597,9	6 373,8	6 553,8
Kassa och bank	259,4	227,9	203,7
Aktier	110,5	25,8	113,7
Övriga omsättningstillgångar	67,6	88,2	54,9
Summa omsättningstillgångar	437,5	341,8	372,3
Summa tillgångar	8 035,4	6 715,6	6 926,1
Eget kapital	1 854,7	1 324,4	1 381,6
Långfristiga räntebärande skulder	5 191,7	4 698,7	4 893,5
Uppskjuten skatteskuld	51,3	51,7	43,5
Finansiella instrument	365,4	319,4	303,9
Övriga långfristiga skulder	3,7	–	–
Summa långfristiga skulder	5 612,1	5 069,8	5 240,9
Kortfristiga räntebärande skulder	365,5	131,1	136,4
Övriga kortfristiga skulder	203,1	190,3	167,2
Summa kortfristiga skulder	568,6	321,4	303,6
Summa eget kapital och skulder	8 035,4	6 715,6	6 926,1

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jul-sep	2009 jul-sep	2009 jan-dec
Resultat före skatt	222,7	44,4	125,4	36,8	49,7
Värdeförändringar på finansiella instrument	77,8	-16,5	-5,6	23,0	-37,7
Värdeförändringar på fastigheter	-27,9	250,8	-28,5	22,9	244,1
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	-31,3	-13,6	-8,7	-11,5	-12,1
Betald skatt	-2,4	-6,0	-	-	-6,0
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-13,3	-2,0	-4,2	-4,6	-1,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	225,6	170,5	78,4	66,6	236,3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-7,6	-15,7	-2,7	-8,2	5,4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-19,9	17,6	-23,1	31,7	4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198,0	172,4	52,6	90,1	246,5
Förvärv av fastigheter	-869,2	-274,8	-321,6	-152,6	-447,4
Försäljning av fastigheter	5,0	2,1	5,0	2,1	5,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-119,2	-169,1	-73,2	-45,8	-209,4
Förvärv av finansiell placering	-	-	-	-	-69,3
Försäljning av finansiell placering	-	25,7	-	3,0	25,7
Fordringar på intresseföretag	-317,1	-	-	-	-
Försäljning av fordringar på intresseföretag	150,0	-	150,0	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	4,0	1,2	6,4	-	3,8
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-2,8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 146,5	-414,9	-233,4	-196,1	-691,1
Emission av preferensaktier	362,3	122,0	-	-	122,0
Inbetalt ej registrerat emissionskapital	1,5	-	1,5	-	-
Utdelning till preferensaktieägare	-28,0	-33,2	-17,7	-	-33,2
Upptagna lån	805,8	326,3	260,3	127,3	552,9
Amorterade lån	-120,1	-147,6	-35,3	-92,4	-200,4
Lösen av finansiellt derivat	-24,8	-3,9	-	-3,9	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-4,2	-	-4,1	-3,8
Ökning av övriga långfristiga skulder	9,1	-	13,4	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 005,8	259,5	222,2	26,9	437,4
Periodens kassaflöde	57,3	17,0	41,3	-79,1	-7,2
Kursdifferens i likvida medel	-1,6	-	1,0	-	-
Förändring av likvida medel	55,7	17,0	42,3	-79,1	-7,2
Likvida medel vid periodens ingång	203,7	210,9	217,1	307,0	210,9
Likvida medel vid periodens utgång	259,4	227,9	259,4	227,9	203,7

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 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	7,5	27,1	–	–	34,7
Totalresultat januari-september 2009	–	–	–	–25,8	–25,8
Eget kapital 30 september 2009	163,4	529,7	4,1	627,2	1 324,4
Totalresultat oktober-december 2009	–	–	–2,3	59,5	57,2
Eget kapital 31 december 2009	163,4	529,7	1,8	686,7	1 381,6
Aktieutdelning	–	–	–	–81,3	–81,3
Nyemitterade preferensaktier	74,5	297,9	–	–	372,4
Transaktionskostnader	–	–10,1	–	–	–10,1
Apportemitterade preferensaktier	8,8	35,1	–	–	43,8
Inbetalt ej registrerat emissionskapital	0,2	1,3	–	–	1,5
Totalresultat januari-september 2010	–	–	–17,3	164,1	146,8
Eget kapital 30 september 2010	246,8	853,9	–15,5	769,5	1 854,7

SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar		Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		Resultat före skatt		Resultat vid avyttring av fastigheter		Vinstandel i intressebolag	
Belopp i miljoner kronor	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep
Stockholm	201,9	190,1	83,1	74,2	6,9	–64,7	90,0	9,6	–	0,1	–8,2	2,4
Västra Götaland	60,2	56,8	34,6	28,4	44,3	74,6	78,9	103,0	–	–	–1,2	–
Östra Götaland	63,2	65,0	42,8	42,4	5,0	–175,8	47,8	–133,4	0,3	–	–	–
Svealand	25,4	22,7	27,3	11,3	5,1	–4,7	32,5	6,6	–	–	–	–
Utland	120,9	84,3	76,4	46,7	–33,6	–80,2	74,1	–33,5	–	–	–	–
Summa segmentsnivå	471,7	418,9	264,2	203,0	27,6	–250,8	323,2	–47,7	0,3	0,1	–9,4	2,4
Derivat	–	–	–	–	–	–	–77,8	17,1	–	–	–	–
Vinstandel i intressebolag	–	–	12,1	2,4	–4,4	–	–9,4	2,4	–	–	–	–
Övrigt ej fördelat	–	–	–36,8	–27,0	–	–	–13,3	–14,0	–	–	–	–
Totalt	471,7	418,9	239,6	178,4	23,2	–250,8	222,7	–42,2	0,3	0,1	–9,4	2,4

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter		Andelar i intressebolag		Summa tillgångar	
Belopp i miljoner kronor	2010 30 sep	2009 30 sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 30 sep	2009 30 sep	2010 30 sep	2009 30 sep
Stockholm	2 914,1	2 788,5	54,5	16,4	37,1	185,2	–	–1,3	5,8	5,1	3 099,8	2 821,6
Västra Götaland	1 070,1	942,7	16,1	24,7	65,2	–	–	–	–	–	1 176,1	1 028,6
Östra Götaland	768,2	762,6	1,2	11,9	–	–	–5,0	–	–	–	794,0	1 127,5
Svealand	529,2	359,3	0,0	0,5	165,3	–	–	–0,8	–	–	559,4	300,8
Utland	2 016,0	1 353,8	47,4	115,6	601,5	89,6	–	–	–	–	2 051,7	1 363,9
Summa segmentsnivå	7 297,5	6 206,9	119,2	169,1	869,2	274,8	–5,0	–2,1	5,8	5,1	7 681,0	6 642,4
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	220,8	–	351,8	73,2
Totalt	7 298,5	6 206,9	119,2	169,1	869,2	274,8	–5,0	–2,1	226,6	5,1	8 032,8	6 715,6

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	8,3	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Överskottsgrad, %	90	88	88	89	87	82	76
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	96	97	97	98	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	96	97	93	95
Hysesduration, år	8,9	9,1	9,1	9,3	8,7	7,4	6,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 018 879	875 387	916 777	839 114	743 023	558 959	405 243
Antal fastigheter	127	112	113	110	98	57	40
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	14	-3	3	-13	49	31	27
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,6	4,3	5,1	5,2	5,2	5,1
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	4,4	4,5	4,4	5,1	5,7	5,9	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	4,5	4,2	5,1	5,8	5,1	3,9
Soliditet, %	23	20	20	19	26	23	17
Belåningsgrad, %	69	72	73	73	68	70	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,0	2,0	1,8	1,8	2,0	1,7
Data per stamaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	167,00	74,00	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Eget kapital per aktie, kr	56,21	55,92	59,80	64,46	81,71	38,68	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	51,82	51,97	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Resultat per aktie, kr	8,96	-4,84	-0,62	-17,53	44,68	13,62	7,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	8,32	-4,84	-0,62	-17,53	42,03	12,94	7,35
Kassaflöde per aktie, kr	14,05	12,41	16,15	12,74	9,70	5,67	4,14
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	13,04	11,77	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Antal aktier vid periodens utgång	12 120 322	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	13 145 489	12 996 871	12 884 066	12 534 057	12 776 788	12 732 783	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 082 522	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739	11 366 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 018 178	12 723 620	12 762 909	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,00	25,90	27,50	23,00	27,30	27,60	-
Eget kapital per aktie, kr	31,50	31,50	32,00	32,00	32,00	32,00	-
Resultat per aktie, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	-
Kassaflöde per aktie, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	-
Antal aktier vid periodens utgång	37 252 022	20 605 276	20 605 276	15 090 276	14 959 841	11 595 841	-
Genomsnittligt antal aktier	31 556 979	18 158 917	18 648 189	14 970 711	11 277 841	6 837 854	-

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-sep	2009 jan-sep
Nettoomsättning	7,4	6,4
Administrationskostnader	-21,6	-16,6
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-14,2	-10,2
Finansiella intäkter	42,9	23,7
Finansiella kostnader	-21,6	-21,2
Resultat före skatt	7,1	-7,7
Skatt	-1,9	-0,2
Periodens resultat	5,2	-7,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2,0	2,3	2,4
Uppskjuten skattefordran	50,3	52,2	50,2
Fordringar på koncernföretag	393,4	125,9	125,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	455,4	179,6	203,9
Summa anläggningstillgångar	901,1	360,0	382,4
Kassa och bank	136,3	106,0	98,3
Fordringar på koncernföretag	493,6	402,4	408,0
Övriga omsättningstillgångar	16,1	10,2	2,0
Summa omsättningstillgångar	646,0	518,6	508,3
Summa tillgångar	1 547,1	878,6	888,7
Eget kapital	1 207,7	877,3	874,6
Obligationslån	250,0	–	–
Skulder till koncernföretag	26,5	–	–
Summa långfristiga skulder	276,5	–	–
Övriga kortfristiga skulder	62,9	1,3	14,1
Summa kortfristiga skulder	62,9	1,3	14,1
Summa eget kapital och skulder	1 547,1	878,6	888,7

AKTIEN OCH ÄGARNA

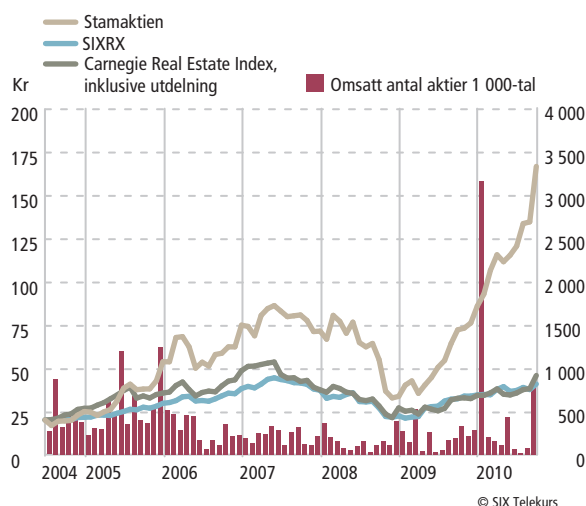
Sagax hade vid periodens utgång 5 703 (5 749) aktieägare och börsvärdet uppgick till 2 986 (1 427) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 30 september 2010 för Sagax stamaktie uppgick till 167,00 (74,00) kronor.

Under årets tredje kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 14 (7) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 29 % (9 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 2,2 (0,4) miljoner kronor per dag.

Nedan visas kursutvecklingen sedan Sagax 2004 bytte verksamhetsinriktning till fastighetsförvaltning.

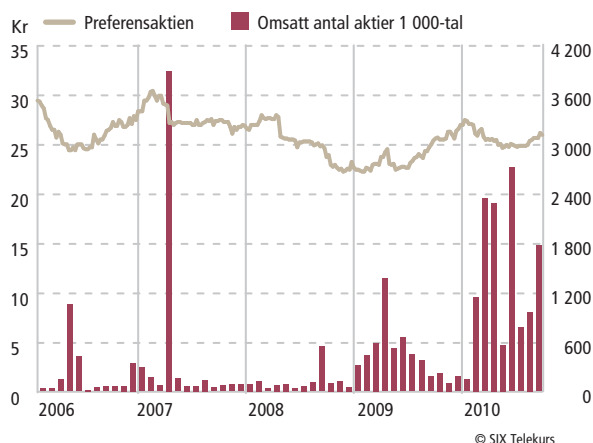


Preferensaktier

Betalkursen den 30 september 2010 för Sagax preferensaktie uppgick till 26,00 (25,90) kronor.

Omsättningshastigheten under årets tredje kvartal uppgick till 36 % (18 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 16 (7) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,3 (0,4) miljoner kronor. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

Nedan visas kursutvecklingen sedan aktien noterades 2006.



Teckningsoptioner

Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 1 296 500 var utestående den 30 september 2010. 43 000 teckningsoptioner utnyttjades för nyteckning av stamaktier i AB Sagax under det tredje kvartalet 2010 och interimssaktier utfärdades men nyemission av stamaktier var ej registrerad av Bolagverket den

30 september 2010. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 34,95 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2010

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 474	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 801	9,7 %	Sverige	5 283	89,2 %
501–1 000	304	Privatpersoner bosatta utomlands	52	0,4 %	Luxemburg	20	4,8 %
1 001–2 000	219	Företag/institutioner i Sverige	482	79,6 %	Finland	19	1,4 %
2 001–5 000	251	Företag/institutioner utomlands	368	10,3 %	Estland	2	1,0 %
5 001–10 000	165				Danmark	211	0,8 %
10 001–50 000	179				USA	22	0,8 %
50 001–	111				Övriga länder	146	2,1 %
Totalt	5 703	Totalt	5 703	100,0 %	Totalt	5 703	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	167,00	74,00	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Förvaltningsresultat ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	17,65	14,13	15,79	12,46	8,18	5,55	4,12
Kassaflöde ^{1), 2)} per aktie efter utspädning, kr	16,70	13,14	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	51,82	51,97	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	9,5	5,2	5,6	2,8	9,0	13,8	14,0
Börskurs/Kassaflöde, ggr	10,0	5,6	5,8	2,9	8,0	14,2	14,0
Börskurs/Eget kapital, %	322	142	157	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.

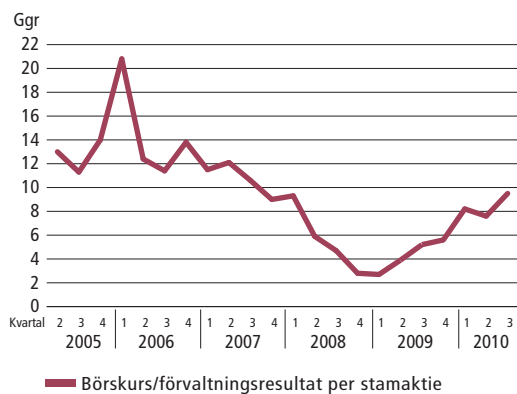
Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 17,65 kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 9,5.

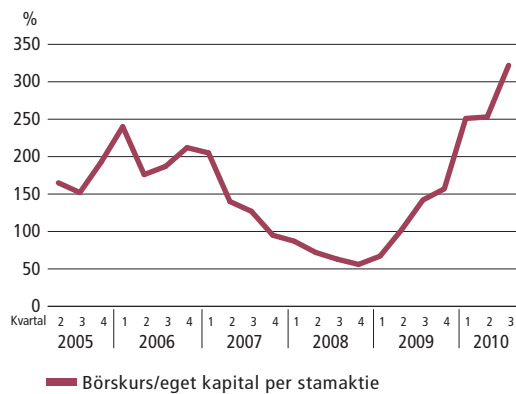
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 51,82 kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 21. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut utgjorde således 322 % av det egna kapitalet per stamaktie.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾ PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



Nyemissioner av preferensaktier

Sagax har under perioden emitterat totalt 16 646 746 preferensaktier varav 1 752 547 preferensaktier emitterades under det tredje kvartalet 2010 i samband med förvärv av aktier i intresseföretaget Söderport Fastigheter AB (fd DK Properties AB).

STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 SEPTEMBER 2010

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2010	Preferens	Förändring 2010	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	4 020 726	1 405 656	775	–	8,2 %	25,4 %
M2 Capital Management	2 173 569	588 204	958 226	708 226	6,3 %	14,4 %
Familjen Salén med bolag	1 212 479	–	38 595	–	2,5 %	7,7 %
LF Fastighetsfond	659 915	–89 822	–	–	1,3 %	4,2 %
Banque Carnegie Luxembourg	460 541	389 330	355 997	115 994	1,7 %	3,1 %
Avanza Pension	97 734	2 444 489	2 352 221	964 898	5,0 %	2,1 %
Catella Hedgefond	–	–	2 562 502	–2 570 019	5,2 %	1,6 %
Johan Thorell med bolag	201 627	–	499 999	499 999	1,4 %	1,6 %
Nordnet Pensionsförsäkring	88 688	–809	1 292 742	926 434	2,8 %	1,4 %
Eikos	–	–	1 964 808	1 964 808	4,0 %	1,2 %
Nortal Fastigheter	–	–	1 752 547	1 752 547	3,6 %	1,1 %
Tagehus Holding	150 000	150 000	54 493	54 493	0,4 %	1,0 %
Hansapank	150 000	150 000	16 666	16 666	0,3 %	1,0 %
Sifonen	117 996	55 896	10 033	8 033	0,3 %	0,8 %
Alcur	–	–	1 165 740	1 098 740	2,4 %	0,7 %
Mellon Aam Omnibus 30 %	–	–	1 026 666	256 666	2,1 %	0,6 %
Humle Småbolagsfond	92 000	26 900	100 000	100 000	0,4 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	94 637	94 637	57 559	57 559	0,3 %	0,6 %
PPB Förvaltning	–	–	1 000 000	1 000 000	2,0 %	0,6 %
Banque Öhman	100	100	929 452	929 452	1,9 %	0,6 %
Delsumma	9 520 012	5 214 581	16 139 021	7 884 496	52,0 %	70,5 %
Övriga aktieägare	2 557 310	–5 214 581	21 113 001	8 762 250	48,0 %	29,5 %
Totalt	12 077 322	–	37 252 022	16 646 746	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 488 886	1 405 868	780 768	709 998	12,7 %	35,2 %

Ovanstående aktieägarstruktur per den 30 september 2010 är baserad 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). Vidare har koncernredovisningen upprättas i enlighet med svenska lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.3, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Standarden IFRS 3 Rörelseförvärv har omarbetats och tillämpas av Sagax från och med räkenskapsåret 2010.

Vid ett eventuellt rörelseförvärv (Business Combination) skall transaktionskostnaderna enligt denna standard kostnadsföras istället för att som tidigare aktiveras. Resultat från det under året förvärvade intresseföretaget Söderport Fastigheter AB (fd DK Properties AB) redovisas enligt kapitalandelsmetoden, bolaget konsolideras ej. Enligt IFRS skall Sagax andel av resultatet i intresseföretag redovisas som en post i resultaträkningen. Sagax har därför valt att under denna resultatpost särredovisa förvaltningsresultat och värdeförändringar

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närstående transaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internrättsdebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under perioden till 7,4 (6,4) 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 intäcks- 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 förutom fastigheterna i Tyskland vilka av kostnadsskäl värderats internt per 30 september 2010. Fastigheterna har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per den 30 september förutom fastighet för vilken avtal träffats om försäljning. Fastigheten Bagaren 5 i Tyresö har därför per 30 september 2010 värderats till avtalat försäljningspris.

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 0,25 procentenheter ha ökat Sagax räntekostnader med 4,1 miljoner kronor och en höjning med 1,0 procentenhet skulle ha ökat Sagax räntekostnader med 16,4 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 0,25 procentenheter skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 4,1 miljoner kronor.

Värdena i koncernens balansräkning är exponerade mot förändringar i främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 420 miljoner kronor. Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande 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 genomsnitt-

lig 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 2009, på sidorna 45-47

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 SEPTEMBER 2010

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 7,0
Hysesintäkter	+/-1 %	+/- 6,6
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 0,9
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	-/+ 16,4
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	-/+ 55,6
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 10,3
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2010	+/-10 %	+/- 0,9
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 73,0
Förändring av valutakursen ³	+/- 10 %	+/- 30,0

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Sagax nettoexponering mot valutakursen SEK/EUR består utöver intäkter och kostnader i euro även av tillgångar och skulder bokförda i euro. Angiven resultateffekt avser den totala resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 17 anställda varav 5 kvinnor. 15 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 2 medarbetare är anställda i ett

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

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

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 25 oktober 2010
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON
Styrelseordförande

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
VD och styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND
Styrelseledamot

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för AB Sagax per 30 september 2010 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 företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 25 oktober 2010

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
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 26 oktober 2010 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 Preferenskapitalet.

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

Preferenskapital

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

Resultat per stamaktie

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

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

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Totalavkastning på aktie

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

Totalavkastning på fastighet

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

Triple netavtal

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

Utspädning

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2010
Delårsrapport januari-mars 2011
Årsstämma 2011

10 februari 2011
5 maj 2011
5 maj 2011

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 2010 uppgick till 1 019 000 kvadratmeter fördelat på 127 fastigheter.

AB Sagax (publ) är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, 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