

DELÅRSRAPPORT

JANUARI - JUNI 2006



AB | SAGAX

PERIODEN I SAMMANDRAG

Sagax är ett svenskt fastighetsbolag med inriktning på lager och lätt industri. Fastighetsinnehavet värderades till 2 464 miljoner kronor vid halvårsskiftet. 65 % av hyresvärdet finns i Stockholmsregionen. AB Sagax (publ) är anslutet till Stockholmsbörsens First North.

- Fortsatt god utveckling: Stigande resultatförmåga och reducerad risk i både förvaltningen och i bolagets finansiering.
- Hyresintäkterna steg till 112,5 (78,1 motsvarande period föregående år) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet steg till 42,2 (18,5) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt steg till 79,5 (18,9) miljoner kronor, motsvarande 5,83 kronor per stamaktie. Värdeförändringar bidrog med 49,1 (2,2) miljoner kronor till periodens resultat.
- Prognosen för resultatet för år 2006 höjd till 90 miljoner kronor exklusive värdeförändringar och skatt.
- Den årliga intjäningsförmågan har stigit till 97 miljoner kronor exklusive värdeförändringar och skatt.

VD HAR ORDET

Sagax resultat efter skatt uppgick under första halvåret till 79,5 miljoner kronor motsvarande 5,83 kronor per stamaktie. Omvärderingar av fastigheter och finansiella instrument har bidragit med 49,1 miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter, som i sin helhet fastställs av oberoende värderingsinstitut, uppgår till 2 464 miljoner kronor vid periodens utgång.

Fastighetsrörelsens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive omvärderingar och skatt, uppgick till 42,2 miljoner kronor under första halvåret. Förvaltningsresultatet mäter Sagax förmåga att generera löpande kassaflöde och är därmed av central betydelse. Det är därför särskilt glädjande att konstatera att Sagax förvaltningsresultat per stamaktie mer än fördubblats jämfört med motsvarande period år 2005. Det är även tillfredsställande att konstatera att Sagax intjäningsförmåga, som nu baserar sig på fler än 170 hyresavtal med en genomsnittlig återstående löptid om 6,9 år, bedöms uppgå till 97 miljoner kronor per år före skatt och värdeförändringar.

Under april tillträdde Romben 3 för vilken köpeavtal träffats i februari. I samband med avtalstecknandet meddelade Sagax att delfinansiering skulle ske genom en emission av en miljon preferensaktier och 400 000 stamaktier. Sagax slutförde emissionen av preferensaktierna. Styrelsen beslutade, med hänsyn till bolagets goda finansiella ställning och det mycket ryckiga aktiemarknadsklimatet som rådde under senvåren, att inte genomföra någon emission av stamaktier. Denna del av köpeskillingen erlades istället kontant. Apportemissioner kan från tid till annan gynna bolaget och dess aktieägare då dessa emissioner långsiktigt kan bidra till en ökad likviditet i bolagets aktier. Apportemissioner kommer dock endast att genomföras under disciplinerade, och för aktieägarna fördelaktiga, omständigheter.

I juni förvärvade Sagax lagerfastigheten Bildhuggaren 1 som omfattar 9 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är uthyrd till Landmann Skandinavien. Sagax kommer att bygga ut lagerlokalerna med cirka 5 000 kvadratmeter för hyresgästens räkning. Byggnationen beräknas vara slutförd under första kvartalet nästa år. Sagax har även förvärvat Vattenormen 2 som omfattar 4 500 kvadratmeter lokaler för lager och lätt industri. Fastigheten nyttjas för försäljning och service av personbilar från DaimlerChrysler-koncernen. Båda fastigheterna är uthyrda på långa hyresavtal och jag är övertygad om att investeringarna kommer att utvecklas väl.

Sagax refinansierade under juli månad sitt fastighetsbestånd i Stockholm. Den nya kreditfaciliteten ersätter flera mindre fastighetslån och är, i likhet med Sagax övriga finansiering, upptagen via dotterbolag. Genom refinansieringen förlänger Sagax kapital- och räntebindningen för Stockholmsverksamheten från 3,8 till 7,0 år respektive från 3,1 till 4,6 år. För koncernen som helhet uppgår därefter kapital- och räntebindningen till 5,7 respektive 4,9 år. Sagax har erhållit förbättrade villkor såsom exempelvis avsaknad av så kallade ränte- och/eller värdeåtaganden. Detta ökar bolagets finansiella styrka avsevärt. Refinansieringen omfattar också en möjlighet för Sagax att erhålla kompletterande förvärvsfinansiering på samma villkor.

I likhet med situationen under början av året upplever jag Sagax hyresmarknader som fortsatt stabilt positiva. Investeringsmarknaden är, precis som inledningsvis under året, fortsatt stark.

Med utgångspunkt i det avslutade halvåret bedöms Sagax under 2006 nå ett resultat före värdeförändringar och skatt om 90 miljoner kronor med nuvarande fastighetsinnehav.

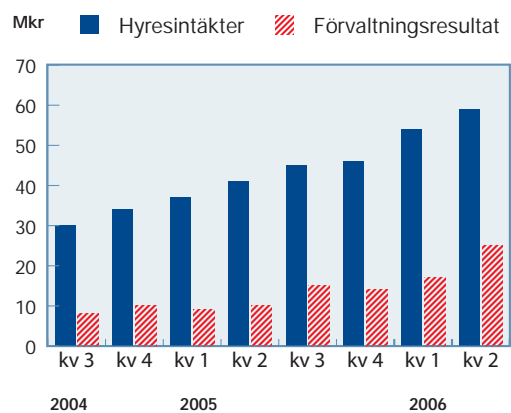
Stockholm den 25 augusti 2006

David Mindus
Verkställande direktör



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet år 2004 har justerats för nedskrivning av goodwill.

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter uppgick till 112,5 (78,1) miljoner kronor. Koncernen har haft hyresförluster om 0 (0,3) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 95 % (94 %).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 15,6 (14,7) miljoner kronor under perioden. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 4,1 (4,6) miljoner kronor. Under andra kvartalet erhöles en återbetalning om 0,8 miljoner kronor för felaktigt debiterad fastighetsskatt.

Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Kostnader för notering och marknadskommunikation ingår även under denna rubrik. Periodens kostnader uppgick till 6,2 (6,0) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Fastigheterna har redovisats till marknadsvärden vilket lett till att fastigheterna omvärderats med 49,0 (26,8) miljoner kronor. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat

De finansiella derivaten har marknadsvärderats vilket lett till att de omvärderats med 19,2 (-23,7) miljoner kronor. Samtliga derivat har värderats externt.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 79,5 (18,4) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 42,2 (18,5) miljoner kronor. Nettoeffekten av orealiserade värdeförändringar uppgick till 49,1 (2,2) miljoner kronor under perioden inklusive effekter av uppskjuten skatt.

Personal

Sagax har idag åtta anställda varav fyra kvinnor. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm. Funktioner såsom fastighetsskötsel, uthyrning och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag uppgick till 337,4 miljoner kronor vid årsskiftet efter beaktande av resultatet år 2005. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgår till 30,9 miljoner kronor. Bolagets uppskjutna skattefordran har nettoredovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 41,0 (18,5) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 427,3 (82,3) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 406,6 (105,9) miljoner kronor. Under perioden har likvida medel ökat med 52,4 (39,3) miljoner kronor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Vidstående tabell återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Tidigare kommunicerade förvärv och försäljningar vilka skett efter rapportperiodens utgång har beaktats. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall juli 2005 - juni 2006, justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med beaktande av den refinansiering vilken skedde den 7 juli. Skatten är beräknad med 28 % och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt.

Belopp i miljoner kronor

Hyresvärde	273
Vakans	-12
Hyresintäkter	261
Fastighetskostnader	-50
Driftöverskott	211
Central administration	-12
Finansnetto	102
Förvaltningsresultat	97
Skatt	-27
Resultat efter skatt	70
- Varav preferensaktieägarna	15
- Varav stamaktieägarna	55

FASTIGHETSBESTÅNDET

Per den 30 juni omfattade fastighetsbeståndet 44 fastigheter och tomträtter med en total uthyrningsbar area om 440 000 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 83 % av lager- och industrilokaler. Återstående 17 % utgjordes huvudsakligen av kontorslokaler. 47 % av den uthyrningsbara arean och 65 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 252,4 respektive 239,5 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 %.

Fördelning av fastighetsbeståndet

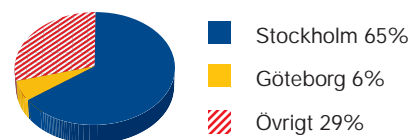
Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	30	207 299	65%
Göteborg	3	17 977	6%
Övrigt	11	215 136	29%
Totalt	44	440 412	100%

FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Sagax har under det första halvåret förvärvat fastighetstillgångar för 387 miljoner kronor. Sagax har under det andra kvartalet tillträtt fastigheten Romben 3 i Sollentuna kommun, vilken förvärvades för 265 miljoner kronor. Fastigheten Bildhuggaren 1 i Vaggeryds kommun förvärvades för 45 miljoner kronor och fastigheten Vattenormen 2 i Luleå kommun förvärvades för 25 miljoner kronor.

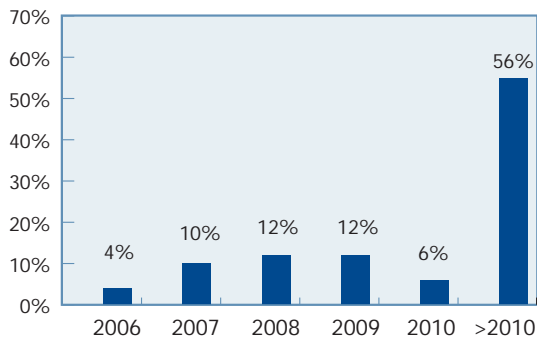
Sagax har under perioden även investerat 23 miljoner kronor i det vid årsskiftet befintliga fastighetsbeståndet, varav 15 miljoner kronor avser nybyggnation i Norrköping och Åbo.

Som tidigare meddelats har Sagax avtalat om förvärv av fastigheterna Gjutmästaren 8 och Induktorn 24 i Stockholms stad, vilka beräknas tillträdas under det fjärde kvartalet.



Fördelning av löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal	Area	Kontrakterad årshyra	
	kontrakt	kvm	Mkr	Andel
2006	16	11 700	8,7	4%
2007	45	27 128	24,3	10%
2008	34	38 180	29,8	12%
2009	34	36 158	29,0	12%
2010	15	21 223	15,2	6%
>2010	29	289 606	132,5	56%
Totalt	173	424 005	239,5	100%



Förändring av fastighetsbeståndets värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 dec 2005	2 008,8	40
Förvärv av fastigheter	386,8	4
Nybyggnation	15,3	
Investeringar i befintligt bestånd	7,7	
Värdeförändringar	49,0	
Valutaeffekt	-3,5	
Fastighetsbestånd 30 juni 2006	2 464,1	44
Förvärvad uppskjuten skatt	-22,9	
Bokfört värde	2 441,1	

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar från och med 1 januari 2005 sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga koncernens fastigheter.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 44 fastigheter och tomträtter uppgick per den 30 juni till 2 464,1 miljoner kronor, vilket medfört att koncernens fastighetsinnehav omvärderats med 49,0 miljoner kronor. Valutakurseffekter svarar för 3,5 miljoner kronor i värdeminskning. Omräkning från Euro har skett till balansdagens kurs, 9,22 kronor.

I enlighet med koncernens redovisningsregler, IFRS, har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 22,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgick därför till 2 441,2 miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svensk Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år.

Samtliga fastigheter har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet. Detta utgör underlag för bedömning av marknadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad. Fastigheterna i Göteborg har värderats av CB Richard Ellis, de övriga fastigheterna har värderats av DTZ Sweden.

Analyser och generella förutsättningar

Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 2 % under år 2006 samt 2 % per år under resterande del av kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor. I övriga fall har de antagits regleras till bedömd marknadshyra, alternativt nytecknas med ny hyresgäst. Marknadsanalysen ger förutsättningar för att bedöma marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drift- och underhållskostnaderna har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI.

Kalkylränta (9,0-14,5 %) och direktavkastningskrav (7,5-12,5 %) för restvärdebedömning baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter och dels ett fastighets specifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livsrytmen vid kalkylperiodens slut.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 624,4 (300,1) miljoner kronor. Nyemission av preferensaktier bidrog netto med 191,1 miljoner kronor under perioden, varav 24,5 miljoner kronor under det andra kvartalet. Utdelning till ägare av preferensaktier har skett med 3,4 miljoner kronor under andra kvartalet.

Räntebärande skulder

Kapitalbindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2006	68,8	4,4%	4%
2007	47,8	4,8%	3%
2008	89,1	5,4%	5%
2009	881,9	5,7%	48%
2010	221,5	3,3%	12%
>2010	534,6	5,0%	28%
Summa/snitt	1 843,7	5,1%	100%

Räntebindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2006	321,2	5,2%	17%
2007	32,6	4,6%	2%
2008	321,1	5,7%	17%
2009	479,7	5,4%	26%
2010	13,8	4,5%	1%
>2010	488,4	4,5%	27%
Summa/snitt	1 843,7	5,1%	100%

Sagax ränteförfallostruktur medför en låg riskexponering vid en förändring av marknadsräntan. Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 4,1 (3,9) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 (4,6) år vid periodens utgång. Den 7 juli refinansierades Stockholmsfastigheterna, se Händelser efter rapportperiodens utgång.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på -2,5 (-2,3) miljoner kronor. Balansomslutningen uppgick till 509,7 (224,7) miljoner kronor och eget kapital uppgick till 505,6 (221,9) miljoner kronor. Omsättningen bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster och uppgick till 2,8 (2,1) miljoner kronor.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2006	2005	2006	2005	2005
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hysesintäkter	59,0	41,1	112,5	78,1	168,5
Drift- och underhållskostnader	-6,5	-7,1	-15,6	-14,7	-26,0
Tomträttsavgäld	-1,8	-1,6	-3,4	-3,2	-6,5
Fastighets skatt	0,1	-0,7	-0,7	-1,4	-3,8
Fastighetsadministration	-1,2	-1,3	-2,4	-1,6	-4,8
Driftnetto	49,6	30,3	90,4	57,2	127,4
Central administration	-3,3	-3,3	-6,2	-6,0	-11,7
Finansiella intäkter	0,3	0,1	0,6	0,4	0,8
Finansiella kostnader	-21,8	-17,6	-42,6	-33,1	-69,5
Förvaltningsresultat	24,8	9,5	42,2	18,5	47,0
Värdoförändringar på fastigheter, orealiserade	17,5	20,4	49,0	26,8	56,9
Värdoförändringar på finansiella instrument, orealiserade	8,3	-19,4	19,2	-23,7	-0,2
Resultat före skatt	50,6	10,5	110,5	21,6	103,7
Uppskjuten skatt	-14,1	-1,2	-30,9	-2,7	-19,7
Aktuell skatt	-	0	-	-	-0,1
Periodens resultat	36,5	9,3	79,5	18,9	83,9
Resultat per stamaktie, kr	2,56	0,82	5,83	1,66	7,39
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	2,42	0,81	5,50	1,65	7,35
Genomsnittligt antal stamaktier	11 916 822	11 366 822	11 912 655	11 366 822	11 366 822
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 493 068	11 416 822	12 531 610	11 416 822	11 416 822

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2006-06-30	2005-06-30	2005-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 441,2	1 442,5	1 992,1
Uppskjuten skattefordran	-	47,20	14,2
Övriga anläggningstillgångar	4,3	4,0	4,4
Summa anläggningstillgångar	2 445,5	1 493,7	2 010,7
Likvida medel	102,3	90,8	49,9
Övriga tillgångar	35,7	2,7	19,4
Summa omsättningstillgångar	138,0	93,5	69,3
Summa tillgångar	2 583,5	1 587,2	2 080,0
Eget kapital	624,4	300,1	356,1
Långfristiga räntebärande skulder	1 751,0	1 091,0	1 533,2
Uppskjuten skatteskuld	16,7	-	-
Övriga långfristiga skulder	5,4	8,0	3,0
Summa långfristiga skulder	1 773,2	1 099,0	1 536,2
Kortfristiga räntebärande skulder	92,7	92,0	67,5
Finansiella derivats orealiserade värdoförändringar	1,9	23,7	21,1
Övriga kortfristiga skulder	91,4	72,4	99,1
Summa kortfristiga skulder	190,3	188,1	187,7
Summa eget kapital och skulder	2 583,5	1 587,2	2 080,0

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernen, belopp i miljoner kronor	2006 apr-jun	2005 apr-jun	2006 jan-jun	2005 jan-jun	2005 jan-dec
Resultat före skatt	50,6	10,5	110,5	21,6	103,8
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-8,3	19,4	-19,2	23,7	-0,2
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-17,5	-20,4	-49,0	-26,8	56,9
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-0,6	1,8	-1,2	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	24,2	11,3	41,0	18,5	47,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	6,5	-12,2	4,5	-8,0	9,0
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	22,4	6,3	27,6	5,3	2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53,1	5,4	73,1	15,8	58,2
Förvärv av fastigheter	-340,9	-68,0	-386,8	-68,0	-586,5
Handpenning vid fastighetsförvärv	13,6	-	-17,4	-	-
Investeringar i fastigheter	-19,2	1,8	-23,0	-3,6	-11,0
Nettoförändring av övriga anläggningstillgångar	-1,7	-10,7	-0,1	-10,7	-0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-348,2	-76,9	-427,3	-82,3	598,1
Nyemission av stamaktier	-	33,6	1,1	33,6	33,6
Nyemission av preferensaktier	24,5	-	191,1	-	-
Utdelning till preferensaktieägare	-3,4	-	-3,4	-	-
Förändring av långfristiga räntebärande skulder	228,2	61,4	217,8	72,3	504,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	249,3	95,0	406,6	105,9	538,3
Periodens kassaflöde	-45,8	23,5	52,4	39,3	-1,6
Kursdifferens i likvida medel	-	0,7	-	-	-
Förändring av likvida medel	-45,8	24,2	52,4	39,3	-1,6
Likvida medel vid periodens slut	102,3	90,8	102,3	90,8	49,9

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen, belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Eget kapital
Eget kapital 2004-01-01	27,5	6,4	-	70,3	104,2
Apportemission	26,8	89,2	-	-	116,0
Utdelning av teknikrörelse	-	-	-	-20,7	-20,7
Omräkningsdifferens	-	-	-0,1	-	-0,1
Justerad förvärvsanalys vid övergång till IFRS	-	-	-	-9,4	-9,4
Årets resultat 2004 (justerat för IFRS)	-	-	-	63,0	63,0
Eget kapital 2004-12-31	54,3	95,6	-0,1	103,2	253,0
Justering för ändrad redovisningsprincip (IFRS), avser IAS 39	-	-	-	-14,4	-14,4
Justerat eget kapital 2005-01-01	54,3	95,6	-0,1	88,8	238,6
Nyemission av 1 000 000 stamaktier à 5 kronor	5,0	28,6	-	-	33,6
Årets resultat 2005	-	-	-	83,9	83,9
Eget kapital 2005-12-31	59,3	124,2	-0,1	172,7	356,1
Nyemitterade stamaktier	0,3	0,9	-	-	1,1
Fondemitterade preferensaktier	3,0	-3,0	-	-	-
Nyemitterade preferensaktier	35,0	156,1	-	-	191,1
Utdelning	-	-	-	-3,4	-3,4
Periodens resultat 2006	-	-	-	79,5	79,5
Eget kapital 2006-06-30	97,5	278,2	-0,1	248,8	624,4

NYCKELTAL

	2006 apr-jun	2005 apr-jun	2006 jan-jun	2005 jan-jun	2005 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Direktavkastning	8,3%	8,4%	8,1%	8,1%	8,3%
Areamässig uthyrningsgrad	96%	94%	96%	94%	96%
Ekonomisk uthyrningsgrad	95%	94%	95%	94%	95%
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital	8%	7%	7%	7%	7%
Avkastning på eget kapital	25%	13%	32%	14%	52%
Belåningsgrad	71%	75%	71%	75%	77%
Soliditet	24%	19%	24%	19%	17%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,1	1,6	2,0	1,7	1,7
Data per stamaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	55,00	41,50	55,00	41,50	57,75
Eget kapital per aktie, kr	32,74	25,29	32,74	25,29	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	31,31	25,18	31,31	25,18	29,88
Resultat per aktie, kr	2,56	0,82	5,83	1,66	3,69
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,42	0,81	5,50	1,65	3,67
Kassaflöde per aktie, kr	1,70	0,99	2,82	1,63	1,82
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	1,60	0,99	2,64	1,62	1,81
Antal aktier vid periodens utgång	11 916 822	11 866 822	11 916 822	11 866 822	11 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 462 277	11 916 822	12 462 277	11 916 822	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	11 916 822	11 316 822	11 912 655	11 366 822	11 866 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 493 068	11 416 822	12 531 610	11 416 822	11 916 822
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,50	-	25,50	-	-
Eget kapital per aktie, kr	30,84	-	30,84	-	-
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	30,84	-	30,84	-	-
Resultat per aktie, kr	0,50	-	0,84	-	-
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,50	-	0,84	-	-
Kassaflöde per aktie, kr	0,50	-	0,84	-	-
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	0,50	-	0,84	-	-
Antal aktier vid periodens utgång	7 595 841	-	7 595 841	-	-
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	7 595 841	-	7 595 841	-	-
Genomsnittligt antal aktier	7 095 841	-	5 746 534	-	-
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	7 095 841	-	5 746 534	-	-

SEGMENTINFORMATION

Belopp i miljoner kronor

Januari-juni 2006	Stockholm	Göteborg	Övriga fastigheter	Centrala kostnader i moderbolag	Totalt
Hysesintäkter	70,0	6,5	36,1	-	112,5
Förvaltningsresultat	20,7	2,5	21,4	-2,5	42,2
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärden	1 459,0	142,3	862,8	-	2 464,1

Fastighetsvärden i balansräkningen har i enlighet med redovisningsreglerna reducerats med 22,9 miljoner kronor motsvarande förvärvad uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv (Asset Deals).



AKTIEN OCH ÄGARNA

Sista betalkurs den 30 juni för Sagax stamaktie uppgick till 55,00 (41,50) kronor. Den 31 mars uppgick betalkursen till 70,00 kronor. Bolaget hade vid periodens utgång 6 736 (7 257) aktieägare.

Under det andra kvartalet har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 22 (33) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 37 (76) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 1,1 (1,2) miljoner kronor per dag.

Betalkursen den 30 juni för Sagax preferensaktie uppgick till 25,00 kronor. Den 31 mars uppgick betalkursen till 27,40 kronor. Omsättningshastigheten under det andra kvartalet uppgick till 95 % med beaktande av att 1 miljon aktier emitterats. Varje preferensaktie ger rätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

Största aktieägare	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	2 808 926	120 775	15,0%	22,3%
Johan Thorell med bolag	1 290 227	34 511	6,8%	10,2%
Fam Salén med bolag	1 021 913	38 595	5,4%	8,1%
LF Småbolagsfond	777 400	92 600	4,5%	6,2%
LF Fastighetsfond	395 400	19 770	2,1%	3,1%
UBS	-	3 000 000	15,4%	2,4%
Sabis Invest	220 000	285 000	2,6%	2,0%
Staffan Rasjö	125 000	230 000	1,8%	1,2%
FastPartner	-	700 000	3,6%	0,6%
Bliwa Livförsäkring	-	320 000	1,6%	0,3%
Övriga aktieägare	5 277 956	2 754 590	41,2%	43,8%
Totalt	11 916 822	7 595 841	100,0%	100,0%

Sagax har 1 500 000 utestående teckningsoptioner. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 35 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.

SAGAX ÅRSSTÄMMA

Årsstämman den 2 maj beslutade i enlighet med styrelsens förslag om utdelning med 0,52 kronor per preferensaktie. Övriga vinstmedel i bolaget avsattes till en särskild bunden fond betecknad Konsolideringsfonden, i enlighet med vad som stipuleras i bolagsordningen.

Omval gjordes av ledamöterna Göran E Larsson, Hans Runesten, Staffan Salén, Johan Thorell och David Mindus (VD). Vid efterföljande konstituerande styrelsemöte valdes Göran E Larsson till styrelsens ordförande.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Sagax har refinansierat sitt fastighetsbestånd i Stockholm. Den nya kreditfaciliteten ersätter flera mindre fastighetslån och är, i likhet med övrig finansiering, upptagen via dotterbolag. Koncernens moderbolag är fortsatt obelånat och fritt från borgensåtaganden.

Genom refinansieringen förlängs kapital- och räntebindningen för Stockholmsverksamheten från 3,8 till 7,0 år respektive från 3,1 till 4,6 år samt får även i övrigt förbättrade villkor. Kreditavtalet omfattar också en möjlighet för Sagax att erhålla kompletterande förvärvsfinansiering på samma villkor. Kreditfaciliteten tillhandahålls av Hypo Real Estate Bank International AG. Koncernens samlade kapital- och räntebindning uppgår till 5,7 år respektive 4,9 år efter refinansieringen.

Fyra lager- och industrifastigheter har förvärvats och tillträtts efter rapportperiodens utgång för 204 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 25 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 77 % är belägen i Stockholmsområdet.

Fastigheten Kumla Äng 2 i Botkyrka kommun har sålts för 9,5 miljoner kronor innebärande en realisationsvinst om 1,0 miljoner kronor.

PROGNOS FÖR ÅR 2006

Med utgångspunkt i det avslutade halvåret bedöms Sagax under år 2006 nå ett resultat före värdeförändringar och skatt om 90 miljoner kronor med nuvarande fastighetsinnehav.

Tidigare prognos som lämnats i samband med publiceringen av rapporten för första kvartalet år 2006 löd: "Sagax bedöms med nuvarande fastighetsbestånd nå ett förvaltningsresultat, det vill säga resultat före omvärderingar och skatt, om 85 miljoner kronor".





REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för verksamhetsåret 2005.

Marknadsvärderingar av fastigheterna har per den 30 juni 2006 utförts av fastighetsvärderare vilka auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka drift netton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år.

Värderingar av koncernens finansiella instrument är upprättade av koncernens motparter.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport för juli-september 2006 27 oktober 2006
Bokslutskommuniké för 2006 22 februari 2007

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 25 augusti 2006
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

David Mindus
Verkställande direktör

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 dessutom gärna www.sagax.se

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat före finansnetto 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.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

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.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

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.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i fastigheter med god avkastning främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav uppgår till 464.000 kvadratmeter fördelat över 48 fastigheter. AB Sagax (publ) är anslutet till First North.

AB | SAGAX

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