

DELÅRSRAPPORT

JANUARI - MARS 2005



AB | SAGAX



DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI - MARS ÅR 2005

- **Periodens hyresintäkter uppgick till 37,0 miljoner kronor.**
- **Periodens förvaltningsresultat uppgick till 9,0 miljoner kronor, motsvarande 0,83 kronor per aktie.**
- **Periodens resultat före skatt uppgick till 11,1 miljoner kronor, motsvarande 1,02 kronor per aktie.**
- **Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgår till 1 348 miljoner kronor.**

VD HAR ORDET

Sagax fortsatte under första kvartalet att utvecklas positivt. Sagax resultat före skatt uppgick under kvartalet till 11,1 miljoner kronor, motsvarande 1,02 kronor per aktie. Detta är i linje med Sagax affärsplan och med tidigare lämnad information. I periodens resultat ingick realisationsvinster med noll kronor och värdeförändringar med 2,1 miljoner kronor. Beroendet av värdeförändringar är fortsatt lågt och Sagax fokus på kassaflöde och riskspridning är oförändrat.

Från och med första kvartalet år 2005 upprättar Sagax sin koncernredovisning enligt IFRS. De väsentligaste effekterna för Sagax uppstår i samband med redovisningen av förvaltningsfastigheter. Sagax har valt att redovisa dessa till verkligt värde. Sagax har för detta ändamål anlitat ett externt värderingsinstitut. Individuella marknadsvärdebedömningar av koncernens fastigheter kommer fortsättningsvis att upprättas kvartalsvis. Inför denna kvartalsrapport har externa värderingar omfattat 85% procent av koncernens fastighetsvärde. Det bör noteras att en marknadsvärdebedömning är förknippad med viss osäkerhet. Osäkerheten är dock avtagande ju större portfölj som analyseras.

Sagax hyresmarknad är fortsatt stabil. Detta återspeglar sig bland annat i uthyrningsgraden som är fortsatt god och uppgick till 93 procent vid periodens utgång. 82 procent av de hyresavtal som var uppsägningsbara under första kvartalet förlängdes i ytterligare tre till fem år. Den återstående hyresavtalstiden uppgick till 4,5 år vid periodens utgång.

Vakanser av större betydelse är koncentrerade till ett fåtal fastigheter. Sagax arbetar aktivt med att söka efter bästa möjliga hyresgäster till dessa lokaler. Efter periodens utgång har detta

arbete bland annat resulterat i nyuthyrning av 1 500 kvadratmeter till Compass Groups svenska dotterbolag. Hyresgästen kommer att tillträda sina lokaler under fjärde kvartalet i år.

Sagax investeringsmarknad, lager- och industrifastigheter, erbjuder fortsatt attraktiv direktavkastning i förhållande till nuvarande ränteläge. Även om direktavkastningskraven under senare tid tenderat att sjunka något har dessa inte justerats i sådan omfattning att Sagax förutsättningar för ytterligare expansion väsentligt påverkas. I förhållande till andra fastighetstyper är lager- och industrifastigheter ett mindre investeringssegment, vilket bidrar till något högre avkastningskrav. En fortsatt expansion kommer att sätta Sagax kapitalförsörjning i fokus. Även om Sagax idag uppskattas ha kapacitet att öka sina fastighetsinvesteringar till cirka 1,7 miljarder kronor bedöms en effektiv intäktssdiversifiering uppnås först vid en portfölj om 2,5 - 3,5 miljarder kronor. Sagax har ett antal alternativa kapitalanskaffningsmöjligheter som utvärderas löpande. Sagax kapital- och räntebindning uppgick till 5,0 respektive 4,0 år vid periodens utgång. Moderbolaget är fortsatt obelånat och utan borgensåtaganden.

Med utgångspunkt i det nyss avslutade kvartalet bedöms Sagax under år 2005 kunna nå ett driftnetto överstigande 100 miljoner kronor och resultatmålet 37 miljoner kronor före skatt efter tillämpning av de nya redovisningsreglerna.

David Mindus
Verkställande direktör

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 9,6 miljoner kronor. Med hänsyn tagen till säsongsvariationer är resultatet i linje med tidigare lämnad information.

Hysesintäkter

Periodens hyresintäkter uppgick till 37,0 miljoner kronor. Koncernen har under första kvartalet haft sammanlagda hyresförluster om 0,3 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 93%.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 7,6 miljoner kronor under perioden. Fastighetskostnaderna är högre under det första kvartalet bland annat till följd av uppvärmningskostnader under vintersäsongen. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 2,2 miljoner kronor under perioden.

Central administration

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Kostnader för notering och marknadskommunikation ingår även under denna rubrik.

Marknadsvärdering av finansiella instrument

I enlighet med ovan nämnda nya redovisningsregler har även de finansiella instrumenten marknadsvärderats, vilket lett till att de omvärderats med 4,3 miljoner kronor.

Av- och nedskrivningar

Enligt nya redovisningsregler skrivs fastighetsvärden ej av i koncernredovisningen.

Orealiserade värdeförändringar av fastigheter

I enlighet med de nya redovisningsreglerna har fastigheterna marknadsvärderats vilket lett till att fastigheternas värde skrivits upp med netto 4,6 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt.

Personal

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

Underskottsavdrag

Sagax skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 306 miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 10,4 miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 5,4 miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 10,9 miljoner kronor. Förändringen av likvida medel har under perioden uppgått till 15,2 miljoner kronor.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 257 miljoner kronor. Det redovisade egna kapitalet har ökat jämfört med det redovisade egna kapitalet i årsredovisningen för år 2004. Denna förändring redovisas under rubriken Redovisningsprinciper i denna rapport.

Räntebärande skulder

Räntebindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2005	130	5,5%	12,4%
2006	57	4,5%	5,1%
2007	12	5,3%	1,1%
2008	301	6,0%	27,3%
2009	448	5,5%	40,6%
2010	8	5,1%	0,7%
>2010	161	5,4%	12,8%
Summa / snitt	1 117	5,6%	100,0%

Kapitalbindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2005	30	4,4%	2,7%
2006	18	5,0%	1,6%
2007	18	5,0%	1,7%
2008	59	5,8%	5,3%
2009	759	5,9%	69,4%
2010	9	5,0%	0,8%
>2010	225	4,9%	18,6%
Summa / snitt	1 117	5,6%	100,0%

Den genomsnittliga räntebindningen vid periodens utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 4,0 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,0 år vid periodens utgång.

INVESTERINGAR

Sagax har den 1 april tillträtt en lager- och distributionsfastighet i Upplands Väsby. Den förvärvade fastigheten omfattar 7 700 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 94 procent utgörs av lager. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till 68 miljoner kronor. Fastigheten är uthyrd till ICA. För fastighetslista, se www.absagax.se.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på -0,9 miljoner kronor. Balansomslutningen uppgick till 192,8 miljoner kronor och eget kapital uppgick till 189,7 miljoner kronor. Omsättningen bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster och uppgick till 1,0 miljoner kronor.

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2005 jan-mar	2004 jan-dec	2004 jan-mar
Fastighetsrörelsen			
Hysesintäkter	37,0	64,7	-
Drift- och underhållskostnader	-7,6	-14,3	-
Tomträttsavgäld	-1,6	-3,3	-
Fastighetsskatt	-0,6	-1,2	-
Fastighetsadministration	-0,3	-0,9	-
Driftnetto	26,8	45,0	-
Nedskrivning av goodwill	-	-35,4	-
Fastighetsrörelsens bruttoresultat	26,8	9,6	-
Central administration	-2,7	-4,1	-
Finansiella intäkter	1,2	1,0	-
Finansiella kostnader	-16,3	-23,9	-
Fastighetsrörelsens förvaltningsresultat	9,0	-17,4	-
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	6,4	-	-
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-4,3	-	-
Fastighetsrörelsens resultat före skatt	11,1	-17,4	-
Uppskjuten skatt	-1,5	84,4	-
Aktuell skatt	-	-0,4	-
Fastighetsrörelsens resultat	9,6	66,5	-
Utdelad teknikerörelse			
Nettoomsättning	-	12,8	5,4
Rörelsens kostnader	-	-17,7	-9,1
Rörelseresultat	-	-5,0	-3,7
Finansiella intäkter	-	1,4	0,8
Teknikerörelsens resultat före skatt	-	-3,5	-2,9
Aktuell skatt	-	-	-
Teknikerörelsens resultat	-	-3,5	-2,9
Periodens resultat	9,6	63,0	-2,9
Data per aktie			
Resultat per aktie	0,88 kr	1,07 kr	-0,53 kr
Resultat per aktie efter full utspädning	0,88 kr	1,06 kr	-0,40 kr
Antal aktier vid periodens utgång	10 866 822	10 866 822	5 494 265
Antal aktier vid periodens utgång efter full utspädning	10 916 822	10 916 822	7 163 265

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2005-03-31	2004-12-31	2004-03-31
Förvaltningsfastigheter	1 347,5	1 337,6	-
Uppskjuten skattefordran	47,2	42,8	-
Övriga tillgångar	31,4	27,9	8,3
Likvida medel	66,7	51,5	103,5
Summa tillgångar	1 492,8	1 459,8	111,8
Eget kapital	257,0	262,4	101,3
Avsättningar	12,3	12,5	1,2
Räntebärande skulder	1 117,2	1 094,5	-
Övriga skulder	106,4	90,4	9,3
Summa eget kapital och skulder	1 492,8	1 459,8	111,8

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i miljoner kronor	2005 jan-mar	2004 jan-dec	2004 jan-mar
Resultat före skatt	11,1	-17,4	-2,9
Poster ej ingående i kassaflödet	-3,8	30,0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7,2	12,6	-2,9
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	3,2	36,9	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10,4	49,5	-3,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5,4	-444,4	-0,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10,9	338,7	-
Periodens kassaflöde	15,9	-56,2	-4,3
Kursdifferens i likvida medel	-0,7	-0,1	-
Förändring av likvida medel	15,2	-56,3	-4,3
Likvida medel vid periodens slut	66,7	51,5	103,5

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2005 jan-mar	2004 jan-dec	2004 jan-mar
Ingående balans	262,4	104,2	104,2
Värdering av finansiella instrument per den 1 januari 2005	-20,0	-	-
- uppskjuten skatt, 28 %	5,6	-	-
Justerad ingående balans till följd av ändrad redovisningsprincip	248,0	104,2	104,2
Omräkningsdifferens	-0,6	-0,1	-
Utdelning av teknikrörelsen	-	-20,8	-
Apportemission	-	116,1	-
Periodens resultat	9,6	63,0	-2,9
Utgående balans	257,0	262,4	101,3

NYCKELTAL

	2005 jan-mar	2004 jan-dec	2004 jan-mar
Fastighetsrelaterade			
Direktavkastning	8,0%	8,5%	-
Areamässig uthyrningsgrad	94%	94%	-
Ekonomisk uthyrningsgrad	93%	93%	-
Finansiella			
Avkastning på totalt kapital	7%	5%	negativ
Avkastning på eget kapital	15%	6%	negativ
Belåningsgrad	75%	75%	-
Soliditet	17%	14%	91%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,7	1,5	-
Data per aktie			
Börskurs vid periodens utgång	27,00 kr	27,20 kr	25,20 kr
Eget kapital per aktie	23,65 kr	19,15 kr	18,44 kr
Eget kapital per aktie efter full utspädning	23,64 kr	19,17 kr	14,14 kr
Resultat per aktie	0,88 kr	1,07 kr	-0,53 kr
Resultat per aktie efter full utspädning	0,88 kr	1,06 kr	-0,40 kr
Kassaflöde per aktie	0,66 kr	2,16 kr	-0,53 kr
Kassaflöde per aktie efter full utspädning	0,66 kr	2,15 kr	-0,40 kr
Antal aktier vid periodens utgång	10 866 822	10 866 822	5 494 265
Antal aktier vid periodens utgång efter full utspädning	10 916 822	10 916 822	7 163 265
Genomsnittligt antal aktier	10 866 822	8 180 544	5 494 265
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	10 916 822	8 230 544	7 163 265

Samtliga uppgifter per aktie har justerats för den sammanläggning av aktier i förhållandet 10:1 som skett under 2004. Samtliga nyckeltal för jämförelseperioden 2004 ovan har baserats på årsredovisningen för år 2004. De engångseffekter vilka uppstår i den justerade resultaträkningen för år 2004 vid införandet av nya redovisningsregler enligt IFRS från år 2005 medför att alla jämförelser av nyckeltal med andra verksamheter eller andra perioder blir missvisande om de baseras på det justerade jämförelseårets resultaträkning.

SEGMENTINFORMATION

Januari-mars 2005	Stockholm	Västra Götaland	Övriga fastigheter	Central administration	Totalt
Hysesintäkter	28,0	2,6	6,4	-	37,0
Förvaltningsresultat	5,7	1,0	3,2	-0,9	9,0
Anläggningstillgångar	949,3	96,0	302,2	-	1 347,5

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sista betalkurs den 31 mars 2005 uppgick till 27,00 kronor per aktie. Den 30 december uppgick betalkursen till 27,20 kronor. Bolaget hade vid periodens utgång 8 831 aktieägare.

Under det första kvartalet år 2005 har Sagaxaktien varit föremål för i genomsnitt 19 transaktioner per handelsdag. Aktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 31 % och den genomsnittliga handelsvolymen till 331 312 kronor per dag.

Största aktieägarna per 31 mars 2005

	Antal aktier	Andel av röster och kapital
Stockholm Realty Management AB	2 495 156	23,0%
Four Invest AB	1 087 026	10,0%
Fam Salén inklusive bolag	771 913	7,1%
Förvaltnings AB Hummelbosholm	690 227	6,4%
STN Förvaltnings AB	454 615	4,2%
Recapital AB	437 731	4,0%
LF Småbolagsfonden	319 300	2,9%
Byggnadsbyrå Herman-Bygg AB	259 686	2,4%
LF Fastighetsfonden	220 400	2,0%
Örruds Mekaniska AB	190 296	1,8%
Övriga aktieägare	3 940 472	36,3%
Totalt	10 866 822	100,0%

REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med år 2005 upprättar noterade bolag inom EU sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Tillämpning sker från den 1 januari 2005 och jämförelseåret 2004 omräknas enligt det nya regelverket. Övergångsreglerna finns i IFRS 1 Förstagångstillämpning av internationella redovisningsstandarder vilken har som utgångspunkt att alla standarder skall tillämpas retroaktivt. Vid övergången till IFRS 2005 har en öppningsbalans per den 1 januari 2005 upprättats som förklarar hur en övergång från nationella redovisningsprinciper till IFRS påverkar det egna kapitalet i koncernen.

Sagax aktie handlas på Nya Marknaden och styrelsen har som tidigare rapporterat beslutat att tillämpa IFRS i den finansiella rapporteringen. Sagax har tillämpat Redovisningsrådets rekommendationer i sin koncernredovisning vilket medför att denna i hög grad redan anpassats till IFRS. De väsentligaste effekterna för koncernen som uppstått i samband med övergången till IFRS avser redovisningen av förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt samt goodwill. Därutöver påverkades redovisningen avseende finansiella instrument av övergången till IFRS. Enligt IFRS 1 skall redovisningen upprättas enligt de IFRS-standarder som kommer att gälla den 31 december 2005. Dessa standarder skall även ha godkänts av EU. De effekter av övergången till IFRS som redovisas nedan är därför preliminära och baserade på gällande IFRS och tolkningar därav, vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005 med åtföljande påverkan på rapporterade belopp.

Sagax har valt att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40 i koncernredovisningen. Enligt IAS 40 är det inte tillåtet att göra avskrivningar på fastigheter vilka värderas till verkligt värde. Avskrivningarna år 2004 har därför återförts vilket ökar resultatet med netto 3,8 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt på dessa avskrivningar. Samtliga koncernens fastigheter har förvärvats till marknadspris under det andra halvåret 2004 och en internt utförd värdering av fastighetsinnehavet per den 31 december 2004 visade inte någon värdeförändring. En externt utförd värdering per den 31 mars 2005 har lett till att fastighetsvärden omvärderats med 6,4 miljoner kronor. Resultateffekten år 2005 uppgår till 4,6 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 1,8 miljoner kronor.

Förvärvsanalyser i koncernredovisningen avseende förvärv under 2004 har räknats om. Enligt tidigare tillämpade principer tas värdet av underskottsavdrag hänförligt till moderbolaget upp som uppskjuten skattefordran i förvärvskalkylen om en sådan skattefordran inte redovisats av moderbolaget före förvärvet. Den förvärvskalkyl som låg till grund för 2004 års redovisning innehöll en sådan skattefordran vilket resulterade i negativ goodwill (48 miljoner kronor). I förvärvskalkylen upprättad enligt det nya regelverket beaktas inte att underskottsavdraget kan

åsättas ett värde till följd av förvärvet. I stället redovisas effekten av underskottsavdraget i det bolag där underskottsavdraget ligger. Det sker genom att en skatteintäkt (86 miljoner kronor) redovisats i resultaträkningen. Genom att den uppskjutna skattefordran inte tas upp i den förvärvskalkyl som upprättas enligt de nya reglerna resulterade kalkylen i att en goodwill (35,7 miljoner kronor) uppkom. En prövning av goodwillvärdet enligt IAS 36 Nedskrivningar resulterade i en nedskrivning med 35,7 miljoner kronor av denna goodwill.

Sagax följer även IAS 32 Finansiella Instrument: Upplysning och klassificering samt IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering där IAS 32 i allt väsentligt motsvaras av RR 27 Finansiella Instrument; Upplysning och klassificering. Sagax har förvärvat dessa instrument för att förlänga räntebindning av befintliga lån och därmed säkerställa räntenivån under lånens löptid. Enligt IAS 39 skall upptagna lån värderas till upplupet anskaffningsvärde och derivat- och andra finansiella instrument skall värderas till verkligt värde. Förändringar av verkligt värde på dessa instrument redovisas i resultaträkningen eller mot eget kapital beroende på hur instrumenten klassificerats vid anskaffningstidpunkten. Värdeförändringen av de finansiella instrumenten per den 31 mars 2005 uppgick till -4,3 miljoner kronor. Resultateffekten första kvartalet 2005 uppgår till -3,1 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 1,2 miljoner kronor. Effekten på det egna kapitalet vid årsskiftet uppgick till -14,4 miljoner kronor efter att hänsyn tagits till uppskjuten skatt med 5,6 miljoner kronor. I enlighet med övergångsreglerna redovisas denna effekt mot eget kapital per den 1 januari 2005 och jämförelsetalen för år 2004 har inte omräknats.

Nedan redovisas effekter på resultat under perioden och under jämförelseåret 2004. Effekterna redovisas även på koncernens egna kapital per den 31 december 2004. Samtliga belopp i tabellerna nedan anges i miljoner kronor.

Förändring av resultat	2004 jan-mar	2004 jan-dec
Resultat, tidigare redovisningsprinciper	-2,9	8,8
Förvaltningsfastigheter:	-	-
Orealiserad värdeförändring	-	-
Återföring av avskrivningar	-	5,5
Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-	-
	-	-1,5
Uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skatteintäkt	-	86,0
Nedskrivning av goodwill	-	-35,8
Resultat enligt IFRS	-2,9	63,0

Förändring av eget kapital	2004 31-dec
Eget kapital, tidigare redovisningsprinciper	208,2
Förvaltningsfastigheter:	
Återföring av avskrivningar	5,5
Uppskjuten skatt (28 % av ovanstående avskrivningar)	-1,5
Uppskjuten skatt:	
Uppskjuten skatteintäkt	86,0
Nedskrivning av goodwill	-35,8
Eget kapital enligt IFRS	262,4

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet omfattade per den 31 mars år 2005 30 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 258 000 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgörs till 79% av lager- och industrilokaler. Återstående 21% utgörs huvudsakligen av kontorslokaler. 63% av den uthyrningsbara arean och 78% av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 163,4 miljoner kronor vid periodens utgång. Vid periodens utgång uppgick kontrakterad årshyra till 152,4 miljoner kronor motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 93%.

Löptider för hyreskontrakt per den 31 mars 2005

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra mkr	Kontrakterad årshyra, andel
2005	21	11,4	7%
2006	41	40,1	26%
2007	38	25,3	17%
2008	29	22,4	15%
2009	14	8,9	6%
>2009	17	44,3	29%
Totalt	160	152,4	100%

Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område den 31 mars 2005

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	25	162 788	78%
Göteborg	2	15 575	6%
Övrigt	3	79 988	16%
Totalt	30	258 351	100%

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättat från och med 1 januari 2005 sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde. Sagax har valt att låta oberoende värderingsinstitut värdera 85 procent av koncernens fastigheter vid periodens utgång. Innevarande period omfattas samtliga fastigheter av extern värdering med undantag för de fastigheter Sagax förvärvade under fjärde kvartalet 2004 och som är uthyrda på 15-åriga hyresavtal. Dessa har värderats internt. Metodologi och slutsatser från den interna värderingen har dock granskats externt.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgår till 1 347,5 miljoner kronor, vilket medfört att koncernens fastighetsvärden ökat med realiserade värdeförändringar uppgående till 6,4 miljoner kronor. Nedan beskrivs den metodologi och de antaganden som legat till grund för värdebedömningarna.

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.

Huvuddelen av fastighetsbeståndet har tidigare värderats och har i samband därmed besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov och marknadsposition samt lokalernas attraktivitet, som underlag för bedömning av marknadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad.

Analys och generella förutsättningar

Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 1 % under år 2005 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 och direktavkastningskrav 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 fastighetsspecifikt 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 livscykeln vid kalkylperiodens slut.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Halvårsrapport januari-juni 2005	30 augusti 2005
Delårsrapport januari-september 2005	26 oktober 2005

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 26 april 2005
 AB SAGAX (publ)
 Organisationsnummer 556520-0028

David Mindus
 Verkställande direktör

För ytterligare information vänligen kontakta:

David Mindus, 08-545 83 540, david.mindus@absagax.se

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital 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 aktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde

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

Periodens kassaflöde per aktie

Periodens resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och fastighetsbolag. Sagax fokus är lager- och industrifastigheter. Sagax fastighetsinnehav uppgår till 266.000 kvadratmeter fördelat över 31 fastigheter. AB Sagax (publ) är anslutet till Nya Marknaden.

AB | SAGAX

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