

DELÅRSRAPPORT

JANUARI - MARS 2006



AB | SAGAX

KVARTALET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna uppgick till 53,5 (37,0) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17,5 (9,0) miljoner kronor, motsvarande 1,13 (0,83) kronor per stamaktie.
- Periodens resultat uppgick till 43,1 (9,6) miljoner kronor, motsvarande 3,28 (0,88) kronor per stamaktie.
- Nyemission av preferensaktier genomfördes under det första kvartalet år 2006 vilken tillförde bolaget 171 miljoner kronor före emissionskostnader.
- Under det första kvartalet har avtal tecknats om fastighetsförvärv uppgående till 414 miljoner kronor.

VD HAR ORDET

Sagax resultat efter skatt uppgick under rapportperioden till 43,1 miljoner kronor motsvarande 3,28 kronor per stamaktie. Bolagets förvaltningsresultat uppgick till 17,5 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet är tillfredsställande och i linje med vår affärsplan.

Omvärderingar av fastigheter har bidragit med 22,6 miljoner kronor till periodens resultat efter skatt. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter, som fastställs av oberoende värderingsinstitut, uppgår till 2 090 miljoner kronor vid periodens utgång. En betydande del av värdetförändringen är hänförlig till Sagax fastigheter i Finland som omvärderats utifrån en allmänt förbättrad marknadssituation och till följd av att vi, på BE Groups uppdrag, beslutat att bygga ut vår fastighet i Åbo.

Omvärderingar av finansiella instrument har bidragit med 7,8 miljoner kronor till periodens resultat efter skatt. Omvärderingarna är en följd av att ränteläget stigit under perioden i kombination med Sagax relativt långa räntebindning. Det kan noteras att den aktuella omvärderingen är en återläggning av tidigare utförda nedskrivningar. Sagax har dock alltså ett negativt värde om cirka -11 miljoner kronor på räntederivatet vid periodens utgång.

Under första kvartalet har Sagax framgångsrikt genomfört en nyemission av preferensaktier. Sagax tillfördes sammanlagt 171 miljoner kronor före emissionskostnader. Detta har varit ett stort och betydelsefullt steg i bolagets utveckling. Emissionen effektiviserar Sagax kapitalförsörjning och attraherade nya, företrädesvis institutionella, investerare till bolaget samtidigt som utspädningen för befintliga aktieägare var begränsad. Sagax kommer att använda det tillförda kapitalet för att fortsätta växa inom kärnsegmentet, lager- och industrifastigheter.

Under årets första kvartal har Sagax avtalat om att förvärva fem fastigheter för sammanlagt 414 miljoner kronor. Den dominerande investeringen var bolagets förvärv av Romben 3 i Sollentuna kommun för 265 miljoner kronor. Romben 3 tillträdde den 3 april och påverkade således inte Sagax räkenskaper under rapportperioden. Romben 3 omfattar cirka 17 500 m² uthyrningsbar area varav cirka två tredjedelar utgör lagerlokaler och återstående del utgör kontorslokaler. Fastigheten, som är Sagax största enskilda investering, har ett utmärkt läge invid E4 norr om Stockholm. Fastigheten är fullt uthyrd och i mycket gott skick efter att ha totalrenoverats år 2003 och 2005. Hyresgästerna utgörs uteslutande av multinationella företag med mycket god kreditvärdighet. Hyresavtalen har en löptid mellan 10 och 17 år.

Därutöver har Sagax under första kvartalet avtalat om att förvärva fastigheterna Induktorn 24 och Gjutmästaren 8 i Stockholm. Köpeskillingen är 102 miljoner kronor. Fastigheterna tillträdde under fjärde kvartalet. Fastigheterna omfattar cirka 49 000 m² friköpt mark och 18 000 m² lokalarea. Lokalerna utgörs huvudsakligen av verkstads- och lagerlokaler. Induktorn 24 är vakant vid förvärvstidpunkten. Vi har dock redan påbörjat uthyrningsarbetet och vi har gott hopp om att kunna vara långt framskridna i detta arbete vid tillträdet.

Sagax hyresmarknader är fortsatt stabilt positiva och vi har även svårt att se någon tendens till väsentlig förändring inom överskådlig tid. Investeringsmarknaden är, i likhet med år 2005, fortsatt stark med stort inflöde av kapital. Direktavkastningskraven har fortsatt nedåt under perioden om än i något långsammare takt. Investeringsmarknaden bedöms även fortsättningsvis vara stark.

Med utgångspunkt i det nyss avslutade kvartalet bedöms Sagax under år 2006 nå det tidigare kommunicerade målet för förvaltningsresultatet om 85 miljoner kronor vid en oförändrad fastighetsportfölj.

David Mindus

Verkställande direktör



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Hysesintäkter

Periodens hyresintäkter uppgick till 53,5 (37,0) miljoner kronor. Koncernen har haft hyresförluster om 0,0 (0,3) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 96 % (93 %).

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 9,1 (7,6) miljoner kronor under perioden. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 2,4 (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.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Fastigheterna har redovisats till marknadsvärden vilket lett till att fastigheterna omvärderats med 31,5 (6,4) 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 10,9 (-4,3) miljoner kronor. Samtliga derivat har värderats externt.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 43,1 (9,6) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 17,5 (9,0) miljoner kronor. Nettoeffekten av orealiserade värdeförändringar uppgick till 30,5 (1,5) 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 320 miljoner kronor vid periodens slut efter beaktande av periodens resultat. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 16,8 miljoner kronor. Bolagets uppskjutna skattefordran har netto redovisats mot den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 17,5 (7,2) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 79,1 (5,4) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 157,3 (10,9) miljoner kronor. Under perioden har likvida medel ökat med 98,2 (15,2) miljoner kronor.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Per den 31 mars 2006 omfattade fastighetsbeståndet 42 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 410 000 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean utgjordes till 84 % av lager- och industrilokaler. Återstående 16 % utgjordes huvudsakligen av kontorslokaler. 46 % av den uthyrningsbara arean och 63 % av hyresvärdet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 227,3 respektive 217,8 miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 %.

FASTIGHETSFÖRVARV OCH INVESTERINGAR

Sagax förvärvade under det första kvartalet år 2006 fastigheten Bälgen 4 i Varberg kommun för cirka 35 miljoner kronor samt tomträtten till fastigheten Domnarvet 34 i Stockholms Stad för cirka 10 miljoner kronor.

Sagax avtalade om förvärv av fastigheterna Gjutmästaren 8 och Induktorn 4 i Stockholms Stad för cirka 102 miljoner kronor med tillträde under det fjärde kvartalet år 2006. Sagax avtalade även om förvärv av lagerfastigheten Romben 3 i Sollentuna kommun för cirka 265 miljoner kronor. Fastigheten tillträdde den 3 april år 2006.

Sagax har under perioden investerat 4 miljoner kronor i det vid årsskiftet befintliga fastighetsbeståndet. Investeringarna avser nybyggnation samt hyresgästanpassningar.

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 av koncernens fastigheter.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgår till 2 090,0 miljoner kronor, vilket medfört att koncernens fastighetsvärden under det första kvartalet ökat med orealiserade värdeförändringar uppgående till 31,5 miljoner kronor. Valutakurseffekter svarar för -0,3 miljoner kronor i värdeminskning. Omräkning från Euro har skett till balansdagens kurs, 9,42 kronor.

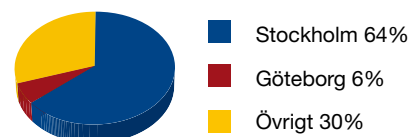
I enlighet med koncernens redovisningsregler, IFRS, har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 18,2 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisade fastighetsvärden uppgår därför till 2 071,8 miljoner kronor.

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.

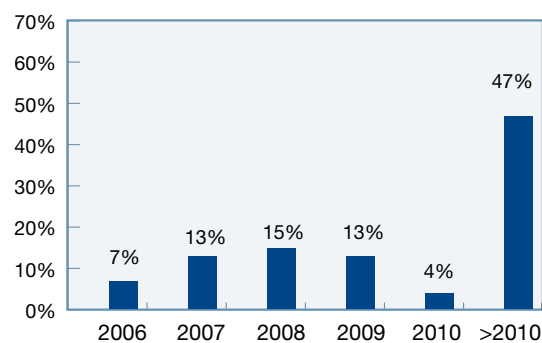
Fördelning av fastighetsbeståndet

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Andel av hyresvärde
Stockholm	29	189 804	64%
Göteborg	3	17 977	6%
Övrigt	10	201 806	30%
Totalt	42	409 587	100%



Fördelning av löptider för hyreskontrakt

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra Mkr	Andel
2006	25	15,1	7%
2007	44	29,3	13%
2008	35	33,5	15%
2009	35	29,1	13%
2010	11	9,4	4%
>2010	20	101,4	47%
Totalt	170	217,8	100%



Förändring av fastighetsbeståndets värde

Belopp i miljoner kronor

Marknadsvärde 31 december 2005	2 008,8
Förvärv	45,9
Värdeförändringar	31,5
Investeringar i befintligt bestånd	4,1
Valutaeffekt	-0,3
Marknadsvärde 31 mars 2006	2 090,0
Förvärvad uppskjuten skatt	-18,2
Bokfört värde	2 071,8



Samtliga fastigheter har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet, som 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.

Analyser och generella förutsättningar

Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 1 % under år 2006 samt 2 % per år under resterande del av kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida driftnetto 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 (7,5-14,0 %) och direktavkastningskrav (7,5-12,0 %) 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 livsrytmen vid kalkylperiodens slut.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 566,9 (257,0) miljoner kronor. De kvarvarande teckningsoptionerna från tidigare års optionsprogram utnyttjades i början av kvartalet och ökade det egna kapitalet med 1,1 miljoner kronor. Nyemission av preferensaktier och teckningsoptioner bidrog netto med 166,1 miljoner kronor under kvartalet.

Räntebärande skulder

Räntebindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2006	294,5	5,1%	18%
2007	32,7	4,5%	2%
2008	321,3	5,7%	20%
2009	455,9	5,4%	28%
2010	14,0	4,5%	1%
>2010	491,2	4,5%	31%
Summa/snitt	1 609,7	5,1%	100%

Kapitalbindning

Förfalloår	Mkr	Genomsnittlig ränta	Andel
2006	81,8	3,9%	5%
2007	45,1	4,7%	3%
2008	84,7	5,4%	5%
2009	848,3	5,7%	53%
2010	216,3	3,2%	13%
>2010	333,4	5,1%	21%
Summa/snitt	1 609,7	5,1%	100%

Den genomsnittliga räntebindningen vid årets utgång inklusive effekter av derivatinstrument uppgick till 4,8 (4,0) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 (5,0) år vid periodens utgång.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på -1,1 (-0,9) miljoner kronor. Balansomslutningen uppgick till 487,4 (192,8) miljoner kronor och eget kapital uppgick till 485,9 (189,7) miljoner kronor. Omsättningen bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster och uppgick till 1,2 (1,0) miljoner kronor.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2006 jan-mar	2005 jan-mar	2005 jan-dec
Hysesintäkter	53,5	37,0	168,5
Drift- och underhållskostnader	-9,1	-7,2	-26,0
Tomträttsavgäld	-1,6	-1,6	-6,5
Fastighets-skatt	-0,8	-0,6	-3,8
Fastighetsadministration	-1,2	-0,7	-4,8
Driftnetto	40,8	26,8	127,4
Central administration	-2,9	-2,7	-11,7
Finansiella intäkter	0,3	1,2	0,8
Finansiella kostnader	-20,8	-16,3	-69,5
Förvaltningsresultat	17,5	9,0	47,0
Värdoförändringar på fastigheter, orealiserade	31,5	6,4	56,9
Värdoförändringar på finansiella instrument, orealiserade	10,9	-4,3	-0,2
Resultat före skatt	59,8	11,1	103,7
Uppskjuten skatt	-16,8	-1,5	-19,7
Aktuell skatt	-	-	-0,1
Periodens resultat	43,1	9,6	83,9
Resultat per stamaktie	3,28 kr	0,88 kr	7,39 kr
Resultat per stamaktie efter utspädning	3,09 kr	0,88 kr	7,35 kr
Genomsnittligt antal stamaktier	11 908 489	10 866 822	11 366 822
Genomsnittligt antal stamaktier efter full utspädning	12 566 378	10 916 822	11 416 822

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2006-03-31	2005-03-31	2005-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 071,8	1 347,5	1 992,1
Uppskjuten skattefordran	-	47,2	14,2
Övriga anläggningstillgångar	4,4	5,4	4,4
Summa anläggningstillgångar	2 076,2	1 400,1	2 010,7
Likvida medel	148,1	66,7	49,9
Övriga tillgångar	56,1	26,0	19,4
Summa omsättningstillgångar	204,2	92,7	69,3
Summa tillgångar	2 280,4	1 492,8	2 080,0
Eget kapital	566,9	257,0	356,1
Långfristiga räntebärande skulder	1 522,8	1 083,2	1 533,2
Uppskjuten skatteskuld	2,6	-	-
Övriga långfristiga skulder	3,0	12,3	3,0
Summa långfristiga skulder	1 528,4	1 095,5	1 536,2
Kortfristiga räntebärande skulder	86,8	34,0	67,5
Finansiella derivat orealiserade värdoförändringar	10,2	25,3	21,1
Övriga kortfristiga skulder	88,1	81,0	99,1
Summa kortfristiga skulder	185,1	140,3	187,7
Summa eget kapital och skulder	2 280,4	1 492,8	2 080,0

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i miljoner kronor	2006 jan-mar	2005 jan-mar	2005 jan-dec
Resultat före skatt	59,8	11,1	103,8
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument	-10,9	4,3	-0,2
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-31,5	-6,4	56,9
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-	-1,8	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	17,5	7,2	47,2
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	2,6	3,2	11,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20,1	10,4	58,2
Förvärv av fastigheter	-45,9	-	-586,5
Handpenning vid fastighetsförvärv	-31,0	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-3,8	-5,4	-11,0
Nettoförändring av övriga anläggningstillgångar	1,6	-	-0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79,1	-5,4	598,1
Nyemission av stamaktier	1,1	-	33,6
Nyemission av preferensaktier	166,6	-	-
Förändring av långfristiga räntebärande skulder	-10,4	10,9	504,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	157,3	10,9	538,3
Periodens kassaflöde	98,2	15,9	-1,6
Kursdifferens i likvida medel	-	-0,7	-
Förändring av likvida medel	98,2	15,2	-1,6
Likvida medel vid periodens slut	148,1	66,7	49,9

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel	Eget kapital
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	30,0	136,6	-	-	166,6
Periodens resultat 2006	-	-	-	43,1	43,1
Eget kapital 2006-03-31	92,5	258,7	-0,1	215,8	566,9

NYCKELTAL

	2006 jan-mar	2005 jan-mar	2005 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Direktavkastning	8,0%	8,0%	8,3%
Areamässig uthyrningsgrad	96%	94%	96%
Ekonomisk uthyrningsgrad	96%	93%	95%
Finansiella			
Avkastning på totalt kapital	7%	7%	7%
Avkastning på eget kapital	37%	15%	52%
Belåningsgrad	71%	75%	77%
Soliditet	25%	17%	17%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,8	1,7	1,7
Data per stamaktie			
Börskurs vid periodens utgång	70,00 kr	27,00 kr	57,75
Eget kapital per aktie	30,78 kr	23,65 kr	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning	29,17 kr	23,64 kr	29,88
Resultat per aktie	3,28 kr	0,88 kr	3,69
Resultat per aktie efter utspädning	3,09 kr	0,88 kr	3,67
Kassaflöde per aktie	1,13 kr	0,66 kr	1,82
Kassaflöde per aktie efter utspädning	1,05 kr	0,66 kr	1,81
Antal aktier vid periodens utgång	11 916 822	10 866 822	11 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	12 574 711	10 916 822	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	11 908 489	10 866 822	11 866 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 566 378	10 916 822	11 916 822
Data per preferensaktie			
Börskurs vid periodens utgång	27,40 kr	-	-
Eget kapital per aktie	30,34 kr	-	-
Eget kapital per aktie efter utspädning	30,34 kr	-	-
Resultat per aktie	0,34 kr	-	-
Resultat per aktie efter utspädning	0,34 kr	-	-
Kassaflöde per aktie	0,34 kr	-	-
Kassaflöde per aktie efter utspädning	0,34 kr	-	-
Antal aktier vid periodens utgång	6 595 841	-	-
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	6 595 841	-	-
Genomsnittligt antal aktier	4 397 227	-	-
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	4 397 227	-	-

SEGMENTINFORMATION

Belopp i miljoner kronor

Januari-mars 2006	Stockholm	Göteborg	Övriga fastigheter	Centrala kostnader i moderbolag	Totalt
Hysesintäkter	32,8	2,8	17,9	-	53,5
Förvaltningsresultat	7,3	0,9	10,3	-1,1	17,5
Förvaltningsfastigheter, marknadsvärden	1 186,8	140,0	763,2	-	2 090,0

Fastighetsvärden i balansräkningen har i enlighet med redovisningsreglerna reducerats med 18,2 miljoner kronor motsvarande förvärvat uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv (Asset Deals).



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Bilagda resultaträkning återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på årsbasis. 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.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall april 2005 - mars 2006, justerat för innehavstid. Fastigheten Romben 3 som förvärvats i början på april har beaktats i intjäningsförmågan. 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 skulder upptagna i samband med förvärvet av Romben 3.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sista betalkurs den 31 mars år 2006 för Sagax stamaktie uppgick till 70,00 (27,00) kronor per aktie. Den 31 december uppgick betalkursen till 57,75 kronor. Bolaget hade vid periodens utgång 6 916 (8 831) aktieägare.

Under det första kvartalet år 2006 har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 32 (19) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 40 (31) % och den genomsnittliga handelsvolymen till 1,2 (0,3) miljoner kronor per dag.

Preferensaktien handlades för första gången under kvartalet. Omsättningshastigheten uppgick till 15 %.

Största aktieägare	Antal aktier		Andel av	
	Stam	Preferens	Aktiekapital	Röster
Stockholm Realty	2 415 500	110 275	13,6%	19,3%
Four Invest	1 250 426	62 671	7,1%	10,0%
LF Småbolagsfond	777 400	-	4,2%	6,2%
Fam Salén inklusive bolag	771 913	38 595	4,4%	6,2%
Hummelbosholm	690 227	34 511	3,9%	5,5%
LF Fastighetsfond	395 400	19 770	2,2%	3,2%
UBS AG	-	3 000 000	16,2%	2,4%
STN Förvaltning	292 615	14 630	1,7%	2,3%
Sabis Invest	220 000	273 500	2,7%	2,0%
Örruds Mekaniska	190 200	9 510	1,1%	1,5%
Övriga aktieägare	4 913 141	3 032 379	42,9%	41,5%
Totalt	11 916 822	6 595 841	100,0%	100,0%

Belopp i miljoner kronor	
Hyresvärde	246
Vakans	-11
Hyresintäkter	235
Fastighetskostnader	-46
Driftöverskott	188
Central administration	-12
Finansnetto	-86
Resultat före skatt	91

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Sagax tillträdde fastigheten Romben 3 i Sollentuna kommun den 3 april. Fastigheten förvärvades för cirka 265 miljoner kronor.

PROGNOS FÖR ÅR 2006

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 31 mars 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 som derivat är i enlighet med marknadsvärderingar upprättade av koncernens motparter.



EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Årsstämma i Stockholm	2 maj 2006
Delårsrapport för april-juni 2006	25 augusti 2006
Delårsrapport för juli-september 2006	27 oktober 2006
Bokslutskommuniké för 2006	22 februari 2007

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 28 april 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.

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.

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 427.000 kvadratmeter fördelat över 43 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@sagax.se, www.sagax.se