

AB | SAGAX

Delårsrapport januari – mars 2010



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

PERIODEN I SAMMANDRAG

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet är det högsta som Sagax rapporterat.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari–mars 2010 ökade till 149,0 miljoner kronor (137,1 miljoner kronor föregående år).

Förvaltningsresultat

Den löpande verksamheten fortsatte att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet ökade till 67,0 (57,3) miljoner kronor, vilket är det högsta förvaltningsresultat Sagax rapporterat för ett kvartal.

Omvärdering av finansiella instrument

Finansiella derivat har till följd av lägre marknadsräntor för längre löptider omvärderats med –42,6 (–48,3) miljoner kronor.

Omvärdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 688 (6 168) miljoner kronor. Fastighetsportföljens marknadsvärde steg med 21,4 (–123,7) miljoner kronor. Den försvagade euron medförde negativa valuta-effekter om –37,5 (4,7) miljoner kronor. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 8,2 % (8,0 %) under perioden. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 8,9 (9,0) år.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 17,8 (–67,9) miljoner kronor, motsvarande 0,01 (–6,31) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 65,0 (50,6) miljoner kronor motsvarande 3,67 (3,37) kronor per stamaktie efter utspädning.

Förändringar i fastighetsinnehav

Sagax har under perioden investerat 334,9 (216,7) miljoner kronor varav 315,7 (122,2) miljoner kronor avsåg förvärv och 19,2 (94,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Oförändrad prognos

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. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2009.

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Hyresintäkter	149,0	137,1	566,3	491,4	355,5	245,4	168,5
Förvaltningsresultat	67,0	57,3	242,8	188,5	134,2	92,9	47,0
Resultat efter skatt	17,8	–67,9	33,7	–181,5	566,0	185,5	83,9
Fastigheter, marknadsvärde	6 688	6 168	6 422	6 060	5 105	3 300	2 009
Direktavkastning, %	8,2	8,0	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,01	–6,31	–0,62	–17,53	42,03	12,94	7,35

Omslag: Fastigheten Tulkintie 29 (92-40-503-1) i Helsingfors, Finland. Fastigheten förvärvades under det första kvartalet. Fastigheten omfattar 15 000 kvadratmeter och är i sin helhet utyrd till transport- och logistikföretaget DSV.

VD HAR ORDET

Första kvartalet kan sammanfattas med: (a) bra förvaltningsresultat och kassaflöde, (b) stabilt marknadsvärde på fastighetsportföljen, och (c) negativa effekter på redovisat resultat till följd av orealiserade valutaeffekter (svagare euro) och omvärderingar av räntederivat (lägre långa marknadsräntor).

Begränsad effekt av den snörika vintern

Förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet uppgick till 67 respektive 65 miljoner kronor under årets första tre månader. Den snörika och kalla vintern har påverkat Sagax förvaltningsresultat med -4 miljoner kronor. Detta är en marginell kostnadsökning i förhållande till Sagax intjäning. Sagax låga exponering mot kostnadsökningar är riskreducerande och är en av bolagets styrkor. Prognosen för helårets förvaltningsresultat kan därför, trots den exceptionella vintern, kvarstå oförändrad.

Fortsatt stabila fastighetsvärden

Det externt bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen var i stort sett oförändrat. Vi har nu sett stabila fastighetsvärden tre kvartal i följd. Värt att notera är att den faktiska direktavkastningen under kvartalet stigit med ytterligare 0,1 procentenheter till 8,2 % trots 2010 års negativa indexering av hyror. Det är även tänkvärdt att den genomsnittliga kalkylräntan som värderingsföretagen använt för att fastställa nuvärdet av fastigheternas framtida kassaflöden ökat med i genomsnitt 0,2 procentenheter. Marknadens riskpremie för fastighetsinvesteringar, som vi redan upplevt som hög under den senaste tiden, tycks därmed ha ökat ytterligare.

Ännu lägre marknadsräntor

De långa marknadsräntorna sjönk med cirka 0,3 procentenheter under perioden. Detta har medfört negativa orealiserade omvärderingar av våra räntederivat (som vi använder för att långsiktigt skydda vårt kassaflöde) om -44,3 miljoner kronor. Vi har nu reserverat sammanlagt 331 miljoner kronor, motsvarande en femtedel av vårt egna kapital, för orealiserade omvärderingar av derivaten. Eftersom det reserverade beloppet till mer än 90 % kommer att återföras, oavsett ränteläge, till eget kapital i takt med att derivaten löper ut är omvärderingarna för Sagax vidkommande att likställa med periodiseringseffekter.

Svagare eurokurs

Valutaeffekterna är huvudsakligen resultatet av att Sagax äger fastigheter i Finland och Tyskland. Dessa fastigheter har ett sammanlagt marknadsvärde och en belåning motsvarande 1,7 respektive 1,3 miljarder kronor. Såväl marknadsvärde som belåning fastställs i euro. Eftersom skulderna i euro inte uppgår till samma belopp som tillgångarna i euro får Sagax en nettoexponering mot eurokursen om cirka 440 miljoner kronor. Eurokursförändringar påverkar Sagax redovisning på två sätt: dels påverkas den i kronor redovisade vinsten som genererats utomlands och dels så påverkas det i kronor redovisade värdet av nettoinvesteringen utomlands. I föreliggande fall framgår det av delårsrapporten att fastigheterna omvärderats med -37,5 miljoner kronor till följd av att eurokursen försvagats under perioden. Läsaren bör dock samtidigt uppmärksamma att Sagax redovisar en värdeförändring på lån i utländsk valuta (euro) om +16,4 miljoner kronor. Nettoeffekten av eurokursen är således -21,1 miljoner kronor.

Finansiell ställning

I mars genomförde Sagax nyemissioner som tillförde bolaget sammanlagt 363 miljoner kronor. Intresset för att investera i Sagax var större än vi vågat hoppas på och emissionerna övertäckades kraftigt. Till följd av emissionerna uppgick Sagax omsättningstillgångar, som i huvudsak består av likvida medel, till 696 miljoner kronor vid periodens utgång. Vi avser att omsorgsfullt investera detta kapital i nya förvärv av fastigheter och därmed öka Sagax resultat och kassaflöde.

Lånemarknaderna är i fortsatt obalans, särskilt för längre löptider. En god finansiell ställning är en betydande konkurrensfördel i alla förvärvsdiskussioner just nu, vilket gynnar Sagax. Eftersom det inte kan uteslutas att obalansen i lånemarknaden kan bestå under flera år framöver kan tillgången till kapital även långsiktigt vara en avgörande framgångsfaktor. Således är det viktigt att Sagax, även efter att befintligt kapital investerats, kan fortsätta ha en stark finansiell ställning. I syfte att säkerställa detta utvärderar vi ständigt nya långsiktigt uthålliga finansieringskällor.

Stockholm den 5 maj 2010

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 67,0 (57,3) miljoner kronor vilket är det högsta förvaltningsresultat som bolaget presenterat för ett kvartal. Resultatökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj samt en lägre genomsnittlig kapitalkostnad.

Den allmänna marknadsvärdeförändringen av fastighetsvärdena medförde att dessa ökade med 21,4 (-123,7) miljoner kronor. Den försvagade euron medförde härutöver att fastighetsvärdena redovisade i kronor förändrades med -37,5 (4,7) miljoner kronor. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med -14,3 (-110,5) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -45,9 (-55,1) miljoner kronor varav -42,6 (-48,3) miljoner kronor avsåg räntederivat. Omvärderingen är hänförlig till lägre långa marknadsräntor. Börsnoterade aktier har omvärderats med -3,3 (3,1) miljoner kronor till följd av lägre börskurs.

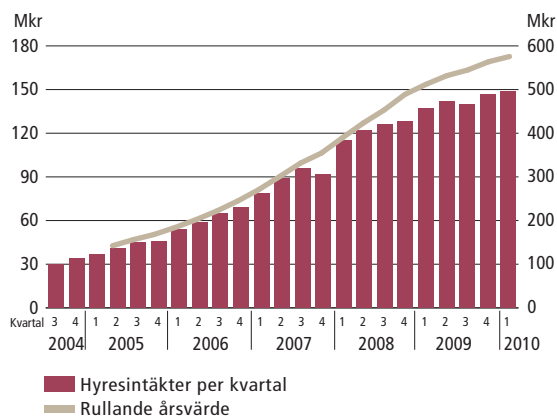
Omvärdering av svenska dotterbolags lån i utländsk valuta har påverkat resultatet positivt med 16,4 (-0,7) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 17,8 (-67,9) miljoner kronor.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 149,0 (137,1) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj och intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Hysesintäkterna 2010 påverkas även av en negativ indexjustering. Koncernen har inte haft några hyresförluster under perioden.

HYRESINTÄKTER



Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 14,8 (10,3) miljoner kronor under perioden. Kostnadsökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj samt högre kostnader om 3,5 miljoner kronor för snöröjning och uppvärmning. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 6,0 (5,4) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av större fastighetsportfölj samt av höjda taxeringsvärden. Kostnaden för fastighetsadministration var relativt oförändrad och uppgick till 2,3 (2,0) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration var i stort oförändrade och uppgick till 6,3 (6,5) miljoner kronor.

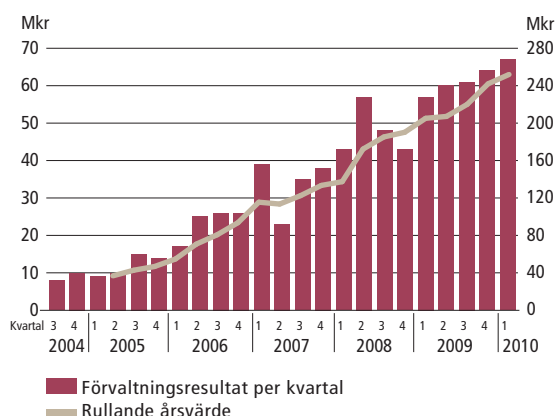
Finansnetto

Finansnettot består av finansiella kostnader och intäkter samt av resultat från intresseföretag. Periodens finansnetto uppgick till -56,0 (-55,6) miljoner kronor.

Sagax finansiella kostnader uppgick till 56,0 (58,1) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har minskat trots nyupplåning i samband med fastighetsförvärv vilket förklaras av lägre marknadsräntor. Sagax genomsnittliga ränta har sjunkit till 4,1 % (4,7 %) till följd av lägre marknadsräntor. Sagax har en outnyttjad kreditfacilitet om 1 154 (1 786) miljoner kronor som står till bolagets förfogande. Kostnaden för denna kreditfacilitet uppgick till 1,2 (0,7) miljoner kronor under perioden.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 0,5 (1,8) miljoner kronor. Resultat från intresseföretag uppgick till -0,5 (0,7) miljoner kronor och avser Sagax resultatandel i intresseföretaget Segeltorp Utvecklings AB.

FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Den allmänna marknadsförändringen har påverkat resultatet positivt med 21,4 miljoner kronor varav 24,2 miljoner kronor utomlands. Det redovisade resultatet har till följd av en svagare eurokurs påverkats med -37,5 (4,7) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor på fastigheterna utomlands har sammanlagt uppgått till -13,3 (43,7) miljoner kronor under första kvartalet.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2010
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	1,8
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsförändring	-2,8
Delsumma Sverige	-1,0
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	-
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsförändring	24,2
Valutaeffekt	-37,5
Delsumma Utland	-13,3
Summa orealiserade värdeförändringar	-14,3

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,4 % (8,4 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,2 % (8,0 %) respektive 10,4 % (10,4 %). Se även avsnittet om analys 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 marknadsvärdesförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till -45,9 (-55,1) miljoner kronor varav -44,3 (-45,2) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och -1,6 (-9,9) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax räntederivat består av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade under det första kvartalet med 29,4 (48,3) miljoner kronor huvudsakligen till följd av att finansmarknaderna nu förväntar sig att marknadsräntorna kommer att stiga långsammare än vad som förväntades vid årsskiftet. I omvärderingarna ingår inflationskompensation i realränteswappar med -1,7 (-1,2) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -331,5

(-384,6) miljoner kronor på balansdagen inklusive -17,1 (-25,9) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation.

Sagax aktieinnehav i det i Norge noterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA omvärderades med -3,3 (-3,1) miljoner kronor till följd av lägre börskurs.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 0,6 (-) miljoner kronor vilken uppstår för koncernens verksamhet i Tyskland.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 4,7 (-41,1) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 145,1 respektive 40,0 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 142,4 miljoner kronor. Ytterligare 2,7 miljoner kronor avser uppskjuten skattefordran i Danmark. Den uppskjutna skatteskulden om 40,0 miljoner kronor avser skatt i Finland.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2010
Sverige	142,4
Danmark	2,7
Finland	-40,0
Netto skattefordran	105,1

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 65,0 (50,6) miljoner kronor. Denbetalda 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 333,4 (193,6) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter samt investeringar i befintligt bestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med 378,1 (198,5) miljoner kronor, varav 162,0 miljoner kronor till följd av 14 894 199 emitterade preferensaktier. Återstående 210,4 miljoner kronor i likvida medel från emissionen erhöles efter periodens utgång. Sammantaget har likvida medel förändrats med 112,5 (129,2) 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 300 miljoner kronor. Prognosen är oförändrad i förhållande till vad som angavs i bokslutskommunikén.

Aktuell intjäningsförmåga

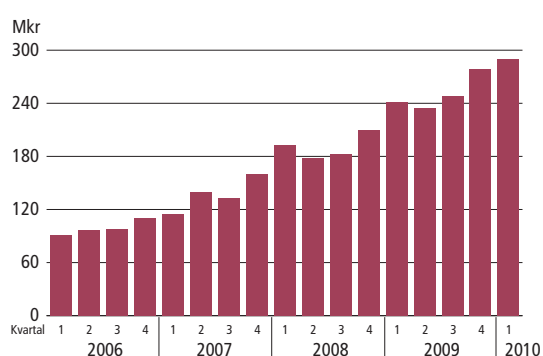
Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling 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 och utdelning från börsnoterade aktier ingår ej i aktuell intjäningsförmåga.

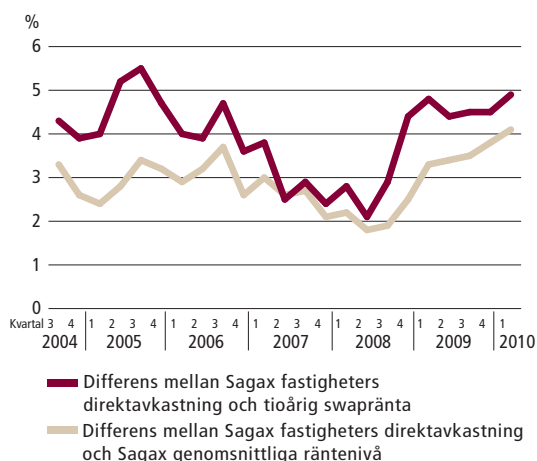
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2010	31 dec 2009
Hyresvärde	641	622
Vakans	-31	-26
Hyresintäkter	610	596
Fastighetskostnader	-82	-75
Driftnetto	528	521
Central administration	-26	-26
Finansnetto	-212	-217
Förvaltningsresultat	290	278
Skatt	-76	-73
Resultat efter skatt	214	205
– varav preferensaktieägarna	71	41
– varav stamaktieägarna	143	164

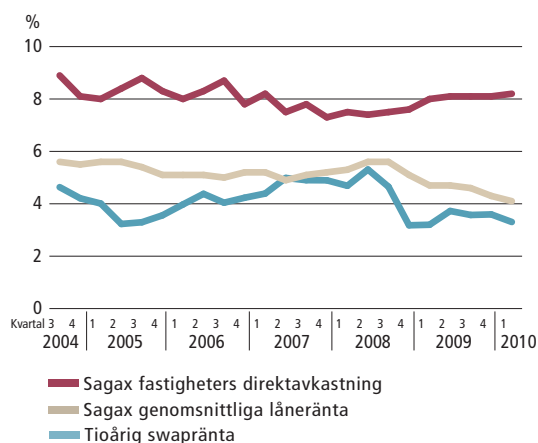
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 mars omfattade fastighetsbeståndet 116 (111) fastigheter med en uthyrningsbar area om 952 000 (851 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,9 (9,0) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen, dit 43 % (45 %) av marknadsvärdet och 45 % (47 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 641,4 (577,2) respektive 610,6 (555,3) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (96 %).

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2010	15	12 653	13,8	2 %
2011	32	37 131	34,0	6 %
2012	38	55 765	46,4	7 %
2013	30	42 119	33,7	6 %
2014	14	77 856	39,6	6 %
>2014	83	692 347	443,1	73 %
Totalt	212	917 871	610,6	100 %

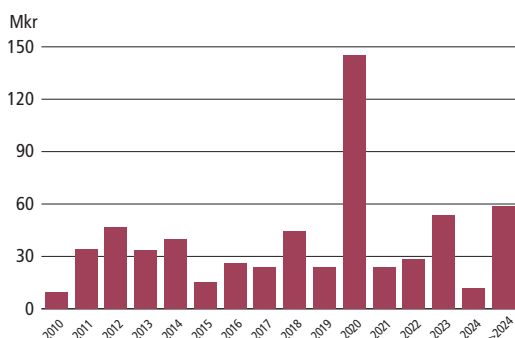
Investeringar

Sagax har under perioden investerat 334,9 (216,7) miljoner kronor varav 315,7 (122,2) miljoner kronor avsåg förvärv och 19,2 (94,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

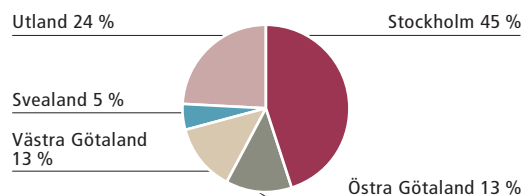
Av förvärven under det första kvartalet avsåg 36,1 miljoner kronor segmentet Stockholm och 279,6 miljoner kronor Utland.

Av investeringarna i det befintliga beståndet avsåg 1,0 miljoner kronor segmentet Västra Götaland, 16,2 miljoner kronor Stockholm och 2,0 miljoner kronor Utland. 9,1 miljoner kronor av investeringarna skedde mot hyrestillägg, 9,7 miljoner kronor investerades i samband med nyförhyrning och 0,4 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	314 911	29 871	2 866	9 101	290,9	45 %	90 %	263,2	43 %
Västra Götaland	14	90 568	4 131	943	10 412	80,8	13 %	96 %	77,6	13 %
Östra Götaland	18	239 807	–	770	3 211	84,0	13 %	100 %	84,0	14 %
Svealand	15	55 553	–	359	6 462	28,9	5 %	100 %	28,9	5 %
Utland	18	251 034	–	1 750	6 971	156,8	24 %	100 %	156,8	25 %
Totalt	116	951 873	34 002	6 688	7 026	641,4	100 %	95 %	610,6	100 %

1) Hyresintäkter på årsbasis per 31 mars 2010.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 %, oförändrad sedan årsskiftet 2009/2010. Under perioden har vakansvärdet ökat med 9,1 (14,0) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med -3,0 (-14,6) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Lämnade rabatter har minskat med 2,3 miljoner kronor i årstakt vid periodens utgång. Rabatterna avser inflyttningsrabatter vid nyuthyrning. Utgående vakansvärde uppgick till 30,9 (21,9) miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hysesavtal med ett hyresvärde om 17,5 (21,0) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 6,3 (9,3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 11,2 (11,7) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 0,1 miljoner kronor under 2010 och 4,1 miljoner kronor under 2011 samt 7,0 miljoner kronor under 2012.

Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 6,5 (3,9) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick således till 41,8 (39,0) miljoner kronor.

VAKANSER 31 MARS 2010

Område	Antal fastigheter	Vakans värde, Mkr	Vakans värde	Vakant area, kvm
Stockholm	51	27,7	9,6 %	29 871
Västra Götaland	14	3,2	3,9 %	4 131
Östra Götaland	18	-	-	-
Svealand	15	-	-	-
Utland	18	-	-	-
Totalt	116	30,9	4,8 %	34 002

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2010	31 dec 2009
Ingående vakans 1 januari 2010	26,2	22,3
Vakansvärde från fastighetsförvärv	0,9	-
Avflyttningar	9,1	14,0
Inflyttningar	-3,0	-14,6
Förändring av lämnade rabatter	-2,3	4,5
Utgående vakansvärde	30,9	26,2
Uppsagt för omförhandling	6,3	6,3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	11,2	10,7
Nyuthyrning, ej inflyttat	-6,5	-8,0
Justerat utgående vakansvärde	41,8	35,2



Fastigheten Ansatie 4 (92-40-502-2) i Helsingfors, Finland. Fastigheten förvärvades under det första kvartalet. Fastigheten omfattar 12 000 kvadratmeter och är i sin helhet uthyrd till transport- och logistikföretaget DSV.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värde-metoden och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga koncernens fastigheter med undantag för Sagax fastigheter i Tyskland vilka värderas av oberoende värderingsinstitut halvårsvis.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 116 (111) fastigheter uppgick den 31 mars till 6 688 (6 168) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att Sagax fastigheter i marknadsområdet Utland redovisade negativa värdeförändringar om 13,3 miljoner kronor trots att den allmänna

marknadsvärdeförändringen i euro motsvarade en ökning av värdena med 24,2 miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 3.

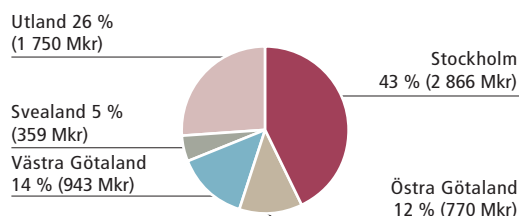
Den sammanlagda värdeförändringen inklusive valutaeffekter om -37,5 (4,7) miljoner kronor uppgick under perioden till -14,3 (-110,5) miljoner kronor.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om -39,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 6 648 (6 128) miljoner kronor.

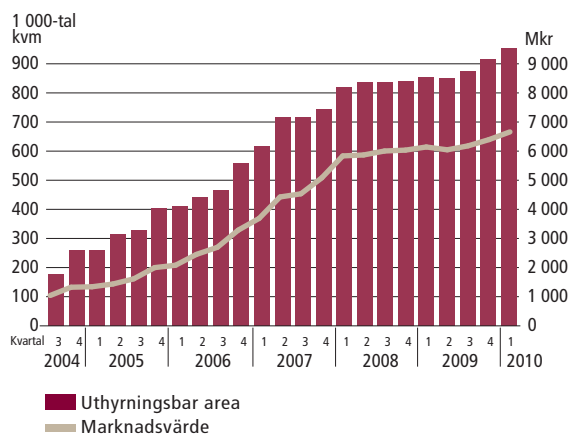
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2009	6 421,8	113
Förvärv av fastigheter	315,7	3
Omräkningsdifferens avseende utländska dotterbolags balansräkningar	-54,4	
Investeringar i befintligt bestånd	19,2	
Värdeförändring inklusive valutaeffekt	-14,3	
Fastighetsbestånd 31 mars 2010	6 688,0	116
Förvärvad uppskjuten skatt	-39,9	
Bokfört värde	6 648,1	

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 kassafflödeskalkyler 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 av Sagax 31 mars och 30 september under 2010.

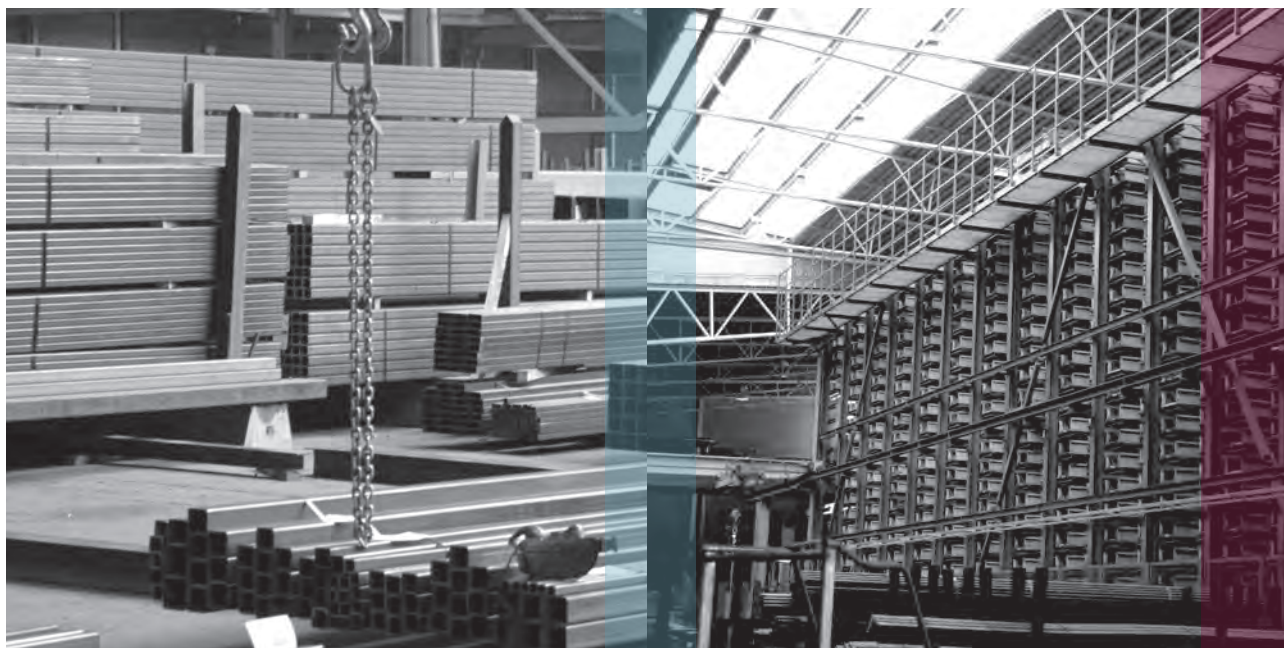
Analys och generella förutsättningar

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

Kalkylränta (8,7–18,0 %) 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 kassafflödet respektive restvärdet motsvarade 8,2 % (8,0 %) respektive 10,4 % (10,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,4 % (8,4 %).

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	94
DTZ Finland	13
DTZ Egeskov	1
CB Richard Ellis	2
Colliers Property Partners/Sagax internt	4
Bryggan Fastighetsekonomi	2
Totalt	116



Fastigheten Pollaren 2 i Norrköping omfattar 48 000 kvadratmeter och är uthyrd till stålrossisten BE Group.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 755 (1 225) miljoner kronor. Det egna kapitalet har ökat med 362,9 miljoner kronor till följd av nyemissioner av sammanlagt 14 894 199 preferensaktier. De nyemitterade preferensaktierna upptogs till handel under april 2010.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5 194 (4 880) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 1 342 (940,7) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med -68,5 (3,5) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,3 (4,7) år respektive 4,0 (4,9) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,1 % (4,7 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång. För att begränsa ränterisken och öka förut-

sägbarheten i bolagets förvaltningsresultat 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 22,4 miljoner euro förfaller till refinansiering. Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar motsvarade 325 % av låneförfall de kommande 12 månaderna.

Av de finansiella derivaten kommer 95 % att ha ett restvärde på noll kronor vid derivatavtalens utgång. Detta innebär att minst 301 miljoner kronor successivt kommer att upplösas och resultatföras fram till avtalens slutdatum.

Kreditram

Sagax hade den 31 mars en outnyttjad kreditram om 1 154 (1 786) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 MARS 2010

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2010	904	1,5 %	17 %	105	2 %
2011	394	5,8 %	8 %	372	7 %
2012	334	4,1 %	6 %	128	2 %
2013	335	5,1 %	7 %	192	4 %
2014	1 049	3,0 %	20 %	4 050	78 %
>2014	2 179	3,5 %	42 %	348	7 %
Summa/genomsnitt	5 194	4,1 %	100 %	5 194	100 %

DERIVATAVTAL 31 MARS 2010

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 mar 2010	Marknadsvärde 31 dec 2009	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 314	78 %	-299,2	-262,0	-37,3
Räntetak	739	17 %	0,7	1,8	-1,1
Realränteswappar	212	5 %	-33,0	-30,3	-2,7
Stängningsbara ränteswappar	-	-	-	-11,6	11,6
Summa	4 266	100 %	-331,5	-302,1	-29,4

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2009 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	149,0	137,1	566,3	578,2
Övriga intäkter	3,4	–	4,0	7,4
Driftskostnader	–13,3	–8,7	–29,4	–34,0
Underhållskostnader	–1,5	–1,6	–8,8	–8,7
Tomträttsavgäld	–2,7	–2,9	–12,2	–12,0
Fastighetsskatt	–3,3	–2,5	–14,2	–15,0
Fastighetsadministration	–2,3	–2,0	–8,5	–8,8
Driftnetto	129,3	119,4	497,2	507,0
Central administration	–6,3	–6,5	–26,2	–26,0
Resultat från intresseföretag	–0,5	0,7	2,2	1,0
Finansiella intäkter	0,5	1,8	4,2	2,9
Finansiella kostnader	–56,0	–58,1	–234,6	–232,5
Förvaltningsresultat	67,0	57,3	242,8	252,5
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	–	–0,1	0,5	0,6
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	–14,3	–110,5	–244,6	–148,4
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–1,6	–9,9	–9,9	–1,6
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	–44,3	–45,2	48,7	49,6
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	16,4	–0,7	12,1	29,2
Resultat före skatt	23,1	–109,1	49,6	181,8
Uppskjuten skatt	–4,7	41,1	–8,4	–54,2
Aktuell skatt	–0,6	–	–7,6	–8,2
Periodens resultat	17,8	–67,9	33,7	119,3
Omräkningsdifferenser	–7,4	0,3	–2,3	–10,0
Totalresultat för perioden	10,4	–67,6	31,4	109,3
Resultat per stamaktie, kr	0,01	–6,31	–0,62	5,55
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,01	–6,31	–0,59	5,27
Genomsnittligt antal stamaktier	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	12 888 074	12 577 353	12 762 909	12 723 045

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2010 31 mar	2009 31 mar	2009 31 dec
Förvaltningsfastigheter	6 648,1	6 128,5	6 381,8
Uppskjuten skattefordran	145,1	219,2	151,9
Finansiella instrument	0,7	0,3	1,8
Övriga anläggningstillgångar	14,5	17,1	18,3
Summa anläggningstillgångar	6 808,4	6 365,2	6 553,8
Kassa och bank	316,2	340,1	203,7
Aktier	110,4	15,6	113,7
Övriga omsättningstillgångar	269,5	77,0	54,9
Summa omsättningstillgångar	696,2	432,7	372,3
Summa tillgångar	7 504,6	6 797,9	6 926,1
Eget kapital	1 754,9	1 225,3	1 381,6
Långfristiga räntebärande skulder	5 063,2	4 747,2	4 893,5
Uppskjuten skatteskuld	40,0	51,7	43,5
Finansiella instrument	332,2	384,9	303,9
Övriga långfristiga skulder	–	2,4	–
Summa långfristiga skulder	5 435,4	5 186,1	5 240,9
Kortfristiga räntebärande skulder	131,3	132,8	136,4
Övriga kortfristiga skulder	183,0	253,7	167,2
Summa kortfristiga skulder	314,3	386,4	303,6
Summa eget kapital och skulder	7 504,6	6 797,9	6 926,1

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2009 jan-dec
Resultat före skatt	23,1	-109,1	49,7
Värdeförändringar på finansiella instrument	45,9	55,1	-37,7
Värdeförändringar på fastigheter	14,3	110,5	244,1
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	-16,4	0,7	-12,1
Betald skatt	-2,4	-6,0	-6,0
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	0,6	-0,6	-1,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	65,0	50,6	236,3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	2,5	-2,5	5,4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	0,2	76,2	4,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67,7	124,3	246,5
Förvärv av fastigheter	-315,7	-122,2	-447,4
Försäljning av fastigheter	-	-	5,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-19,2	-94,5	-209,4
Förvärv av finansiell placering	-	-	-69,3
Försäljning av finansiell placering	-	22,7	25,7
Minskning av övriga anläggningstillgångar	1,5	-	3,8
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	0,4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-333,4	-193,6	-691,1
Emission av preferensaktier	162,0	31,6	122,0
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-33,2
Upptagna lån	283,7	193,4	552,9
Amorterade lån	-54,1	-24,7	-200,4
Minskning av övriga långfristiga skulder	-1,9	-1,8	-3,8
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	378,1	198,5	437,4
Periodens kassaflöde	112,5	129,2	-7,2
Likvida medel vid periodens ingång	203,7	210,9	210,9
Likvida medel vid periodens utgång	316,2	340,1	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
Apportemitterade preferensaktier	6,9	24,7	–	–	31,6
Totalresultat januari-mars 2009	–	–	0,3	–67,9	–67,6
Eget kapital 31 mars 2009	142,8	459,9	4,4	618,3	1 225,3
Aktieutdelning	–	–	–	–33,2	–33,2
Nyemitterade preferensaktier	20,0	70,0	–	–	90,0
Apportemitterade preferensaktier	0,6	2,6	–	–	3,2
Transaktionskostnader	–	–2,9	–	–	–2,9
Totalresultat april-december 2009	–	–	–2,6	101,6	99,0
Eget kapital 31 december 2009	163,4	529,7	1,8	686,7	1 381,6
Nyemitterade preferensaktier ¹⁾	74,5	297,9	–	–	372,4
Transaktionskostnader	–	–9,5	–	–	–9,5
Totalresultat januari-mars 2010	–	–	–7,4	17,8	10,4
Eget kapital 31 mars 2010	237,9	818,1	–5,6	704,5	1 754,9

¹⁾ Nyemissionerna var ej registrerade hos Bolagsverket den 31 mars 2010.

SEGMENTINFORMATION

Styrelsen följer upp koncernens verksamhet efter geografisk fördelning. Således finns fem segment fördelade efter geografiskt läge.

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdoförändringar på fastigheter, orealiserade		Resultat före skatt		Resultat vid avyttring av fastigheter		Vinstandel i intressebolag	
	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar
Belopp i miljoner kronor												
Stockholm	66,7	63,5	24,1	23,5	–1,7	–19,0	22,4	–6,1	–	–	–0,5	0,7
Västra Götaland	19,5	18,6	11,7	8,7	–2,3	–19,0	9,4	–12,3	–	–0,1	–	–
Östra Götaland	21,0	20,0	13,3	10,9	3,1	–33,1	16,4	–22,4	–	–	–	–
Svealand	7,3	7,1	3,7	3,0	–0,1	4,3	3,6	8,3	–	–	–	–
Utland	34,5	27,9	22,0	16,9	–13,3	–43,7	25,0	–28,9	–	–	–	–
Summa segmentsnivå	149,0	137,1	74,8	63,0	–14,3	–110,5	76,8	–61,4	–	–0,1	–0,5	0,7
Derivat	–	–	–	–	–	–	–45,9	–45,2	–	–	–	–
Övrigt ej fördelat	–	–	–7,8	–5,7	–	–	–7,8	–2,5	–	–	–	–
Totalt	149,0	137,1	67,0	57,3	–14,3	–110,5	23,1	–109,1	–	–0,1	–0,5	0,7

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter		Andelar i intressebolag		Summa tillgångar	
	2010 31 mar	2009 31 mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 31 mar	2009 31 mar	2010 31 mar	2009 31 mar
Belopp i miljoner kronor												
Stockholm	2 866,1	2 765,2	16,2	9,1	36,1	122,2	–	–	4,4	3,4	3 027,6	2 827,1
Västra Götaland	943,3	960,1	1,1	24,7	–	–	–	–	–	–	1 047,2	997,8
Östra Götaland	770,0	784,3	–	2,1	–	–	–	–	–	–	793,8	747,5
Svealand	358,7	368,6	0,0	0,0	–	–	–	–	–	–	370,0	340,3
Utland	1 749,9	1 290,2	2,0	58,6	279,6	–	–	–	–	–	1 784,8	1 347,6
Summa segmentsnivå	6 688,0	6 168,4	19,2	94,5	315,7	122,2	–	–	4,4	3,4	7 023,4	6 260,3
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	481,2	537,6
Totalt	6 688,0	6 168,4	19,2	94,5	315,7	122,2	–	–	4,4	3,4	7 504,6	6 797,9

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	8,2	8,0	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Överskottsgrad, %	87	87	88	89	87	82	76
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	98	97	97	98	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	96	97	93	95
Hysesduration, år	8,9	9,0	9,1	9,3	8,7	7,4	6,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	951 873	851 554	916 777	839 114	743 023	558 959	405 243
Antal fastigheter	116	111	113	110	98	57	40
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	5	-20	3	-13	49	31	27
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,7	4,3	5,1	5,2	5,2	5,1
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	4,3	4,7	4,4	5,1	5,7	5,9	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,0	4,9	4,2	5,1	5,8	5,1	3,9
Soliditet, %	23	18	20	19	26	23	17
Belåningsgrad, %	69	72	73	73	68	70	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	2,0	1,8	1,8	2,0	1,7
Data per stamaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	116,00	36,90	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Eget kapital per aktie, kr	49,78	57,15	59,80	64,46	81,71	38,68	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	46,20	54,88	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Resultat per aktie, kr	0,01	-6,31	-0,62	-17,53	44,68	13,62	7,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,01	-6,31	-0,59	-17,53	42,03	12,94	7,35
Kassaflöde per aktie, kr	3,91	3,51	16,15	12,74	9,70	5,67	4,14
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	3,67	3,37	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Antal aktier vid periodens utgång	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 916 822	11 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	13 013 240	12 577 353	12 884 066	12 534 057	12 776 788	12 732 783	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	12 077 322	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739	11 366 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	12 888 074	12 577 353	12 762 909	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,60	23,50	27,50	23,00	27,30	27,60	-
Eget kapital per aktie, kr	32,50	32,50	32,00	32,00	32,00	32,00	-
Resultat per aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	-
Kassaflöde per aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	-
Antal aktier vid periodens utgång	35 499 475	16 465 276	20 605 276	15 090 276	14 959 841	11 595 841	-
Genomsnittligt antal aktier	24 328 826	15 712 559	18 648 189	14 970 711	11 277 841	6 837 854	-

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2010 jan-mar	2009 jan-mar
Nettoomsättning	3,1	2,1
Administrationskostnader	-6,6	-5,8
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-3,5	-3,7
Finansiella intäkter	6,4	6,9
Finansiella kostnader	-18,9	-5,8
Resultat före skatt	-16,0	-2,6
Skatt	4,2	0,7
Periodens resultat	-11,8	-1,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2010 31 mar	2009 31 mar	2009 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2,3	1,5	2,4
Uppskjuten skattefordran	54,4	53,1	50,2
Fordringar på koncernföretag	133,8	125,9	125,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	201,9	179,6	203,9
Summa anläggningstillgångar	392,4	360,1	382,4
Kassa och bank	222,2	213,6	98,3
Tecknat men ej inbetalt emissionskapital	210,4	-	-
Fordringar på koncernföretag	422,3	420,1	408,0
Övriga omsättningstillgångar	3,1	6,8	2,0
Summa omsättningstillgångar	858,0	640,5	508,3
Summa tillgångar	1 250,4	1 000,6	888,7
Eget kapital	1 225,8	826,2	874,6
Skulder till koncernföretag	-	172,4	-
Övriga kortfristiga skulder	24,6	2,0	14,1
Summa kortfristiga skulder	24,6	174,4	14,1
Summa eget kapital och skulder	1 250,4	1 000,6	888,7

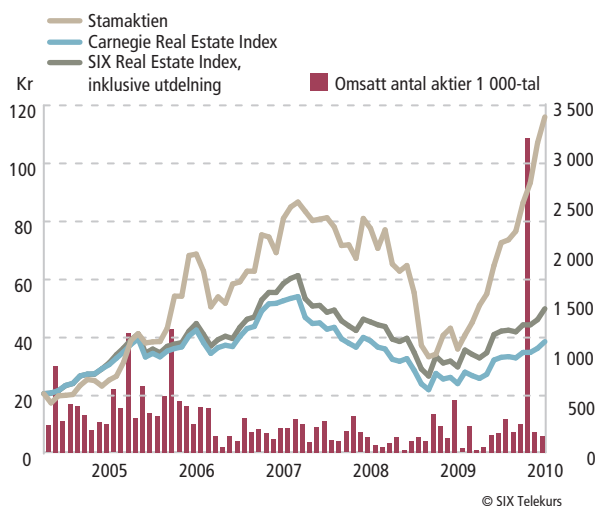
AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 5 567 (5 902) aktieägare och börsvärdet uppgick till 1 927,5 (795,0) miljoner kronor. De under 2010 nyemitterade preferensaktierna upptogs till handel under april och värdet av dessa aktier ingick därför inte i börsvärdet per 31 mars 2010.

Stamaktier

Sista betalkurs den 31 mars 2010 för Sagax stamaktie uppgick till 116,00 (36,70) kronor.

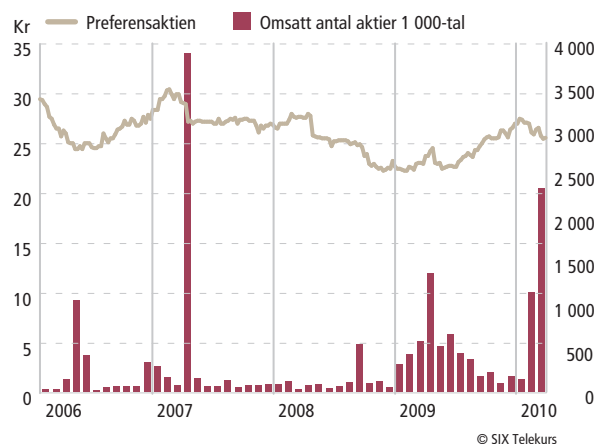
Under årets första kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 18 (4) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 120 % (31 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 6,4 (0,6) miljoner kronor per dag.



Preferensaktier

Betalkursen den 31 mars 2010 för Sagax preferensaktie uppgick till 25,60 (23,50) kronor.

Omsättningshastigheten under årets första kvartal uppgick till 61 % (35 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 18 (7) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,4 (0,5) miljoner kronor. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.



Teckningsoptioner

Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 1 339 500 var utestående den 31 mars 2010. Teckningsoptionerna ger rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgår till 34,95 kronor. De

under det första kvartalet genomförda nyemissionerna har medfört att teckningskursen räknats om från att tidigare ha varit 35,00 kronor. Vid utnyttjande av samtliga teckningsoptioner skulle antalet stamaktier uppgå till 13 416 822 stycken.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 MARS 2010

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1-500	4 579	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 736	10,6 %	Sverige	5 150	88,4 %
501-1 000	296	Privatpersoner bosatta utomlands	51	0,6 %	Luxemburg	23	6,7 %
1 001-2 000	210	Företag/institutioner i Sverige	414	77,3 %	Finland	16	1,5 %
2 001-5 000	214	Företag/institutioner utomlands	366	11,5 %	Danmark	218	0,8 %
5 001-10 000	87				Schweiz	21	0,7 %
10 001-50 000	105				USA	16	0,6 %
50 001-	76				Övriga länder	123	1,3 %
Totalt	5 567	Totalt	5 567	100,0 %	Totalt	5 567	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2010 31 mar	2009 31 mar	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	116,00	36,90	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Förvaltningsresultat ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	14,08	13,51	15,79	12,46	8,18	5,55	4,12
Kassaflöde ^{1) 2)} per aktie efter utspädning, kr	13,94	12,82	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	46,20	54,88	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Börskurs/Förvaltningsresultat ¹⁾ , ggr	8,2	2,7	5,6	2,8	9,0	13,8	14,0
Börskurs/Kassaflöde ^{1) 2)} , ggr	8,3	2,9	5,8	2,9	8,0	14,2	14,0
Börskurs/Eget kapital, %	252	67	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.

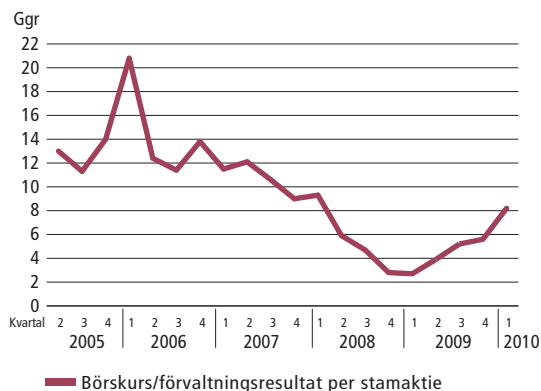
Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 14,08 kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 8,2.

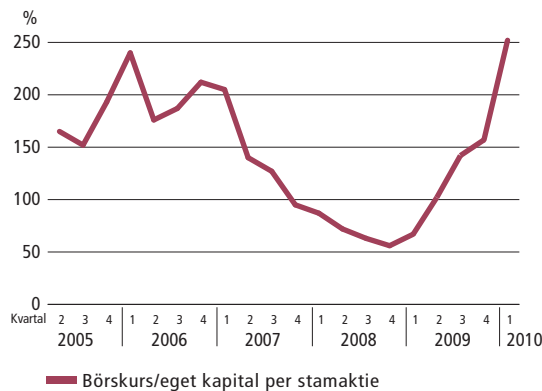
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 46,20 kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 21. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut utgjorde således 252 % av det egna kapitalet per stamaktie.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾ PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



Nyemissioner av preferensaktier

Den 15 februari 2010 pressmeddelade Sagax att styrelsen beslutat om en nyemission av preferensaktier med företrädesrätt för bolagets befintliga aktieägare. Teckningskursen fastställdes till 25 kronor per preferensaktie. I tillägg till företrädesemissionen beslutade styrelsen även om en övertilldelningsoption i form av en riktad emission av preferensaktier. Besluten godkändes av en extra bolagsstämma den 3 mars 2010.

97,2 % av företrädesemissionen om 272 miljoner kronor tecknade med stöd av företrädesrätt. Resterande 2,8 % av företrädes

missionen tecknades utan stöd av teckningsrätter. Då nyemissionen övertecknats beslöt styrelsen att utnyttja den övertilldelningsoption om 100 miljoner kronor som bolagsstämman tidigare beslutat om.

Emissionerna registrerades av Bolagsverket den 13 april 2010 och aktierna upptogs till handel den 21 respektive den 22 april 2010. Sagax eget kapital tillfördes sammanlagt 372,4 miljoner kronor före emissionskostnader om 9,5 miljoner kronor. 160,0 miljoner kronor erhöles i likvida medel innan periodens utgång och 210,4 miljoner kronor erhöles efter periodens utgång.

Största aktieägare 31 mars 2010

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2010	Preferens	Förändring 2010	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	4 020 726	1 405 656	775	–	12,3 %	28,4 %
M2 Capital Management	1 991 506	406 141	191 034	–58 966	6,7 %	14,2 %
Familjen Salén med bolag	1 212 479	–	38 595	–	3,8 %	8,6 %
Banque Carnegie Luxembourg	560 541	202 000	240 003	–	2,4 %	4,1 %
LF Småbolagsfond	431 805	–170 295	–	–	1,3 %	3,1 %
Catella Hedgefond	–	–	4 219 334	–913 187	12,9 %	3,0 %
LF Fastighetsfond	308 626	–441 111	–	–	0,9 %	2,2 %
Avanza Pension	88 093	21 703	1 355 618	–31 705	4,4 %	1,6 %
Johan Thorell med bolag	201 627	–	–	–	0,6 %	1,4 %
Swedbank Robur Stella Småbolag	168 500	–	–	–	0,5 %	1,2 %
Nordnet Pensionsförsäkring	88 168	–1 329	664 018	297 710	2,3 %	1,1 %
CAIL	107 905	–	5 395	–	0,3 %	0,8 %
Andra AP-Fonden	99 375	42 619	–	–	0,3 %	0,7 %
Örruds Mekaniska	94 637	–	19 510	–	0,3 %	0,7 %
SEB Private Bank	74 250	–	205 098	–364 000	0,9 %	0,7 %
SEC Lend Support	–	–	814 000	814 000	2,5 %	0,6 %
Byggnadsbyrån Herman-Bygg	80 777	–	–	–	0,2 %	0,6 %
Försäkrings AB Pensions Alandia	79 200	–	875	–	0,2 %	0,6 %
Mellon Aam Omnibus 30 %	–	–	770 000	–	2,4 %	0,5 %
Sifonen	76 050	13 950	2 000	–	0,2 %	0,5 %
Delsumma	9 684 265	1 479 334	8 526 255	–256 148	55,7 %	74,5 %
Övriga aktieägare	2 393 057	–1 479 334	12 079 021	256 148	44,3 %	25,5 %
Totalt	12 077 322	–	20 605 276	–	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 488 674	1 405 656	70 770	–	17,0 %	38,9 %

Ovanstående aktieägarstruktur per 31 mars 2010 är baserade på uppgifter från Euroclear Sweden.

Nyemission av preferensaktier med företrädesrätt och nyemission av preferensaktier med utnyttjande av övertilldelningsoption var ej registrerad av Euroclear den 31 mars 2010.

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 1.2, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna bokslutskommuniké 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. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2009.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närstående transaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode uppgick under perioden till 3,1 (2,1) miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför haft som princip att låta auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden varje kvartal. Fastigheterna har värderats i enlighet med den externt utförda värderingen per den 31 mars.

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 räntebä-

rande skulder den 31 mars 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 16,3 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 31 mars, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 446 miljoner kronor.

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotterföretag. Moderbolaget i koncernen saknar koncernexterna skulder och borgensåtaganden (proprieborgen). Detta innebär att det inte finns någon kontraktuell skyldighet från moderbolagets sida att tillskjuta ytterligare kapital till dotterföretagen, vilket innebär att de finansiella riskerna i koncernen primärt är hänförliga till Sagax dotterföretag. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter. Motparter i dessa faciliteter är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2009, på sidorna 45-47.

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 15 anställda varav 6 kvinnor. 14 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 1 medarbetare är anställd i ett av

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

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång finns att rapportera.

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 5 maj 2010
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON
Styrelseordförande

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
VD och styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 5 maj 2010 klockan 13.00.

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 före 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

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Totalavkastning på aktie

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

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och 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

Delårsrapport januari-juni 2010	24 augusti 2010
Delårsrapport januari-september 2010	26 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	10 februari 2011
Delårsrapport januari-mars 2011	5 maj 2011
Årsstämma 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 31 mars 2010 uppgick till 952 000 kvadratmeter fördelat på 116 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