

AB | SAGAX

Delårsrapport januari – mars 2011



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

PERIODEN I SAMMANDRAG

Stabil utveckling för verksamheten och en bra hyresmarknad.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari–mars 2011 ökade till 184,8 miljoner kronor (149,0 miljoner kronor föregående år). Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj och intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultat

Den löpande verksamheten fortsatte att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet ökade till 82,6 (67,0) miljoner kronor.

Fastighetsvärden

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 283 (6 688) miljoner kronor. Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 13,5 (–14,3) miljoner kronor. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 8,0 % (8,2 %) under perioden. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 8,3 (8,9) år.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med 78,3 (–45,9) miljoner kronor varav räntederivat omvärderats med 64,0 (–42,6) miljoner kronor till följd av stigande marknadsräntor.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 125,9 (17,8) miljoner kronor, motsvarande 8,03 (0,01) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 80,8 (65,0) miljoner kronor motsvarande 4,64 (3,67) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastighetsinvesteringar

Sagax har under perioden investerat 748,2 (334,9) miljoner kronor varav 721,3 (315,7) miljoner kronor avsåg förvärv och 26,9 (19,2) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Oförändrad prognos

För 2011 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 360 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2010.

	2011	2010	2010	2009	2008	2007	2006
Belopp i miljoner kronor	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	184,8	149,0	644,4	566,3	491,4	355,5	245,4
Förvaltningsresultat	82,6	67,0	324,7	242,8	188,5	134,2	92,9
Resultat efter skatt	125,9	17,8	491,7	33,7	–181,5	566,0	185,5
Fastigheter, marknadsvärde	8 283	6 688	7 535	6 422	6 060	5 105	3 300
Direktavkastning, %	8,0	8,2	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	8,03	0,01	31,90	–0,62	–17,53	42,03	12,94

Omslag: Jordbromalm 3:1 i Haninge förvärvades under det första kvartalet. Fastigheten omfattar 183 000 kvadratmeter friköpt markarea och 94 000 kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 96 % utgörs av höglager. Fastigheten är belägen i Jordbro industriområde cirka 20 minuter söder om centrala Stockholm. I området återfinns bland annat Coca-Colas produktionsanläggning, Dagabs centrallager och Green Cargos lageranläggning.

VD HAR ORDET

Första kvartalet kan sammanfattas med bra förvaltningsresultat och kassaflöde och stabilt marknadsvärde på fastighetsportföljen.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet uppgick till 82,6 respektive 80,8 miljoner kronor under årets första tre månader. Det är en ökning med 21 % respektive 24 % i förhållande till samma period föregående år. Resultatökningen förklaras huvudsakligen av en större fastighetsportfölj. Direktavkastningen uppgick till 8,0 % under årets första kvartal vilket kan jämföras med 8,2 % för samma period föregående år. Soliditeten har samtidigt stigit med 5 procentenheter och räntetäckningsgraden är i stort oförändrad. Investeringarna har således medfört högre vinst och bättre intäktssdiversifiering utan att det skett på bekostnad av lägre direktavkastning eller ökad finansiell risk.

Fastighetsvärden

Det externt bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen var i stort sett oförändrat under första kvartalet. Jag bedömer att efterfrågan på bolagets lokaler är god och att hyrorna, som i Sagax marknadssegment är relativt stabila, stigit något. Samtidigt uppgick inflationstakten, mätt som KPI som styr indextillägget i våra hyresavtal, till 2,9 % i mars 2011 jämfört med mars 2010 till följd av bland annat högre boräntor. Detta överstiger väsentligt antagandet om 2,0 % utveckling av hyresintäkterna som ligger till grund för fastighetsvärderingarna. Sammantaget finns det för närvarande anledning att tro att värdet på Sagax fastighetsportfölj inte kommer att utvecklas negativt under året.

Högre marknadsräntor

Under perioden steg marknadsräntorna, till exempel steg den femåriga swapräntan med cirka 0,4 procentenheter. Detta har medfört positiva omvärderingar av våra räntederivat (som vi

använder för att långsiktigt skydda vårt kassaflöde) med 64,0 miljoner kronor. Därefter återstår 125 miljoner kronor att återföra av tidigare kostnadsförda negativa omvärderingar av derivaten. Vid rapportperiodens utgång var Sagax räntekänslighet fortsatt låg. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 4,3 år och en ökning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle medföra en försämring av förvaltningsresultatet om -13,7 miljoner kronor på årsbasis vilket kan ställas i relation till vår prognos om 360 miljoner kronor i förvaltningsresultat för 2011.

Geografiskt fokus

Under de senaste åren har den absoluta huvuddelen av Sagax förvärv skett i Stockholm och Helsingfors. Vi bedömer att dessa två marknader erbjuder särskilt goda förutsättningar för vår verksamhet på lång sikt. Vi förväntar oss därför att flertalet av våra framtida investeringar kommer att ske inom dessa två geografiska marknader. Mot den bakgrunden kommer vi att från och med nästa rapporteringstillfälle justera vår segmentsredovisning så att även vår verksamhet i Helsingfors särredovisas.

Fastighetsmarknaden

Likviditeten i fastighetsmarknaden har generellt sett förbättrats avsevärt under de senaste 24 månaderna och riskpremierna har sjunkit från rekordnivåerna under 2009 och 2010. De flesta transaktioner har dock avsett kontors- eller bostadsfastigheter. Inom Sagax segment uppstår investeringsmöjligheterna för närvarande utan förutsägbar regelbundenhet. Det är dock vår förhoppning att vi skall kunna hitta nya intressanta investeringar under återstoden av året.

Stockholm den 5 maj 2011

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 82,6 (67,0) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj.

Nyuthyrningar och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med 10,5 (1,8) miljoner kronor. Den allmänna marknadsförändringen medförde att fastighetsvärdena ökade med 2,0 (21,4) miljoner kronor, varav 28,6 (–2,8) miljoner kronor i Sverige. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 13,5 (–14,3) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 78,3 (–45,9) miljoner kronor varav 64,0 (–42,6) miljoner kronor avsåg räntederivat. Omvärderingen är hänförlig till stigande långa marknadsräntor. Sagax aktieinnehav i det norska börsnoterade Northern Logistic Property ASA avyttrades med en värdeförändring om 14,3 (–3,3) miljoner kronor i samband med förvärvet av fastigheten Jordbromalm 3:1 i Haninge.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 125,9 (17,8) miljoner kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 184,8 (149,0) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj, intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer. Koncernens hyresförluster under perioden uppgick till 13,0 (–) tusen kronor.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 19,6 (14,8) miljoner kronor under perioden. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 7,4 (6,0) miljoner kronor. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 3,4 (2,3) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av en större fastighetsportfölj.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 8,8 (6,3) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av större organisation till följd av Sagax tillväxt.

Resultat från intresseföretag

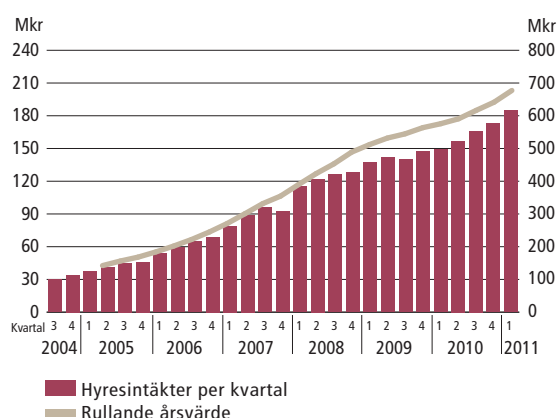
Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 1,8 (0,7) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Utvecklings AB. Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och finansiella derivat uppgick till –1,9 (–0,5).

Finansnetto

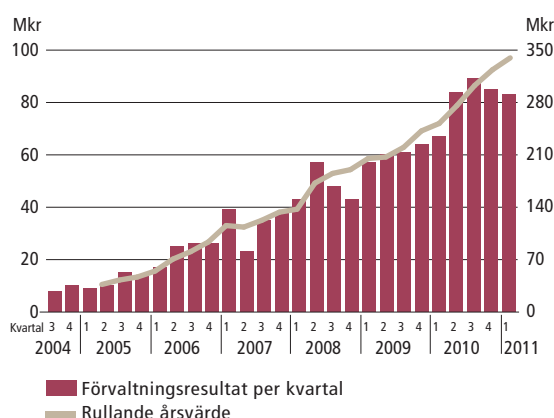
Sagax finansiella kostnader uppgick till 65,7 (56,0) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har ökat till följd av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv samt högre marknadsräntor. Sagax genomsnittliga ränta har ökat till 4,6 % (4,1 %). Sagax har en outnyttjad kreditfacilitet om 783 (1 154) miljoner kronor. Kostnaden för denna kreditfacilitet uppgick till 0,8 (1,2) miljoner kronor under perioden. Valutakursdifferenser avseende saldo på bankkonto har belastat resultatet med 0,7 miljoner kronor.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 0,8 (0,5) miljoner kronor.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Den 31 mars 2011 omfattade fastighetsbeståndet 133 (116) fastigheter med ett fastighetsvärde om 8 283 miljoner kronor. Marknadsvärdeförändringen avseende den svenska verksamheten uppgick till 38,4 (–1,0) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor för verksamheten utomlands har sammanlagt uppgått till –24,9 (–13,3) miljoner kronor. Värdeutvecklingen har sammanlagt uppgått till 13,5 (–14,3) miljoner kronor under första kvartalet.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,2 % (8,4 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,2 % (8,2 %) respektive 10,3 % (10,4 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 8.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2011
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	10,2
Avflyttningar/Omförhandlingar	–0,4
Allmän marknadsförändring	28,6
Delsumma Sverige	38,4
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	1,7
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsförändring	–26,6
Delsumma Utland	–24,9
Summa orealiserade värdeförändringar	13,5

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 31 mars 2011 utgjordes av räntederivat i form av räntetak samt nominella och reala ränteswappar. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och eventuella marknadsvärdesförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till 78,3 (–45,9) miljoner kronor varav 64,0 (–44,3) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och 14,3 (–1,6) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Räntederivaten har omvärderats med 64,0 (–42,6) miljoner kronor, inklusive kostnad för inflationskompensation i realränteswappar om 4,4 (1,7) miljoner kronor. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid kvartalsskiftet till –158,0 (–331,5) miljoner kronor, se avsnittet om Finansiering på sidan 9.

Sagax aktieinnehav i det i Norge noterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA avyttrades under det första kvartalet 2011 som en del av betalningen vid förvärv av fastigheten Jordbromalm 3:1 i Haninge. Avyttringen ledde till en realiserad värdeförändring om 14,3 miljoner kronor.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 1,0 (0,6) miljoner kronor vilken uppstår för koncernens verksamhet i Tyskland.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 43,8 (4,7) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 2,1 respektive 90,0 miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen och uppgår netto till –8,3 miljoner kronor avseende Sverige, till –79,9 miljoner kronor avseende Finland, samt till –1,8 miljoner kronor avseende Tyskland. 2,1 miljoner kronor avser uppskjuten skattefordran i Danmark.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2011
Sverige	–8,3
Tyskland	–1,8
Danmark	2,1
Finland	–79,9
Netto skatteskuld	–87,9

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 80,8 (65,0) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto 605,1 (333,4) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd samt försäljning av börsnoterade aktier. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med netto 377,8 (378,1) miljoner kronor, varav 17,9 miljoner kronor till följd av 513 158 emitterade stamaktier vilka tecknats med stöd av teckningsoptioner. Sammantaget har likvida medel förändrats med –190,4 (112,5) miljoner kronor under perioden.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Oförändrad prognos för 2011

För 2011 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 360 miljoner kronor. Prognosen är oförändrad i förhållande till vad som angavs i bokslutskommunikén.

Aktuell intjäningsförmåga

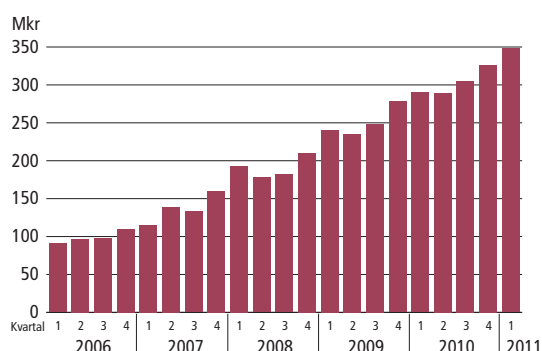
Tabellen nedan återspeglar Sagax nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är jämförbar med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling 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. Utdelning från börsnoterade aktier ingår ej i aktuell intjäningsförmåga. Sagax resultatandelar från intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

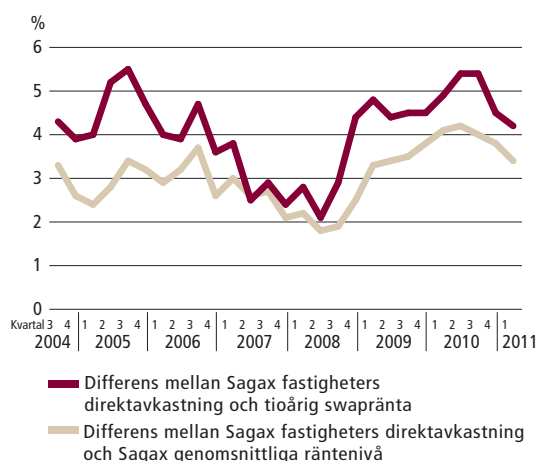
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2011	31 dec 2010
Hyresvärde	787	713
Vakans	-45	-44
Hyresintäkter	742	669
Fastighetskostnader	-107	-97
Driftnetto	635	572
Central administration	-33	-30
Resultatandel från intresseföretag	22	29
Finansnetto	-276	-245
Förvaltningsresultat	348	326
Skatt	-91	-86
Resultat efter skatt	257	240
– varav preferensaktieägarna	74	74
– varav stamaktieägarna	183	166

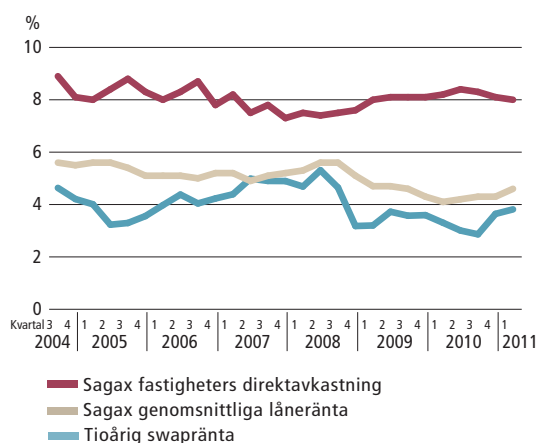
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



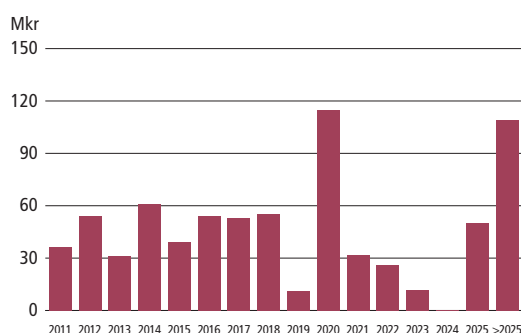
FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 mars omfattade fastighetsbeståndet 133 (116) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 130 000 (952 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,3 (8,9) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen, dit 44 % (43 %) av marknadsvärdet och 46 % (45 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 787,0 (641,4) respektive 741,7 (610,6) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (95 %).

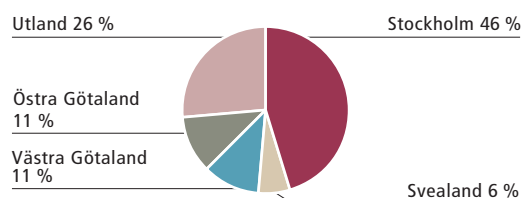
LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2011	77	41 177	36,3	5 %
2012	52	59 705	54,0	7 %
2013	32	44 546	34,0	5 %
2014	28	100 797	60,8	8 %
2015	27	41 990	38,6	5 %
>2015	96	806 163	518,0	70 %
Totalt	312	1 094 378	741,7	100 %

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	54	413 160	25 014	3 658,2	8 854	358,3	46 %	94 %	336,1	46 %
Svealand	16	70 538	3 843	542,8	7 694	46,8	6 %	90 %	42,3	5 %
Västra Götaland	15	99 868	4 131	1 102,6	11 041	91,3	11 %	95 %	87,0	12 %
Östra Götaland	17	239 045	–	785,3	3 285	84,7	11 %	100 %	84,7	11 %
Utland	31	307 156	2 401	2 194,5	7 145	205,9	26 %	93 %	191,6	26 %
Totalt	133	1 129 767	35 389	8 283,4	7 332	787,0	100 %	94 %	741,7	100 %

1) Hyresintäkter på årsbasis per 31 mars 2011.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,8 %, att jämföra med 6,2 % vid årsskiftet 2010/2011. Under perioden har vakansvärdet ökat med 6,7 (9,1) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 3,7 (3,0) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Lämnade rabatter har minskat med 2,1 (2,3) miljoner kronor i årstakt vid periodens utgång. Fastighetsförvärv har ökat vakansvärdet med 0,4 (0,9) miljoner kronor. Utgående vakansvärde uppgick till 45,3 (41,8) miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 10,0 (17,5) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 0,0 (6,3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 10,0 (11,2) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 7,4 miljoner kronor under 2011 och avflyttningar motsvarande 2,6 miljoner kronor sker under 2013.

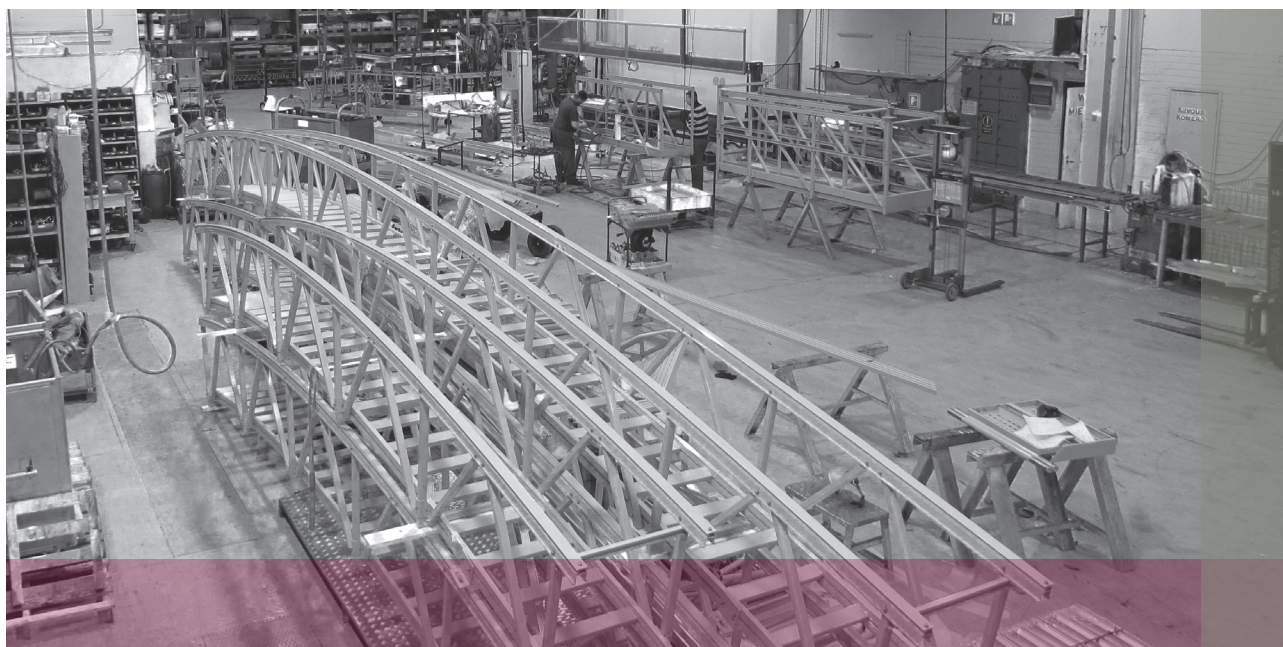
Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 4,3 (6,5) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick således till 50,9 (41,8) miljoner kronor.

VAKANSER 31 MARS 2011

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Vakansgrad	Vakant area, kvm
Stockholm	54	22,2	6,2 %	25 014
Svealand	16	4,5	9,5 %	3 843
Västra Götaland	15	4,3	4,8 %	4 131
Östra Götaland	17	–	–	–
Utland	31	14,3	6,9 %	2 401
Totalt	133	45,3	5,8 %	35 389

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2011	31 dec 2010
Ingående vakans respektive år	44,0	26,2
Vakansvärde från fastighetsförvärv	0,4	3,3
Avflyttningar	6,7	23,5
Inflyttningar	–3,7	–22,7
Förändring av lämnade rabatter	–2,1	13,7
Utgående vakansvärde	45,3	44,0
Uppsagt för omförhandling	–	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	10,0	16,5
Nyuthyrning, ej inflyttat	–4,3	–3,0
Justerat utgående vakansvärde	50,9	57,4



Fastigheten Tillinmäentie 1 i Esbo, Finland, omfattar 12 632 kvadratmeter. Lokalen på bilden är uthyrd till Oy Rostek Ab som bland annat tillverkar serviceramper till skyskrapor.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 133 (116) fastigheter uppgick den 31 mars till 8 283 (6 688) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena i marknadsområdet Utland minskade med 13,7 miljoner kronor.

Den sammanlagda värdeförändringen uppgick under perioden till 13,5 (–14,3) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 3.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om –39,9 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balans-

räkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 8 243 (6 648) miljoner kronor.

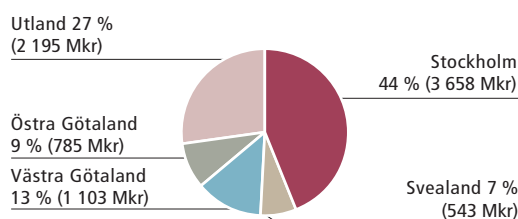
Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5–20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och

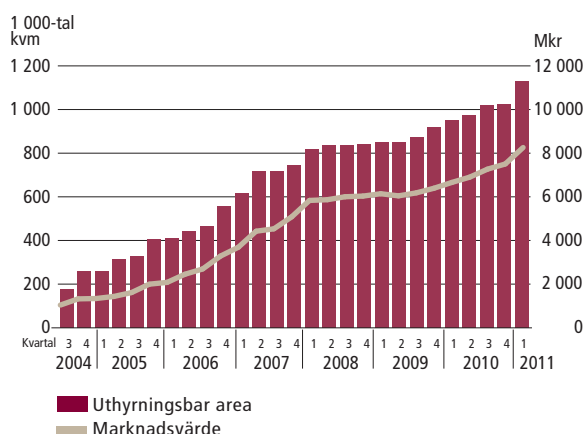
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2010	7 535,4	129
Förvärv av fastigheter	721,3	4
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	–13,7	
Investeringar i befintligt bestånd	26,9	
Värdeförändring	13,5	
Fastighetsbestånd 31 mars 2011	8 283,4	133
Förvärvad uppskjuten skatt	–39,9	
Bokfört värde	8 243,5	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter med undantag för fastigheterna i Hechingen, Tyskland, vilka till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland värderas av värderingsföretag 30 juni och 31 december och internt av Sagax 31 mars och 30 september under 2011.

Analyser och generella förutsättningar

Principer för analyser och generella förutsättningar är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2010.

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,0–14,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (8,0–17,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,0–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknads-

position. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,2 % (8,2 %) respektive 10,3 % (10,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,2 % (8,4 %) vilket kan jämföras med ett direktavkastningskrav om 8,3 % (8,4 %) den 31 december 2010.

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	102
DTZ Finland	26
DTZ Egeskov	1
Savills Immobilien/Sagax internt	4
Totalt	133



Fastigheten Kiilaniityntie 1 i Esbo, Finland, omfattar 3 030 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Oy Multihela Ab som säljer marin utrustning.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 347 (1 755) miljoner kronor. Det egna kapitalet har under perioden ökat med 17,9 miljoner kronor till följd av nyemissioner av sammanlagt 513 158 stamaktier. Stamaktierna tecknades med stöd av teckningsoptioner vilka Sagax gav ut under 2006. Det finns inga ytterligare utestående teckningsoptioner för Sagax aktier.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 5 990 (5 194) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 1 471 (1 342) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har minskat med 10,3 (68,5) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,3 (4,3) år respektive 3,0 (4,0) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,6 % (4,1 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång. För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten 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 refinansieringsbehov under återstoden av 2011 uppgår till 609 miljoner kronor i bottenlån. Bolaget bedömer att det inte kommer att vara något problem att refinansiera dessa lån under 2011.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde minskade under det första kvartalet med 64,0 (–29,4) miljoner kronor till följd av de stigande marknadsräntorna. I omvärderingarna ingår kostnad för inflationskompensation i realränteswappar med 4,4 (1,7) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –158,0 (–331,5) miljoner kronor på balansdagen inklusive –23,0 (–17,1) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation. Av reserven om 158,0 miljoner kronor kommer minst 125 miljoner kronor att successivt upplösas och resultatföras fram till avtalens slutdatum, oavsett ränteläge.

Kreditram

Sagax hade den 31 mars en outnyttjad kreditram om 783 (1 154) miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med halvårsskiftet 2011.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 MARS 2011

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2011	1 155	4,6 %	19 %	725	12 %
2012	319	4,6 %	5 %	126	2 %
2013	330	5,0 %	6 %	192	3 %
2014	1 068	3,5 %	18 %	4 350	73 %
2015	344	5,8 %	6 %	274	5 %
>2015	2 774	3,9 %	46 %	324	5 %
Summa/genomsnitt	5 990	4,6 %	100 %	5 990	100 %

DERIVATAVTAL 31 MARS 2011

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 mar 2011	Marknadsvärde 31 dec 2010	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 862	81 %	–127,8	–190,8	63,0
Räntetak	685	14 %	2,2	2,6	–0,4
Realränteswappar	212	4 %	–32,5	–33,8	1,3
Summa	4 760	100 %	–158,0	–222,0	64,0

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	184,8	149,0	644,1	679,9
Övriga intäkter	0,1	3,4	23,6	20,3
Driftkostnader	-17,0	-13,3	-42,7	-46,4
Underhållskostnader	-2,6	-1,5	-12,3	-13,4
Tomträttsavgäld	-3,1	-2,7	-12,1	-12,5
Fastighetsskatt	-4,3	-3,3	-17,0	-18,0
Fastighetsadministration	-3,4	-2,3	-11,2	-12,3
Driftnetto	154,5	129,3	572,7	597,9
Central administration	-8,8	-6,3	-30,5	-33,0
Resultat från intresseföretag	-1,9	-0,5	48,6	59,4
– varav förvaltningsresultat	1,8	0,7	18,8	19,9
– varav värdeförändringar på fastigheter	-20,3	-1,2	-9,8	-16,7
– varav värdeförändringar på finansiella derivat	16,6	–	39,6	56,2
Finansiella intäkter	0,8	0,5	2,6	2,2
Finansiella kostnader	-65,7	-56,0	-238,9	-247,9
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	78,9	67,0	354,5	378,6
– varav Förvaltningsresultat	82,6	68,2	324,7	339,1
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	–	–	0,8	0,8
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13,5	-14,3	174,9	204,4
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	14,3	-1,6	-1,6	14,3
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	64,0	-44,3	78,1	186,4
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	–	16,4	34,1	17,7
Värdeförändringar på fordringar/andelar i intresseföretag	–	–	23,1	23,1
Resultat före skatt	170,8	23,1	664,0	825,5
Uppskjuten skatt	-43,8	-4,7	-165,2	-208,0
Aktuell skatt	-1,0	-0,6	-7,1	-7,5
Periodens resultat	125,9	17,8	491,7	610,0
Omräkningsdifferenser	-2,2	-7,4	-20,6	15,4
Totalresultat för perioden	123,7	10,4	471,0	594,5
Resultat per stamaktie, kr	8,15	0,01	34,28	43,03
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	8,03	0,01	31,90	40,70
Genomsnittligt antal stamaktier	13 173 368	12 077 322	12 170 478	12 444 158
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	13 369 588	12 888 074	13 076 804	13 157 253

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2011 31 mar	2010 31 mar	2010 31 dec
Förvaltningsfastigheter	8 243,5	6 648,1	7 495,5
Uppskjuten skattefordran	2,1	145,1	48,8
Finansiella instrument	12,2	0,7	7,1
Övriga anläggningstillgångar	281,6	14,5	277,0
Summa anläggningstillgångar	8 539,4	6 808,4	7 828,4
Kassa och bank	203,3	316,2	393,7
Aktier	–	110,4	126,5
Övriga omsättningstillgångar	86,4	269,5	76,1
Summa omsättningstillgångar	289,7	696,2	596,3
Summa tillgångar	8 829,1	7 504,6	8 424,7
Eget kapital	2 347,2	1 754,9	2 205,6
Långfristiga räntebärande skulder	5 234,1	5 063,2	5 287,3
Uppskjuten skatteskuld	90,0	40,0	81,5
Finansiella instrument	170,3	332,2	229,1
Övriga långfristiga skulder	2,9	–	2,9
Summa långfristiga skulder	5 497,3	5 435,4	5 600,8
Kortfristiga räntebärande skulder	756,4	131,3	353,6
Övriga kortfristiga skulder	228,2	183	264,7
Summa kortfristiga skulder	984,6	314,3	618,3
Summa eget kapital och skulder	8 829,1	7 504,6	8 424,7

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec
Resultat före skatt	170,8	23,1	664,0
Värdeförändringar på finansiella instrument	-78,3	45,9	-76,5
Värdeförändringar på fastigheter	-13,5	14,3	-175,7
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	-	-16,4	-34,1
Resultat från ägande av intresseföretag	1,9	0,5	-67,0
Betald skatt	-0,9	-2,4	-3,2
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	0,8	0,1	0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	80,8	65,0	308,0
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-10,2	2,5	-7,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-33,0	0,2	22,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37,6	67,7	322,9
Förvärv av fastigheter	-721,3	-315,7	-991,7
Försäljning av fastigheter	-	-	72,8
Investeringar i befintliga fastigheter	-26,9	-19,2	-180,1
Försäljning av finansiella instrument	140,8	-	-
Fordringar på intresseföretag	-	-	-317,1
Försäljning av fordringar på intresseföretag	-	-	150,0
Försäljning av aktier i intresseföretag	-	-	10,0
Minskning av övriga anläggningstillgångar	2,3	1,5	4,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-605,1	-333,4	-1 251,8
Emission av preferensaktier	-	162	362,3
Emission av stamaktier	17,9	-	28,8
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-45,8
Upptagna lån	443,3	283,7	970,6
Amorterade lån	-84,7	-54,1	-169,6
Lösen av finansiellt derivat	-	-	-24,8
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-1,9	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	1,3	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	377,8	378,1	1 121,5
Periodens kassaflöde	-189,7	112,5	192,6
Kursdifferens i likvida medel	-0,7	-	-2,6
Förändring av likvida medel	-190,4	112,5	190,0
Likvida medel vid periodens ingång	393,7	203,7	203,7
Likvida medel vid periodens utgång	203,3	316,2	393,7

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 2009	163,4	529,7	1,8	686,7	1 381,6
Nyemitterade preferensaktier	74,5	297,9	–	–	372,4
Transaktionskostnader	–	–10,1	–	–	–10,1
Totalresultat januari-mars 2010	–	–	–7,4	17,8	10,4
Eget kapital 31 mars 2010	237,9	817,5	–5,6	704,5	1 754,3
Aktieutdelning	–	–	–	–81,3	–81,3
Apportemitterade preferensaktier	8,8	34,4	–	–	43,2
Nyemitterade stamaktier	4,1	24,7	–	–	28,8
Totalresultat april-december 2010	–	–	–13,2	473,8	460,6
Eget kapital 31 december 2010	250,8	876,6	–18,8	1 097,0	2 205,6
Nyemitterade stamaktier	2,6	15,3	–	–	17,9
Totalresultat januari-mars 2011	–	–	–2,2	125,9	123,7
Eget kapital 31 mars 2011	253,4	891,9	–21,0	1 222,9	2 347,2

SEGMENTINFORMATION

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

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		Resultat före skatt		Resultat vid avyttring av fastigheter		Vinstandel i intressebolag	
	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar
Belopp i miljoner kronor												
Stockholm	81,7	66,7	25,5	24,1	22,6	–1,7	48,1	22,4	–	–	–	–0,5
Svealand	11,2	7,3	4,4	3,7	3,8	–0,1	8,2	3,6	–	–	–	–
Västra Götaland	22,0	19,5	12,9	11,7	9,9	–2,3	22,8	9,4	–	–	–	–
Östra Götaland	21,4	21,0	10,1	13,3	2,1	3,1	12,2	16,4	–	–	–	–
Utländ	48,5	34,5	27,6	22,0	–24,9	–13,3	2,6	25,0	–	–	–	–
Summa segmentsnivå	184,8	149,0	80,5	74,8	13,5	–14,3	93,9	78,6	–	–	–	–0,5
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	78,3	–45,9	–	–	–	–
Övrigt ej fördelat	–	–	2,1	–7,8	–	–	–1,4	–7,8	–	–	–1,9	–
Totalt	184,8	149,0	82,6	67,0	13,5	–14,3	170,8	23,1	–	–	–1,9	–0,5

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter		Andelar i intressebolag	
	2011 31 mar	2010 31 mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2011 31 mar	2010 31 mar
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	3 658,2	2 866,1	4,7	16,2	597,8	36,1	–	–	–	–
Svealand	542,8	358,7	–	0,0	–	–	–	–	–	–
Västra Götaland	1 102,6	943,3	–	1,1	–	–	–	–	–	–
Östra Götaland	785,3	770,0	0,1	–	–	–	–	–	–	–
Utländ	2 194,5	1 749,9	22,1	2,0	123,5	279,6	–	–	–	–
Summa segmentsnivå	8 283,4	6 688,0	26,9	19,2	721,3	315,7	–	–	–	–
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	11,0	4,4
Totalt	8 283,4	6 688,0	26,9	19,2	721,3	315,7	–	–	11,0	4,4

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	8,0	8,2	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1
Överskottsgrad, %	84	87	89	88	89	87	82
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	96	97	97	97	98	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	94	95	96	97	93
Hysesduration, år	8,3	8,9	8,6	9,1	9,3	8,7	7,4
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 129 767	951 873	1 023 553	916 777	839 114	743 023	558 959
Antal fastigheter	133	116	129	113	110	98	57
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	22	5	27	3	-13	49	31
Genomsnittlig ränta, %	4,6	4,1	4,3	4,3	5,1	5,2	5,2
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	4,3	4,3	4,3	4,4	5,1	5,7	5,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,0	4,0	3,4	4,2	5,1	5,8	5,1
Soliditet, %	27	23	26	20	19	26	23
Belåningsgrad, %	68	69	67	73	73	68	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,4	2,0	1,8	1,8	2,0
Data per stamaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	200,00	116,00	170,00	88,00	34,90	73,25	76,75
Eget kapital per aktie, kr	84,71	49,78	78,55	59,80	64,46	81,71	38,68
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	84,71	46,20	76,14	56,06	62,11	77,24	36,20
Resultat per aktie, kr	8,15	0,01	34,28	-0,62	-17,53	44,68	13,62
Resultat per aktie efter utspädning, kr	8,03	0,01	31,90	-0,59	-17,53	42,03	12,94
Kassaflöde per aktie, kr	4,71	3,91	19,19	16,15	12,74	9,70	5,67
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	4,64	3,67	17,86	15,29	12,11	9,12	5,39
Antal aktier vid periodens utgång	13 416 822	12 077 322	12 903 664	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 916 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	13 416 822	13 013 240	13 311 307	12 884 066	12 534 057	12 776 788	12 732 783
Genomsnittligt antal aktier	13 173 368	12 077 322	12 170 478	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 369 588	12 888 074	13 076 804	12 762 909	12 705 344	12 754 785	12 549 354
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,70	25,60	26,30	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	32,00
Resultat per aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kassaflöde per aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång	37 252 022	35 499 475	37 252 022	20 605 276	15 090 276	14 959 841	11 595 841
Genomsnittligt antal aktier	37 252 022	24 328 826	32 871 220	18 648 189	14 970 711	11 277 841	6 837 854

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-mar	2010 jan-mar
Nettoomsättning	6,2	3,1
Administrationskostnader	-13,0	-6,6
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-6,8	-3,5
Finansiella intäkter	17,6	6,4
Finansiella kostnader	-5,5	-18,9
Resultat före skatt	5,3	-16,0
Skatt	-1,4	4,2
Periodens resultat	3,9	-11,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2011 31 mar	2010 31 mar	2010 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1,8	2,3	1,9
Uppskjuten skattefordran	45,4	54,4	45,4
Fordringar på koncernföretag	506,7	133,8	392,6
Fordringar på intresseföretag	269,4	–	269,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	305,7	201,9	230,9
Summa anläggningstillgångar	1 129,0	392,4	940,7
Kassa och bank	68,0	222,2	188,8
Tecknat men ej inbetalt emissionskapital	–	210,4	–
Fordringar på koncernföretag	414,3	422,3	494,0
Övriga omsättningstillgångar	26,5	3,1	11,4
Summa omsättningstillgångar	508,8	858,0	694,2
Summa tillgångar	1 637,8	1 250,4	1 634,9
Eget kapital	1 307,8	1 225,8	1 286,0
Obligationslån	250,0	–	250,0
Skulder till koncernföretag	39,9	–	39,9
Summa långfristiga skulder	289,9	–	289,9
Skulder till koncernföretag	–	–	7,4
Övriga kortfristiga skulder	40,1	24,6	51,6
Summa kortfristiga skulder	40,1	24,6	59,0
Summa eget kapital och skulder	1 637,8	1 250,4	1 634,9

AKTIEN OCH ÄGARNA

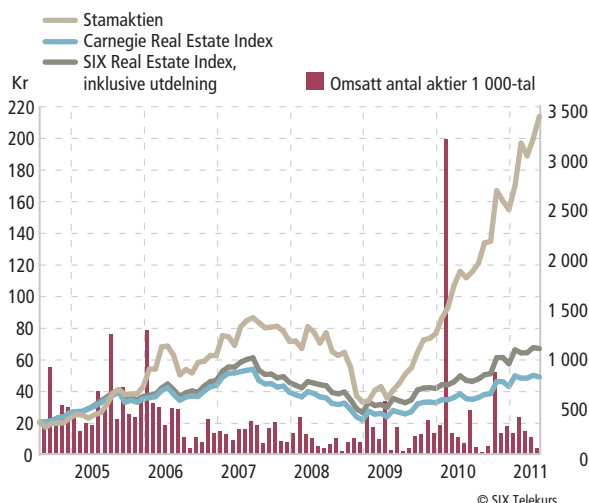
Sagax hade vid periodens utgång 5 685 (5 567) aktieägare och börsvärdet uppgick till 3 678 (1 927,5) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 31 mars 2011 för Sagax stamaktie uppgick till 200,00 (116,00) kronor.

Under årets första kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 20 (18) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 23 % (120 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 2,2 (6,4) miljoner kronor per dag.

Nedan visas kursutvecklingen sedan Sagax 2004 bytte verksamhetsinriktning till fastighetsförvaltning.



Teckningsoptioner

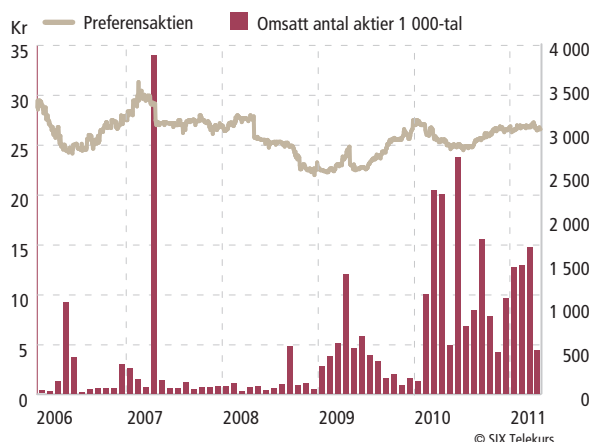
Sagax utfärdade 1 500 000 teckningsoptioner år 2006 varav 513 158 var utestående den 31 december 2010. Teckningsoptionerna gav rätt för innehavaren att teckna en stamaktie per option till

Preferensaktier

Betalkursen den 31 mars 2011 för Sagax preferensaktie uppgick till 26,70 (25,60) kronor.

Omsättningshastigheten under årets första kvartal uppgick till 50 % (61 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 18 (18) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 2,0 (1,4) miljoner kronor. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

Nedan visas kursutvecklingen sedan aktien noterades 2006.



och med 2011-02-15. Teckningskursen uppgick till 34,95 kronor.

Samtliga teckningsoptioner nyttjades innan teckningsperioden var till ända och antalet stamaktier uppgick till 13 416 822 stycken den 31 mars 2011.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 MARS 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 354	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 773	10,5 %	Sverige	5 276	91,5 %
501–1 000	310	Privatpersoner bosatta utomlands	51	0,9 %	Luxemburg	19	4,5 %
1 001–2 000	231	Företag/institutioner i Sverige	503	81,0 %	Danmark	195	0,7 %
2 001–5 000	272	Företag/institutioner utomlands	358	7,6 %	Schweiz	15	0,5 %
5 001–10 000	184				Irland	14	0,4 %
10 001–50 000	225				Ryssland	1	0,4 %
50 001–	109				Övriga länder	165	2,4 %
Totalt	5 685	Totalt	5 685	100,0 %	Totalt	5 685	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2011 31 mar	2010 31 mar	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	200,00	116,0	170,00	88,00	34,90	73,25	76,75
Förvaltningsresultat ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	19,88	14,08	19,13	15,79	12,46	8,18	5,55
Kassaflöde ^{1) 2)} per aktie efter utspädning, kr	18,64	13,94	17,86	15,29	12,11	9,12	5,39
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	84,71	46,20	76,14	56,06	62,11	77,24	36,20
Börskurs/Förvaltningsresultat ¹⁾ , ggr	10,1	8,2	8,9	5,6	2,8	9,0	13,8
Börskurs/Kassaflöde ^{1) 2)} , ggr	10,7	8,3	9,5	5,8	2,9	8,0	14,2
Börskurs/Eget kapital, %	236	252	223	157	56	95	212

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

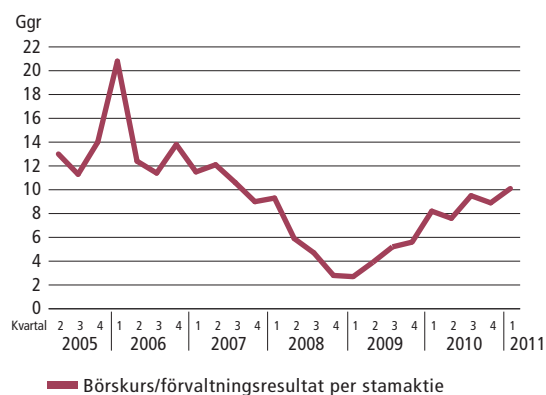
Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 19,88 (14,08) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 10,1 (8,2).

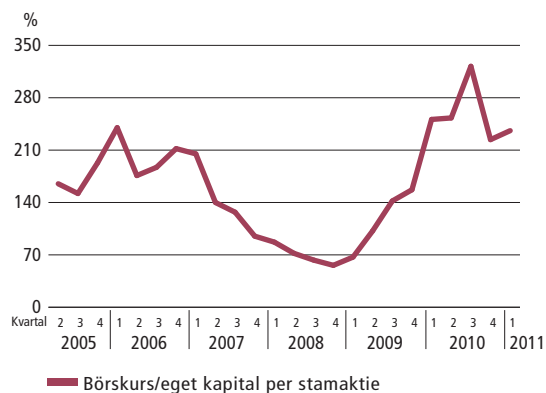
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 84,71 (46,20) kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 21. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut utgjorde således 236 % (252 %) av det egna kapitalet per stamaktie.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾ PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



Största aktieägare 31 mars 2011

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2011	Preferens	Förändring 2011	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	4 239 476	168 750	775	–	8,4 %	24,7 %
M2 Capital Management	2 395 027	373 541	30 000	–758 226	4,8 %	14,0 %
Familjen Salén med bolag	1 362 479	–	38 595	–	2,8 %	8,0 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 023 294	–163 935	–	–	2,0 %	6,0 %
Banque Carnegie Luxembourg	501 541	40 500	355 997	–	1,7 %	3,1 %
Catella Hedgefond	–	–	3 470 786	533 252	6,8 %	2,0 %
Avanza Pension	77 457	–15 481	2 669 310	360 575	5,4 %	2,0 %
Nordnet Pensionsförsäkring	70 814	–6 420	1 332 636	138 581	2,8 %	1,2 %
Eikos	–	–	1 926 078	–38 730	3,8 %	1,1 %
Nortal Fastigheter	–	–	1 676 547	–76 000	3,3 %	1,0 %
Tagehus Holding	150 000	–	54 493	–	0,4 %	0,9 %
Johan Thorell med bolag	101 627	–	499 999	–	1,2 %	0,9 %
Sifonen	138 580	6 742	10 033	–	0,3 %	0,8 %
Equity Trading OPS	–	–	1 381 228	1 381 228	2,7 %	0,8 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	750	201 335	–	0,6 %	0,7 %
Alcur	–	–	1 213 100	12 525	2,4 %	0,7 %
Länsförsäkringar Småbolagsfond	118 505	–73 300	–	–	0,2 %	0,7 %
SEB Sverigefond Småbolag	103 000	103 000	–	–	0,2 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	94 637	–	57 559	–	0,3 %	0,6 %
Humle Småbolagsfond	100 200	200	–	–100 000	0,2 %	0,6 %
Robur Småbolagsfond Sverige	100 123	–	–	–	0,2 %	0,6 %
Delsumma	10 679 160	434 347	14 918 471	1 453 205	50,5 %	71,0 %
Övriga aktieägare	2 737 662	253 436	22 333 551	–1 453 205	49,5 %	29,0 %
Totalt	13 416 822	687 783	37 252 022	–	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	5 972 608	168 750	780 768	–	13,3 %	35,3 %

Ovanstående aktieägarstruktur per 31 mars 2011 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättas i enlighet med svenska lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34.

Sagax har, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, tidigare betraktat den svenska kronan som funktionell valuta även för verksamheterna i Finland och Tyskland. Då verksam-

heterna utomlands expanderat och Sagax under 2010 och 2011 även byggt upp en organisation i Finland har bolaget valt att göra en annan bedömning och från och med 2011 betrakta euron som funktionell valuta för verksamheterna i Finland och Tyskland. I enlighet med IAS 21, punkterna 35 och 37, tillämpas de omräkningsbestämmelser som gäller för den nya funktionella valutan framåtriktat från den 1 januari 2011. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta från den 1 januari 2011. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2010.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närståendetransaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 3,6 (3,1) miljoner kronor.

Sagax erhåller arvoden från intresseföretag för fastighets- och bolagsförvaltning och under perioden uppgick dessa till 2,6 (0,0) 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 intäkt- 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. Samtliga Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per den 31 mars 2011.

Sagax prioriterar att hyra ut till hyresgäster med hög kreditvärdighet och att hyra ut med långa löptider på hyresavtalen även om detta medför något lägre omedelbar intjäning. Avsikten är att minska risken för hyresförluster samt risken för vakanser.

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. I syfte att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument som ränteswappar, realränteswappar och räntetak. Sagax värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 mars skulle en höjning av marknadsräntorna med 1,0 procentenheter ha ökat Sagax räntekostnader med 13,7 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 1,0 procentenheter skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 13,7 miljoner kronor.

Värdena i koncernens balansräkning är exponerade mot förändringar i främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 570 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. 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 2010, på sidorna 47–49.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 MARS 2011

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 7,9
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 7,4
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 1,1
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/- 1 %-enhet	-/+ 13,7
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/- 1 %-enhet	-/+ 59,9
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/- 10 %	+/- 11,3
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2011	+/- 10 %	+/- 3,6
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 82,8
Förändring av valutakursen ³⁾	+/- 10 %	+/- 12,1

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

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

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 22 anställda varav 6 kvinnor. 18 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 4 medarbetare är anställd i ett av

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

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Sagax pressmeddelade den 1 april 2011 att styrelsen föreslår att årsstämman 2011 skall besluta om ett optionsprogram för bolagets medarbetare. Motivet till styrelsens förslag är att främja Sagax långsiktiga intressen genom att ge bolagets personal en möjlighet att ta del i bolagets långsiktiga värdeutveckling. Bolagets verkställande direktör eller styrelseledamöter kommer inte att omfattas av optionsprogrammet. Samtliga övriga anställda föreslås få delta i optionsprogrammet. Programmet består av teckningsoptioner som ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2014. Teckningskursen föreslås vara Sagaxaktiens nuvarande börskurs omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen under perioden 31 maj 2011 till och med den 30 maj 2014 enligt Carnegies fastighetsindex (CREX). Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning av att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under den kommande treårsperioden. Vid utnyttjande

av teckningsoptionerna kan högst 100 000 stamaktier komma att emitteras motsvarande 0,75 procent av antalet stamaktier.

Sagax pressmeddelade den 14 april 2011 att bolaget avtalat om en ny långfristig kreditacilitet om 480 miljoner kronor som löper till och med 2017. Faciliteten skall användas för att delfinansiera befintlig fastighetsportfölj. Med syfte att förlänga bolagets räntebindning har Sagax även avtalat om väsentligt utökade derivatlimiter. Derivatlimiterna kommer att utnyttjas för att förlänga Sagax räntebindning. För att underlätta Sagax likviditetshandling och stärka bolagets affärsberedskap har även ett kreditlöfte om 100 miljoner kronor avtalats om.

Sagax pressmeddelade den 28 april 2011 att bolaget förvärvat en lagerfastighet i Helsingfors med en uthyrningsbar area om 12 300 kvm. Anskaffningskostnaden uppgår till 127 miljoner kronor motsvarande en direktavkastning om 7,8 %. Fastigheten är belägen intill trafikleden Ring III och 5 minuter från Helsingfors flygplats. Förvärvet finansieras med befintliga kreditfaciliteter. Tillträde sker den 16 maj.

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 2011

AB SAGAX (publ)

Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON

Styrelseordförande

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot

JOHAN THORELL

Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot

DAVID MINDUS

VD och styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot

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 2011 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.

Euribor

EURIBOR, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt 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 företrädesrätt till utdelning för perioden.

Preferenskapital

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

Resultat per stamaktie

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

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den

andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Stibor

STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

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

Årsstämma 2011	5 maj 2011
Delårsrapport januari-juni 2011	24 augusti 2011
Delårsrapport januari-september 2011	27 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	10 februari 2012

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 2011 uppgick till 1 130 000 kvadratmeter fördelat på 133 fastigheter.

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