

AB | SAGAX

Halvårsrapport januari – juni 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 i en turbulent omvärld.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari–juni 2011 ökade till 372,6 miljoner kronor (305,7 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 173,7 (151,1) miljoner kronor.

Fastighetsvärden

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 896 (6 930) miljoner kronor. Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 51,6 (–0,6) miljoner kronor. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 7,6 % (8,4 %) under perioden. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 8,2 (8,9) år.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med 25,3 (–83,4) miljoner kronor varav räntederivat omvärderats med 10,9 (–69,6) miljoner kronor.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 165,2 (71,7) miljoner kronor, motsvarande 9,55 (2,79) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 165,0 (147,2) miljoner kronor motsvarande 9,54 (8,61) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastighetsinvesteringar

Sagax har under perioden investerat 1 269,1 (593,6) miljoner kronor varav 1 198,6 (547,6) miljoner kronor avsåg förvärv och 70,5 (46,0) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Justerad prognos

För 2011 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 375 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 360 miljoner kronor.

	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Belopp i miljoner kronor							
Hyresintäkter	372,6	305,7	644,4	566,3	491,4	355,5	245,4
Förvaltningsresultat	173,7	151,1	324,7	242,8	188,5	134,2	92,9
Resultat efter skatt	165,2	71,7	491,7	33,7	–181,5	566,0	185,5
Fastigheter, marknadsvärde	8 896	6 930	7 535	6 422	6 060	5 105	3 300
Direktavkastning, %	7,6	8,4	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	9,55	2,79	31,90	–0,62	–17,53	42,03	12,94

Omslag: Jordbromalm 6:13 i Haninge förvärvades under det andra kvartalet 2011. Fastigheten omfattar 13 300 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till ett av Europas ledande företag inom kontraktsutveckling och -tillverkning av läkemedel. 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

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet under årets första sex månader uppgick till 173,7 respektive 165,0 miljoner kronor. Det motsvarar en ökning med 22 % respektive 27 % i förhållande till samma period föregående år justerat för engångsposter. Resultatökningen är en konsekvens av att Sagax genomfört flera investeringar under det senaste året. Jag är nöjd med förvaltningsresultatet och bedömer att den operativa verksamheten kommer att fortsätta att utvecklas positivt under återstoden av 2011.

Effekter av ökad osäkerhet

Trots att Sagax har en stark operationell ställning med endast 6 % vakans och 8 års genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen finns det anledning att vara särskilt observant på hur hyres- och transaktionsmarknaderna utvecklas under den närmaste framtiden.

Även om sommarens turbulenta situation på de finansiella marknaderna inte har någon omedelbar effekt på Sagax operationella verksamhet så inverkar osäkerhet generellt sett negativt på till exempel nyuthyrning.

Det externt bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick på balansdagen till 8 896 miljoner kronor motsvarande 7,6 % initial direktavkastning och 7 600 kronor per kvadratmeter. Vad avser fastighetsvärdenas utveckling är situationen svårbedömd. Å ena sidan leder ökad osäkerhet till ökade riskpremier, men å andra sidan har de långa riskfria räntorna sjunkit kraftigt under inledningen av det tredje kvartalet. Vid oförändrade fastighetsvärden har räntefallet lett till att den riskpremie som den typ av fastigheter som Sagax äger har ökat med hela 20 %. Hur denna ganska anmärkningsvärda förbättring av lönsamheten för investerarkollektivet kommer att påverka marknaden är osäkert. Ur vårt

perspektiv kommer vi dock att låta Sagax försöka dra nytta av den ökade lönsamheten genom att försöka hitta nya investeringar med låg risk som vi kan finansiera till de nya låga basräntorna.

Sagax räntederivat

Sagax genomsnittliga räntebindning uppgick till 4,6 år och en ökning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle medföra en försämring av förvaltningsresultatet om -20,5 miljoner kronor på årsbasis vilket kan ställas i relation till vår prognos om 375 miljoner kronor i förvaltningsresultat för 2011.

Den femåriga swapräntan slutade på samma nivå vid början av året som vid halvårsskiftet. Detta har lett till att Sagax redovisar en positiv omvärdering av bolagets räntederivat (som vi använder för att långsiktigt skydda vårt kassaflöde) under första halvåret. Det bör dock uppmärksammas att Sagax under det andra kvartalet omvärderade sina räntederivat med -51,5 miljoner kronor till följd av det sjunkande ränteläget. Efter andra kvartalets utgång har räntefallet accelererat. Jag förväntar mig därför att Sagax kommer att redovisa negativa omvärderingar av räntederivaten även under tredje kvartalet. I detta sammanhang kan det vara bra att dra sig till minnes att omvärderingarna av räntederivaten påverkar varken kassaflöde eller förvaltningsresultat och att eventuella omvärderingar i sin helhet återförs till eget kapital i takt med att derivaten löper ut.

Stockholm den 23 augusti 2011

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 173,7 (151,1) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj.

Nyuthyrningar och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med 14,2 (12,3) miljoner kronor. Den allmänna marknadsförändringen medförde att fastighetsvärdena ökade med 37,4 (37,6) miljoner kronor, varav 49,1 (22,8) miljoner kronor i Sverige. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 51,6 (–0,6) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 25,3 (–83,4) miljoner kronor varav 10,9 (–69,6) miljoner kronor avsåg räntederivat.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 165,2 (71,7) miljoner kronor.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 372,6 (305,7) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 32,3 (27,4) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 15,6 (13,5) miljoner kronor. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 7,1 (4,8) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av en större fastighetsportfölj.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 16,0 (14,4) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av större organisation till följd av Sagax tillväxt.

Resultat från intresseföretag

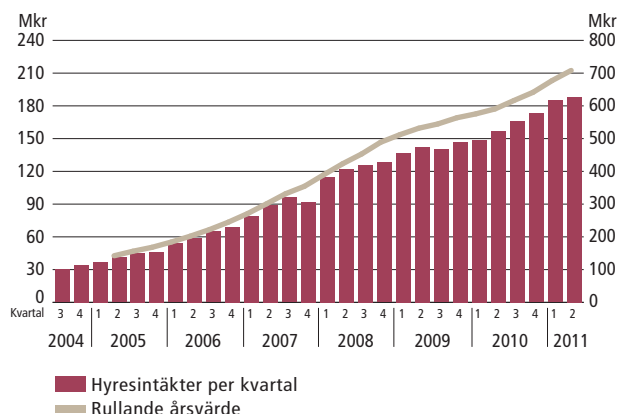
Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 7,3 (1,7) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Utvecklings AB. Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och finansiella derivat uppgick till –6,3 (–3,9) miljoner kronor.

Finansnetto

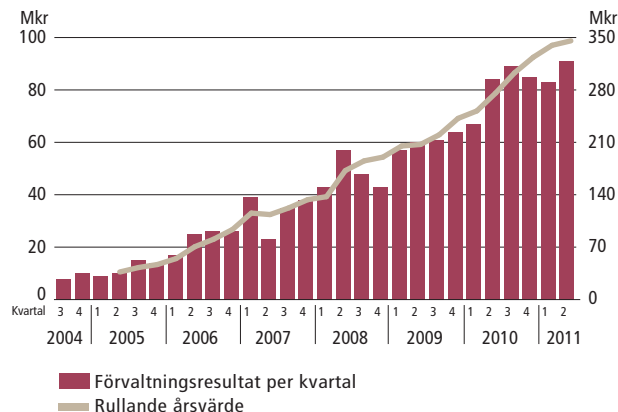
Sagax finansiella kostnader uppgick till 138,0 (114,5) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har ökat till följd av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv. Sagax genomsnittliga ränta uppgick vid halvårsskiftet till 4,3 % (4,2 %).

Sagax finansiella intäkter uppgick till 2,0 (1,0) miljoner kronor.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Den 30 juni 2011 omfattade fastighetsbeståndet 140 (118) fastigheter med ett fastighetsvärde om 8 896 miljoner kronor. Marknadsvärdeförändringen avseende den svenska verksamheten uppgick till 60,2 (22,8) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor för verksamheten utomlands har sammanlagt uppgått till –8,6 (–23,4) miljoner kronor. Värdeutvecklingen har sammanlagt uppgått till 51,6 (–0,6) miljoner kronor under perioden.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,2 % (8,5 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,3 % (8,3 %) respektive 10,3 % (10,5 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 8.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2011
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	24,3
Avflyttningar/Omförhandlingar	–13,2
Allmän marknadsförändring	49,1
Delsumma Sverige	60,2
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	3,1
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsförändring	–11,7
Delsumma Utland	–8,6
Summa orealiserade värdeförändringar	51,6

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 30 juni 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 25,3 (–83,4) miljoner kronor varav 12,6 (–81,8) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och 12,7 (–1,6) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Räntederivat har omvärderats med 10,9 (–71,3) miljoner kronor, varav 12,6 (69,7) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring inklusive kostnad för inflationskompensation i realränteswappar om –4,6 (–2,2) miljoner kronor. Förtida stängning

av räntederivat ledde till en realiserad värdeförändring om –1,7 (–1,6) miljoner kronor. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid halvårsskiftet till –182,5 (–360,2) miljoner kronor, se avsnittet om Finansiering på sidan 9.

Avyttring av aktier i det i Norge noterade fastighetsbolaget Northern Logistic Property ASA ledde till en realiserad värdeförändring om 14,3 miljoner kronor.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 1,3 (1,3) miljoner kronor vilken uppstår för verksamheten i Tyskland.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 70,3 (24,3) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 2,1 respektive 121,9 miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen och uppgår netto till –29,2 miljoner kronor avseende Sverige, till –90,2 miljoner kronor avseende Finland, samt till –2,5 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	30 jun 2011
Sverige	–29,2
Tyskland	–2,5
Danmark	2,1
Finland	–90,2
Netto skatteskuld	–119,8

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 165,0 (147,2) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto 1 124,9 (913,1) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd samt försäljning av börsnoterade aktier. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med netto 797,3 (783,6) miljoner kronor, varav 1 411 miljoner i upptagna lån. Sammantaget har likvida medel förändrats med –194,1 (13,4) miljoner kronor under perioden.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Justerad 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 375 miljoner kronor.

Tidigare lämnad prognos

Prognos lämnad i samband med bokslutskommuniké för 2010 och delårsrapport för perioden januari–mars 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."

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

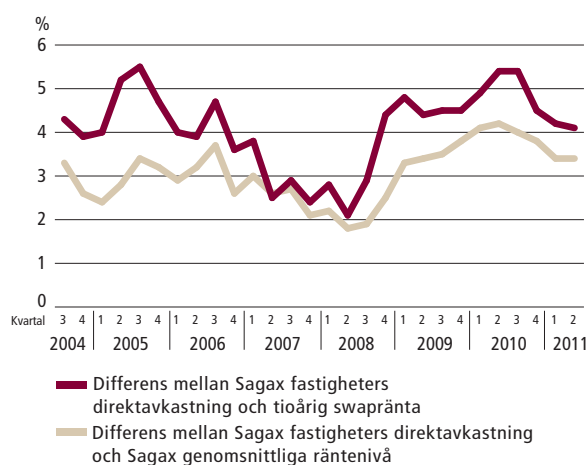
exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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. 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.

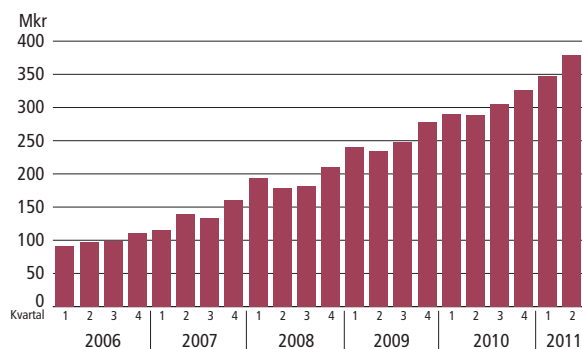
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2011	31 dec 2010
Hyresvärde	840	713
Vakans	-50	-44
Hyresintäkter	790	669
Fastighetskostnader	-114	-97
Driftnetto	676	572
Central administration	-32	-30
Resultatandel från intresseföretag	18	29
Finansnetto	-283	-245
Förvaltningsresultat	379	326
Skatt	-100	-86
Resultat efter skatt	279	240
– varav preferensaktieägarna	74	74
– varav stamaktieägarna	205	166

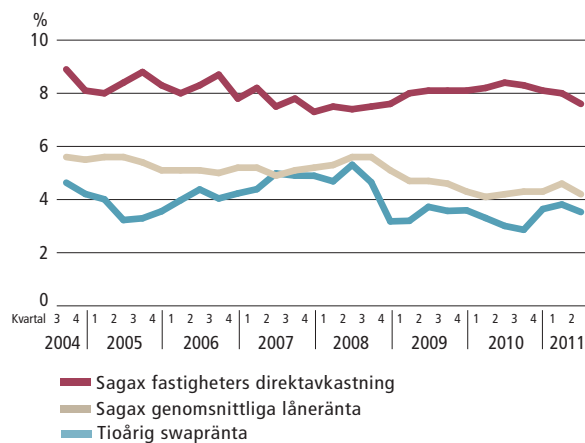
DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



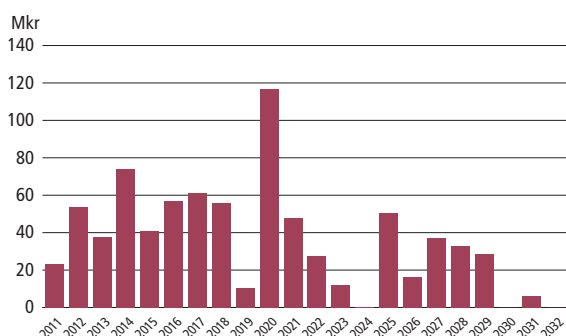
FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni omfattade fastighetsbeståndet 140 (118) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 169 000 (977 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,2 (8,9) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen, dit 46 % (42 %) av marknadsvärdet och 47 % (46 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 839,7 (657,6) respektive 789,8 (626,4) 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	59	21 609	23,1	3 %
2012	75	56 286	53,5	7 %
2013	43	47 972	37,7	5 %
2014	39	119 586	74,2	9 %
2015	30	45 231	40,7	5 %
>2015	108	843 424	560,5	71 %
Totalt	354	1 134 108	789,8	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



Investeringar

Sagax har under perioden investerat 1 269,1 (593,6) miljoner kronor varav 1 198,6 (547,6) miljoner kronor avsåg förvärv och 70,5 (46,0) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

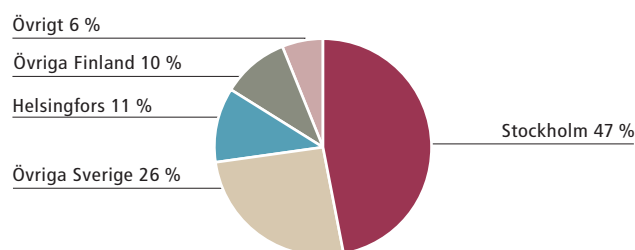
Av förvärven under perioden avsåg 945,8 miljoner kronor segmentet Stockholm, 175,6 miljoner kronor avsåg Helsingfors, och 77,2 miljoner kronor avsåg Övriga Finland.

Av investeringarna i det befintliga beståndet avsåg 23,8 miljoner kronor segmentet Stockholm, 0,3 miljoner kronor avsåg Övriga Sverige, 2,0 miljoner kronor avsåg Helsingfors och 44,4 miljoner kronor avsåg Övriga Finland. 61,9 miljoner kronor av investeringarna skedde mot hyrestillägg, 4,8 miljoner kronor investerades i samband med nyförhyrning och 3,8 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Försäljningar

Sagax har avtalat om försäljningar av fastigheterna Ånsta 20:262 i Örebro, Exportzonen 2 i Norrköping samt Bildhuggaren 1 i Vaggeryd för sammanlagt 194 miljoner kronor. Fastigheterna frånträds under andra halvåret 2011 och har den 30 juni värderats till avtalat försäljningspris vilket överstiger tidigare bedömt marknadsvärde med 3,0 miljoner kronor.

KONCERNENS HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Segment ³⁾	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad ²⁾	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	56	439 925	23 804	4 053,6	9 214	391,5	47 %	94 %	366,8	46 %
Övriga Sverige	48	409 451	7 974	2 424,3	5 920	223,9	26 %	96 %	215,1	27 %
Helsingfors	20	119 113	2 825	973,2	8 170	96,9	11 %	97 %	92,7	12 %
Övriga Finland	11	152 594	–	977,8	6 408	81,3	10 %	98 %	80,1	10 %
Övrigt	5	47 628	–	467,1	9 807	47,1	6 %	75 %	35,1	4 %
Totalt	140	1 168 711	34 603	8 896,1	7 612	839,7	100 %	94 %	789,8	100 %

1) Hyresintäkter på årsbasis per 30 juni 2011.

2) Ekonomisk uthyrningsgrad beaktar vakanser och lämnade rabatter till hyresgäster.

3) Ny segmentsindelning från andra kvartalet 2011, se även sidan 18.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,9 %, att jämföra med 6,2 % vid årsskiftet 2010/2011. Under perioden har vakansvärdet ökat med 13,2 (14,4) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 11,7 (14,6) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter har ökat med 2,9 (4,4) miljoner kronor i årstakt och uppgick till 25,0 miljoner kronor på årsbasis vid periodens utgång. Fastighetsförvärv har ökat vakansvärdet med 1,5 (0,9) miljoner kronor. Utgående vakansvärde uppgick till 49,9 (31,2) miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyesavtal med ett hyresvärde om 23,7 (13,1) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 0,0 (1,3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 23,7 (11,8) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 8,1 miljoner kronor under 2011, motsvarande 5,8 miljoner kronor under 2012, motsvarande 2,6 miljoner kronor under 2013 och avflyttningar motsvarande 7,2 miljoner kronor sker under 2014.

Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 0,8 (1,1) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick således till 72,8 (41,5) miljoner kronor.

VAKANSER 30 JUNI 2011

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Vakansgrad	Vakant area, kvm
Stockholm	56	24,7	6,3 %	23 804
Övriga Sverige	48	8,8	3,9 %	7 974
Helsingfors	20	3,1	3,2 %	2 825
Övriga Finland	11	1,3	1,6 %	–
Övrigt	5	12,0	25,5 %	–
Totalt	140	49,9	5,9 %	34 603

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2011	31 dec 2010
Ingående vakans respektive år	44,0	26,2
Avflyttningar	13,2	23,5
Inflyttningar	–11,7	–22,7
Förändring av lämnade rabatter	2,9	13,7
Vakansvärde från fastighetsförvärv	1,5	3,3
Utgående vakansvärde	49,9	44,0
Uppsagt för omförhandling	–	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	23,7	16,5
Nyuthyrning, ej inflyttat	–0,8	–3,0
Justerat utgående vakansvärde	72,8	57,4



Vid infarten till Stockholm, där Essingeleden (E4/E20) möter Södra länken, ligger Sagax fastighet Varubalen 3 med närhet till spårbunden trafik som pendeltåg och tvärbana. På bilden syns även fastigheterna Lagerhuset 3, Lagret 1, Packrummet 10, Packrummet 11, Packrummet 12 och Varuhissen 1 vilka ägs av Sagax intressebolag Söderport.

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 kvartalsvis värdera samtliga koncernens fastigheter med undantag för Sagax fastigheter i Tyskland vilka värderas av oberoende värderingsinstitut halvårsvis.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 140 (118) fastigheter uppgick den 30 juni till 8 896 (6 688) miljoner kronor. Förstärkningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 40,0 miljoner kronor.

Den sammanlagda värdeförändringen uppgick under perioden till 51,6 (–0,6) 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 balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 8 856 (6 890) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från obero-

ende 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 skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

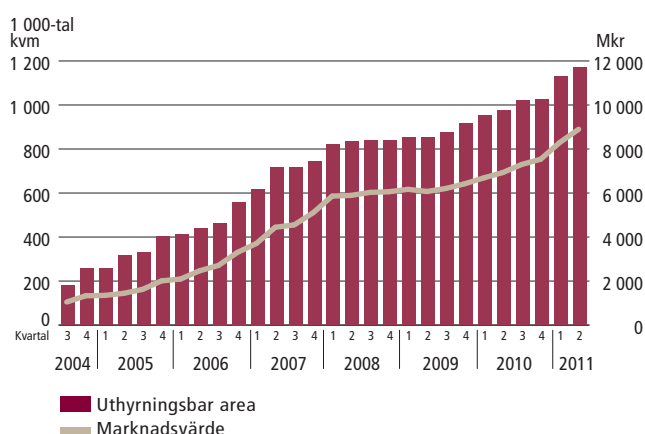
De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter med undantag för fastigheterna i Hechingen, Tyskland, vilka till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland värderas av värderingsföretag 30 juni och 31 december och internt av Sagax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

Fastigheter vilka Sagax avtalat om försäljning av, men ännu ej frånträtt, värderas till avtalat försäljningspris. Per 30 juni 2011 värderades därför fastigheterna Ånsta 20:262 i Örebro, Exportzonen 2 i Norrköping samt Bildhuggaren 1 i Vaggeryd till avtalat försäljningspris.

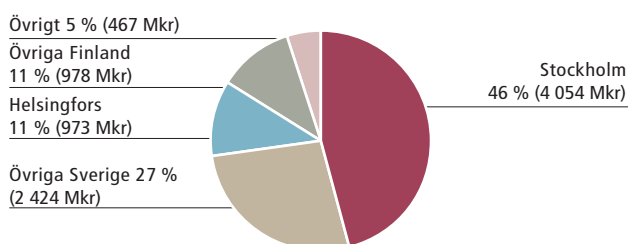
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2010	7 535,4	129
Förvärv av fastigheter	1 198,6	11
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	40,0	
Investeringar i befintligt bestånd	70,5	
Värdeförändring	51,6	
Fastighetsbestånd 30 juni 2011	8 896,1	140
Förvärvad uppskjuten skatt	–39,9	
Bokfört värde	8 856,2	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Analysen 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 (8,5–17,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,0–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,3 % (8,3 %) respektive 10,3 % (10,5 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,2 % (8,5 %) vilket kan jämföras med ett direktavkastningskrav om 8,2 % den 31 mars 2011.

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	104
DTZ Finland	31
DTZ Egeskov	1
Savills Immobilien/Sagax internt	4
Totalt	140



Fastigheten Juhanilantie 4 i Vanda har förvärvats under 2011. Fastigheten omfattar 6 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och ligger strategiskt placerad vid Helsingfors ringled Ring III med närhet till flygplatsen.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 283 (1 724) 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 och som kunde tecknas till och med den 15 februari 2011. Det egna kapitalet minskade med 114,8 (–81,3) miljoner kronor till följd av beslutad utdelning.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6 551 (5 396) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 1 786 (1 296) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 23,5 (–94,6) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Under det andra kvartalet refinansierades 427 miljoner kronor avseende bottenlån vilka löpte ut under 2011. Sagax refinansieringsbehov under återstoden av 2011 uppgår därefter till 205 miljoner kronor i bottenlån, motsvarande 3 % av bolagets räntebärande skulder.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,6 (4,7) år respektive 3,2 (3,8) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,3 % (4,2 %) 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.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde minskade under perioden med 39,5 (–58,1) miljoner kronor, bland annat till följd av att Sagax under perioden minskat sitt innehav av realränteswappar. I omvärderingarna ingår kostnad för inflationskompensation i realränteswappar med 4,6 (2,2) miljoner kronor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –182,5 (–360,2) miljoner kronor på balansdagen inklusive –4,4 (–17,6) miljoner kronor avseende avsättning för inflationskompensation. Av reserven om 182,5 miljoner kronor kommer minst 177 miljoner kronor att successivt upplösas och resultatföras fram till avtalens slutdatum, oavsett ränteläge.

Under det andra kvartalet 2011 tecknades avtal om fem nominella ränteswappar om sammanlagt 629 miljoner kronor med framtida starter under perioden 2012–2014 och med slutdatum under 2021. Derivatet har medfört att Sagax räntebindning förlängts men har ej påverkat den redovisade räntenivån.

Kreditramar

Sagax avtalade under det andra kvartalet 2011 med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor avsedd för fastighetsförvärv och investeringar. 316 miljoner kronor av faciliteten var outnyttjade vid halvårsskiftet.

Sagax har under det andra kvartalet 2011 även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor vilka var outnyttjade vid halvårsskiftet.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 JUNI 2011

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2011	1 499	3,1 %	23 %	311	5 %
2012	295	3,5 %	5 %	155	2 %
2013	–	–	–	128	2 %
2014	987	3,4 %	15 %	4 945	75 %
2015	344	6,1 %	5 %	293	4 %
>2015	3 425	4,2 %	52 %	719	11 %
Summa/genomsnitt	6 551	4,3 %	100 %	6 551	100 %

DERIVATAVTAL 30 JUNI 2011

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 30 jun 2011	Marknadsvärde 31 dec 2010	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 066	85 %	–177,9	–190,8	12,9
Räntetak	695	14 %	1,1	2,6	–1,5
Realränteswappar	40	1 %	–5,7	–33,8	28,1
Summa	4 802	100 %	–182,5	–222,0	39,5

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 apr-jun	2010 apr-jun	2010 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	372,6	305,7	187,9	156,7	644,1	711,1
Övriga intäkter	0,6	17,2	0,5	13,8	23,6	7,0
Driftskostnader	-27,1	-22,1	-10,1	-8,7	-42,7	-47,8
Underhållskostnader	-5,1	-5,3	-2,5	-3,8	-12,3	-12,2
Tomträttsavgäld	-6,5	-5,8	-3,4	-3,1	-12,1	-12,8
Fastighetsskatt	-9,1	-7,7	-4,9	-4,4	-17,0	-18,4
Fastighetsadministration	-7,1	-4,8	-3,7	-2,5	-11,2	-13,3
Driftnetto	318,3	277,2	163,8	148,0	572,7	613,7
Central administration	-16,0	-14,4	-7,3	-8,1	-30,5	-32,1
Resultat från intresseföretag	-6,3	-3,9	-4,3	-3,4	48,6	46,1
– varav förvaltningsresultat	7,3	1,7	5,6	2,2	18,8	24,4
– varav värdeförändringar på fastigheter	-11,1	-4,4	9,2	-4,4	-9,8	-16,5
– varav värdeförändringar på finansiella derivat	-2,6	-1,2	-19,1	-1,2	39,6	38,2
Finansiella intäkter	2,0	1,0	1,2	0,5	2,6	3,7
Finansiella kostnader	-138,0	-114,5	-72,3	-58,6	-238,9	-262,4
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	160,0	145,6	81,1	78,5	354,5	369,0
– varav Förvaltningsresultat	173,7	151,1	91,0	84,1	324,7	347,3
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	–	–	–	–	0,8	0,8
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	51,6	-0,6	38,2	13,7	174,9	227,1
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	12,7	-1,6	-1,7	–	-1,6	12,7
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	12,6	-81,8	-51,5	-37,5	78,1	172,4
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	–	22,6	–	6,2	34,1	11,5
Värdeförändringar på fordringar/andelar i intresseföretag	–	13,2	–	13,2	23,1	10,0
Resultat före skatt	236,8	97,3	66,1	74,2	664,0	803,5
Uppskjuten skatt	-70,3	-24,3	-26,5	-19,6	-165,2	-211,3
Aktuell skatt	-1,3	-1,3	-0,4	-0,7	-7,1	-7,1
Periodens resultat	165,2	71,7	39,3	54,0	491,7	585,1
Omräkningsdifferenser	10,3	-10,2	12,5	-2,8	-20,6	-0,1
Totalresultat för perioden	175,5	61,5	51,8	51,2	471,0	585,0
Resultat per stamaktie, kr	9,62	3,00	1,54	2,99	34,28	40,17
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	9,55	2,79	1,54	2,78	31,90	38,67
Genomsnittligt antal stamaktier	13 295 095	12 077 322	13 416 822	12 077 322	12 170 478	12 753 274
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	13 393 378	12 975 741	13 417 167	12 934 408	13 076 804	13 250 494

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2011 30 jun	2010 30 jun	2010 31 dec
Förvaltningsfastigheter	8 856,2	6 890,3	7 495,5
Uppskjuten skattefordran	2,1	131,4	48,8
Finansiella instrument	6,4	2,3	7,1
Övriga anläggningstillgångar	274,0	42,7	277,0
Summa anläggningstillgångar	9 138,7	7 066,8	7 828,4
Kassa och bank	199,5	217,1	393,7
Aktier	–	101,6	126,5
Övriga omsättningstillgångar	108,7	377,4	76,1
Summa omsättningstillgångar	308,2	696,2	596,3
Summa tillgångar	9 446,9	7 762,9	8 424,7
Eget kapital	2 283,5	1 724,1	2 205,6
Långfristiga räntebärande skulder	6 162,8	5 035,0	5 287,3
Uppskjuten skatteskuld	121,9	48,1	81,5
Finansiella instrument	188,9	362,5	229,1
Övriga långfristiga skulder	6,5	–	2,9
Summa långfristiga skulder	6 480,1	5 445,7	5 600,8
Kortfristiga räntebärande skulder	388,0	360,5	353,6
Övriga kortfristiga skulder	295,3	232,6	264,7
Summa kortfristiga skulder	683,3	593,1	618,3
Summa eget kapital och skulder	9 446,9	7 762,9	8 424,7

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 apr-jun	2010 apr-jun	2010 jan-dec
Resultat före skatt	236,8	97,3	66,0	74,2	664,0
Värdeförändringar på finansiella instrument	-26,9	83,4	51,4	37,5	-76,5
Värdeförändringar på fastigheter	-51,6	0,6	-38,1	-13,7	-175,7
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	-	-22,6	-	-6,2	-34,1
Resultat från ägande av intresseföretag	6,4	-	4,5	-	-67,0
Betald skatt	-1,5	-2,4	-0,6	-	-3,2
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	1,9	-9,1	1,1	-9,7	0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	165,0	147,2	84,2	82,1	308,0
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-5,2	-4,9	5,0	-7,4	-7,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-24,7	3,2	8,3	3,0	22,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135,2	145,5	97,6	77,7	322,9
Förvärv av fastigheter	-1 198,6	-547,6	-477,3	-231,9	-991,7
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	72,8
Investeringar i befintliga fastigheter	-70,5	-46,0	-43,6	-26,8	-180,1
Försäljning av finansiella instrument	140,8	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	-	-317,1	-	-317,1	-317,1
Försäljning av fordringar på intresseföretag	-	-	-	-	150,0
Försäljning av aktier i intresseföretag	-	-	-	-	10,0
Minskning av övriga anläggningstillgångar	3,3	-	1,0	-	4,3
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-2,4	-	-3,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 124,9	-913,1	-519,8	-579,7	-1 251,8
Emission av preferensaktier	-	362,3	-	200,3	362,3
Emission av stamaktier	17,8	-	-	-	28,8
Utbetald utdelning till aktieägare	-75,7	-10,3	-75,7	-10,3	-45,8
Upptagna lån	1 410,8	545,5	967,5	261,8	970,6
Amorterade lån	-524,2	-84,8	-439,5	-30,7	-169,6
Lösen av finansiellt derivat	-28,7	-24,8	-28,7	-13,2	-24,8
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-4,3	-4,0	-2,4	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	2,7	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	797,3	783,6	419,5	405,5	1 121,5
Periodens kassaflöde	-192,5	16,0	-2,8	-96,5	192,6
Kursdifferens i likvida medel	-1,6	-2,6	-1,0	-2,6	-2,6
Förändring av likvida medel	-194,1	13,4	-3,8	-99,1	190,0
Likvida medel vid periodens ingång	393,7	203,7	203,3	316,2	203,7
Likvida medel vid periodens utgång	199,5	217,1	199,5	217,1	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
Aktieutdelning	–	–	–	–81,3	–81,3
Nyemitterade preferensaktier	74,5	297,9	–	–	372,4
Transaktionskostnader	–	–10,1	–	–	–10,1
Totalresultat januari-juni 2010	–	–	–10,2	71,7	61,5
Eget kapital 30 juni 2010	237,9	817,5	–8,4	677,1	1 724,1
Apportemitterade preferensaktier	8,8	34,4	–	–	43,2
Nyemitterade stamaktier	4,1	24,7	–	–	28,8
Totalresultat april-december 2010	–	–	–10,4	419,9	409,5
Eget kapital 31 december 2010	250,8	876,6	–18,8	1 097,0	2 205,6
Aktieutdelning	–	–	–	–114,8	–114,8
Nyemitterade stamaktier	2,6	15,3	–	–	17,9
Transaktionskostnader	–	–0,1	–	–	–0,1
Incitamentsprogram	–	–0,7	–	–	–0,7
Totalresultat januari-juni 2011	–	–	10,3	165,2	175,5
Eget kapital 30 juni 2011	253,4	891,1	–8,5	1 147,4	2 283,5

SEGMENTINFORMATION

Från det andra kvartalet 2011 redovisar Sagax ny segmentsindelning.

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade		Resultat före skatt		Resultat vid avyttring av fastigheter	
Belopp i miljoner kronor	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun
Stockholm	164,4	135,2	57,0	45,5	51,1	0,9	108,1	46,4	–	–
Övriga Sverige	109,5	97,1	60,2	69,8	9,2	29,8	69,5	99,6	–	–
Helsingfors	39,4	13,0	22,9	9,2	12,0	14,3	35,0	23,5	–	–
Övriga Finland	37,4	37,8	26,1	23,9	–23,7	–6,8	2,5	17,1	–	–
Övrigt	21,9	22,6	10,8	10,4	3,0	–38,8	13,8	–6,2	–	–
Summa segmentsnivå	372,6	305,7	177,1	158,8	51,6	–0,6	228,9	180,4	–	–
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	25,2	–83,4	–	–
Övrigt ej fördelat	–	–	–3,4	–7,7	–	–	–17,3	0,3	–	–
Totalt	372,6	305,7	173,7	151,1	51,6	–0,6	236,8	97,3	–	–

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
Belopp i miljoner kronor	2011 30 jun	2010 30 jun	2011 30 jun	2010 30 jun	2011 30 jun	2010 30 jun	2011 30 jun	2010 30 jun
Stockholm	4 053,6	2 895,3	23,8	41,7	945,8	37,1	–	–
Övriga Sverige	2 424,3	2 332,6	0,3	2,3	–	230,4	–	–
Helsingfors	973,2	477,9	2,0	2,0	175,6	280,1	–	–
Övriga Finland	977,8	852,2	44,4	–	77,2	–	–	–
Övrigt	467,1	372,2	–	–	–	–	–	–
Summa segmentsnivå	8 896,1	6 930,2	70,5	46,0	1 198,6	547,6	–	–
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	8 896,1	6 930,2	70,5	46,0	1 198,6	547,6	–	–

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Fastighetsrelaterade								
Direktavkastning, %	7,6	8,4	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1	8,4
Överskottsgrad, %	85	91	89	88	89	87	82	76
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	97	97	97	98	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	94	95	96	97	93	95
Hyresduration, år	8,2	8,9	8,6	9,1	9,3	8,7	7,4	6,5
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 168 711	976 507	1 023 553	916 777	839 114	743 023	558 959	405 243
Antal fastigheter	140	118	129	113	110	98	57	40
Finansiella								
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	21	9	27	3	-13	49	31	27
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,2	4,3	4,3	5,1	5,2	5,2	5,1
Genomsnittlig räntebindning inklusive derivat, år	4,6	4,7	4,3	4,4	5,1	5,7	5,9	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	3,8	3,4	4,2	5,1	5,8	5,1	3,9
Soliditet, %	24	22	26	20	19	26	23	17
Belåningsgrad, %	69	69	67	73	73	68	70	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,4	2,0	1,8	1,8	2,0	1,7
Data per stamaktie								
Börskurs vid periodens utgång, kr	200,00	121,00	170,00	88,00	34,90	73,25	76,75	57,75
Eget kapital per aktie, kr	84,12	51,63	78,55	59,80	64,46	81,71	38,68	30,01
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	84,12	47,86	76,14	56,06	62,11	77,24	36,20	29,88
Resultat per aktie, kr	9,62	3,00	34,28	-0,62	-17,53	44,68	13,62	7,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	9,55	2,79	31,90	-0,59	-17,53	42,03	12,94	7,35
Kassaflöde per aktie, kr	9,61	9,25	19,19	16,15	12,74	9,70	5,67	4,14
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	9,54	8,61	17,86	15,29	12,11	9,12	5,39	4,13
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	11 866 822
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	13 418 201	13 029 917	13 311 307	12 884 066	12 534 057	12 776 788	12 732 783	11 916 822
Genomsnittligt antal aktier	13 295 095	12 077 322	12 170 478	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739	11 366 822
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 393 378	12 975 741	13 076 804	12 762 909	12 705 344	12 754 785	12 549 354	11 416 822
Data per preferensaktie								
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,60	24,90	26,30	27,50	23,00	27,30	27,60	–
Eget kapital per aktie, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	–
Resultat per aktie, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Kassaflöde per aktie, kr	1,00	1,00	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	29 116 247	32 871 220	18 648 189	14 970 711	11 277 841	6 837 854	–

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-jun	2010 jan-jun
Nettoomsättning	11,0	4,8
Administrationskostnader	-24,0	-13,6
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-13,0	-8,8
Finansiella intäkter	33,9	14,7
Finansiella kostnader	-13,1	-23,2
Resultat före skatt	7,8	-17,3
Skatt	-2,3	4,5
Periodens resultat	5,5	-12,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2011 30 jun	2010 30 jun	2010 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1,9	2,2	1,9
Uppskjuten skattefordran	43,1	56,7	45,4
Fordringar på koncernföretag	725,9	133,6	392,6
Fordringar på intresseföretag	268,5	30,7	269,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	306,7	201,0	230,9
Summa anläggningstillgångar	1 346,0	424,2	940,7
Kassa och bank	111,2	101,9	188,8
Fordringar på koncernföretag	231,8	646,2	494,0
Fordringar på intresseföretag	18,8	0,2	4,8
Övriga omsättningstillgångar	8,5	309,4	6,6
Summa omsättningstillgångar	370,3	1 057,7	694,2
Summa tillgångar	1 716,3	1 481,9	1 634,9
Eget kapital	1 198,2	1 157,2	1 286,0
Långfristiga räntebärande skulder	384,4	250,0	250,0
Skulder till koncernföretag	39,8	-	39,9
Summa långfristiga skulder	424,2	250,0	289,9
Skulder till koncernföretag	-	-	7,4
Övriga kortfristiga skulder	93,9	74,7	51,6
Summa kortfristiga skulder	93,9	74,7	59,0
Summa eget kapital och skulder	1 716,3	1 481,9	1 634,9

AKTIEN OCH ÄGARNA

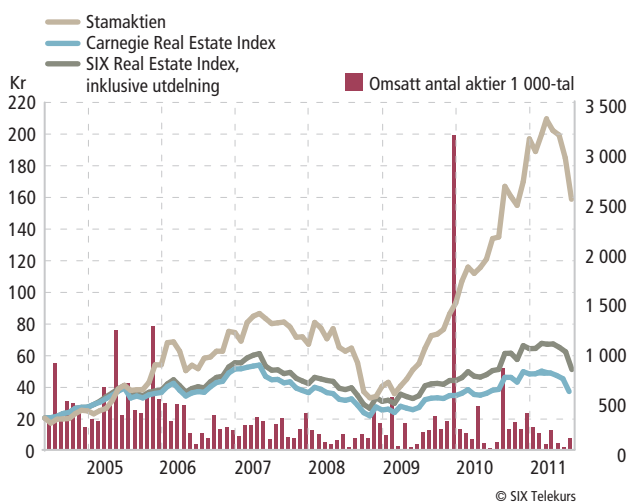
Sagax hade vid periodens utgång 5 745 (5 654) aktieägare och börsvärdet uppgick till 3 674 (2 267) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 30 juni 2011 för Sagax stamaktie uppgick till 200,00 (121,00) kronor.

Under årets andra kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 16 (11) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 11 % (21 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,1 (1,2) miljoner kronor per dag.

Nedan visas kursutvecklingen sedan Sagax 2004 bytte verksamhetsinriktning till fastighetsförvaltning.

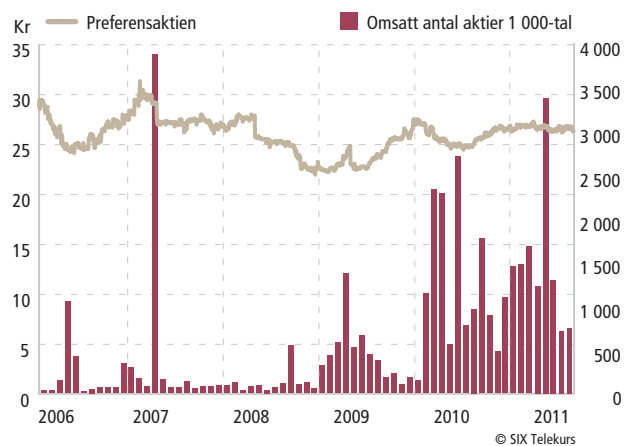


Preferensaktier

Betalkursen den 30 juni 2011 för Sagax preferensaktie uppgick till 26,60 (24,90) kronor.

Omsättningshastigheten under årets andra kvartal uppgick till 69 % (65 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 27 (18) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 2,7 (2,3) miljoner kronor. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

Nedan visas kursutvecklingen sedan aktien noterades 2006.



Teckningsoptioner

Årsmötet den 5 maj 2011 beslöt om ett optionsprogram för bolagets medarbetare, vilket ej omfattar bolagets verkställande direktör eller styrelseledamöter. Samtliga övriga anställda erhöll rätt att delta i optionsprogrammet. Programmet består av teckningsoptioner som ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2014.

Teckningskursen i maj 2014 skall motsvara Sagaxaktiens betalkurs i maj 2011 omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen under perioden maj 2011 till 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 treårsperioden. Personalen tecknade totalt 50 800 teckningsoptioner med en emissionskurs om 23,35 kronor.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 JUNI 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 348	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 813	10,4 %	Sverige	5 336	92,0 %
501–1 000	311	Privatpersoner bosatta utomlands	51	0,8 %	Luxemburg	20	4,1 %
1 001–2 000	235	Företag/institutioner i Sverige	523	81,6 %	Irland	18	0,8 %
2 001–5 000	296	Företag/institutioner utomlands	358	7,1 %	Danmark	192	0,7 %
5 001–10 000	201				Estland	2	0,4 %
10 001–50 000	238				Ryssland	1	0,4 %
50 001–	116				Övriga länder	176	1,6 %
Totalt	5 745	Totalt	5 745	100,0 %	Totalt	5 745	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2011 30 jun	2010 30 jun	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	200,00	121,00	170,00	88,00	34,90	73,25	76,75
Förvaltningsresultat ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	20,37	15,88	19,01	15,79	12,46	8,18	5,55
Kassaflöde ^{1) 2)} per aktie efter utspädning, kr	18,76	15,96	18,80	15,29	12,11	9,12	5,39
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	84,12	47,86	75,95	56,06	62,11	77,24	36,20
Börskurs/Förvaltningsresultat ¹⁾ , ggr	9,8	7,6	8,9	5,6	2,8	9,0	13,8
Börskurs/Kassaflöde ^{1) 2)} , ggr	10,7	7,6	9,0	5,8	2,9	8,0	14,2
Börskurs/Eget kapital, %	238	253	224	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.

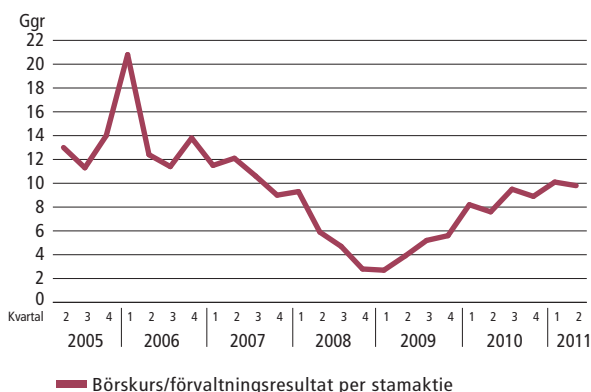
Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 20,37 (15,88) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 9,8 (7,6).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 84,12 (47,86) kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 21. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut utgjorde således 238 % (253 %) av det egna kapitalet per stamaktie.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾ PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



Årsstämma i AB Sagax

Vid Sagax årsstämma den 5 maj 2011 beslöt:

- om utdelning med 3,00 kronor per stamaktie samt 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2010 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes 10 maj 2011. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes 30 juni 2011, 30 september 2011, 30 december 2011 samt 30 mars 2012. Restande vinstmedel balanserades i ny räkning.
- att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.
- om omval av styrelseledamöterna Göran E. Larsson, Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Göran E. Larsson utsågs till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade att arvoden ska utgå med 275 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- om inrättande av en valberedning inför årsstämman 2012.
- om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom

- nyemission av stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2011.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier ska ske på NASDAQ OMX Stockholm.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag.
- att ändra bolagsordningen så att bestämmelser i denna försvann vilka relaterade till passerade tidpunkter, bolagsordningen anpassades till förändringar i aktiebolagslagen samt att redaktionella förändringar genomfördes.
- om incitamentsprogram 2011/2014 genom emission av högst 100 000 teckningsoptioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare.

Största aktieägare 30 juni 2011

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2011	Preferens	Förändring 2011	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	4 328 476	257 750	775	–	8,5 %	25,3 %
M2 Capital Management	2 346 930	325 444	–	–788 226	4,6 %	13,7 %
Familjen Salén med bolag	1 362 479	–	38 595	–	2,8 %	8,0 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 006 685	–180 544	–	–	2,0 %	5,9 %
Banque Carnegie Luxembourg	412 541	–48 500	325 997	–30 000	1,5 %	2,6 %
Catella Hedgefond	–	–	3 939 846	1 002 312	7,8 %	2,3 %
Avanza Pension	77 019	–15 919	3 067 618	758 883	6,2 %	2,2 %
Nordnet Pensionsförsäkring	68 713	–8 521	1 589 620	395 565	3,3 %	1,3 %
Gårdarrike	204 691	190 743	–	–2 600	0,4 %	1,2 %
Johan Thorell med bolag	101 627	–	499 999	–	1,2 %	0,9 %
Tagehus Holding	150 000	–	–	–54 493	0,3 %	0,9 %
Sifonen	139 428	7 590	10 033	–	0,3 %	0,8 %
Equity Trading OPS	2	2	1 381 228	1 381 228	2,7 %	0,8 %
Alcur	–	–	1 369 980	169 405	2,7 %	0,8 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	750	201 335	–	0,6 %	0,7 %
Filip Engelbert med bolag	122 500	–	–	–	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 %
Robur Småbolagsfond Sverige	100 123	–	–	–	0,2 %	0,6 %
PPB Holding	–	–	1 000 000	–	2,0 %	0,6 %
Delsumma	10 721 251	631 795	13 482 585	2 832 074	47,8 %	70,4 %
Övriga aktieägare	2 695 571	55 988	23 769 437	–2 832 074	52,2 %	29,6 %
Totalt	13 416 822	687 783	37 252 022	–	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	6 057 508	253 650	780 768	–	13,5 %	35,8 %

Ovanstående aktieägarstruktur per 30 juni 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 verksamheterna 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.

Sagax segmentsredovisning består sedan det andra kvartalet 2011 av segmenten Stockholm, Övriga Sverige, Helsingfors, Övriga Finland samt Övrigt. Alla i delårsrapporten redovisade jämförelsetal har justerats för den nya segmentsindelningen.

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 5,5 (4,8) miljoner kronor.

Sagax erhåller arvoden från intresseföretag för fastighets- och bolagsförvaltning och under perioden uppgick dessa till 5,5 (0,3) 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 30 juni 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 30 juni skulle en höjning av marknadsräntorna med 1,0 procentenheter ha ökat Sagax räntekostnader med 20,5 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 1,0 procentenheter skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 20,5 miljoner kronor.

Värdena i koncernens balansräkning är exponerade mot förändringar i främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 585 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 skäligen 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 30 JUNI 2011

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 8,4
Hysesintäkter	+/-1 %	+/- 7,9
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1,1
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 20,5
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 65,5
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 12,2
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2011	+/-10 %	+/- 2,3

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 89,0
Förändring av valutakursen ³⁾	+/- 10 %	+/- 10,5

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 resultateffekt avser den totala resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 23 anställda varav 11 kvinnor. 19 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. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Sagax pressmeddelade den 28 juni 2011 att bolaget avtalat om förvärv av fastigheten Vitå 1 i Kista, Stockholms stad. Fastigheten omfattar 9 500 kvadratmeter uthyrningsbar area och 12 000 kvadratmeter friköpt markarea. Fastigheten är fullt uthyrd och återstående löptid uppgår till cirka 9 år. Fastigheten tillträdde den 1 juli 2011.

Sagax pressmeddelade den 11 juli 2011 att aktieägarna i AB Sagax kallades till extra bolagsstämma tisdagen den 16 augusti

2011. I syfte att säkerställa nuvarande redovisningsmässiga klassificering av bolagets preferensaktier enligt IFRS (IAS 32) vid upprättande av koncernredovisningen beslöt bolagsstämman den 16 augusti om ett förtydligande av punkt 5.2 första stycket i bolagsordningen genom tillägget "enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som rymms inom styrelsens förslag till vinstutdelning", vilket ersatte "enligt lag" i bolagsordningen.

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 23 augusti 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 24 augusti 2011 klockan 08.00.

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), omräknat till 12 månader, 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 av bolagsstämma ej beslutad utdelning för preferensaktie.

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, tomträtsavgäld, 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-september 2011 27 oktober 2011
Bokslutskommuniké för 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 30 juni 2011 uppgick till 1 169 000 kvadratmeter fördelat på 140 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