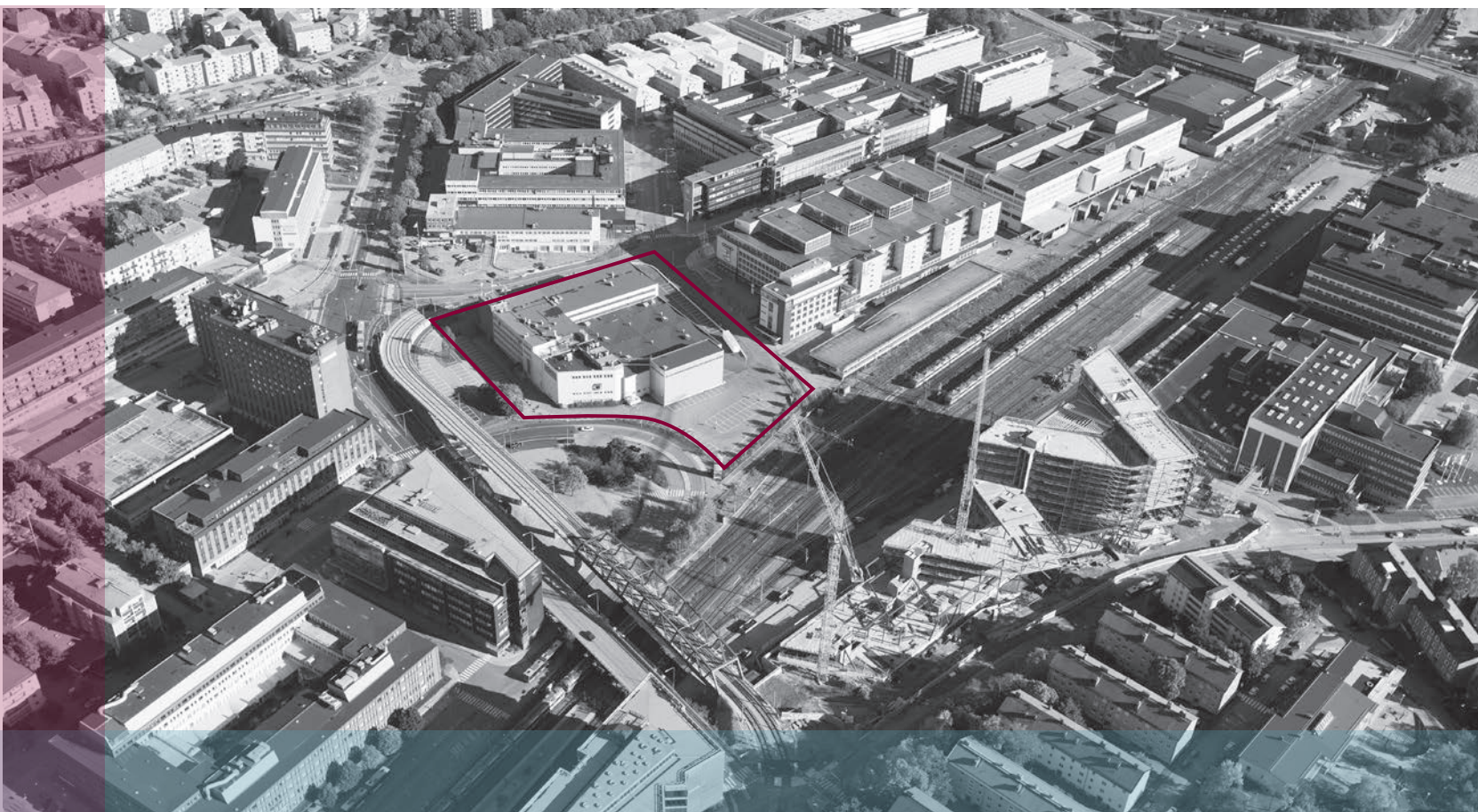


AB | SAGAX

Delårsrapport januari – september 2012



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

PERIODEN I SAMMANDRAG

Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 327 miljoner kronor.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade till 614,7 miljoner kronor (577,5 miljoner kronor föregående år). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under andra halvåret 2011, intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 326,9 (280,8) miljoner kronor, varav 31,5 (15,5) miljoner kronor från intresseföretag. Ökningen av förvaltningsresultat från intresseföretag förklaras främst av framgångsrikt uthyrningsarbete.

Omvärdering av fastigheter

Nyuthyrningar, omförhandlingar av hyresavtal och avflyttningar från lokaler påverkade marknadsvärdet på Sagax fastigheter med netto 113,3 (27,1) miljoner kronor, varav nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal medförde att fastighetsvärdena ökade med 154,4 (46,6) miljoner kronor. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 125,4 (57,1) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag påverkade härutöver Sagax resultat med -0,6 (-8,3) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med totalt -49,2 (-288,5) miljoner kronor, varav -40,6 (-207,3) miljoner kronor avsåg Sagax räntederivat och -8,6 (-81,2) miljoner kronor avsåg räntederivat i intresseföretag. Sagax redovisar negativa orealiserade värdeförändringar till följd av att marknadsräntorna sjunkit under perioden.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 305,2 (19,8) miljoner kronor, motsvarande 18,58 (-2,71) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 281,2 (264,9) miljoner kronor motsvarande 16,79 (15,60) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastighetsportföljen

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 9 325 (9 159) miljoner kronor. Sagax har under perioden investerat 453,9 (1 508,3) miljoner kronor, varav 251,3 (111,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet och 202,6 (1 396,8) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 7,9 % (7,7 %) under perioden. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 8,5 (8,1) år.

Justerad prognos för 2012

För 2012 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 420 miljoner kronor.

Tidigare lämnad prognos för förvaltningsresultatet 2012 uppgick till 430 miljoner kronor. Prognosjusteringen är föranledd av engångskostnader om 10 miljoner kronor som uppstår i samband med förtida förlängning av en kreditfacilitet om 4,3 miljarder kronor. Den förtida förlängningen och de därmed förknippade engångskostnaderna pressmeddelades den 15 oktober 2012.

	2012	2011	2011	2010	2009	2008	2007
Belopp i miljoner kronor	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	614,7	577,5	783,2	644,4	566,3	491,4	355,5
Förvaltningsresultat	326,9	280,8	378,3	324,7	242,8	191,0	134,2
Resultat efter skatt	305,2	19,8	121,9	491,7	33,7	-181,5	566,0
Fastigheter, marknadsvärde	9 325	9 159	8 961	7 535	6 422	6 060	5 105
Direktavkastning, % ¹⁾	7,9	7,7	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	18,58	-2,71	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03

1) För definition se sidan 25.

Omslag: Verkmästaren 4 i Solna är belägen i Solna Business Park med närhet till tunnelbana, pendeltåg, fjärrtåg och snart även spårvagn. I området återfinns bland annat huvudkontoren för ICA och Coop. På bilden syns den pågående byggnationen av en bro för den nya Tvärbanan samt byggnationen av Swedbanks nya huvudkontor. Fastigheten omfattar 16 000 kvadrater uthyrningsbar area och är uthyrd till Arvid Nordqvist som bedriver livsmedelsimport och kafferosteri i lokalerna.

VD HAR ORDET

Finansiell utveckling

Sagax verksamhet har utvecklats i linje med våra förväntningar hittills under året. Tredje kvartalets förvaltningsresultat och operativa kassaflöde uppgick till 110 respektive 92 miljoner kronor. Motsvarande uppgifter för rapportperioden januari till september uppgick till 327 respektive 281 miljoner kronor, vilket är de bästa utfall som Sagax rapporterat. Per stamaktie översteg förvaltningsresultatet 26 kronor och kassaflödet 21 kronor på rullande tolv månadersbasis. Avkastningen på fastigheternas externt bedömda marknadsvärde uppgår till 7,9 % samtidigt som vår kapitalkostnad uppgår till 4,4 %. Belåningsgraden på fastigheterna har minskat med 3,3 procentenheter till 67,7 % på tolv månader trots att vi investerat och lämnat utdelning. Avkastningen på eget kapital har uppgått till 18 % hittills i år trots negativ värdeutveckling på våra räntederivat.

Det är naturligtvis roligt att rapportera att bolagets ställning utvecklas så pass starkt men mest gläds jag åt att vi träffat en bra överenskommelse med vår största kreditgivare, den tyska banken Deutsche Pfandbriefbank AG (även kallad PBB), om förtida förlängning av Sagax överlägset största kreditfacilitet.

Förlängning av vår största kreditfacilitet

Faciliteten som förlängs uppgår till 4,6 miljarder kronor vilket motsvarar nästan 65 % av alla Sagax räntebärande skulder. Bakgrunden är följande; Sagax har varit kund i PBB sedan början av 2000-talet. 2006 genomförde Sagax en omfattande refinansiering med PBB som sedan utökades och förlängdes 2007. Sedan 2007 har Sagax verksamhet i princip fördubblats i omfattning från 5 till 9 miljarder kronor. En betydande del av Sagax expansion under denna period har kunnat delfinansieras tack vare överenskommelsen med PBB. Sagax intjäningsförmåga har stigit från 150 till över 400 miljoner kronor under den perioden, varför överenskommelsen har varit mycket positiv för Sagax. I andra vågskålen har dock legat att PBBs kreditfacilitet har blivit betydande i förhållande till Sagax totala upplåning. Vi hade kunnat låta faciliteten löpa till halvårsskiftet 2014 för att minimera vår räntemarginal så länge som möjligt. Detta hade dock sannolikt inte varit någon bra lösning för Sagax eftersom vår refinansieringsrisk successivt hade ökat till vad vi tycker är oacceptabla nivåer. Vi har nu funnit en konstruktiv lösning. Sagax kommer att amortera cirka 350 miljoner kronor i förtid

för att belåningsgraden i faciliteten skall sjunka till 65 %. Därutöver kommer vi att betala högre räntemarginal. I gengäld kommer PBB att förlänga lånet till 2018. Engångsamorteringen finansieras med tillgängliga likvida medel vilka Sagax erhöll genom den obligations-emission om samma belopp som vi genomförde tidigare i år för detta syfte. I samband med att det nya lånet träder ikraft kommer vi även att förlänga vår räntebindning.

Ur Sagax perspektiv är det viktigt att ha låg finansiell risk i befintlig verksamhet för att ha möjlighet att agera offensivt. Med en räntetäckningsgrad om 2,5 gånger, kapital- och räntebindning överstigande fyra år och mycket lågt refinansieringsbehov under de kommande tre åren uppnår vi detta. Ur PBBs perspektiv kan antas att en lägre och mer marknadsmässig belåningsgrad och en förbättrad intjäning är viktiga parametrar. Vi tror därför att båda parter är nöjda med affären.

Som tidigare meddelats kommer resultatet att belastas med en engångskostnad om cirka 10 miljoner kronor under det fjärde kvartalet till följd av transaktionen. Den ökade räntemarginalen kommer dock att få begränsat genomslag i Sagax intjäningsförmåga tack vare att den underliggande basräntan kommer att sjunka till följd av den förlängda räntebindningen. Sagax intjäningsförmåga kommer således att påverkas marginellt trots en lägre refinansieringsrisk. Även om vi bedömer villkoren för den nya finansieringen som goda består den största kommersiella fördelen med förlängningen av att Sagax får betydligt större finansiell frihet att utveckla verksamheten.

I enlighet med vad som tidigare meddelats vill jag för god ordnings skull uppmärksamma er på att överenskommelsen med PBB träffats genom accept av ett "Offer Letter". Överenskommelsen förutsätter att ett antal standardvillkor uppfylls. Jag bedömer att detta är frågor av mer administrativ än kommersiell karaktär men det är bra att känna till denna omständighet. Jag räknar med att transaktionen skall slutföras i början av december.

Stockholm den 25 oktober 2012

David Mindus
Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2012. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive motsvarande periods utgång föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 326,9 (280,8) miljoner kronor, varav 31,5 (15,5) miljoner kronor från intresseföretag. Ökningen av förvaltningsresultat från intresseföretag förklaras främst av framgångsrikt uthyrningsarbete.

Nyuthyrningar och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med netto 113,3 (27,1) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdet förändringen medförde att fastighetsvärdena ökade med 12,1 (30,0) miljoner kronor, varav -7,9 (50,8) miljoner kronor i Sverige och 20,0 (-20,8) miljoner kronor utomlands. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 125,4 (57,1) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag påverkade härutöver resultatet med -0,6 (-8,3) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med -40,6 (-207,3) miljoner kronor, varav -40,6 (-221,6) miljoner kronor avsåg räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med -8,6 (-81,2) miljoner kronor för omvärdering av räntederivat i intresseföretaget Söderport.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 305,2 (19,8) miljoner kronor.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade till 614,7 (577,5) miljoner kronor. Intäktsökningen förklaras främst av fastighetsförvärv som tillträdades under 2011, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 44,8 (44,2) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 24,9 (24,9) miljoner kronor. Andelen triplenetavtal i Sagax fastighetsbestånd minskade under 2011 vilket även ökade kostnaderna för fastighetsadministration till 13,2 (11,1) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 26,9 (24,4) miljoner kronor.

Resultat från intresseföretag

Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 31,5 (15,5) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Holding AB. Resultatökningen förklaras av framgångsrikt arbete med lokaluthyrningar i Söderport.

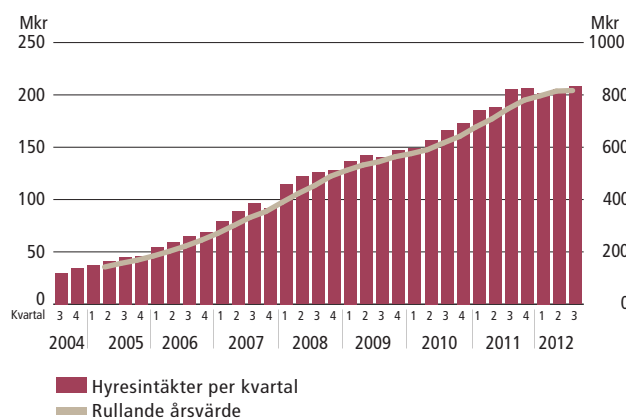
Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 22,3 (-74,0) miljoner kronor varav värdeförändringar på räntederivat uppgick till -8,6 (-81,2) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter uppgick till -0,6 (-8,3) miljoner kronor.

Finansnetto

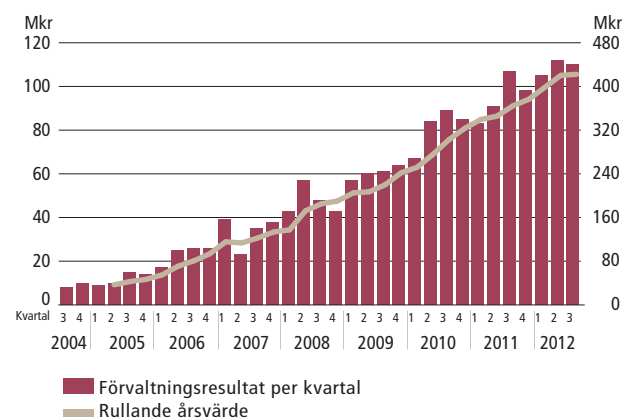
Sagax finansiella kostnader uppgick till 217,1 (212,1) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 30 september till 4,4 % (4,5 %).

Sagax finansiella intäkter uppgick till 6,2 (2,7) miljoner kronor, varav 4,2 miljoner kronor erhöles i räntekompensation i samband med Järfälla kommuns förköp av fastigheter, se även sidan 6.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Den 30 september 2012 omfattade fastighetsbeståndet 135 (140) fastigheter med ett marknadsvärde om 9 325 (9 159) miljoner kronor. Marknadsvärdeförändringen avseende den svenska verksamheten uppgick till 66,6 (73,2) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor för verksamheten utomlands uppgick sammanlagt till 58,8 (–16,1) miljoner kronor. Den sammantagna värdeökningen under perioden uppgick till 125,4 (57,1) miljoner kronor, exklusive valutaeffekter. Den allmänna marknadsvärdeförändringen uppgick till 12,1 (30,0) miljoner kronor, varav –80,5 (–7,4) miljoner kronor under det tredje kvartalet. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 9.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2012
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	115,6
Avflyttningar/Omförhandlingar	–41,1
Allmän marknadsvärdeförändring	–7,9
Delsumma Sverige	66,6
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	38,8
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsvärdeförändring	20,0
Delsumma Utland	58,8
Summa orealiserade värdeförändringar	125,4

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,0 % (8,2 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 9,1 % (8,2 %) respektive 9,8 % (10,6 %). Förändringarna av det vägda direktavkastningskravet och den vägda kalkylräntan är hänförliga till en förändrad geografisk sammansättning av fastighetsportföljen.

Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 9.

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 30 september 2012 utgjordes uteslutande av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till –40,6 (–207,3) miljoner kronor varav –40,6 (–220,0) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och noll (12,7) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax redovisar negativa orealiserade värdeförändringar för räntederivaten då såväl de svenska marknadsräntorna som marknadsräntorna för euro fallit under 2012. Reserven för räntederi-

vatens undervärden uppgick vid periodens slut till –491,6 (–411,1) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 11. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatavtalens slutdatum, oavsett ränteläge. Omvärderingarna påverkar således inte Sagax kassaflöde eller belåningsgrad.

Sagax resultat för perioden påverkades även av omvärderingar av räntederivat i Sagax intresseföretag med –8,6 (–2,6) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande kostnads- och skuldfört bolagets andel av undervärden för intresseföretags räntederivat.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skatteintäkt om 6,7 (–2,0) miljoner kronor till följd av en justering av föregående års taxering med 7,8 miljoner kronor avseende verksamheten i Finland. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 104,8 (19,2) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 2,0 respektive 180,4 miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen. Regeringens förslag att bolagsskatten skall sänkas till 22 % från och med 1 januari 2013 skulle medföra en uppskjuten skatteintäkt om 8,2 miljoner kronor till följd av omvärdering av uppskjuten skatteskuld.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2012
Sverige	–50,4
Finland	–114,2
Tyskland	–15,8
Danmark	2,0
Netto skattefordran/skatteskuld	–178,4

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 281,2 (264,9) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 388,2 (1 349,8) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 127,8 (895,3) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 37,7 (–201,0) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 14.

Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att kassaflöde från intresseföretag återinvesteras i intresseföretagens verksamheter.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Justerad prognos för 2012

För 2012 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 420 miljoner kronor.

Tidigare lämnad prognos för förvaltningsresultatet 2012 uppgick till 430 miljoner kronor. Prognosjusteringen är föranledd av engångskostnader om 10 miljoner kronor som uppstår i samband med förtida förlängning av en kreditfacilitet om 4,3 miljarder kronor. Den förtida förlängningen och de därmed förknippade engångskostnaderna pressmeddelades den 15 oktober 2012.

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Sagax 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 värdeför-

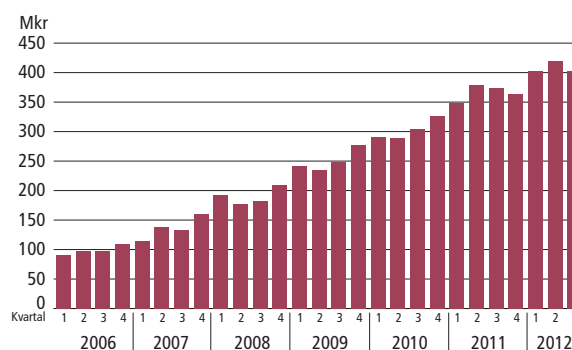
ändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyreställag träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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. Sagax resultatandelar från intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

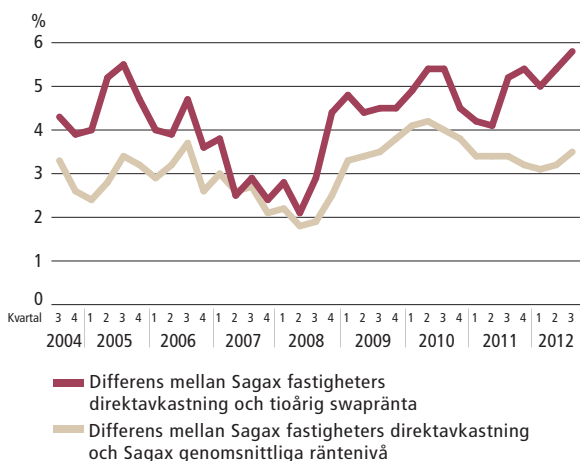
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2012	31 dec 2011
Hyresvärde	887	838
Vakans	-65	-56
Hyresintäkter	822	782
Fastighetskostnader	-114	-117
Driftnetto	708	665
Central administration	-37	-34
Resultatandel från intresseföretag	35	27
Finansnetto	-303	-294
Förvaltningsresultat	403	364
Skatt	-106	-96
Resultat efter skatt	297	268
– varav preferensaktieägarna	74	74
– varav stamaktieägarna	223	194

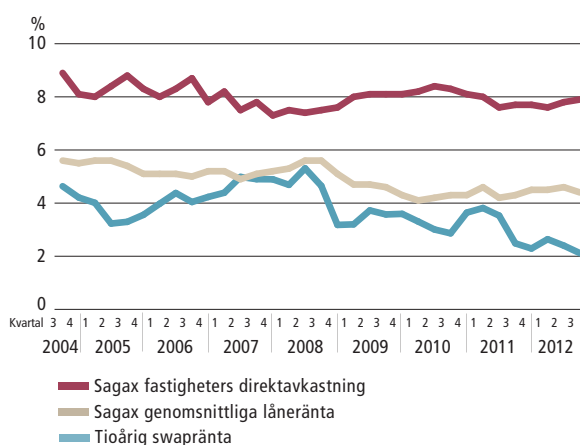
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Sagax fastighet Vanhanradankatu 42 i finländska Lahtis har en uthyrningsbar area om 27 087 kvadratmeter.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 september omfattade fastighetsbeståndet 135 (140) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 162 000 (1 176 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,5 (8,1) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 47 % (47 %) av marknadsvärdet och 48 % (48 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 887,5 (862,7) respektive 822,1 (807,0) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 % (94 %).

Investeringar

Sagax har under perioden investerat 453,9 (1 508,3) miljoner kronor varav 202,6 (1 396,8) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Sagax har under perioden förvärvat ett höglager i Hechingen, Tyskland, med en uthyrningsbar area om 12 000 kvadratmeter vilket hyrs ut till Gambro. Bolaget har under perioden även förvärvat fastigheten Bulten 5 i Danderyd med en uthyrningsbar area om 5 600 kvadratmeter, samt fastigheten Runö 7:164 i Österåker med en uthyrningsbar area om 1 450 kvadratmeter.

Sammanlagt 251,3 (111,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Sagax har bland annat investerat 188,9 miljoner kronor i en produktionsanläggning åt Gambro, med en uthyrningsbar area om 8 000 kvadratmeter, på en av Sagax fastigheter i Hechingen. 211,6 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 28,1 miljoner kronor investerades i samband med nyförhyrning och 11,6 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Försäljningar

Järfälla kommun förvärvade i slutet av 2011 fastigheterna Veddesta 2:7 och Veddesta 2:33 i Järfälla med stöd av förköpslagen. Fastigheterna frånträdde den 13 januari 2012. Kommunen har ersatt Sagax med ett belopp motsvarande Sagax anskaffningskostnad om 63,5 miljoner kronor jämte ränta.

Sagax har under perioden även avyttrat två mindre fastigheter för totalt 2,8 miljoner kronor.

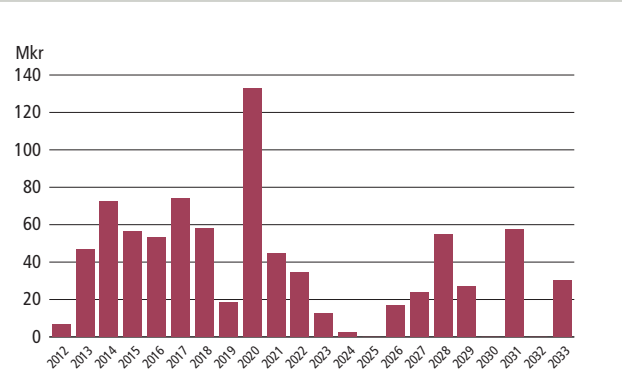
FASTIGHETSINVESTERINGAR

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	108,9	36,0	144,9
Övriga Sverige	2,6	10,3	12,9
Helsingfors	–	4,4	4,4
Övriga Finland	–	11,7	11,7
Övrigt	91,1	188,9	280,0
Totalt	202,6	251,3	453,9

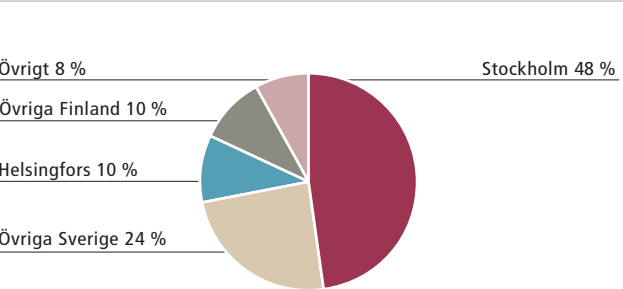
LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2012	20	7 469	6,7	2 %
2013	99	50 408	47,0	6 %
2014	54	115 805	72,4	9 %
2015	69	58 893	56,7	7 %
2016	26	80 551	53,1	6 %
>2016	110	793 372	586,3	71 %
Totalt	378	1 106 498	822,1	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr ¹⁾	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad ²⁾	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	57	449 564	40 150	4 414,3	9 819	427,4	48 %	90 %	386,3	47 %
Övriga Sverige	41	369 556	10 498	2 281,0	6 172	211,2	24 %	94 %	198,5	24 %
Helsingfors	20	119 343	4 683	913,4	7 654	88,3	10 %	96 %	84,6	10 %
Övriga Finland	11	155 751	–	986,3	6 333	85,6	10 %	100 %	85,3	11 %
Övrigt	6	67 615	–	730,4	10 802	75,0	8 %	90 %	67,4	8 %
Totalt	135	1 161 829	55 331	9 325,4	8 026	887,5	100 %	93 %	822,1	100 %

1) Hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2012.

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



Under det tredje kvartalet 2012 förvärvade Sagax fastigheten Runö 7:164 i Österåkers kommun. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 450 kvadratmeter samt 15 000 kvadratmeter uppställningsytor. Fastigheten är uthyrd till Ratos dotterbolag KVD Kvarndammen som på uppdrag från företag och myndigheter bedriver auktionsförsäljning på internet och värderingsverksamhet. Auktions sajten kvarndammen.se (kvd.se) är Sveriges största marknadsplats för avyttring av förmåns- och tjänstebilar, maskiner, varupartier samt konkursbon.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,4 %, att jämföra med 6,7 % vid årsskiftet 2011/2012. Under perioden har vakansvärdet ökat med 22,6 (21,0) miljoner kronor till följd av avflyttningar, varav 12,4 miljoner kronor till följd av att två hyresgäster i Stockholm gått i konkurs under det tredje kvartalet 2012. Vakansvärdet har minskat med 8,0 (17,1) miljoner kronor till följd av inflyttningar under perioden. Tidsbegränsade lämnade rabatter har förändrats med -4,3 (5,9) miljoner kronor i årstakt och uppgick till 22,9 (28,2) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Utgående vakansvärde uppgick till 65,4 (55,7) miljoner kronor. 63 % (55 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 28,0 (21,0) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 0,2 (1,0) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 27,8 (20,0) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 12,4 miljoner kronor under 2015, avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 6,1 (5,0) miljoner kronor.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

	2012 jan-sep	2011 jan-dec
Belopp i miljoner kronor		
Ingående vakans respektive år	56,0	44,0
Avflyttningar	22,6	22,5
Inflyttningar	-8,0	-17,5
Förändring av lämnade rabatter	-4,3	6,0
Vakansvärde från fastighetsförvärv	-	1,5
Valutaeffekt	-0,9	-0,4
Utgående vakansvärde	65,4	56,0
Uppsagt för omförhandling	0,2	2,2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	27,8	27,3
Nyuthyrning, ej inflyttat	-6,1	-7,6
Justerat utgående vakansvärde	87,3	77,9

LÖPTIDER FÖR LÄMNADE RABATTER

Förfalloår	Mkr
2012	5,2
2013	5,3
2014	3,5
2015	1,9
2016	6,4
>2016	0,6
Totalt	22,9

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2012	4	2,4
2013	7	11,6
2014	2	1,4
2015	2	12,4
Totalt	15	27,8

VAKANSER 1 OKTOBER 2012

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	57	41,2	9,6 %	40 150	8,9 %
Övriga Sverige	41	12,7	6,0 %	10 498	2,8 %
Helsingfors	20	3,7	4,2 %	4 683	3,9 %
Övriga Finland	11	0,2	0,3 %	-	-
Övrigt	6	7,6	10,1 %	-	-
Totalt	135	65,4	7,4 %	55 331	4,8 %

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. Även fastigheter i koncernens intresseföretag värderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 135 (140) fastigheter uppgick den 30 september till 9 325 (9 159) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades med -149,2 (72,1) miljoner kronor.

Den sammanlagda värdeförändringen uppgick under perioden till 125,4 (57,1) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 3.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om -35,1 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 9 290 (9 119) 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 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till tio 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, 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 per 30 juni och 31 december och internt av Sagax per 31 mars och 30 september under 2012.

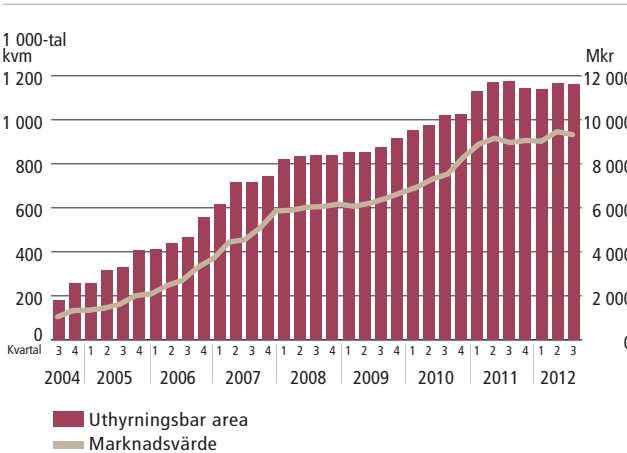
Analysen och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,00–12,50 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,00–12,50 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,75–10,50 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella

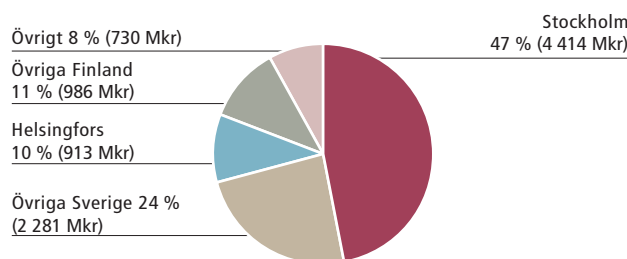
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2011	8 960,7	136
Förvärv av fastigheter	202,6	3
Investeringar i befintligt bestånd	251,3	
Försäljning av fastigheter	-65,3	-4
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	-149,2	
Värdeförändring	125,4	
Fastighetsbestånd 30 september 2012	9 325,4	135
Förvärvad uppskjuten skatt	-35,1	
Bokfört värde	9 290,3	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 9,1 % (8,2 %) respektive 9,8 % (10,6 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,2 %) vilket kan jämföras med ett direktavkastningskrav om 8,0 % den 30 juni 2012.

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	98
Peltola & Co	Finland	31
DTZ Egeskov	Danmark	1
Savills Immobilien/Sagax internt	Tyskland	5
Totalt		135

INTRESSEFÖRETAG

Sagax intresseföretag bidrog med sammanlagt 31,5 (15,5) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till -0,6 (-8,4) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -8,6 (-81,2) miljoner kronor under perioden.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger även 50 % av Segeltorp Holding AB, resterande andel ägs av Eldkvarn AB.

94 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea är belägen i Stockholm, Botkyrka och Huddinge, resterande 6 % är belägen i centrala Malmö. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen har ökat från 3,2 år till 3,3 år under perioden.

Söderports ekonomiska vakans har sjunkit från 67,1 miljoner kronor vid årsskiftet 2011/2012 till 52,8 miljoner kronor vid perio-

dens slut. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 12,8 miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Den ekonomiska vakansgraden sjönk från 21 % till 16 % under perioden.

Under perioden har Söderport förvärvat lagerfastigheten Packrummet 9 i Stockholm med en uthyrningsbar area om 2 395 kvadrater, samt avyttrat fastigheterna Linjen 2 i Huddinge och Rikken 2 i Botkyrka med en sammanlagd uthyrningsbar area om 9 098 kvadrater.

Segeltorps fastigheter är belägna i Huddinge. Hyresgäst är Delicato, som bedriver produktion av konditorivaror i fastigheterna.

SAGAX INTRESSEFÖRETAG

	Söderport Holding AB		Segeltorp Holding AB	
	2012 30 sep	2011 30 sep	2012 30 sep	2011 30 sep
Ägarandel, %	50	50	50	50
Antal fastigheter	25	25	3	3
Hyresvärde, Mkr	324	307	10	10
Vakansvärde, Mkr	53	62	0	0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 836	2 632	106	107
Uthyrningsbar area, kvm	347 000	316 000	14 300	14 300
Räntebärande lån, Mkr	2 077	1 957	60	62
Kapitalbindning, år	3,3	4,3	2,0	0,3
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	5,0	2,0	0,3
Undervärde för räntederivat, Mkr	359	311	-	-

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2012 till 2 357 (2 147) miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6 693 (6 696) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 1 843 (1 798) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med -102,9 (50,0) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Sagax har under perioden upptagit 826,8 (1 569,1) miljoner kronor i nya lån, varav ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 350 miljoner kronor upptogs under första kvartalet. Samtidigt har totalt 588,0 miljoner kronor amorterats under perioden.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 6 312 (6 504) miljoner kronor motsvarande 67,7 % (71,0 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskuld till banker motsvarade 61,3 % (68,3 %) av fastigheternas marknadsvärde den 30 september 2012.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,2 (4,4) år respektive 2,5 (3,1) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,4 % (4,5 %) 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, se känslighetsanalys på sidan 21. Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade under perioden

med 38,4 (189,1) miljoner kronor till följd av att marknadsräntorna på swapmarknaden fallit sedan årsskiftet.

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -491,6 (-411,1) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 491,6 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax och i intresseföretag upplöses med totalt 95 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 509 miljoner kronor intäktsföras endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Sagax har tidigare ingått avtal om fyra nominella ränteswappar om sammanlagt 430 miljoner kronor med start under perioden 2013-2014 och med slutdatum 2021. Dessa derivat har medfört att Sagax räntebindning förlängts men har ej påverkat den redovisade räntenivån. Den genomsnittliga räntan för dessa derivat uppgår till 3,6 %. Den genomsnittliga räntan för de derivat som successivt ersätts under perioden 2013-2014 uppgår till 4,2 %.

Rörelsekapital och likviditet

Sagax rörelsekapital uppgick den 30 september 2012 till 45,8 (-530,0) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 980,9 (636,8) miljoner kronor varav 380,9 (192,7) miljoner kronor i form av bankinlåning, 450,0 (315,6) miljoner kronor i form av långfristiga lånelöften och 150,0 (128,5) miljoner kronor i form av kortfristiga lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 SEPTEMBER 2012

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2012	1 135	2,8 %	17 %	32	0 %
2013	17	5,5 %	0 %	165	2 %
2014	944	2,6 %	14 %	4 575	68 %
2015	333	6,4 %	5 %	324	5 %
2016	484	4,9 %	7 %	74	1 %
>2016	3 780	5,2 %	56 %	1 523	23 %
Summa/genomsnitt	6 693	4,4 %	100 %	6 693	100 %

DERIVATAVTAL 30 SEPTEMBER 2012

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 30 sep 2012	Marknadsvärde 31 dec 2011	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 424	89 %	-491,6	-453,5	-38,1
Räntetak	542	11 %	0,0	0,3	-0,3
Summa	4 966	100 %	-491,6	-453,2	-38,4

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jul-sep	2011 jul-sep	2011 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	614,7	577,5	207,7	204,9	783,2	820,4
Övriga intäkter	1,5	1,8	0,5	1,2	2,0	1,6
Driftkostnader	-34,9	-36,4	-8,2	-9,3	-49,7	-48,2
Underhållskostnader	-9,9	-7,8	-3,6	-2,7	-12,5	-14,5
Tomträttsavgäld	-9,8	-9,9	-3,1	-3,4	-13,1	-13,1
Fastighetskostnader	-15,1	-15,0	-5,1	-5,9	-20,3	-20,5
Fastighetsadministration	-13,2	-11,1	-4,1	-4,0	-16,0	-18,2
Driftnetto	533,3	499,1	184,0	180,8	673,5	707,3
Central administration	-26,9	-24,4	-9,0	-8,4	-34,3	-36,8
Resultat från intresseföretag	22,3	-74,0	-31,2	-67,7	-60,2	36,1
– varav förvaltningsresultat	31,5	15,5	11,9	8,2	24,0	40,0
– varav värdeförändring på fastigheter	-0,6	-8,3	-18,4	2,7	12,4	20,1
– varav värdeförändring på finansiella instrument	-8,6	-81,2	-24,7	-78,6	-96,6	-24,0
Finansiella intäkter	6,2	2,7	0,7	0,7	3,4	6,9
Finansiella kostnader	-217,1	-212,1	-77,6	-74,1	-288,3	-293,3
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	317,7	191,2	66,9	31,3	294,1	420,6
– varav Förvaltningsresultat	326,9	280,8	110,0	107,2	378,3	424,4
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0,8	–	-0,1	–	-5,8	-5,0
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	125,4	57,1	-81,0	5,4	129,5	197,8
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–	12,7	–	–	12,7	–
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-40,6	-220,0	-66,0	-232,6	-262,9	-83,5
Resultat före skatt	403,2	41,0	-80,1	-195,9	167,5	529,8
Uppskjuten skatt	-104,8	-19,2	17,6	51,1	-31,8	-117,4
Aktuell skatt	6,7	-2,0	0,4	-0,6	-13,7	-5,1
Periodens resultat	305,2	19,8	-62,1	-145,4	121,9	407,3
Omräkningsdifferenser	-42,4	19,0	-26,5	8,7	-6,8	-68,2
Totalresultat för perioden	262,8	38,8	-88,6	-136,7	115,2	339,1
Resultat per stamaktie, kr	18,58	-2,71	-6,02	-12,23	3,56	24,80
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	18,58	-2,71	-6,02	-12,26	3,54	24,80
Genomsnittligt antal stamaktier	13 416 822	13 335 671	13 416 822	13 416 822	13 341 913	13 416 822
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	13 417 090	13 401 307	13 417 030	13 417 167	13 402 395	13 417 028

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2012 30 sep	2011 30 sep	2011 31 dec
Förvaltningsfastigheter	9 290,3	8 938,7	8 862,5
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	180,0	63,0
Uppskjuten skattefordran	2,0	11,2	8,3
Finansiella instrument	0,0	0,3	0,3
Övriga anläggningstillgångar	232,5	219,4	229,2
Summa anläggningstillgångar	9 524,8	9 349,6	9 163,3
Kassa och bank	380,9	192,7	343,3
Övriga omsättningstillgångar	115,9	91,0	82,7
Summa omsättningstillgångar	496,8	283,7	426,0
Summa tillgångar	10 021,6	9 633,3	9 589,3
Eget kapital	2 357,3	2 146,8	2 223,2
Långfristiga räntebärande skulder	6 538,4	6 155,1	6 244,2
Uppskjuten skatteskuld	180,4	99,6	89,2
Finansiella instrument	491,6	411,5	453,6
Övriga långfristiga skulder	2,9	6,6	2,2
Summa långfristiga skulder	7 213,3	6 672,8	6 789,1
Kortfristiga räntebärande skulder	154,8	382,5	257,0
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	–	158,7	56,1
Övriga kortfristiga skulder	296,3	272,5	263,9
Summa kortfristiga skulder	451,0	813,7	577,0
Summa eget kapital och skulder	10 021,6	9 633,3	9 589,3

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jul-sep	2011 jul-sep	2011 jan-dec
Resultat före skatt	403,2	41,0	-80,2	-195,8	167,5
Värdeförändringar på finansiella instrument	40,6	207,3	66,0	234,2	250,2
Värdeförändringar på fastigheter	-126,2	-57,1	81,1	-5,5	-123,7
Resultat från ägande av intresseföretag	-22,3	74,1	31,1	67,7	60,2
Betald skatt	-2,2	-2,1	-0,9	-0,6	-5,3
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-11,9	1,7	-4,9	-0,2	0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	281,2	264,9	92,2	99,8	349,8
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-4,0	3,3	1,7	8,5	-7,1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	22,8	-13,4	-11,3	11,3	-10,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300,1	254,8	82,5	119,6	332,3
Förvärv av fastigheter	-202,6	-1 396,8	-29,4	-198,2	-1 396,6
Försäljning av fastigheter	65,3	14,3	-	14,3	240,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-251,3	-111,5	-12,2	-41,0	-160,4
Försäljning av finansiella instrument	-	140,8	-	-	140,8
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-3,3
Minskning av övriga anläggningstillgångar	0,4	3,4	0,1	0,1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-388,2	-1 349,8	-41,7	-224,8	-1 179,0
Emission av stamaktier	-	17,8	-	-	17,8
Utbetald utdelning till aktieägare	-109,5	-94,4	-18,6	-18,7	-113,0
Upptagna lån	826,8	1 569,1	38,5	158,3	1 735,6
Amorterade lån	-588,0	-563,7	-30,8	-39,5	-811,2
Lösen av finansiellt derivat	-	-30,9	-	-2,2	-30,9
Minskning av övriga långfristiga skulder	-1,4	-2,7	-2,2	-	-1,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	127,8	895,3	-13,1	98,0	796,6
Periodens kassaflöde	39,7	-199,7	27,8	-7,2	-50,0
Kursdifferens i likvida medel	-2,0	-1,3	-1,6	0,3	-0,4
Förändring av likvida medel	37,7	-201,0	26,2	-6,9	-50,4
Likvida medel vid periodens ingång	343,3	393,7	354,8	199,5	393,7
Likvida medel vid periodens utgång	380,9	192,7	380,9	192,7	343,3

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
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-september 2011	-	-	19,0	19,8	38,8
Eget kapital 30 september 2011	253,4	891,1	0,2	1 002,0	2 146,8
Totalresultat oktober-december 2011	-	-	-25,8	102,2	76,4
Eget kapital 31 december 2011	253,4	891,1	-25,6	1 104,2	2 223,2
Aktieutdelning	-	-	-	-128,2	-128,2
Incitamentsprogram	-	-0,5	-	-	-0,5
Totalresultat januari-september 2012	-	-	-42,4	305,2	262,8
Eget kapital 30 september 2012	253,4	890,6	-68,0	1 343,4	2 357,3

SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade		Resultat vid avyttring av fastigheter		Resultat före skatt	
	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	288,6	258,5	117,8	93,6	3,1	61,4	0,4	-	121,3	155,0
Övriga Sverige	150,5	164,1	89,1	91,6	63,5	11,8	0,4	0,0	153,0	103,4
Helsingfors	68,7	63,6	44,6	39,5	-1,2	10,5	-	-	43,4	50,0
Övriga Finland	65,0	58,3	42,8	37,3	22,2	-29,6	-	-	65,0	7,7
Övrigt	41,9	33,0	21,3	17,2	37,8	3,0	-	-	59,1	20,2
Summa segmentsnivå	614,7	577,5	315,6	279,2	125,4	57,1	0,8	0,0	447,8	336,3
Finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-40,6	-207,3
Intresseföretag	-	-	31,5	15,5	-0,6	-18,4	-	-	22,3	-74,1
Övrigt ej fördelat	-	-	-20,2	-13,9	-	-	-	-	-26,3	-13,9
Totalt	614,7	577,5	326,9	280,8	124,8	38,7	0,8	0,0	403,2	41,0

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2012 30 sep	2011 30 sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	4 414,3	4 272,6	36,0	34,4	108,9	1 144,0	-63,0	-
Övriga Sverige	2 281,0	2 415,2	10,3	2,9	2,6	-	-2,3	-14,3
Helsingfors	913,4	986,2	4,4	3,6	-	175,6	-	-
Övriga Finland	986,3	1 011,2	11,7	70,5	-	77,2	-	-
Övrigt	730,4	473,3	188,9	-	91,1	-	-	-
Summa segmentsnivå	9 325,4	9 158,6	251,3	111,5	202,6	1 396,8	-65,3	-14,3
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	9 325,4	9 158,6	251,3	111,5	202,6	1 396,8	-65,3	-14,3

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	7,9	7,7	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3
Överskottsgrad, %	87	86	86	89	88	89	87
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	97	97	97	97	97	98
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	94	95	96	97
Hiresduration, år	8,5	8,1	7,9	8,6	9,1	9,3	8,7
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 161 829	1 175 600	1 143 651	1 023 553	916 777	839 114	743 023
Antal fastigheter	135	140	136	129	113	110	98
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	18	1	6	27	3	-13	49
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,5	4,5	4,3	4,3	5,1	5,2
Räntebindning inkl. derivat, år	4,2	4,4	4,3	4,3	4,4	5,1	5,7
Kapitalbindning, år	2,5	3,1	2,9	3,4	4,2	5,1	5,8
Soliditet, %	24	22	23	26	20	19	26
Belåningsgrad, %	67	70	68	67	73	73	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,3	2,4	2,0	1,8	1,8
Data per stamaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	179,00	156,00	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25
Eget kapital, kr	88,24	72,54	76,85	78,55	59,80	64,46	81,71
Eget kapital efter utspädning, kr	88,24	72,54	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24
Resultat, kr	18,58	-2,71	3,56	34,28	-0,62	-17,53	44,68
Resultat efter utspädning, kr	18,58	-2,71	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03
Kassaflöde, kr	16,79	15,67	20,63	19,19	16,15	12,74	9,70
Kassaflöde efter utspädning, kr	16,79	15,60	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12
Antal aktier vid periodens utgång	13 416 822	13 416 822	13 416 822	12 903 664	12 077 322	12 077 322	12 077 322
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	13 416 822	13 416 822	13 416 822	13 311 307	12 884 066	12 534 057	12 776 788
Genomsnittligt antal aktier	13 416 822	13 335 671	13 341 913	12 170 478	12 077 322	12 077 322	11 997 072
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 417 090	13 401 307	13 402 395	13 076 804	12 762 909	12 705 344	12 754 785
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	30,40	26,20	26,50	26,30	27,50	23,00	27,30
Eget kapital, kr	31,50	31,50	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång	37 252 022	37 252 022	37 252 022	37 252 022	20 605 276	15 090 276	14 959 841
Genomsnittligt antal aktier	37 252 022	37 252 022	37 252 022	32 871 220	18 648 189	14 970 711	11 277 841

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec
Nettoomsättning	26,2	16,3	22,1
Administrationskostnader	-43,2	-34,7	-45,5
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-17,0	-18,4	-23,4
Resultat från andelar i koncernföretag	26,6	–	36,0
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	12,4
Finansiella intäkter	71,1	55,7	91,0
Finansiella kostnader	-64,6	-22,1	-38,1
Resultat före skatt	16,1	15,2	77,9
Skatt	2,5	-4,0	-17,6
Periodens resultat	18,6	11,2	60,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2012 30 sep	2011 30 sep	2011 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1,9	1,8	1,6
Uppskjuten skattefordran	30,3	45,4	27,8
Fordringar på koncernföretag	772,8	776,6	775,2
Fordringar på intresseföretag	281,8	268,5	281,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar	315,8	306,7	313,3
Summa anläggningstillgångar	1 402,6	1 399,0	1 399,7
Kassa och bank	104,0	60,7	61,2
Fordringar på koncernföretag	300,0	241,7	423,7
Fordringar på intresseföretag	28,4	22,8	10,1
Övriga omsättningstillgångar	20,6	11,6	12,0
Summa omsättningstillgångar	453,0	336,8	507,0
Summa tillgångar	1 855,6	1 735,8	1 906,7
Eget kapital	1 141,0	1 208,8	1 250,6
Långfristiga räntebärande skulder	600,0	384,4	576,4
Skulder till koncernföretag	13,1	39,8	13,4
Summa långfristiga skulder	613,1	424,2	589,8
Skulder till koncernföretag	10,7	2,5	–
Övriga kortfristiga skulder	90,8	100,3	66,3
Summa kortfristiga skulder	101,5	102,8	66,3
Summa eget kapital och skulder	1 855,6	1 735,8	1 906,7

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 6 129 (5 777) aktieägare och börsvärdet uppgick till 3 534 (3 069) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 30 september 2012 för Sagax stamaktie uppgick till 179,00 (156,00) kronor.

Under årets tredje kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 11 (14) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 3 % (8 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 0,3 (0,7) miljoner kronor per dag.

Nedan visas kursutvecklingen sedan 2004 då verksamheten startades samt under de senaste 12 månaderna.

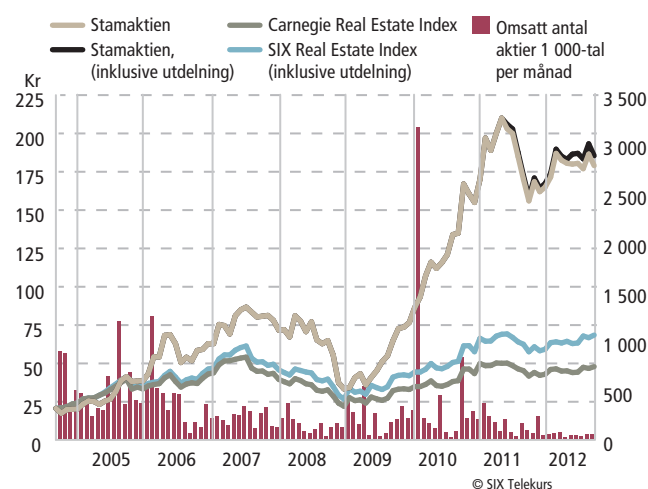
Preferensaktier

Betalkursen den 30 september 2012 för Sagax preferensaktie uppgick till 30,40 (26,20) kronor.

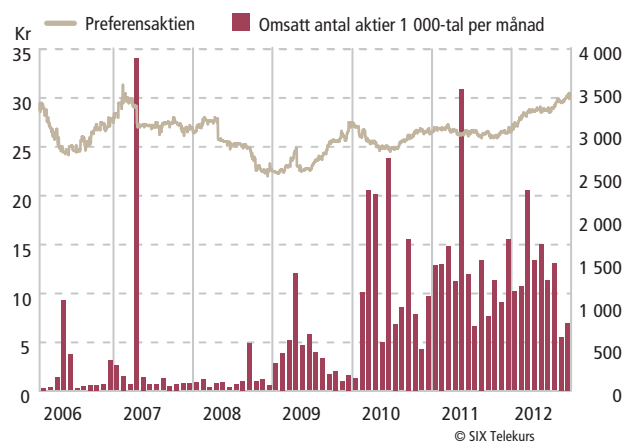
Omsättningshastigheten under årets tredje kvartal uppgick till 30 % (32 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 23 (21) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,3 (1,2) miljoner kronor per dag. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

Nedan visas kursutvecklingen sedan aktien noterades 2006 samt under de senaste 12 månaderna.

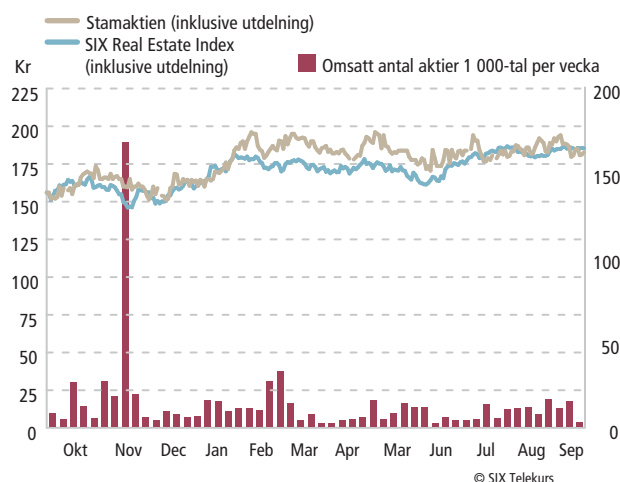
Stamaktiernas kursutveckling sedan 2004



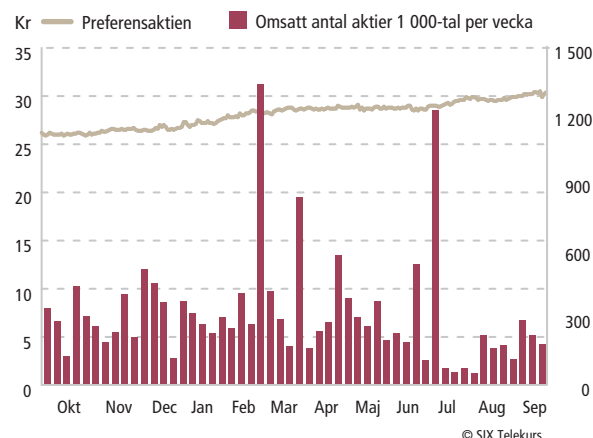
Preferensaktiernas kursutveckling sedan 2006



Stamaktiernas kursutveckling under 12 månader



Preferensaktiernas kursutveckling under 12 månader



Teckningsoptioner

Sagax har två optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och omfattar 2011-2014 respektive 2012-2015. De består av teckningsoptioner som ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2014 respektive maj 2015. Teckningskurserna skall motsvara Sagaxaktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. 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. Totalt innehar Sagax medarbetare 114 904 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier under 2014 respektive 2015. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 26,08 (21,85) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 6,9 (7,1).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 88,24 (72,54) kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 25. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut var 203 % (215 %) av det egna kapitalet per stamaktie.

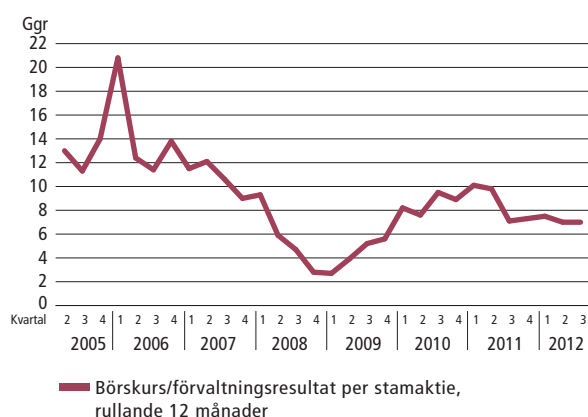
NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2012 30 sep	2011 30 sep	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	179,00	156,00	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25
Förvaltningsresultat ¹⁾ efter utspädning, kr	26,08	21,85	22,67	19,13	15,79	12,46	8,18
Kassaflöde ^{1) 2)} efter utspädning, kr	21,73	19,69	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12
Eget kapital efter utspädning, kr	88,24	72,54	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24
Börskurs/Förvaltningsresultat ¹⁾ , ggr	6,9	7,1	7,3	8,9	5,6	2,8	9,0
Börskurs/Kassaflöde ^{1) 2)} , ggr	8,2	7,9	8,0	9,5	5,8	2,9	8,0
Börskurs/Eget kapital, %	203	215	215	224	157	56	95

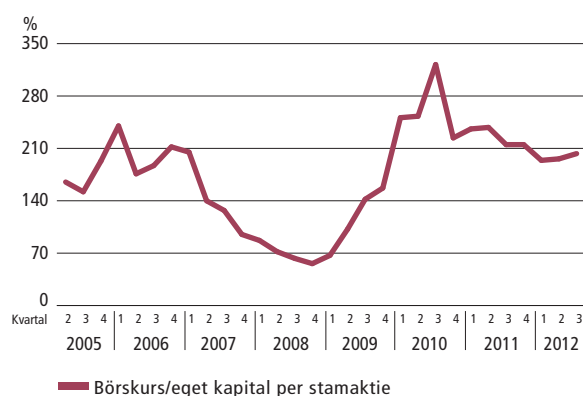
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2012

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 332	Privatpersoner	5 138	10,8 %	Sverige	5 732	90,8 %
501–1 000	376	bosatta i Sverige			Luxemburg	16	4,1 %
1 001–2 000	319	Privatpersoner	52	0,8 %	Norge	15	1,0 %
2 001–5 000	406	bosatta utomlands			Irland	24	0,8 %
5 001–10 000	273	Företag/institutioner i Sverige	594	80,0 %	Danmark	175	0,6 %
10 001–50 000	311	Företag/institutioner			Storbritannien	25	0,6 %
50 001–	112	utomlands	345	8,4 %	Övriga länder	142	2,3 %
Totalt	6 129	Totalt	6 129	100,0 %	Totalt	6 129	100,0 %

STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 SEPTEMBER 2012

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2012	Preferens	Förändring 2012	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	3 914 222	–414 254	775	–	7,7 %	22,8 %
M2 Capital Management	2 370 564	–	1 088 848	1 030 000	6,8 %	14,5 %
Familjen Salén med bolag	1 776 733	414 254	138 595	–	3,8 %	10,4 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	739 852	–	–	–	1,5 %	4,3 %
Banque Carnegie Luxembourg	411 007	2 466	267 363	–	1,3 %	2,6 %
Avanza Pension	106 814	6 198	2 539 275	–522 871	5,2 %	2,1 %
Gårdarke Invest	256 978	–	–	–	0,5 %	1,5 %
Robur Realinvest	150 000	–	636 103	–	1,6 %	1,2 %
Nordnet Pensionsförsäkring	74 849	8 868	1 371 160	–331 287	2,9 %	1,2 %
Catella Hedgefond	–	–	2 101 325	–2 713 075	4,1 %	1,2 %
SEB	106 250	6 100	597 061	324 566	1,4 %	1,0 %
Sifonen	164 500	6 665	10 033	–	0,3 %	1,0 %
Johan Thorell med bolag	101 627	–	499 999	–	1,2 %	0,9 %
Equity Trading OPS	40	–60	1 428 374	10 146	2,8 %	0,8 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	–	201 335	–	0,6 %	0,7 %
Familjen Engelbert med bolag	122 500	–	–	–	0,2 %	0,7 %
SEB Sverigefond Småbolag	116 200	13 200	–	–	0,2 %	0,7 %
Humle Småbolagsfond	110 000	–	–	–	0,2 %	0,6 %
Robur Småbolagsfond Sverige	104 123	–	–	–	0,2 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	94 637	–	57 559	–	0,3 %	0,6 %
Delsumma	10 823 296	43 437	10 937 805	–2 202 521	42,9 %	69,5 %
Övriga aktieägare	2 593 526	–43 437	26 314 217	2 202 521	57,1 %	30,5 %
Totalt	13 416 822	–	37 252 022	–	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	6 103 689	26 895	880 768	100 000	13,8 %	36,1 %

Ovanstående aktieägarstruktur per 30 september 2012 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och kända förändringar.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närstående transaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering.

Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 8,5 (8,5) miljoner kronor. Sagax erhåller även arvoden från intresseföretag för fastighets- och bolagsförvaltning och under perioden uppgick dessa till 7,8 (7,8) miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden varje kvartal, förutom fastigheterna i Tyskland vilka av kostnadsskäl värderas internt den 31 mars och 30 september varje år. Sagax övriga fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 30 september 2012.

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 och räntetak. Sagax värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1,0 %-enhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 219 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 %-enhet skulle medföra en negativ omvärdering med -234 miljoner kronor. Om även Sagax resultatandel i intresseföretag beaktas blir effekten av en parallellförskjutning med +1,0 %-enhet av de underliggande swapkurvorna en omvärdering med 286 miljoner kronor. En parallellförskjutning med -1,0 %-enhet medför en omvärdering med -316 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 september skulle en höjning av marknadsräntorna med 1,0 %-enhet ha ökat Sagax räntekostnader med 16,7 miljoner kronor. Motsvarande räntekänslighet var 22,3 miljoner kronor per 31 december 2011. Den minskade räntekänsligheten förklaras av att Sagax minskat ohedgade räntebärande skulder under perioden. En sänkning av marknadsräntorna med 1,0 %-enhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 16,7 miljoner kronor.

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 620 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter förs till totalresultatet vid konsolidering av koncernen. 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 vanligtvis 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 2011, på sidorna 56-59.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 SEPTEMBER 2012

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 8,9
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 8,2
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1,1
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 16,7
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 66,9
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 12,2
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2012	+/-10 %	+/- 0,7
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 93,3
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+286/-316
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 4,6

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Inklusive resultatandel i intresseföretag.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2011.

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 28 anställda varav 14 kvinnor. Två av medarbetarna var föräldralediga. 22 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och

sex medarbetare är anställda i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Finland. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 15 oktober pressmeddelades att Sagax överenskommit om en förtida förlängning av en lånefacilitet om 4 300 miljoner kronor genom accept av ett så kallat "Offer Letter". Faciliteten motsvarar 65 % av koncernens räntebärande skulder och förlängs till 2018. Sagax kapitalbindning förlängs från 2,5 år till 4,3 år vilket minskar koncernens finansiella risk. Faciliteten tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank AG. Transaktionen förutsätter uppfyllande av standardvillkor samt slutlig dokumentation. I samband med förläng-

ningen kommer Sagax att genomföra en engångsamortering för att anpassa belåningsgraden i faciliteten till 65 %. Engångsamorteringen kommer att finansieras med disponibel likviditet. I samband med förlängningen av faciliteten kommer Sagax även att förlänga sin räntebindning. Sagax förvaltningsresultat för fjärde kvartalet kommer att belastas med cirka 10 miljoner kronor. Sagax framtida intjäningsförmåga påverkas endast marginellt till följd av transaktionen.

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 25 oktober 2012
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 26 oktober 2012, klockan 08.00.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i AB Sagax, org nr 556520-0028

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för AB Sagax per 30 september 2012 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2012

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Jonas Svenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2012	13 februari 2013
Delårsrapport januari-mars 2013	7 maj 2013
Årsstämma 2013	7 maj 2013

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.

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.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med år 2005.

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.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

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, 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.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2012 uppgick till 1 162 000 kvadratmeter fördelat på 135 fastigheter.

AB Sagax (publ) är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap (symbol SAGA A 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