

AB | SAGAX

Halvårsrapport januari – juni 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 25 % till 217 miljoner kronor.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade till 407,0 miljoner kronor (372,6 miljoner kronor föregående år). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under andra halvåret 2011, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 216,9 (173,7) miljoner kronor, varav 19,6 (7,3) 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 113,7 (14,2) miljoner kronor, varav nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal medförde att fastighetsvärdena ökade med 118,8 (27,4) miljoner kronor. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 206,3 (51,6) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag påverkade härutöver Sagax resultat med 17,8 (-11,1) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med totalt 41,5 (22,7) miljoner kronor, varav 25,4 (25,3) miljoner avsåg Sagax räntederivat och 16,1 (-2,6) miljoner kronor avsåg räntederivat i intresseföretag. Under det första halvåret 2012 steg de långa svenska marknadsräntorna samtidigt som marknadsräntorna i euro sjönk.

Sammantaget blev effekten att Sagax redovisar positiva orealiserade värdeförändringar.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 367,3 (165,2) miljoner kronor, motsvarande 24,60 (9,55) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 189,1 (165,0) miljoner kronor motsvarande 11,32 (9,54) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastighetsportföljen

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 9 462 (8 896) miljoner kronor. Sagax har under perioden investerat 412,3 (1 269,1) miljoner kronor, varav 239,1 (70,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet och 173,2 (1 198,6) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 7,8 % (7,6 %) under perioden. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 8,6 (8,2) år.

Oförändrad 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 430 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2011.

	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Belopp i miljoner kronor							
Hyresintäkter	407,0	372,6	783,2	644,4	566,3	491,4	355,5
Förvaltningsresultat	216,9	173,7	378,3	324,7	242,8	191,0	134,2
Resultat efter skatt	367,3	165,2	121,9	491,7	33,7	-181,5	566,0
Fastigheter, marknadsvärde	9 462	8 896	8 961	7 535	6 422	6 060	5 105
Direktavkastning, % ¹⁾	7,8	7,6	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	24,60	9,55	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03

1) För definition se sidan 25.

Omslag: Sagax fastigheter i Bromma är strategiskt belägna intill Bromma flygplats, Ulvsundavägen och den nya spårbundna tvärbanan. På bilden syns fastigheterna Induktorn 24, Induktorn 35, Induktorn 15, Gjutmästaren 8 och Valsverket 10. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 40 500 kvadratmeter.

VD HAR ORDET

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet uppgick till 216,9 respektive 189,1 miljoner kronor under det första halvåret. Det är en ökning med 25 % respektive 15 % i förhållande till samma period föregående år. Resultatökningen förklaras huvudsakligen av en bättre uthyrningsgrad i Sagax intresseföretag, Söderport, samt av en positiv utveckling för Sagax hyresintäkter i kombination med begränsade kostnadsökningar.

Fastigheternas marknadsvärde

Direktavkastningen som uppgick till 7,8 % under årets första halvår har stigit med 0,2 procentenheter i förhållande till samma period föregående år. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid har samtidigt förlängts till 8,6 år. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter steg med 206 miljoner kronor under första halvåret trots en svagare fastighetsmarknad under slutet av perioden.

Investeringar

Sagax har investerat 412 miljoner kronor hittills i år varav 239 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Den största investeringen uppgick till 283 miljoner kronor och avser en produktionsanläggning som hyrs av Gambro. Sagax har även förvärvat Bulten 5 i Danderyd norr om Stockholm. Fastigheten ligger i direkt anslutning till de fem fastigheter Sagax sedan tidigare äger i området. Investeringarna kommer att bidra till Sagax löpande intjäning.

Hyres- och investeringsmarknaderna

Vi bedömer att hyresmarknaden är fortsatt god i bolagets marknadssegment. Uthyrningsgraden är fortsatt hög (94 %). Efter periodens utgång har en av Sagax större hyresgäster i Stockholm, Kindwalls Bil, tyvärr gått i konkurs. Kindwalls hyrde sammanlagt 14 000 kvadratmeter. De lokaler som tomställts är i gott skick och har bra skyltlägen utmed E18 respektive E4. Vi bedömer att vi kommer kunna hyra ut lokalerna inom sex till tolv månader till samma eller till högre hyresnivå. Investeringsmarknaden har varit avvaktande sedan slutet av 2011. Vi upplever dock att aktivitetsnivån stigit sedan halvårsskiftet.

Det är vår förhoppning att det skall leda till att vi skall kunna utveckla fastighetsportföljen under återstoden av 2012.

Prognos för 2012

Verksamheten är stabil och intjäningen utvecklas enligt vår prognos för 2012. Prognosen för förvaltningsresultatet kvarstår oförändrad. För 2012 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar att uppgå till 430 miljoner kronor.

Stockholm den 23 augusti 2012

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari till och med juni 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 216,9 (173,7) miljoner kronor, varav 19,6 (7,3) miljoner kronor från intresseföretag. Ökningen av förvaltningsresultat från intresseföretag förklaras främst av framgångsrikt uthyrningsarbete.

Nyuthyrningar och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med netto 113,7 (14,2) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen medförde att fastighetsvärdena ökade med 92,6 (37,4) miljoner kronor, varav 75,8 (49,1) miljoner kronor i Sverige och 16,8 (–11,7) miljoner kronor utomlands. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 206,3 (51,6) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag påverkade härutöver resultatet med 17,8 (–11,1) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med 25,4 (25,3) miljoner kronor, varav 25,4 (10,9) miljoner kronor avsåg räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med 16,1 (–2,6) miljoner kronor för omvärdering av räntederivat i intresseföretaget Söderport.

Årets resultat efter skatt uppgick till 367,3 (165,2) miljoner kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 407,0 (372,6) miljoner kronor. Intäktsökningen förklaras främst av fastighetsförvärv som tillträdades under 2011, intäktsförhöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 33,0 (32,3) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 16,7 (15,6) miljoner kronor. Andelen triplenetavtal i Sagax fastighetsbestånd minskade under 2011 vilket även ökade kostnaderna för fastighetsadministration till 9,1 (7,1) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 17,9 (16,0) miljoner kronor.

Resultat från intresseföretag

Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 19,6 (7,3) 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.

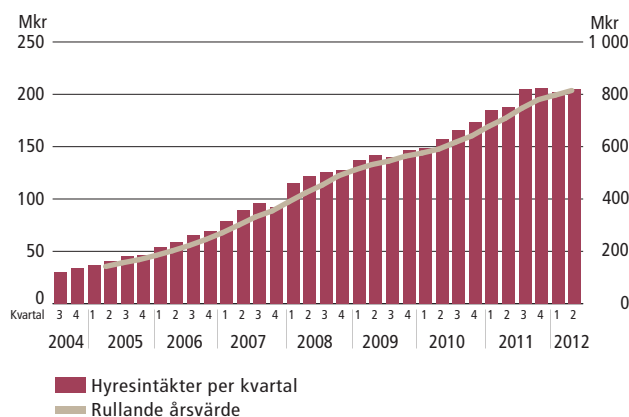
Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 53,5 (–6,3) miljoner kronor varav värdeförändringar på räntederivat uppgick till 16,1 (–2,6) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter uppgick till 17,8 (–11,1) miljoner kronor.

Finansnetto

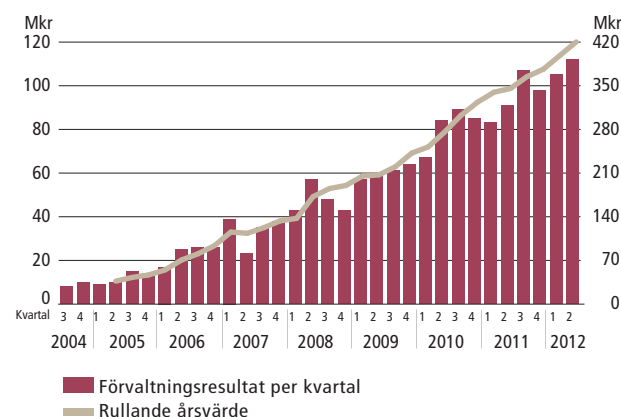
Sagax finansiella kostnader uppgick till 139,4 (138,0) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 30 juni till 4,6 % (4,3 %).

Sagax finansiella intäkter uppgick till 5,5 (2,0) 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 juni 2012 omfattade fastighetsbeståndet 134 (140) fastigheter med ett marknadsvärde om 9 462 (8 896) miljoner kronor. Marknadsvärdeförändringen avseende den svenska verksamheten uppgick till 150,1 (60,2) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor för verksamheten utomlands uppgick sammanlagt till 56,2 (–8,6) miljoner kronor. Den sammantagna värdeökningen under perioden uppgick till 206,3 (51,6) miljoner kronor, exklusive valutaeffekter. Den allmänna marknadsvärdeförändringen uppgick till 92,6 (37,4) miljoner kronor, varav –6,7 (35,4) miljoner kronor under det andra halvåret. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 9.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2012
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	79,4
Avflyttningar/Omförhandlingar	–5,1
Allmän marknadsvärdeförändring	75,8
Delsumma Sverige	150,1
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	39,4
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsvärdeförändring	16,8
Delsumma Utland	56,2
Summa orealiserade värdeförändringar	206,3

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,0 % (8,2 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 9,1 % (8,3 %) respektive 9,5 % (10,3 %). 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 juni 2012 utgjordes uteslutande av räntederivat i form av räntetak samt nominella ränteswappar. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och eventuella marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till 25,4 (25,3) miljoner kronor varav 25,4 (12,6) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och noll (12,7) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Under det första halvåret 2012 steg de långa svenska marknadsräntorna samtidigt som marknadsräntorna i euro sjönk. Sammantaget

blev effekten att Sagax redovisar positiva orealiserade värdeförändringar. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till –426,3 (–182,5) 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 inte kassaflöde eller belåningsgrad.

Sagax resultat för perioden påverkades även av omvärderingar av räntederivat i Sagax intresseföretag med 16,1 (–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 6,3 (–1,3) 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 122,4 (70,3) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 2,2 respektive 193,0 miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2012
Sverige	–69,4
Finland	–110,9
Tyskland	–12,7
Danmark	2,2
Netto skattefordran/skatteskuld	–190,8

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 189,1 (165,0) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 346,6 (1 124,9) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 141,0 (797,3) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 11,5 (–194,1) 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

Oförändrad 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 430 miljoner kronor. Prognosen är oförändrad i förhållande till vad som angavs i bokslutskommunikén för 2011.

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 värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg

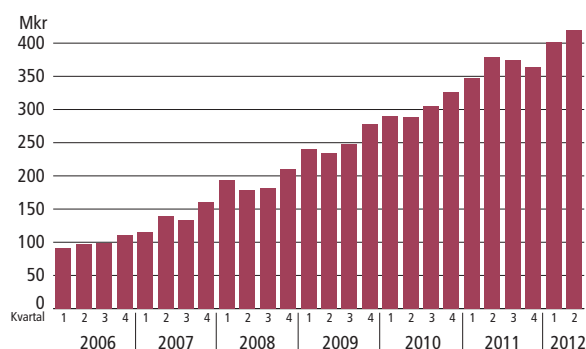
träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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.

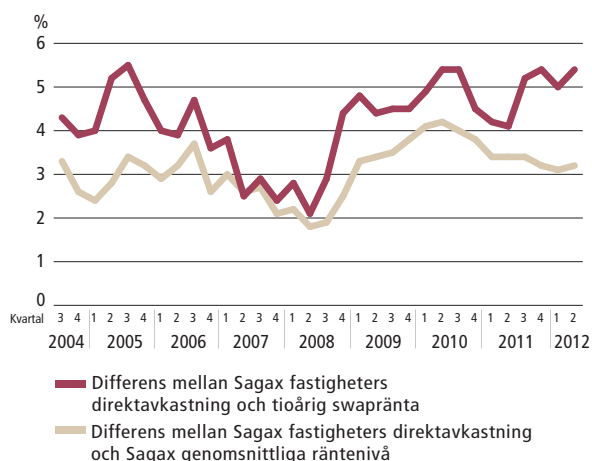
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2012	31 dec 2011
Hyresvärde	896	838
Vakans	-53	-56
Hyresintäkter	843	782
Fastighetskostnader	-114	-117
Driftnetto	729	665
Central administration	-36	-34
Resultatandel från intresseföretag	36	27
Finansnetto	-310	-294
Förvaltningsresultat	419	364
Skatt	-110	-96
Resultat efter skatt	309	268
– varav preferensaktieägarna	74	74
– varav stamaktieägarna	235	194

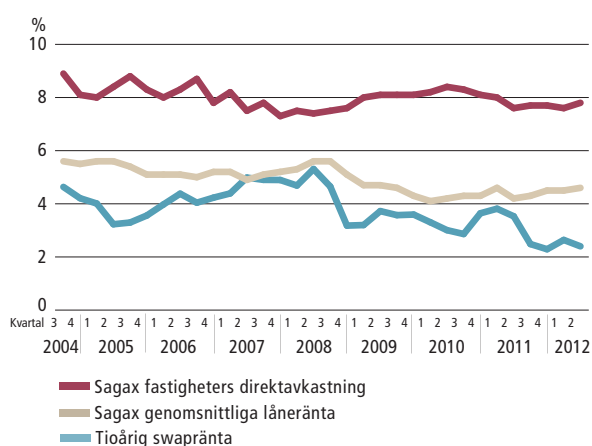
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Lillsätra 1 i Sättra omfattar 7 100 kvadratmeter uthyrningsbar area och ägs av Sagas intressebolag Söderport. De största hyresgästerna är Ekensbergs Byggnads AB, Heidenhain AB samt Stavdal AB. Bilderna är tagna i lokaler uthyrda till Stavdal AB som tillträdde lokalerna i juni 2012 efter att Söderport hyresgästanpassat lokalerna.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Vid halvårsskiftet omfattade fastighetsbeståndet 134 (140) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 165 000 (1 169 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,6 (8,2) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 47 % (46 %) av marknadsvärdet och 47 % (47 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 896,4 (839,7) respektive 843,1 (789,8) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (94 %).

Investeringar

Sagax har under perioden investerat 412,3 (1 269,1) miljoner kronor varav 173,2 (1 198,6) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Sagax äger sedan tidigare större delen av Gambros produktionsanläggning i Hechingen, Tyskland. Sagax har under andra kvartalet 2012 förvärvat ett intilliggande höglager i Hechingen med en uthyrningsbar area om 12 000 kvadratmeter. Bolaget har under perioden även förvärvat bilhandelsfastigheten Bulten 5 i Danderyd med en uthyrningsbar area om 5 600 kvadratmeter.

Sammanlagt 239,1 (70,5) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Sagax har bland annat investerat i en produktionsanläggning åt Gambro, med en uthyrningsbar area om 8 000 kvadratmeter, på en av Sagax fastigheter i Hechingen. Sagax äger sedan tidigare även Gambros produktionsanläggning i Lund och har i samband med förlängning av hyresavtal avtalat med Gambro avseende framtida anpassningar av lokalerna mot hyrestillägg. 208,3 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 19,1 miljoner kronor investerades i samband med nyförhyrning och 11,7 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.

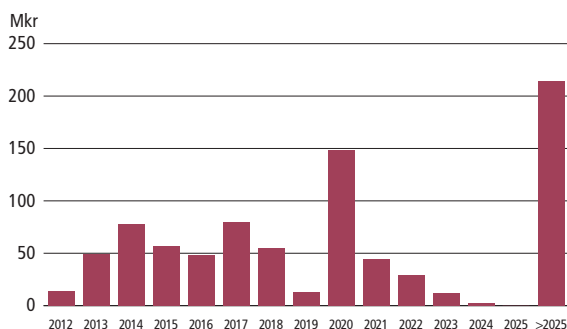
FASTIGHETSINVESTERINGAR

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	81,9	22,8	104,7
Övriga Sverige	–	8,4	8,4
Helsingfors	–	4,3	4,3
Övriga Finland	–	11,9	11,9
Övrigt	91,3	191,7	283,0
Totalt	173,2	239,1	412,3

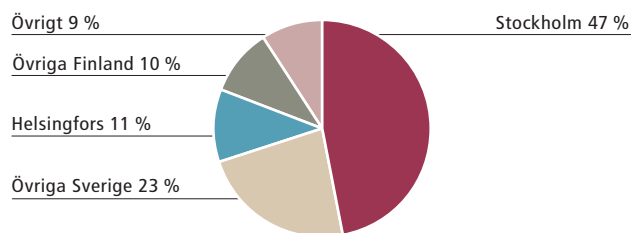
LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2012	49	15 169	13,9	2 %
2013	79	58 029	48,7	6 %
2014	54	114 985	78,2	9 %
2015	66	58 453	56,7	7 %
2016	23	75 021	48,0	6 %
>2016	107	804 129	597,5	71 %
Totalt	378	1 125 785	843,1	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	56	453 619	24 033	4 443,7	9 796	424,1	47 %	93 %	395,7	47 %
Övriga Sverige	41	368 956	10 438	2 290,5	6 208	209,8	23 %	94 %	197,2	23 %
Helsingfors	20	119 313	4 998	945,0	7 920	95,9	11 %	96 %	91,8	11 %
Övriga Finland	11	155 751	–	1 024,5	6 578	88,6	10 %	100 %	88,4	11 %
Övrigt	6	67 615	–	758,4	11 216	77,9	9 %	90 %	70,0	8 %
Totalt	134	1 165 254	39 469	9 462,1	8 120	896,4	100 %	94 %	843,1	100 %

1) Hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2012.

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



Bulten 5 i Danderyd omfattar 5 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Mercedes-Benz Försäljning AB och Bröderna Anderssons Billackering AB. Fastigheten förvärvades i maj 2012. Sagax äger sedan tidigare fastigheterna Bulten 1, Bulten 2, Bulten 4, Bulten 6, och Bulten 10 i området.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,0 %, att jämföra med 6,7 % vid årsskiftet 2011/2012. Under perioden har vakansvärdet ökat med 8,7 (13,2) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 7,0 (11,7) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter har förändrats med -4,0 (2,9) miljoner kronor i årstakt och uppgick till 23,6 (25,0) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Utgående vakansvärde uppgick till 53,3 (49,9) miljoner kronor. 53 % (49 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 20,8 (23,7) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 0,8 (-) miljoner kronor sagts

upp för omförhandling och 20,0 (23,7) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 3,5 miljoner kronor under 2012. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 6,4 (0,8) miljoner kronor.

Hyresavtal om totalt 10,1 miljoner kronor, vilka tidigare sagts upp för avflyttning under 2012, har under perioden förlängts. Detta har bidragit till att det justerade utgående vakansvärdet minskat med netto 10,1 miljoner kronor till 67,8 (72,8) miljoner kronor under perioden.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-jun	2011 jan-dec
Ingående vakans respektive år	56,0	44,0
Avflyttningar	8,7	22,5
Inflyttningar	-7,0	-17,5
Förändring av lämnade rabatter	-4,0	6,0
Vakansvärde från fastighetsförvärv	-	1,5
Valutaeffekt	-0,3	-0,4
Utgående vakansvärde	53,3	56,0
Uppsagt för omförhandling	0,8	2,2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	20,0	27,3
Nyuthyrning, ej inflyttat	-6,4	-7,6
Justerat utgående vakansvärde	67,8	77,9

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2012	6,1
2013	5,0
2014	3,3
2015	1,8
2016	6,7
>2016	0,6
Totalt	23,6

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2012	6	3,5
2013	5	9,8
2014	2	3,7
Totalt	13	20,0

VAKANSER 1 JULI 2012

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	56	28,4	6,7 %	24 033	5,3 %
Övriga Sverige	41	12,7	6,0 %	10 438	2,8 %
Helsingfors	20	4,1	4,3 %	4 998	4,2 %
Övriga Finland	11	0,2	0,3 %	-	-
Övrigt	6	7,9	10,1 %	-	-
Totalt	134	53,3	6,0 %	39 469	3,4 %

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 134 (140) fastigheter uppgick den 30 juni till 9 462 (8 896) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades med -51,9 (40,0) miljoner kronor.

Den sammanlagda värdeförändringen uppgick under perioden till 206,3 (51,6) 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 9 427 (8 856) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har

värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5–20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och 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 2012.

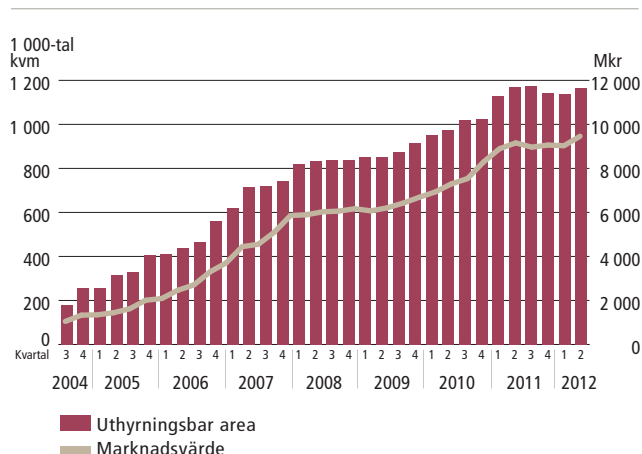
Analys och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,00–12,50 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,00–12,50 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,75–10,25 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella

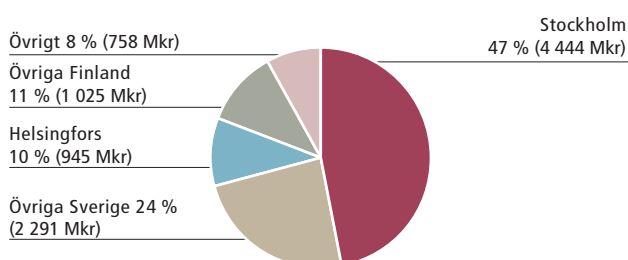
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2011	8 960,7	136
Förvärv av fastigheter	173,2	2
Investeringar i befintligt bestånd	239,1	
Försäljning av fastigheter	-65,3	-4
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	-51,9	
Värdeförändring	206,3	
Fastighetsbestånd 30 juni 2012	9 462,1	134
Förvärvad uppskjuten skatt	-35,1	
Bokfört värde	9 427,0	

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 % (8,3 %) respektive 9,5 % (10,3 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,2 %) vilket kan jämföras med ett direktavkastningskrav om 8,0 % den 31 mars 2012.

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	97
Peltola & Co	Finland	31
DTZ Egeskov	Danmark	1
Savills Immobilien/Sagax internt	Tyskland	5
Totalt		134

INTRESSEFÖRETAG

Sagax intresseföretag bidrog med sammanlagt 19,6 (7,3) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 17,8 (–11,1) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 16,1 (–2,6) miljoner kronor under det första halvåret 2012.

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 3,4 år under det första halvåret 2012.

Söderports ekonomiska vakans har sjunkit från 67,1 miljoner kronor vid årsskiftet 2011/2012 till 55,1 miljoner kronor vid periodens slut. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 13,1 miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Den ekonomiska vakansgraden sjönk från 21 % till 17 % under det första halvåret 2012.

Under perioden har Söderport förvärvat lagerfastigheten Packrummet 9 i Stockholm med en uthyrningsbar area om 2 395 kvadratmeter, samt avyttrat fastigheten Linjen 2 i Huddinge med en uthyrningsbar area om 3 653 kvadratmeter.

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 jun	2011 30 jun	2012 30 jun	2011 30 jun
Ägarandel, %	50	50	50	50
Antal fastigheter	26	33	3	3
Hyresvärde, Mkr	331	305	10	10
Vakansvärde, Mkr	55	71	0	0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 916	2 667	107	93
Uthyrningsbar area, kvm	352 000	341 000	14 300	14 300
Räntebärande lån, Mkr	2 079	2 271	60	63
Kapitalbindning, år	3,5	4,5	2,3	0,5
Genomsnittlig räntebindning, år	4,2	3,2	2,3	0,3
Undervärde för räntederivat, Mkr	310	154	–	–

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2012 till 2 446 (2 283) miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6 758 (6 551) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 1 921 (1 786) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med –30,6 (23,5) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Sagax emitterade under det första kvartalet ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 350 miljoner kronor. Under det andra kvartalet 2012 upptogs ett 5-årigt lån om 50 miljoner euro. Samtidigt har totalt 557,2 miljoner kronor amorterats under perioden.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 6 403 (6 351) miljoner kronor motsvarande 67,7 % (71,4 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskuld till banker motsvarade 61,7 % (68,9 %) av fastigheternas marknadsvärde den 30 juni 2012.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,3 (4,6) år respektive 2,8 (3,2) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,6 % (4,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets 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 minskade under perioden med 26,9

(39,5) miljoner kronor, främst till följd av att derivatens återstående löptider minskat med sex månader, samt till följd av att de svenska långa marknadsräntorna stigit sedan årsskiftet.

Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –426,3 (–182,5) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 426,3 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 78 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 417 miljoner kronor intäktas endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Sagax har tidigare ingått avtal om fem nominella ränteswappar om sammanlagt 629 miljoner kronor med start under perioden 2012-2014 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 2012-2014 uppgår till 4,4 %.

Rörelsekapital och likviditet

Sagax rörelsekapital uppgick den 30 juni 2012 till –9,5 (–375,1) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 954,8 (665,1) miljoner kronor varav 354,8 (199,5) miljoner kronor i form av bankinlåning, 450,0 (315,6) miljoner kronor i form av långfristiga lånelöften och 150,0 (150,0) miljoner kronor i form av kortfristiga lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för utnyttjandet av lånelöfterna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 JUNI 2012

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2012	1 305	3,3 %	19 %	63	1 %
2013	18	5,5 %	0 %	166	2 %
2014	974	2,8 %	14 %	4 628	68 %
2015	335	6,4 %	5 %	324	5 %
2016	491	4,9 %	7 %	74	1 %
>2016	3 635	5,2 %	54 %	1 504	22 %
Summa/genomsnitt	6 758	4,6 %	100 %	6 758	100 %

DERIVATAVTAL 30 JUNI 2012

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 30 jun 2012	Marknadsvärde 31 dec 2011	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 664	87 %	–426,3	–453,5	27,2
Räntetak	672	13 %	0,0	0,3	–0,3
Summa	5 336	100 %	–426,3	–453,2	26,9

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 apr-jun	2011 apr-jun	2011 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	407,0	372,6	205,0	187,9	783,2	817,6
Övriga intäkter	1,0	0,6	0,5	0,5	2,0	2,4
Driftkostnader	-26,8	-27,1	-10,1	-10,1	-49,7	-49,3
Underhållskostnader	-6,2	-5,1	-3,0	-2,5	-12,5	-13,5
Tomträttsavgäld	-6,8	-6,5	-3,4	-3,4	-13,1	-13,4
Fastighetsskatt	-10,0	-9,1	-5,1	-4,9	-20,3	-21,2
Fastighetsadministration	-9,1	-7,1	-4,9	-3,7	-16,0	-18,1
Driftnetto	349,2	318,3	178,9	-163,8	673,5	704,4
Central administration	-17,9	-16,0	-8,9	-7,3	-34,3	-35,9
Resultat från intresseföretag	53,5	-6,3	5,8	-4,3	-60,2	-0,4
– varav förvaltningsresultat	19,6	7,3	11,1	5,6	24,0	36,2
– varav värdeförändring på fastigheter	17,8	-11,1	13,7	9,2	12,4	41,3
– varav värdeförändring på finansiella instrument	16,1	-2,6	19,0	-19,1	-96,6	-77,9
Finansiella intäkter	5,5	2,0	0,6	1,2	3,4	6,8
Finansiella kostnader	-139,4	-138,0	-69,6	-72,3	-288,3	-289,7
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	250,8	160,0	106,7	81,1	294,1	385,3
– varav Förvaltningsresultat	216,9	173,7	112,1	91,0	378,3	421,9
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0,8	–	–	–	-5,8	-5,0
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	206,3	51,6	70,7	38,2	129,5	284,2
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–	12,7	–	-1,7	12,7	–
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	25,4	12,6	-46,2	-51,5	-262,9	-250,0
Resultat före skatt	483,4	236,8	131,2	66,1	167,5	414,4
Uppskjuten skatt	-122,4	-70,3	-24,2	-26,5	-31,8	-83,9
Aktuell skatt	6,3	-1,3	-1,9	-0,4	-13,7	-6,1
Periodens resultat	367,3	165,2	105,1	39,3	121,9	324,4
Omräkningsdifferenser	-15,9	10,3	-6,4	12,5	-6,8	-33,0
Totalresultat för perioden	351,4	175,5	98,7	51,8	115,2	291,4
Resultat per stamaktie, kr	24,60	9,62	6,45	1,54	3,56	18,60
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	24,60	9,55	6,45	1,54	3,54	18,60
Genomsnittligt antal stamaktier	13 416 822	13 295 095	13 416 822	13 416 822	13 341 913	13 416 822
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	13 417 152	13 393 378	13 417 340	13 416 822	13 402 395	13 417 106

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2012 30 jun	2011 30 jun	2011 31 dec
Förvaltningsfastigheter	9 427,0	8 856,2	8 862,5
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	–	63,0
Uppskjuten skattefordran	2,2	2,1	8,3
Finansiella instrument	0,0	6,4	0,3
Övriga anläggningstillgångar	260,5	274,0	229,2
Summa anläggningstillgångar	9 689,8	9 138,7	9 163,3
Kassa och bank	354,8	199,5	343,3
Övriga omsättningstillgångar	101,8	108,7	82,7
Summa omsättningstillgångar	456,6	308,2	426,0
Summa tillgångar	10 146,4	9 446,9	9 589,3
Eget kapital	2 445,9	2 283,5	2 223,2
Långfristiga räntebärande skulder	6 612,3	6 162,8	6 244,2
Uppskjuten skatteskuld	193,0	121,9	89,2
Finansiella instrument	426,3	188,9	453,6
Övriga långfristiga skulder	2,8	6,5	2,2
Summa långfristiga skulder	7 234,4	6 480,1	6 789,1
Kortfristiga räntebärande skulder	145,5	388,0	257,0
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	–	–	56,1
Övriga kortfristiga skulder	320,6	295,3	263,9
Summa kortfristiga skulder	466,1	683,3	577,0
Summa eget kapital och skulder	10 146,4	9 446,9	9 589,3

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 apr-jun	2011 apr-jun	2011 jan-dec
Resultat före skatt	483,4	236,8	131,3	66,0	167,5
Värdeförändringar på finansiella instrument	-25,4	-26,9	46,2	51,4	250,2
Värdeförändringar på fastigheter	-207,1	-51,6	-70,7	-38,1	-123,7
Resultat från ägande av intresseföretag	-53,5	6,4	-5,8	4,5	60,2
Betald skatt	-1,3	-1,5	-0,3	-0,6	-5,3
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-7,0	1,9	-3,7	1,1	0,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	189,1	165,0	97,0	84,2	349,8
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-5,6	-5,2	2,8	5,0	-7,1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	34,1	-24,7	30,3	8,3	-10,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217,5	135,2	130,1	97,6	332,3
Förvärv av fastigheter	-173,2	-1 198,6	-173,2	-477,3	-1 396,6
Försäljning av fastigheter	66,1	-	-	-	240,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-239,1	-70,5	-213,5	-43,6	-160,4
Försäljning av finansiella instrument	-	140,8	-	-	140,8
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-0,4	-	-0,1	-	-3,3
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	3,3	-	1,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-346,6	-1 124,9	-386,8	-519,8	-1 179,0
Emission av stamaktier	-	17,8	-	-	17,8
Utbetald utdelning till aktieägare	-90,9	-75,7	-72,3	-75,7	-113,0
Upptagna lån	788,3	1 410,8	438,3	967,5	1 735,6
Amorterade lån	-557,2	-524,2	-33,3	-439,5	-811,2
Lösen av finansiellt derivat	-	-28,7	-	-28,7	-30,9
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-2,7	-	-4,0	-1,7
Ökning av övriga långfristiga skulder	0,8	-	0,8	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	141,0	797,3	333,5	419,5	796,6
Periodens kassaflöde	11,9	-192,5	76,8	-2,8	-50,0
Kursdifferens i likvida medel	-0,4	-1,6	-0,2	-1,0	-0,4
Förändring av likvida medel	11,5	-194,1	76,6	-3,8	-50,4
Likvida medel vid periodens ingång	343,3	393,7	278,1	203,3	393,7
Likvida medel vid periodens utgång	354,8	199,5	354,8	199,5	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-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
Totalresultat juli-december 2011	-	-	-17,1	-43,2	-60,3
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-juni 2012	-	-	-15,9	367,3	351,4
Eget kapital 30 juni 2012	253,4	890,6	-41,5	1 343,4	2 445,9

SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade		Resultat vid avyttring av fastigheter		Resultat före skatt	
Belopp i miljoner kronor	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun
Stockholm	192,9	164,4	77,0	57,0	72,7	51,1	0,4	-	150,1	108,1
Övriga Sverige	100,2	109,5	60,4	60,2	77,5	9,2	0,4	-	138,3	69,4
Helsingfors	46,5	39,4	28,9	22,9	-5,0	12,0	-	-	23,9	35,0
Övriga Finland	43,8	37,4	28,6	26,1	22,6	-23,7	-	-	51,2	2,4
Övrigt	23,6	21,9	13,8	10,8	38,5	3,0	-	-	52,3	13,8
Summa segmentsnivå	407,0	372,6	208,7	177,1	206,3	51,6	0,8	-	415,8	228,7
Finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	25,4	25,2
Intresseföretag	-	-	19,6	7,3	17,8	-11,1	-	-	53,5	-6,3
Övrigt ej fördelat	-	-	-11,4	-10,8	-	-	-	-	-11,4	-10,8
Totalt	407,0	372,6	216,9	173,7	224,1	40,5	0,8	-	483,4	236,8

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
Belopp i miljoner kronor	2012 30 jun	2011 30 jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun
Stockholm	4 443,7	4 053,6	22,8	23,8	81,9	945,8	-63,0	-
Övriga Sverige	2 290,5	2 424,3	8,4	0,3	-	-	-2,3	-
Helsingfors	945,0	973,2	4,3	2,0	-	175,6	-	-
Övriga Finland	1 024,5	977,8	11,9	44,4	-	77,2	-	-
Övrigt	758,4	467,1	191,7	-	91,3	-	-	-
Summa segmentsnivå	9 462,1	8 896,1	239,1	70,5	173,2	1 198,6	-65,3	-
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	9 462,1	8 896,1	239,1	70,5	173,2	1 198,6	-65,3	-

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	7,8	7,6	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3
Överskottsgrad, %	86	85	86	89	88	89	87
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	97	97	97	97	98
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	93	94	95	96	97
Hysesduration, år	8,6	8,2	7,9	8,6	9,1	9,3	8,7
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 165 254	1 168 711	1 143 651	1 023 553	916 777	839 114	743 023
Antal fastigheter	134	140	136	129	113	110	98
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	8	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	31	21	6	27	3	-13	49
Genomsnittlig ränta, %	4,6	4,3	4,5	4,3	4,3	5,1	5,2
Räntebindning inkl. derivat, år	4,3	4,6	4,3	4,3	4,4	5,1	5,7
Kapitalbindning, år	2,8	3,2	2,9	3,4	4,2	5,1	5,8
Soliditet, %	24	24	23	26	20	19	26
Belåningsgrad, %	67	69	68	67	73	73	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,3	2,4	2,0	1,8	1,8
Data per stamaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	180,50	200,00	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25
Eget kapital, kr	92,06	84,12	76,85	78,55	59,80	64,46	81,71
Eget kapital efter utspädning, kr	92,06	84,12	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24
Resultat, kr	24,60	9,62	3,56	34,28	-0,62	-17,53	44,68
Resultat efter utspädning, kr	24,60	9,55	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03
Kassaflöde, kr	11,32	9,61	20,63	19,19	16,15	12,74	9,70
Kassaflöde efter utspädning, kr	11,32	9,54	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	13 417 653	13 418 201	13 416 822	13 311 307	12 884 066	12 534 057	12 776 788
Genomsnittligt antal aktier	13 416 822	13 295 095	13 341 913	12 170 478	12 077 322	12 077 322	11 997 072
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 417 152	13 393 378	13 402 395	13 076 804	12 762 909	12 705 344	12 754 785
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	28,70	26,60	26,50	26,30	27,50	23,00	27,30
Eget kapital, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,00	1,00	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-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec
Nettoomsättning	20,3	11,0	22,1
Administrationskostnader	-32,4	-24,0	-45,5
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-12,1	-13,0	-23,4
Resultat från andelar i koncernföretag	26,6	–	36,0
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	12,4
Finansiella intäkter	46,7	33,9	91,0
Finansiella kostnader	-39,1	-13,1	-38,1
Resultat före skatt	22,1	7,8	77,9
Skatt	1,2	-2,3	-17,6
Periodens resultat	23,3	5,5	60,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2012 30 jun	2011 30 jun	2011 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1,8	1,9	1,6
Uppskjuten skattefordran	27,6	43,1	27,8
Fordringar på koncernföretag	774,4	725,9	775,2
Fordringar på intresseföretag	281,8	268,5	281,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar	313,2	306,7	313,3
Summa anläggningstillgångar	1 398,8	1 346,0	1 399,7
Kassa och bank	101,4	111,2	61,2
Fordringar på koncernföretag	316,0	231,8	423,7
Fordringar på intresseföretag	22,4	18,8	10,1
Övriga omsättningstillgångar	18,5	8,5	12,0
Summa omsättningstillgångar	458,3	370,3	507,0
Summa tillgångar	1 857,1	1 716,3	1 906,7
Eget kapital	1 144,3	1 198,2	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	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	99,7	93,9	66,3
Summa kortfristiga skulder	99,7	93,9	66,3
Summa eget kapital och skulder	1 857,1	1 716,3	1 906,7

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 6 182 (5 745) aktieägare och börsvärdet uppgick till 3 491 (3 674) miljoner kronor.

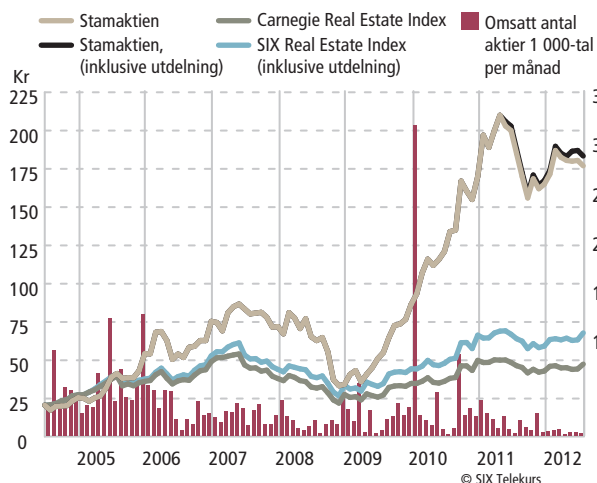
Stamaktier

Sista betalkurs den 30 juni 2012 för Sagax stamaktie uppgick till 180,50 (200,00) kronor.

Under årets andra kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 10 (16) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 3 % (11 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 0,3 (1,1) miljoner kronor per dag.

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

Stamaktiernas kursutveckling sedan 2004



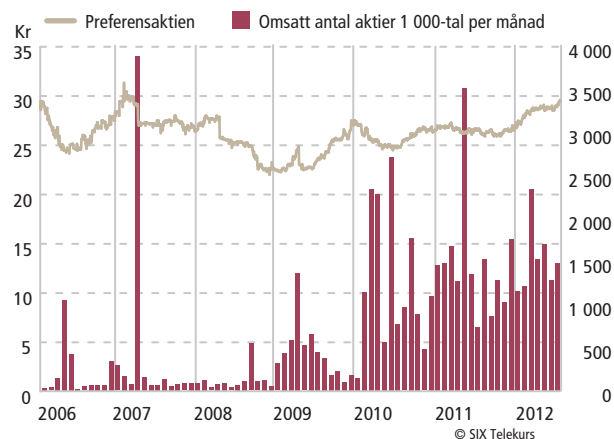
Preferensaktier

Betalkursen den 30 juni 2012 för Sagax preferensaktie uppgick till 28,70 (26,60) kronor.

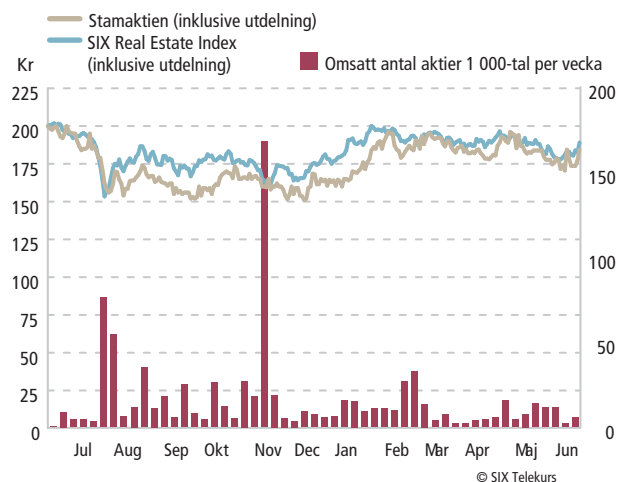
Omsättningshastigheten under årets andra kvartal uppgick till 52 % (69 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 38 (27) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 2,2 (2,7) miljoner kronor per dag. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

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

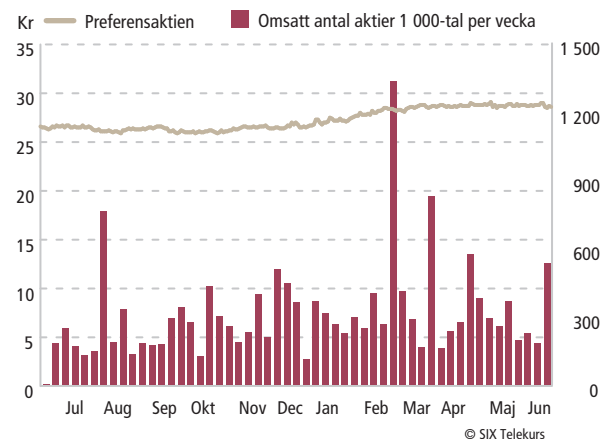
Preferensaktiernas kursutveckling sedan 2006



Stamaktiernas kursutveckling under 12 månader



Preferensaktiernas kursutveckling under 12 månader



Teckningsoptioner

Årsstämman den 4 maj 2012 beslutade om ett optionsprogram för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter. Programmet består av teckningsoptioner som ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2015. Teckningskursen i maj 2015 skall motsvara Sagaxaktiens betalkurs i maj 2012 omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen under perioden maj 2012 till maj 2015 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 förvärvade totalt 64 104 teckningsoptioner. Vid motsvarande erbjudande 2011 till Sagax medarbetare om ett treårigt optionsprogram förvärvade personalen totalt 50 800 teckningsoptioner. Totalt innehar Sagax medarbetare 114 904 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier under 2014 respektive 2015.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolvmånadersbasis uppgick till 25,89 (20,37) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 7,0 (9,8).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 92,06 (84,12) kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 25. Aktiekursen för stamaktien vid årets slut var 196 % (238 %) av det egna kapitalet per stamaktie.

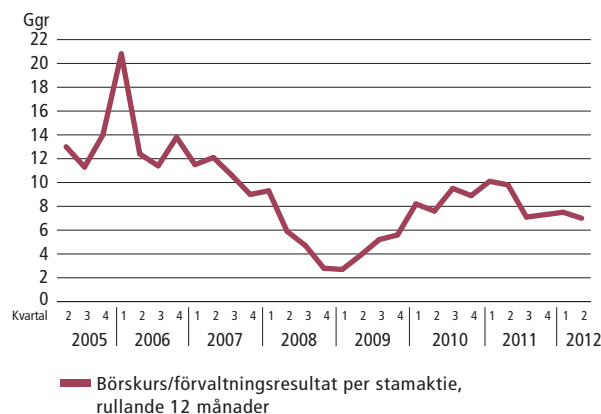
NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2012 30 jun	2011 30 jun	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	180,50	200,00	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25
Förvaltningsresultat ¹⁾ efter utspädning, kr	25,89	20,37	22,67	19,13	15,79	12,46	8,18
Kassaflöde ^{1) 2)} efter utspädning, kr	22,31	18,76	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12
Eget kapital efter utspädning, kr	92,06	84,12	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24
Börskurs/Förvaltningsresultat ¹⁾ , ggr	7,0	9,8	7,3	8,9	5,6	2,8	9,0
Börskurs/Kassaflöde ^{1) 2)} , ggr	8,1	10,7	8,0	9,5	5,8	2,9	8,0
Börskurs/Eget kapital, %	196	238	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 JUNI 2012

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 464	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 178	10,8 %	Sverige	5 775	90,9 %
501–1 000	358				Luxemburg	18	4,0 %
1 001–2 000	302	Privatpersoner bosatta utomlands	51	0,8 %	Norge	18	0,9 %
2 001–5 000	390				Irland	22	0,8 %
5 001–10 000	249	Företag/institutioner i Sverige	597	80,0 %	Danmark	176	0,6 %
10 001–50 000	304				Storbritannien	22	0,6 %
50 001–	115	Företag/institutioner utomlands	356	8,4 %	Övriga länder	151	2,2 %
Totalt	6 182	Totalt	6 182	100,0 %	Totalt	6 182	100,0 %

STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 JUNI 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	–	58 848	–	4,8 %	13,9 %
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	110 635	10 019	2 778 837	–283 309	5,7 %	2,3 %
Catella Hedgefond	–	–	3 181 040	–1 633 360	6,3 %	1,9 %
Gårdarrike	256 978	–	–	–	0,5 %	1,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	74 852	8 871	1 428 492	–273 955	3,0 %	1,3 %
Robur Realinvest	150 000	–	636 103	–	1,6 %	1,2 %
Sifonen	163 777	5 942	10 033	–	0,3 %	1,0 %
Johan Thorell med bolag	101 627	–	499 999	–	1,2 %	0,9 %
Equity Trading OPS	806	706	1 426 474	8 246	2,8 %	0,8 %
SEB	106 250	6 100	597 061	324 566	1,4 %	1,0 %
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	115 700	12 700	–	–	0,2 %	0,7 %
Humle Småbolagsfond	110 000	–	–	–	0,2 %	0,6 %
Robur Småbolagsfond Sverige	104 123	–	–	–	0,2 %	0,6 %
Robur Försäkring	6 148	–155	943 176	700 375	1,9 %	0,6 %
Delsumma	10 738 174	46 649	12 168 131	–1 157 437	45,2 %	69,7 %
Övriga aktieägare	2 678 648	–46 649	25 083 891	1 157 437	54,8 %	30,3 %
Totalt	13 416 822	–	37 252 022	–	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	6 082 924	6 130	880 768	100 000	13,7 %	36,0 %

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

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 5,7 (5,6) miljoner kronor. Sagax erhåller även arvoden från intresseföretag för fastighets- och bolagsförvaltning och under perioden uppgick dessa till 5,3 (5,4) 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. Samtliga Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 30 juni 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 194 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 %-enhet skulle medföra en negativ omvärdering med -207 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 261 miljoner kronor. En parallellförskjutning med -1,0 %-enhet medför en omvärdering med -289 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 juni skulle en höjning av marknadsräntorna med 1,0 %-enheter ha ökat Sagax räntekostnader med 16,9 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 %-enheter skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 16,9 miljoner kronor.

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 680 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 JUNI 2012

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 9,0
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 8,4
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1,1
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 16,9
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 67,6
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 13,0
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2012	+/-10 %	+/- 1,4
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 90,5
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+261/-289
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 5,8

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.

ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX

Vid AB Sagax årsstämma den 4 maj 2012 beslöts:

- om utdelning med 4,00 kronor per stamaktie samt 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2011 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes den 9 maj 2012. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes fredagen den 29 juni 2012, fredagen den 28 september 2012, fredagen den 28 december 2012 och torsdagen den 28 mars 2013.
- om ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2011 för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma. Årsstämman beslutade även om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Göran E Larsson utsågs till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade att oförändrade arvoden skall 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 principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2013.
- att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young AB som revisionsbolag med Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor samt Magnus Fredmer som ytterligare påskrivande revisor.
- om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare.
- om ändring av bolagsordningen innebärande att aktiekapitalet skall utgöra lägst 200 miljoner kronor och högst 800 miljoner kronor samt att gränserna för antalet aktier skall vara lägst 40 miljoner och högst 160 miljoner.
- om införande av ett nytt aktieslag i bolagsordningen, stamaktier av serie B, som medför 1/10 röst per aktie. De aktier som tidigare benämnts stamaktier skall fortsättningsvis benämnas stamaktier av serie A.
- om att ändra bolagsordningen vad gäller regleringen om fondemission innebärande att om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B skall vara oförändrat. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger.
- om redaktionella ändringar av bolagsordningen, sammanhørende med införandet av ett nytt aktieslag.
- om införande av Incitamentsprogram 2012/2015 genom emission av högst 100 000 teckningsoptioner av serie 2012/2015. Rätt till teckning skall med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie av serie A i Sagax.
- 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 av serie A, stamaktier av serie B, 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 2012.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B (om sådana utgivits), preferensaktier och/eller teckningsoptioner att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier skall 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 av serie A, stamaktier av serie B (om sådana utgivits), preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsetillfället.

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 kommuniké 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 27 anställda varav 15 kvinnor. 21 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 6 medarbetare är anställda i ett

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

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av för Sagax väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

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 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 24 augusti 2012, klockan 08.00.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-september 2012 26 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012 13 februari 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.

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.

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, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighets-skötsel, 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 juni 2012 uppgick till 1 165 000 kvadratmeter fördelat på 134 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