

AB | SAGAX

Bokslutskommuniké 2012



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

ÅRET I SAMMANDRAG

Förvaltningsresultatet steg till 418 miljoner kronor, prognos 470 miljoner kronor för 2013.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2012 ökade till 824,1 miljoner kronor (783,2 miljoner kronor föregående år). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 417,7 (378,3) miljoner kronor, varav 42,7 (24,0) miljoner kronor från intresseföretag. Ökningen av förvaltningsresultat från intresseföretag förklaras av framgångsrikt uthyrningsarbete samt förvärv. Förvaltningsresultatet är i linje med tidigare prognos om 420 miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har under det fjärde kvartalet belastats med engångskostnader om 11,5 miljoner kronor i samband med förtida förlängning av en kreditfacilitet om 4 243 miljoner kronor.

Omvärdering av fastigheter

Nyuthyrningar, omförhandlingar av hyresavtal och avflyttningar från lokaler påverkade marknadsvärdet på Sagax fastigheter med netto 117,6 (43,1) miljoner kronor. Allmänna marknadsförändringar påverkade marknadsvärdet på fastigheterna med 16,8 (86,3) miljoner kronor. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 134,4 (123,6) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag påverkade härutöver Sagax resultat med 13,0 (12,4) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med totalt -84,4 (-346,8) miljoner kronor varav -70,2 (-250,2) miljoner kronor avsåg Sagax räntederivat och -14,2 (-96,6) miljoner kronor avsåg ränte-

derivat i intresseföretag. Sagax redovisar negativa orealiserade värdeförändringar till följd av att marknadsräntorna sjunkit under året.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 371,7 (121,9) miljoner kronor, motsvarande 20,25 (3,54) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 364,2 (349,8) miljoner kronor motsvarande 19,69 (20,54) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastighetsportföljen

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 9 396 (8 961) miljoner kronor. Sagax har under året investerat 462,2 (1 557,0) miljoner kronor varav 259,6 (180,4) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet och 202,6 (1 396,6) miljoner kronor avsåg förvärv. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, steg till 7,8 % (7,7 %). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 8,4 (7,9) år.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,70 (4,00) kronor per stamaktie och en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Prognos för 2013

För 2013 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 470 miljoner kronor.

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hyresintäkter	824,1	783,2	644,4	566,3	491,4	355,5
Förvaltningsresultat	417,7	378,3	324,7	242,8	191,0	134,2
Resultat efter skatt	371,7	121,9	491,7	33,7	-181,5	566,0
Fastigheter, marknadsvärde	9 396	8 961	7 535	6 422	6 060	5 105
Direktavkastning, % ¹⁾	7,8	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	20,25	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03

1) För definition se sidan 25.

Omslag: Sagax har under januari 2013 förvärvat och tillträtt Jordbromalm 4:3 i Haninge som omfattar 51 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är belägen i Jordbro industriområde invid Nynäsvägen och är uthyrd till Dagab. Hyresgästen använder lokalerna som centrallager för dagligvaror inom detalj- och partihandel.

VD HAR ORDET

Sagax förvaltningsresultat för 2012 uppgick till 418 miljoner kronor. Resultatet är 10 % bättre än föregående år och är det bästa Sagax hittills redovisat. Avkastningen på eget kapital uppgick till 15 % samtidigt som alla riskmått utvecklades positivt. Belåningsgraden sjönk exempelvis till 62 %, räntetäckningsgraden steg till 2,4 gånger och den återstående löptiden på bolagets hyresavtal steg till 8,4 år. Sammantaget ett bra år för bolaget.

Betydande refinansiering och kapitalökning genomförd

Investeringsaktiviteten var den lägsta på många år. Sagax investerade 462 miljoner kronor under 2012 vilket är en låg nivå i förhållande till både Sagax totala tillgångar om cirka 10 miljarder kronor och vår historiska investeringsverksamhet. Den låga investeringsaktiviteten förklaras av att det fanns ovanligt få attraktiva investeringar inom vårt segment under 2012. Under andra halvåret fokuserade vi våra ansträngningar på att slutföra den förlängning av bolagets största kreditfacilitet (4,2 miljarder kronor) som tillkännagavs i oktober och på genomförandet av den nyemission av preferensaktier som tillförde bolaget 376 miljoner kronor. Både den förtida förlängningen av lånefaciliteten, som belastat förvaltningsresultatet för 2012 med 12 miljoner kronor i engångskostnader, och kapitalökningen genomfördes mot bakgrund av att vi inte tror att investeringsmarknaden långsiktigt kan vara så svag som under 2012. Vi bedömer samtidigt inte att bankernas kreditgivning kommer att återgå till högre belåningsgrader än 60-65 % annat än undantagsvis. I ett sådant scenario är det särskilt intressant att vara likvid i kombination med att ha en långsiktigt välfinansierad balansräkning. Verksamheten 2012 präglades således av att refinansiera bolaget och förbereda för en aktivare investeringsverksamhet.

Förutsättningar för förvärvs- och utvecklingsinriktat 2013

Vi upplever att investeringsmöjligheterna också förbättrades under slutet av året. Sagax intresseföretag Söderport kunde exempelvis i november genomföra förvärvet av Bilprovningens rörelsefastigheter som omfattade 123 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. I den affären ser vi både möjligheter i att koncentrera portföljen och i att utveckla fastigheterna. Precis efter årsskiftet avtalade Sagax även om förvärv av två lagerfastigheter med en uthyrningsbar area om 71 000 kvadratmeter för 570 miljoner kronor. Fastigheterna är strategiskt viktiga i hyresgästens verksamhet och kommer att bidra till Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde under överskådlig framtid. I skrivande stund fortsätter vi att notera ett betydligt intressantare affärsflöde än föregående år. Skillnaden mellan vår kapitalkostnad och fastigheternas avkastning är betydande sett i ett historiskt perspektiv. Vår bedömning är således att 2013 kan komma att bli ett mer utvecklings- och förvärvsinriktat år än föregående.

Fortsatt positiv vinstutveckling förväntas för 2013

Slutligen, prognosen för 2013 års förvaltningsresultat uppgår till 470 miljoner kronor och lämnas baserat på nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar. Prognosen motsvarar cirka 27,50 kronor per stamaktie. Detta är högre än utfallet för 2012 även om man bortser från både förra årets engångskostnader för den förtida låneförlängningen och den tillkommande utdelningen som fjärde kvartalets nyemission av preferensaktier medfört. Således bedömer vi att bolaget är väl positionerat inför 2013.

Stockholm den 12 februari 2013

David Mindus
Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2012. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång respektive föregående års utgång.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 417,7 (378,3) miljoner kronor, varav 42,7 (24,0) miljoner kronor från intresseföretag. Ökningen av förvaltningsresultat från intresseföretag förklaras av framgångsrikt uthyrningsarbete samt förvärv.

Nyuthyrningar, omförhandlingar av hyresavtal och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med netto 117,6 (43,1) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen medförde att fastighetsvärdena ökade med 16,8 (86,3) miljoner kronor, varav -13,3 (100,1) miljoner kronor i Sverige och 30,1 (-13,8) miljoner kronor utomlands. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 134,4 (123,6) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag påverkade härutöver resultatet med 13,0 (12,4) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med -70,2 (-250,2) miljoner kronor, varav -70,2 (-264,5) miljoner kronor avsåg räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med -14,2 (-96,6) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i intresseföretaget Söderport.

Årets resultat efter skatt uppgick till 371,7 (121,9) miljoner kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 824,1 (783,2) miljoner kronor. Intäktsökningen förklaras främst av fastighetsförvärv, intäktsökande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 65,6 (62,2) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 33,4 (33,5) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration ökade till 17,8 (16,0) miljoner kronor då andelen triplenetavtal minskat.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 37,6 (34,3) miljoner kronor. Kostnadsökningen är hänförlig till större organisation samt generellt högre kostnader. De centrala administrationskostnaderna motsvarade 0,4 % (0,4 %) av fastigheternas marknadsvärde.

Resultat från intresseföretag

Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 42,7 (24,0) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Holding AB. Resultatökningen förklaras av framgångsrikt arbete med lokaluthyrningar samt fastighetsförvärv genomförda av Söderport.

Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 41,6 (-60,2) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 42,7 (24,0) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -14,2 (-96,6) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 13,0 (12,4) miljoner kronor.

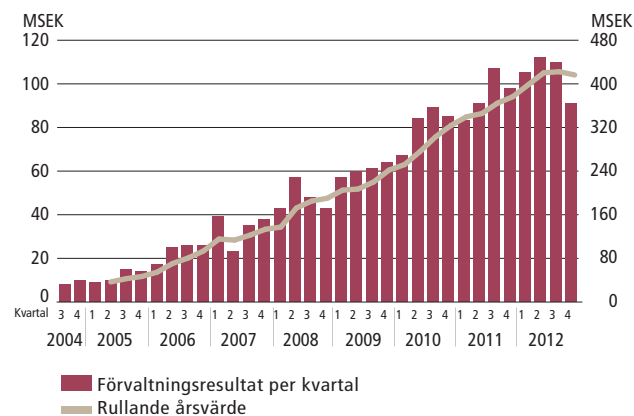
Finansnetto

Sagax finansiella kostnader uppgick till 303,4 (288,3) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december till 4,6 % (4,5 %). De finansiella kostnaderna har under det fjärde kvartalet belastats med en engångskostnad om 11,5 miljoner kronor i samband med en förtida förlängning av kreditfacilitet om 4 243 miljoner kronor, se även sidan 11.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Sagax finansiella intäkter uppgick till 6,9 (3,4) miljoner kronor, varav 4,2 miljoner kronor erhöles i räntekompensation i samband med Järfälla kommuns förköp av fastigheter, se även sidan 6.

Omvärderingar av fastigheter

Den 31 december 2012 omfattade fastighetsbeståndet 134 (136) fastigheter med ett marknadsvärde om 9 396 (8 961) miljoner kronor. Marknadsvärdet förändringen avseende den svenska verksamheten uppgick till 64,4 (138,5) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor för verksamheten utomlands uppgick sammanlagt till 70,0 (-9,1) miljoner kronor. Den sammantagna värdeökningen under perioden uppgick till 134,4 (129,4) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Den allmänna marknadsvärdet förändringen uppgick till 16,8 (86,3) miljoner kronor varav 4,7 (-17,9) miljoner kronor under det fjärde kvartalet. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 9.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2012
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	118,8
Avflyttningar/Omförhandlingar	-41,1
Allmän marknadsvärdet förändring	-13,3
Delsumma Sverige	64,4
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	39,9
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsvärdet förändring	30,1
Delsumma Utland	70,0
Summa orealiserade värdeförändringar	134,4

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,0 % (8,2 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 9,2 % (8,3 %) respektive 9,8 % (10,1 %). 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 31 december 2012 utgjordes uteslutande av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdet förändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick till -70,2 (-250,2) miljoner kronor varav -70,2 (-262,9) 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 räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till -520,4 (-453,2) 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 -14,2 (-96,6) 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 6,1 (-13,7) 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 116,0 (31,8) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 3,0 respektive 187,2 miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen. Den svenska bolagsskatten har sänkts till 22 % från och med 1 januari 2013 vilket medfört en uppskjuten skatteintäkt om 13,3 miljoner kronor till följd av omvärdering av uppskjuten skatteskuld/-fordran vid årsskiftet.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	31 jan 2012
Sverige	-55,2
Finland	-119,3
Tyskland	-12,7
Danmark	3,0
Netto skattefordran/skatteskuld	-184,2

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 364,2 (349,8) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 25,3 (-17,5) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 398,5 (1 179,0) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 46,1 (796,6) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 36,1 (-50,4) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 14.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2013

För 2013 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 470 miljoner kronor.

Aktuell intjäningsförmåga

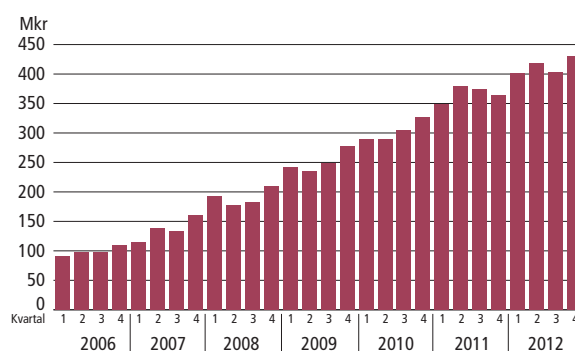
Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månaders-basis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller 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 22 % (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.

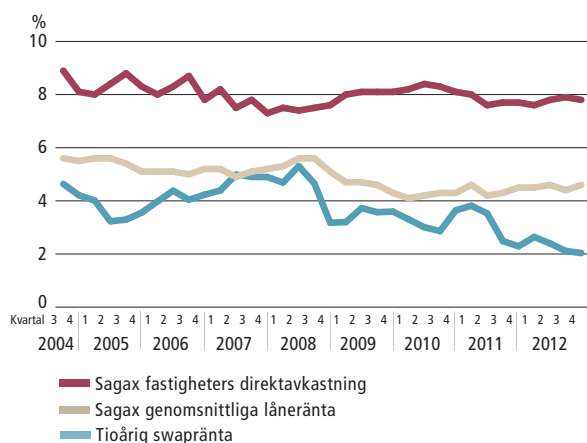
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2013	31 dec 2011
Hyresvärde	901	838
Vakans	-66	-56
Hyresintäkter	835	782
Fastighetskostnader	-117	-117
Driftnetto	718	665
Central administration	-38	-34
Resultatandel från intresseföretag	48	27
Finansnetto	-298	-294
Förvaltningsresultat	430	364
Skatt	-95	-96
Resultat efter skatt	335	268
– varav preferensaktieägarna	100	74
– varav stamaktieägarna	235	194

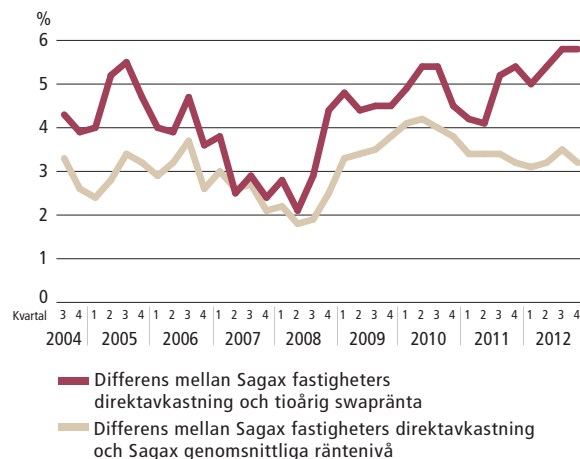
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Sagax intresseföretag Söderport förvärfvade Bilprovningens rörelsefastigheter under det fjärde kvartalet. Förvärvet omfattade 142 fastigheter över hela Sverige, totalt 123 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 1 422 000 kvadratmeter mark. Lokalerna används för bilprovningsverksamhet. Fotona ovan är från Maden 6 i Sundbyberg som omfattar 1 403 kvadratmeter uthyrningsbar area.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2012 omfattade fastighetsbeståndet 134 (136) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 159 000 (1 144 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,4 (7,9) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 47 % (48 %) av marknadsvärdet och 47 % (49 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 900,6 (839,0) respektive 835,0 (782,9) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 % (93 %).

Investeringar

Sagax har under året investerat 462,2 (1 557,0) miljoner kronor varav 202,6 (1 396,6) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Sagax har under året förvärvat ett höglager i Hechingen, Tyskland, med en uthyrningsbar area om 12 000 kvadratmeter vilket hyrs ut till Gambro. Bolaget har under året 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 259,6 (160,4) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Sagax har bland annat investerat 188,9 miljoner kronor i en produktionsanläggning åt Gambro. Anläggningen har en uthyrningsbar area om 8 000 kvadratmeter.

213,0 (144,2) miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 32,2 (7,2) miljoner kronor investerades i samband med nyförhyrning och 14,4 (8,9) 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 2012 även avyttrat tre mindre fastigheter för totalt 5,8 miljoner kronor.

Därutöver har Sagax under 2012 avtalat om försäljning av tre fastigheter vilka frånträtts under 2013. Dessa fastigheter har per 31 december värderats till avtalat försäljningspris.

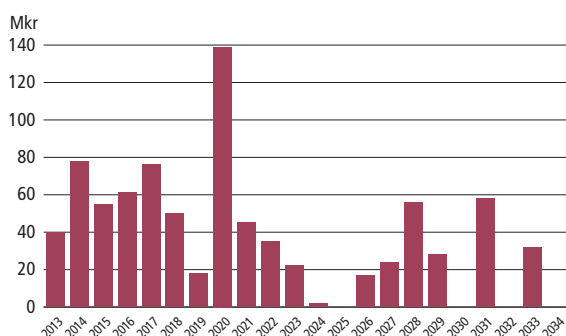
FASTIGHETSINVESTERINGAR

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	108,9	41,3	150,2
Övriga Sverige	2,6	11,1	13,7
Helsingfors	–	7,1	7,1
Övriga Finland	–	11,7	11,7
Övrigt	91,1	188,4	279,5
Totalt	202,6	259,6	462,2

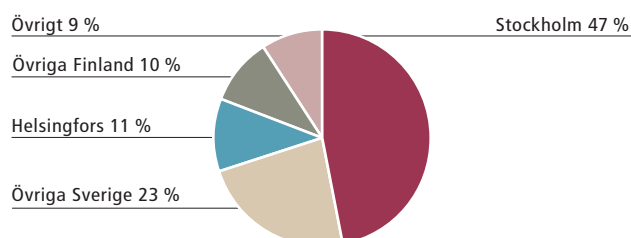
LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfallår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2013	95	45 907	40,1	5 %
2014	63	116 455	77,7	9 %
2015	71	53 909	54,9	7 %
2016	37	87 992	60,5	7 %
2017	22	102 415	75,6	9 %
>2017	92	697 711	526,2	63 %
Totalt	380	1 104 389	835,0	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad ¹⁾	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	57	449 039	40 849	4 434,7	9 876	424,9	47 %	90 %	383,0	46 %
Övriga Sverige	40	366 944	8 386	2 261,6	6 163	211,2	23 %	94 %	199,2	24 %
Helsingfors	20	119 308	5 033	936,5	7 849	96,3	11 %	96 %	92,6	11 %
Övriga Finland	11	155 751	–	1 008,1	6 472	90,0	10 %	100 %	89,7	11 %
Övrigt	6	67 615	–	755,1	11 167	78,2	9 %	90 %	70,5	8 %
Totalt	134	1 158 657	54 268	9 396,0	8 109	900,6	100 %	93 %	835,0	100 %

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



Sagax har under 2012 investerat 18,4 miljoner kronor för hyresgästanpassningar i Miklaholt 3, Stockholm. Fotona är tagna i lokaler som hyrs av Solar, en av norra Europas ledande teknikgrossister inom el och VVS. Solar är ett danskt börsnoterat bolag med 600 anställda i Sverige. Fastigheten omfattar totalt 6 000 kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 2 850 kvadratmeter hyrs av Solar.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,3 %, att jämföra med 6,7 % vid årsskiftet 2011/2012. Under året har vakansvärdet ökat med 25,6 (22,5) miljoner kronor till följd av avflyttningar, varav 16,0 (0,1) miljoner kronor till följd av konkurser. Vakansvärdet har minskat med 9,9 (17,5) miljoner kronor till följd av inflyttningar under perioden. Tidsbegränsade lämnade rabatter har förändrats med -4,8 (6,0) miljoner kronor i årstakt och uppgick till 22,5 (27,9) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Utgående vakansvärde uppgick till 65,6 (56,0) miljoner kronor. 64 % (56 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 28,2 (29,5) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 0,2 (2,2) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 28,0 (27,3) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 13,3 miljoner kronor under 2013, avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 4,9 (7,6) miljoner kronor.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Ingående vakans respektive år	56,0	44,0
Avflyttningar	25,6	22,5
Inflyttningar	-9,9	-17,5
Förändring av lämnade rabatter	-4,8	6,0
Vakansvärde, sålda fastigheter	-0,7	1,5
Valutaeffekt	-0,6	-0,4
Utgående vakansvärde	65,6	56,0
Uppsagt för omförhandling	0,2	2,2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	28,0	27,3
Nyuthyrning, ej inflyttat	-4,9	-7,6
Justerat utgående vakansvärde	88,6	77,9

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2013	4,3
2014	5,3
2015	3,8
2016	1,9
2017	6,6
>2017	0,6
Totalt	22,5

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2013	13	13,3
2014	5	14,7
Totalt	18	28,0

VAKANSER 1 JANUARI 2013

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	57	41,8	9,8 %	40 849	9,1 %
Övriga Sverige	40	12,0	5,7 %	8 386	2,3 %
Helsingfors	20	3,8	3,9 %	5 033	4,2 %
Övriga Finland	11	0,2	0,3 %	–	–
Övrigt	6	7,8	9,9 %	–	–
Totalt	134	65,6	7,3 %	54 268	4,7 %

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 (136) fastigheter uppgick den 31 december till 9 396 (8 961) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under året medförde att fastighetsvärdena utomlands minskade med 93,0 (14,8) miljoner kronor.

Den sammanlagda värdeförändringen uppgick under året till 134,4 (129,4) 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 9 361 (8 925) 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 Tyskland vilka till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland värderats av värderingsföretag per 30 juni och 31 december och internt av Sagax per 31 mars och 30 september under 2012.

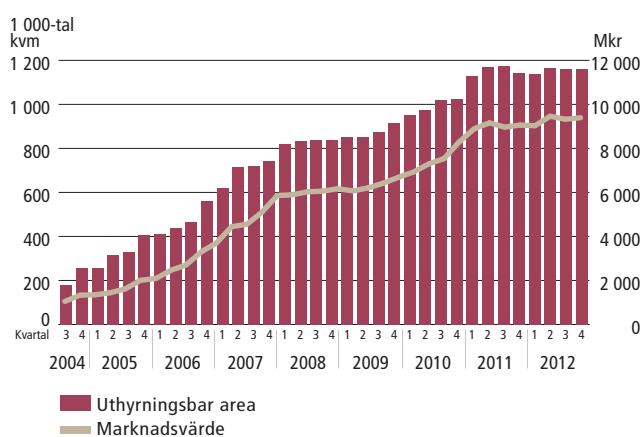
Analys och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,00–12,70 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,00–12,70 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,75–10,50 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella

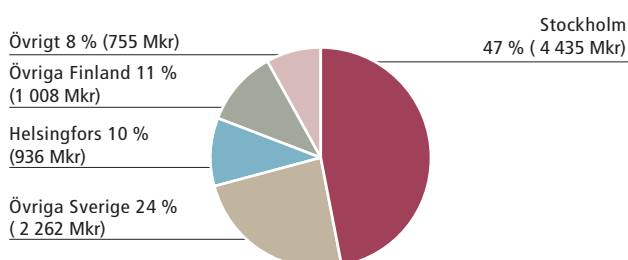
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2011	8 960,7	136
Förvärv av fastigheter	202,6	3
Investeringar i befintligt bestånd	259,6	
Försäljning av fastigheter	-68,3	-5
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	-93,0	
Värdeförändring	134,4	
Fastighetsbestånd 31 december 2012	9 396,0	134
Förvärvad uppskjuten skatt	-35,1	
Bokfört värde	9 360,9	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 9,2 % (8,3 %) respektive 9,8 % (10,1 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,2 %) per 31 december 2012.

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

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

INTRESSEFÖRETAG

Sagax intresseföretag bidrog med sammanlagt 42,7 (24,0) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 13,0 (12,4) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -14,2 (-96,6) miljoner kronor under året.

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.

74 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 100 % av bolagets vakanta area är belägen i Stockholm. Söderports ekonomiska vakans har sjunkit från 67,1 miljoner kronor vid årsskiftet 2011/2012 till 56,2 miljoner kronor vid årets slut. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 12,1 (18,6) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 21 % (28 %) av den ekonomiska vakansgraden. Den ekonomiska vakansgraden sjönk från 21 % till 15 % under året.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen har ökat från 3,2 år till 3,8 år under året.

Söderport förvärvade Bilprovningens rörelsefastigheter under det fjärde kvartalet. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 470 miljoner kronor. Tillträde skedde i slutet av december. Förvärvet omfattade 142 fastigheter över hela Sverige, totalt 123 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 1 422 000 kvadratmeter mark. Lokalerna består huvudsakligen av verkstadslokaler som används för bilprovningens verksamhet. Vid tillträdet uppgår hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till fem år. Under året har Söderport även förvärvat lagerfastigheten Packrummet 9 i Stockholm samt avyttrat fastigheterna Linjen 1 i Huddinge, Rikken 2 i Botkyrka, Hammaren 5 i Malmö samt Rosquist 1 i Malmö. Söderports uthyrningsbara area har netto ökat med 109 000 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 31 dec	2011 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Ägarandel, %	50	50	50	50
Antal fastigheter	165	26	3	3
Hyresvärde, Mkr	380	326	11	10
Vakansvärde, Mkr	56	67	0	0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 276	2 864	104	107
Uthyrningsbar area, kvm	463 000	354 000	14 300	14 300
Räntebärande lån, Mkr	2 340	2 097	60	60
Kapitalbindning, år	3,0	4,0	1,8	2,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,0	3,5	1,8	2,8
Undervärde för räntederivat, Mkr	370	342	-	-

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2012 till 2 794 (2 223) miljoner kronor. Sagax nyemitterade under det fjärde kvartalet 12 747 978 preferensaktier. Efter genomförd emission finns totalt 63 416 822 aktier i Sagax fördelade på 13 416 822 stamaktier och 50 000 000 preferensaktier. Nyemissionen tillförde det egna kapitalet 367,5 miljoner kronor efter transaktionskostnader.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 6 300 (6 557) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 1 875 (1 528) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har minskat med 63,6 (7,9) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax har under året förlängt lån om 4 243 miljoner kronor till 2018. Lånet som tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank AG är upptaget i svenska kronor och i euro. Förlängningen gjordes i förtid för att minska Sagax refinansieringsrisk.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 5 916 (6 214) miljoner kronor motsvarande 63,0 % (69,3 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskuld till banker motsvarade 56,6 % (66,6 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2012. Återstående 6,4 % (2,7 %) består av börsnoterade obligationslån.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 5,2 (4,3) år respektive 4,3 (2,9) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,6 % (4,5 %) 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 23.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade under året med 67,2 (231,2) miljoner kronor till följd av att marknadsräntorna fallit under året. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -520,4 (-453,2) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 520,4 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 92 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 521 miljoner kronor intäktföras endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Sagax har 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 %.

Rörelsekapital och likviditet

Sagax rörelsekapital uppgick den 31 december 2012 till -67,7 (-151,0) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 979,4 (616,9) miljoner kronor varav 379,4 (343,3) miljoner kronor i form av bankinlåning, 450,0 (123,6) 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 nyttjandet av lånelöftena.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2012

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2013	368	2,8 %	6 %	189	3 %
2014	937	2,0 %	15 %	190	3 %
2015	334	6,4 %	5 %	445	7 %
2016	96	5,0 %	2 %	191	3 %
2017	1 357	5,6 %	21 %	1 256	20 %
>2017	3 208	3,5 %	51 %	4 031	64 %
Summa/genomsnitt	6 300	4,6 %	100 %	6 300	100 %

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2012

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 dec 2012	Marknadsvärde 31 dec 2011	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 798	90 %	-520,4	-453,5	-66,9
Räntetak	550	10 %	0,0	0,3	-0,3
Summa	5 349	100 %	-520,4	-453,2	-67,2

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 okt-dec	2011 okt-dec
Hysesintäkter	824,1	783,2	209,7	205,7
Övriga intäkter	1,9	2,0	0,4	0,2
Driftkostnader	-52,5	-49,7	-17,6	-13,3
Underhållskostnader	-13,1	-12,5	-3,2	-4,7
Tomträttsavgäld	-13,2	-13,1	-3,4	-3,3
Fastighetsskatt	-20,2	-20,3	-5,1	-5,3
Fastighetsadministration	-17,8	-16,0	-4,6	-4,9
Driftnetto	709,1	673,5	175,8	174,4
Central administration	-37,6	-34,3	-10,7	-9,9
Resultat från intresseföretag	41,6	-60,2	19,3	13,9
– varav förvaltningsresultat	42,7	24,0	11,2	8,5
– varav värdeförändring på fastigheter	13,0	12,4	13,6	20,8
– varav värdeförändring på finansiella instrument	-14,2	-96,6	-5,5	-15,4
Finansiella intäkter	6,9	3,4	0,7	0,7
Finansiella kostnader	-303,4	-288,3	-86,2	-76,2
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	416,6	294,1	98,9	102,9
– varav Förvaltningsresultat	417,7	378,3	90,8	97,5
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0,8	-5,8	0,1	-5,8
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	134,4	129,5	9,0	72,4
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–	12,7	–	–
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-70,2	-262,9	-29,6	-42,9
Resultat före skatt	481,6	167,5	78,4	126,5
Uppskjuten skatt	-116,0	-31,8	-11,2	-12,6
Aktuell skatt	6,1	-13,7	-0,6	-11,8
Periodens resultat	371,7	121,9	66,6	102,2
Omräkningsdifferenser	-26,7	-6,8	15,7	-25,8
Totalresultat för perioden	345,0	115,2	82,2	76,4
Resultat per stamaktie, kr	20,25	3,56	3,10	6,23
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	20,25	3,54	3,10	6,23
Genomsnittligt antal stamaktier	13 416 822	13 341 913	13 416 822	13 416 822
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	13 417 010	13 402 395	13 416 822	13 416 822

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2012 31 dec	2011 31 dec
Förvaltningsfastigheter	9 284,3	8 862,5
Förvaltningsfastigheter till försäljning	76,5	63,0
Uppskjuten skattefordran	3,0	8,3
Finansiella instrument	0,0	0,3
Övriga anläggningstillgångar	276,4	229,2
Summa anläggningstillgångar	9 640,2	9 163,3
Kassa och bank	379,4	343,3
Övriga omsättningstillgångar	116,6	82,7
Summa omsättningstillgångar	496,1	426,0
Summa tillgångar	10 136,2	9 589,3
Eget kapital	2 794,3	2 223,2
Långfristiga räntebärande skulder	6 067,6	6 244,2
Uppskjuten skatteskuld	187,2	89,2
Finansiella instrument	520,4	453,6
Övriga långfristiga skulder	2,9	2,2
Summa långfristiga skulder	6 778,1	6 789,1
Kortfristiga räntebärande skulder	189,1	257,0
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	43,6	56,1
Övriga kortfristiga skulder	331,1	263,9
Summa kortfristiga skulder	563,8	577,0
Summa eget kapital och skulder	10 136,2	9 589,3

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 okt-dec	2011 okt-dec
Resultat före skatt	481,6	167,5	78,4	126,5
Värdeförändringar på finansiella instrument	70,2	250,2	29,6	42,9
Värdeförändringar på fastigheter	-135,2	-123,7	-9,0	-66,6
Resultat från ägande av intresseföretag	-41,5	60,2	-19,2	-13,9
Betald skatt	-6,0	-5,3	-1,8	-3,2
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-4,9	0,9	5,0	-0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	364,2	349,8	83,0	84,9
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-43,3	-7,1	-39,3	-10,4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	68,6	-10,4	45,8	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	389,5	332,3	89,5	77,5
Förvärv av fastigheter	-202,6	-1 396,6	-	0,2
Försäljning av fastigheter	68,3	240,5	2,2	226,2
Investeringar i befintliga fastigheter	-259,6	-160,4	-8,3	-48,9
Försäljning av finansiella instrument	-	140,8	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-4,6	-3,3	-4,3	-6,7
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-398,5	-1 179,0	-10,4	170,8
Emission av stamaktier	-	17,8	-	-
Emission av preferensaktier	367,5	-	367,5	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-128,2	-113,0	-18,7	-18,6
Upptagna lån	826,8	1 735,6	-	166,5
Amorterade lån	-1 019,8	-811,2	-431,8	-247,5
Lösen av finansiellt derivat	-	-30,9	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	1,2	1,0
Minskning av övriga långfristiga skulder	-0,2	-1,7	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46,1	796,6	-81,8	-98,6
Periodens kassaflöde	37,1	-50,0	-2,6	149,8
Kursdifferens i likvida medel	-1,0	-0,4	1,0	0,8
Förändring av likvida medel	36,1	-50,4	-1,6	150,6
Likvida medel vid periodens ingång	343,3	393,7	380,8	192,7
Likvida medel vid periodens utgång	379,4	343,3	379,4	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-december 2011	-	-	-6,8	121,9	115,2
Eget kapital 31 december 2011	253,4	891,1	-25,6	1 104,2	2 223,2
Aktieutdelning	-	-	-	-140,9	-140,9
Nyemitterade preferensaktier	63,7	312,3	-	-	376,0
Transaktionskostnader	-	-8,5	-	-	-8,5
Incitamentsprogram	-	-0,5	-	-	-0,5
Totalresultat januari-december 2012	-	-	-26,7	371,7	345,0
Eget kapital 31 december 2012	317,1	1 194,4	-52,3	1 335,0	2 794,3

SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdetförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	384,0	353,0	142,7	125,2	18,2	108,4	0,5	2,9	161,4	236,5
Övriga Sverige	200,9	218,2	115,3	120,3	46,3	30,1	0,3	-8,7	161,8	141,7
Helsingfors	91,6	87,0	56,3	50,0	-0,2	23,0	-	-	56,1	72,9
Övriga Finland	87,1	80,9	53,8	56,7	23,2	-26,8	-	-	77,0	29,9
Övrigt	60,5	44,1	32,3	18,8	46,8	-5,2	-	-	79,3	13,6
Summa segmentsnivå	824,1	783,2	400,4	371,0	134,4	129,5	0,8	-5,8	535,6	494,6
Finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-70,2	-250,2
Intresseföretag	-	-	42,7	24,0	20,0	18,6	-7,0	-6,2	41,6	-60,2
Övrigt ej fördelat	-	-	-25,4	-16,7	-	-	-	-	-25,4	-16,7
Totalt	824,1	783,2	417,7	378,3	154,4	148,1	-7,8	-12,0	481,6	167,5

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2012 31 dec	2011 31 dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	4 434,6	4 329,3	41,3	44,2	109,0	1 144,0	-63,0	-
Övriga Sverige	2 261,6	2 206,9	11,1	8,1	2,6	-	-5,3	-246,3
Helsingfors	936,5	965,0	7,1	5,0	-	175,3	-	-
Övriga Finland	1 008,1	1 010,8	11,7	103,1	-	77,3	-	-
Övrigt	755,1	448,7	188,4	-	91,0	-	-	-
Summa segmentsnivå	9 396,0	8 960,7	259,6	160,4	202,6	1 396,6	-68,3	-246,3
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	9 396,0	8 960,7	259,6	160,4	202,6	1 396,6	-68,3	-246,3

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	7,8	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3
Överskottsgrad, %	86	86	89	88	89	87
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	97	97	97	97	98
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	94	95	96	97
Hysesduration, år	8,4	7,9	8,6	9,1	9,3	8,7
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 158 657	1 143 651	1 023 553	916 777	839 114	743 023
Antal fastigheter	134	136	129	113	110	98
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	15	6	27	3	-13	49
Genomsnittlig ränta, %	4,6	4,5	4,3	4,3	5,1	5,2
Räntebindning inkl. derivat, år	5,2	4,3	4,3	4,4	5,1	5,7
Kapitalbindning, år	4,3	2,9	3,4	4,2	5,1	5,8
Soliditet, %	28	23	26	20	19	26
Belåningsgrad, %	62	68	67	73	73	68
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	63	69	70	75	74	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,4	2,0	1,8	1,8
Data per stamaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	188,50	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25
Eget kapital, kr	89,01	76,85	78,55	59,80	64,46	81,71
Eget kapital efter utspädning, kr	89,01	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24
Resultat, kr	20,25	3,56	34,28	-0,62	-17,53	44,68
Resultat efter utspädning, kr	20,25	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03
Kassaflöde, kr	19,69	20,63	19,19	16,15	12,74	9,70
Kassaflöde efter utspädning, kr	19,69	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12
Antal aktier vid periodens utgång	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	13 311 307	12 884 066	12 534 057	12 776 788
Genomsnittligt antal aktier	13 416 822	13 341 913	12 170 478	12 077 322	12 077 322	11 997 072
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 417 010	13 402 395	13 076 804	12 762 909	12 705 344	12 754 785
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	29,60	26,50	26,30	27,50	23,00	27,30
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång	50 000 000	37 252 022	37 252 022	20 605 276	15 090 276	14 959 841
Genomsnittligt antal aktier	37 783 188	37 252 022	32 871 220	18 648 189	14 970 711	11 277 841

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Nettoomsättning	36,3	22,1
Administrationskostnader	-44,6	-45,5
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-8,3	-23,4
Resultat från andelar i koncernföretag	29,1	36,0
Resultat från andelar i intresseföretag	-	12,4
Finansiella intäkter	102,9	91,0
Finansiella kostnader	-63,9	-38,1
Resultat före skatt	59,8	77,9
Skatt	-15,5	-17,6
Periodens resultat	44,3	60,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2012 31 dec	2011 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2,1	1,6
Uppskjuten skattefordran	12,3	27,8
Fordringar på koncernföretag	728,2	775,2
Fordringar på intresseföretag	17,3	281,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar	591,9	313,3
Summa anläggningstillgångar	1 351,8	1 399,7
Kassa och bank	86,4	61,2
Fordringar på koncernföretag	790,4	423,7
Fordringar på intresseföretag	0,2	10,1
Övriga omsättningstillgångar	13,4	12,0
Summa omsättningstillgångar	890,4	507,0
Summa tillgångar	2 242,2	1 906,7
Eget kapital	1 521,5	1 250,6
Långfristiga räntebärande skulder	600,0	576,4
Skulder till koncernföretag	-	13,4
Summa långfristiga skulder	600,0	589,8
Skulder till koncernföretag	20,4	-
Övriga kortfristiga skulder	100,3	66,3
Summa kortfristiga skulder	120,7	66,3
Summa eget kapital och skulder	2 242,2	1 906,7

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid årets utgång 6 814 (5 774) aktieägare och börsvärdet uppgick till 4 009 (3 201) miljoner kronor.

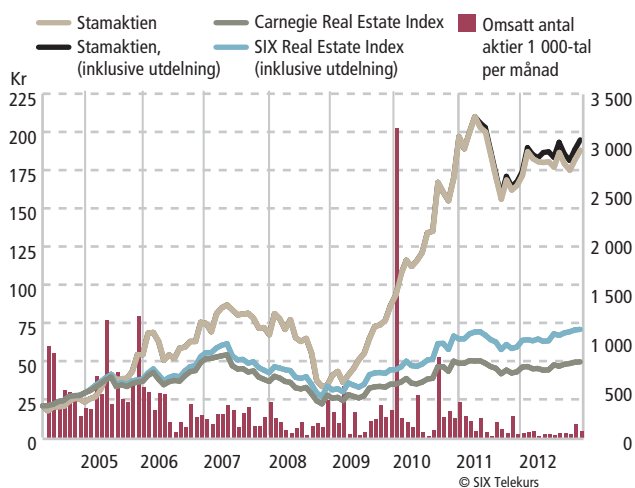
Stamaktier

Sista betalkurs den 31 december 2012 för Sagax stamaktie uppgick till 188,50 (165,00) kronor.

Under årets fjärde kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 9 (12) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 7 % (9 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 0,7 (0,8) miljoner kronor per dag.

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

Stamaktiernas kursutveckling sedan 2004



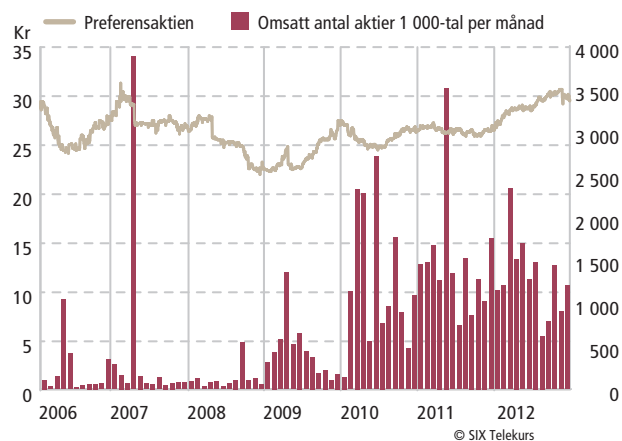
Preferensaktier

Betalkursen den 31 december 2012 för Sagax preferensaktie uppgick till 29,60 (26,50) kronor.

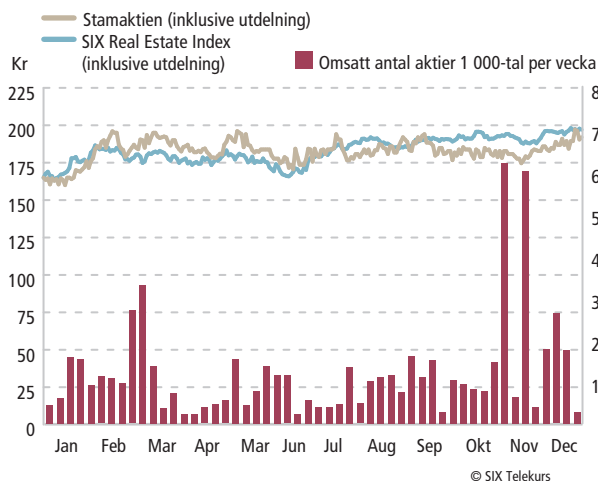
Omsättningshastigheten under årets fjärde kvartal uppgick till 39 % (43 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 37 (12) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,7 (1,7) miljoner kronor per dag. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

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

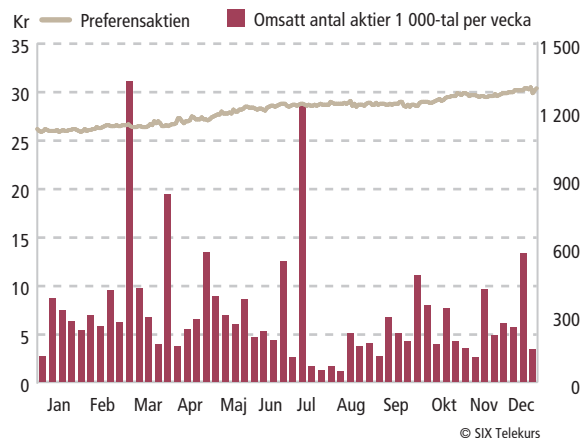
Preferensaktiernas kursutveckling sedan 2006



Stamaktiernas kursutveckling under 12 månader



Preferensaktiernas kursutveckling under 12 månader



Teckningsoptioner

Sagax har två optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2011-2014 och 2012-2015. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2014 respektive maj 2015. Teckningskurserna motsvarar 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 respektive treårsperiod. Totalt innehar Sagax medarbetare 114 904 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier. 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 23,68 (22,67) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 8,0 (7,3).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 89,01 (76,85) kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 25. Aktiekursen för stamaktien vid årets slut var 212 % (215 %) av det egna kapitalet per stamaktie.

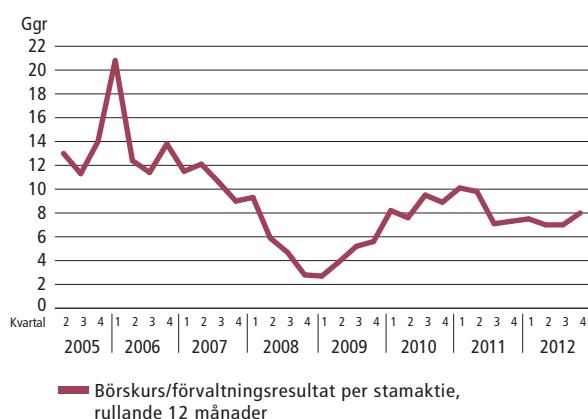
NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	188,50	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25
Förvaltningsresultat ¹⁾ efter utspädning, kr	23,68	22,67	19,13	15,79	12,46	8,18
Kassaflöde ^{1) 2)} efter utspädning, kr	19,69	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12
Eget kapital efter utspädning, kr	89,01	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24
Börskurs/Förvaltningsresultat ¹⁾ , ggr	8,0	7,3	8,9	5,6	2,8	9,0
Börskurs/Kassaflöde ^{1) 2)} , ggr	9,6	8,0	9,5	5,8	2,9	8,0
Börskurs/Eget kapital, %	212	215	224	157	56	95

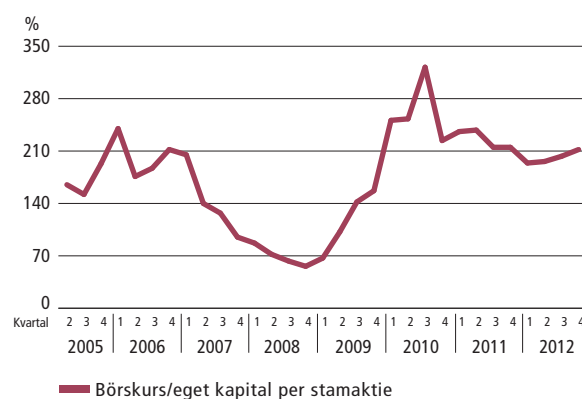
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2012

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 293	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 699	12,2 %	Sverige	6 406	91,4 %
501–1 000	544				Luxemburg	19	4,0 %
1 001–2 000	463	Privatpersoner bosatta utomlands	58	0,8 %	Storbritannien	27	1,0 %
2 001–5 000	578				Norge	17	0,9 %
5 001–10 000	380	Företag/institutioner i Sverige	707	79,2 %	Danmark	168	0,5 %
10 001–50 000	408				Ryssland	1	0,4 %
50 001–	148	Företag/institutioner utomlands	350	7,8 %	Övriga länder	176	1,8 %
Totalt	6 814	Totalt	6 814	100,0 %	Totalt	6 814	100,0 %

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2012

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2012	Preferens	Förändring 2012	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	3 997 222	–331 254	775	–	6,3 %	21,7 %
Rutger Arnhult med bolag	2 593 370	222 806	1 088 848	1 030 000	5,8 %	14,7 %
Familjen Salén med bolag	1 776 733	414 254	138 595	–	3,0 %	9,7 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	752 141	12 289	–	–	1,2 %	4,1 %
Banque Carnegie Luxembourg	411 007	2 466	266 696	–667	1,1 %	2,4 %
Avanza Pension	100 362	–254	2 975 589	–86 557	4,9 %	2,2 %
Robur Realinvest	250 000	100 000	636 103	–	1,4 %	1,7 %
Catella Hedgefond	–	–	2 659 800	–2 154 600	4,2 %	1,4 %
Gårdarke Invest	256 978	–	–	–	0,4 %	1,4 %
Nordnet Pensionsförsäkring	74 135	8 154	1 665 229	–37 218	2,7 %	1,3 %
Sifonen	165 000	7 165	10 033	–	0,3 %	0,9 %
SEB S.A.	83 550	–16 600	817 445	544 950	1,4 %	0,9 %
Johan Thorell med bolag	101 627	–	499 999	–	0,9 %	0,8 %
Lantbrukarnas Ekonomi	–	–	1 338 084	958 084	2,1 %	0,7 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	29 608	–	–	0,2 %	0,7 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	–	201 335	–	0,5 %	0,7 %
Familjen Engelbert med bolag	122 500	–	–	–	0,2 %	0,7 %
Humle Småbolagsfond	110 000	–	–	–	0,2 %	0,6 %
Alcur	–	–	1 041 497	217 878	1,6 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	94 637	–	57 559	–	0,2 %	0,5 %
Delsumma	11 125 393	448 634	13 397 587	471 870	38,7 %	67,7 %
Övriga aktieägare	2 291 429	–448 634	36 602 413	12 276 108	61,3 %	32,3 %
Totalt	13 416 822	–	50 000 000	12 747 978	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	6 150 219	73 425	840 748	–20	11,0 %	33,9 %

Ovanstående aktieägarstruktur per 31 december 2012 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och kända förändringar.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA I AB SAGAX DEN 12 DECEMBER 2012

Vid en extra bolagsstämma i AB Sagax den 12 december beslutades att godkänna styrelsens förslag om vinstutdelning för de preferensaktier som emitterades under det fjärde kvartalet 2012. Av den av årsstämman beslutade utdelningen om 2,00 kronor per befintlig preferensaktie kvarstod vid tidpunkten för den extra bolagsstämman

ett belopp om 1,00 krona per befintlig preferensaktie att utbetala. Den extra bolagsstämman beslutade att vinstutdelning skall betalas ut även för nyemitterade preferensaktier som registreras efter årsstämman den 4 maj 2012.

ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX DEN 7 MAJ 2013

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 15.00 den 7 maj.

Valberedningen

Valberedningen består av Björn Alsén, som representant för David Mindus med bolag, Håkan Engstam som representant för Rutger Arnhult med bolag, Erik Salén som representant för familjen Salén med bolag samt Göran E Larsson, styrelseordförande i AB Sagax. Valberedningen kan kontaktas via Sagax växel, 08-545 83 540.

Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman att:

- omvälja samtliga sittande styrelseledamöter. Valberedningen föreslår även omval av sittande styrelseordförande.
- att styrelsearvoden skall utgå under uppdragsåret mellan årsstämmorna 2013 och 2014, med 300 000 kronor till ordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i AB Sagax.
- att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young som revisionsbolag med Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor samt Magnus Fredmer som ytterligare påskrivande revisor.

Förslag till utdelning

Sagax utdelningspolicy innebär att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 4,70 kronor per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2012 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Förslagen utdelning motsvarar en tredjedel av förvaltningsresultatet med tillägg för utdelning avseende de nyemitterade preferensaktier som togs upp till handel den 27 december 2012.

Övriga förslag till årsstämman 2013

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att besluta om:

- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier eller teckningsoptioner eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 % av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibla skuldebrev eller kombination därav motsvarande maximalt 10 % av utestående röster,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt
- förslag om incitamentsprogram 2013/2016.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 10 januari 2013 pressmeddelades att Sagax avtalat om förvärv av två lagerfastigheter för en sammanlagd anskaffningskostnad om cirka 570 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Haninge och Borlänge och omfattar sammanlagt 140 000 kvadratmeter friköpt markarea och 71 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Båda fastigheterna består av höglager med tillhörande kyl- och fryslager och används för livsmedelsdistribution. Förvärvet skedde i bolagsform och tillträde ägde rum den 31 januari 2013.

I pressmeddelandet informerades även om att Sagax i fyra separata transaktioner avyttrat fyra icke strategiska fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 14 000 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 79 miljoner kronor vilket översteg fastigheternas externt bedömda marknadsvärde och Sagax redovisade värde i det tredje kvartalet. Tre av fastigheterna frånträdde under januari 2013 och en av fastigheterna frånträdde under det fjärde kvartalet 2012.

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 27 anställda varav tolv kvinnor. En medarbetare var föräldraledig. 21 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och sex med-

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

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, komplementet 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.

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 25,8 (11,4) miljoner kronor. Sagax erhåller även arvoden från intresseföretag för fastighets- och bolagsförvaltning och under perioden uppgick dessa till 10,5 (10,6) 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. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 31 december 2012, förutom

fastigheter för vilka avtal har träffats om försäljning. Fastigheterna Kalvholmen 1 i Stockholm, Kättingen 1 i Säffle och Brogårdshemmet 14 i Vetlanda har därför värderats till avtalat försäljningspris.

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. För 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 274 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 %-enhet skulle medföra en negativ omvärdering med -294 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 355 miljoner kronor. En parallellförskjutning med -1,0 %-enhet medför en omvärdering med -388 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 december skulle en höjning av marknadsräntorna med 1,0 %-enhet ha ökat Sagax räntekostnader med 9,0 (22,3) miljoner kronor. Den minskade räntekänsligheten förklaras av att Sagax minskat ohedgade räntebärande skulder under året. En sänkning av marknadsräntorna med 1,0 %-enhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 9,0 (22,3) miljoner kronor, ett scenario som förutsätter att Euribor 3 månader blir negativ.

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 647 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurseffekterna 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 31 DECEMBER 2012

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 9,0
Hysesintäkter	+/-1 %	+/- 8,2
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1,2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 9,0
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 63,0
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 14,5
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2013	+/-10 %	+/- 4,0
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 93,9
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+355/-388
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 6,3

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.

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 12 februari 2013
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 13 februari 2013, klockan 08.00.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-mars 2013	7 maj 2013
Årsstämma 2013	7 maj 2013
Delårsrapport januari-juni 2013	21 augusti 2013
Delårsrapport januari-september 2013	24 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	13 februari 2014

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 stamaktie 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 31 december 2012 uppgick till 1 159 000 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