

ÅRSREDOVISNING 2012

AB | SAGAX

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året i korthet	1
Sagax i korthet	2
VD har ordet	4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affärsidé, mål och strategier	6
Sagax utveckling	8
Marknadsöversikt	9
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	20
Förändringar i fastighetsbeståndet	24
Marknadsområde Stockholm	28
Marknadsområde Övriga Sverige	32
Marknadsområde Helsingfors	36
Marknadsområde Övriga Finland	38
Marknadsområde Övrigt	40
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	42
Finansiering	46
Intresseföretag	52
Aktuell intjäningsförmåga	60
Skatter	62
Risker och riskhantering	63
Miljöarbete	67
Aktien och ägarna	71
Organisation och medarbetare	76
Bolagsstyrningsrapport	77
Styrelse	84
Företagsledning	86
Revisorer	87
Flerårsöversikt	88
Händelser efter årets utgång	91
Moderbolaget	91

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över koncernens totalresultat	92
Kommentarer till koncernens totalresultat	93
Rapport över koncernens finansiella ställning	94
Kommentarer till koncernens finansiella ställning	95
Rapport över koncernens kassaflöde	96
Förändringar av koncernens eget kapital	97
Moderbolagets resultaträkning	98
Moderbolagets balansräkning	99
Rapport över moderbolagets kassaflöde	100
Förändringar av moderbolagets eget kapital	101
Redovisningsprinciper och noter	102
Förslag till vinstdisposition	131
Revisionsberättelse	133

Bolagsordning	134
Kallelse till årsstämma	136
Definitioner	140
Pressmeddelanden	141
Kalendarium	141

Sidorna 6-132 utgör formell årsredovisning

ÅRET I KORTHET

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser år 2012. Jämförelseposterna avser år 2011. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång 2012 respektive 2011.

HYRESINTÄKTER

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade till 417,7 (378,3) miljoner kronor, varav intresseföretagen bidrog med 42,7 (24,0) miljoner kronor. 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 räntederivat 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 (160,4) 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 0,43 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B vilket motsvarar en utdelning om 4,70 (4,00) kronor per stamaktie innan fondemission av stamaktier av serie B under 2013. Styrelsen föreslår även 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. Prognosen tillkännagavs vid publiceringen av bokslutskommunikén för 2012 den 13 februari 2013.

Belopp i miljoner kronor	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hysesintäkter	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, %	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
Utdelning per stamaktie, kr (2012 föreslagen)	0,43 ²⁾	4,00	3,00	–	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr (2012 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

1) För definition se sidan 140.

2) 0,43 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B motsvarar 4,70 kronor i utdelning vid jämförelse med aktiestrukturen före fondemissionen som genomförts under 2013.

SAGAX I KORTHET

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Bolagets övergripande mål är att långsiktigt generera högsta möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare.

STRATEGIER I KORTHET

- Sagax skall ha ett tydligt fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. Långa hyresavtal och lång räntebindning skapar förutsättningar för effektivt utnyttjande av koncernens egna kapital och säkerställer god avkastning från fastighetsinnehavet.
- Sagax skall eftersträva hög effektivitet och låg operationell risk i förvaltningen.
- Sagax skall fortsätta expandera genom kompletteringsförvärv av fastigheter och genom investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

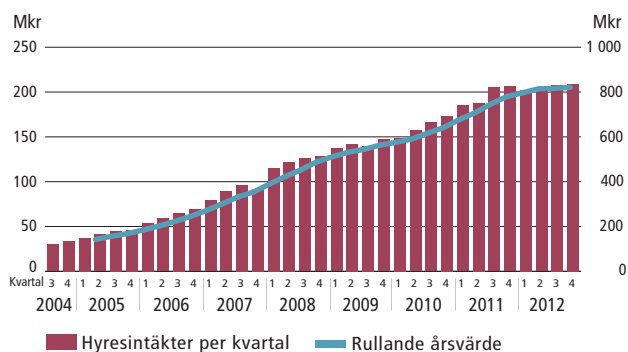
FASTIGHETSBESTÅNDET

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 %).

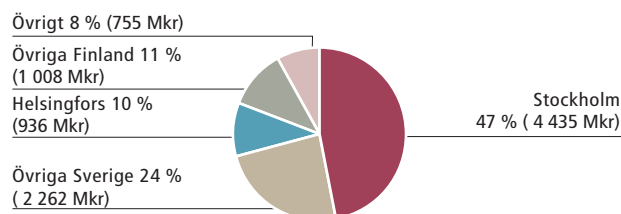
KUNDER

Sagax hade 380 hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,4 (7,9) år. De tio största kundernas sammanlagda årshyra motsvarade cirka 40 % av Sagax kontrakterade årshyra. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 11,8 år.

HYRESINTÄKTER



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Fastighetsbeståndet i sammandrag, se sidan 20
Förändringar i fastighetsbeståndet, se sidan 24

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 6 300 (6 557) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 4,6 % (4,5 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 62 % (68 %). Ränte- och kapitalbindning uppgick till 5,2 (4,3) respektive 4,3 (2,9) år. Sagax räntekostnader 2012 utgjorde 62 % av bolagets sammanlagda kostnader. Sagax räntekänslighet är låg. Vid årsskiftet skulle en förändring av det allmänna ränteläget med +/- 1,00 procentenhet förändrat Sagax upplåningskostnad med +/- 9,0 miljoner kronor under det kommande året, motsvarande +/- 2 % av det prognosticerade förvaltningsresultatet.

SAGAX AKTIER

Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Stamaktier A och preferensaktier var noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap under 2012. Stamaktier av serie B har emitterats efter beslut av extra bolagsstämma den 19 mars 2013. Stamaktier av serie B är noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap sedan 8 april 2013. Bolaget hade vid årets utgång 6 814 (5 774) aktieägare. Betalkursen för Sagax stamaktie A steg från 165,00 till 188,50

kronor under 2012. Betalkursen för preferensaktien förändrades från 26,50 kronor till 29,60 kronor under 2012. Sagax börsvärde uppgick till 4 009 (3 201) miljoner kronor vid årets utgång.

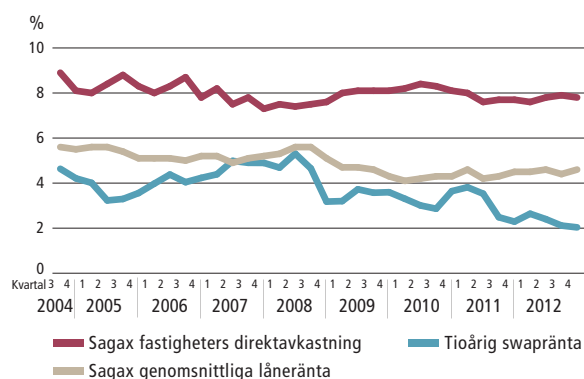
VERKSAMHET 2012 OCH PROGNOSEN FÖR 2013

Förvaltningsresultatet uppgick till 417,7 (378,3) miljoner kronor och värdeförändringarna till 63,8 (-210,8) miljoner kronor, varav värdeförändringar i intresseföretaget Söderport uppgick till -1,2 (-84,2). Årets resultat uppgick till 371,7 (121,9) miljoner kronor.

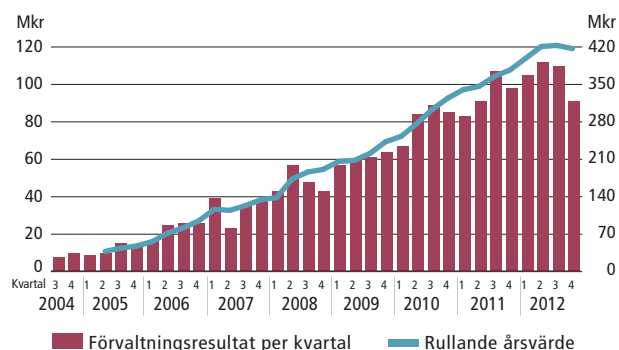
Skillnaden mellan fastigheternas direktavkastning och den genomsnittliga låneräntan för de räntebärande skulder har stor betydelse för Sagax förvaltningsresultat. Långa hyresavtal och lång räntebindning gör bolaget mindre känsligt för ränte- och konjunkturförändringar. I nedanstående diagram redovisas Sagax direktavkastning och genomsnittliga låneränta sedan 2004.

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

DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



FÖRVALTNINGSRESULTAT



VD HAR ORDET

SAGAX I KORTHET

Sagax investerar i fastigheter inom segmentet lager och lätt industri. Dessa fastigheter utgör uppskattningsvis 10 % av fastighetsmarknaden. Fastigheterna karaktäriseras av stabil intjäningsförmåga med begränsad hyrespotential. Vi förvaltar dem med ett mycket långsiktigt perspektiv. Vi har varit verksam inom detta segment i många år och vi har byggt upp bolaget från grunden. Verksamheten har sedan starten visat god lönsamhet och positivt kassaflöde. Vi har aldrig haft några finansiella problem eller betydande hyresförluster.

Vi fokuserar på ett högt och stabilt förvaltningsresultat. Sagax förvaltningsresultat utgörs av skillnaden mellan fastigheternas direktavkastning (7,8 % under 2012) och bolagets upplåningskostnad (4,6 % under 2012). Kostnaderna för Sagax centrala administration täcks av förvaltningsresultatet från vårt intresseföretag, Söderport Fastigheter AB. Denna relativt enkla modell skapar cirka 15 % årlig löpande avkastning på aktieägarnas kapital. I tillägg till att Sagax skall generera ett högt förvaltningsresultat är det vår ambition att fastigheternas marknadsvärde skall utvecklas positivt och att totalavkastningen således skall överstiga direktavkastningen. Hittills har vi lyckats nå den målsättningen. Mer om detta nedan.

Riskerna i verksamheten består i huvudsak av att vi kan missbedöma stabiliteten i en fastighets driftnetto eller kostnaden för, eller tillgången till, långfristig finansiering. Vi strävar efter att hantera risker kopplade till driftnettot genom att noga välja våra investeringar, diversifiera intäkterna och teckna långa hyresavtal. Vi hanterar våra finansiella risker genom att kapital- och räntebinda bolagets finansiering för flera år framöver och genom att ha goda likviditetsreserver.

Glädjande nog är inte verksamheten mer komplicerad än så. Sagax är inte beroende av vinster från fastighetshandel, byggverksamhet eller projektutveckling för att kunna generera en god avkastning på aktieägarnas kapital.

AVKASTNING

Totalavkastningen på Sagax fastigheter är avgörande för verksamhetens långsiktiga livskraft och existensberättigande. Totalavkastningen består av summan av direktavkastningen och förändringarna i fastigheternas marknadsvärde. Sagax fastigheter karaktäriseras av hög direktavkastning och begränsad, men stabilt positiv, värdeförändring.

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter har stigit med 1,6 % per år sedan 2005 utöver vad bolaget investerat i fastigheterna. Värdeökningen är i linje med inflationen under samma period. Fastigheterna har således haft en positiv värdeutveckling i tillägg till den löpande avkastning som driftnettot bidrar med.

Värdeutvecklingen är huvudsakligen en konsekvens av fastigheternas intjäningsförmåga. Utbudet av lokaler för lager och lättare industri på våra största marknader, Stockholm och Helsingfors, har minskat eller varit oförändrat under det senaste decenniet samtidigt som befolkningen ökar snabbt i båda dessa regioner. Utbudsförändringen förklaras av att fastigheterna för lager och lätt industri är relativt enkla och att dessa successivt konverteras till annan användning vid positiv demografisk och ekonomisk utveckling. Ett illustrativt exempel: i Sagax största marknadssegment Stockholm har befolkningen ökat med sammanlagt 340 000 invånare sedan 1998. Samtidigt har utbudet av lokaler för lager och lättare industri minskat med 3 %. Detta är unika marknadsförutsättningar och det finns god grund att anta att uthyrningsgrader och hyresnivåer kommer att förbli stabila. Jag förväntar mig därmed att marknadsvärdet på Sagax fastigheter även fortsättningsvis kommer att utvecklas i linje med KPI eller bättre. Läs gärna mer om detta under rubriken Marknadsöversikt på sidan 9.

Fastighetsportföljens totalavkastning, summan av direktavkastning och värdeförändring, har sedan 2005 uppgått till 9,4 % per år varav 7,8 % i form av direktavkastning och 1,6 % i form av värdeökning. Totalavkastningen, som aldrig varit negativ, uppgick under 2012 till 9,3 %. Under perioden 2005-2012 har den som lägst varit 4,1 % (2009) och som högst 19,2 % (2007). Detta är enligt min bedömning en attraktiv avkastning sett till verksamhetens relativt låga operationella risk och i förhållande till Sagax räntekostnad som varierat mellan 4,3-5,2 % sedan 2005.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Under 2012 presterade Sagax ett förvaltningsresultat om 418 miljoner kronor vilket är 10 % bättre än 2011 och 29 % bättre än 2010. Prognosen för förvaltningsresultatet 2013 som vi tillkännagav i februari i år uppgår till 470 miljoner kronor och innebär således fortsatt resultattillväxt under 2013.

"Sagax är inte beroende av vinster från fastighetshandel, byggverksamhet eller projektutveckling för att kunna generera en god avkastning på aktieägarnas kapital."

Under 2012 genomförde Sagax en refinansiering av ett lån om 4,2 miljarder kronor. Detta var bolagets enskilt största lån och motsvarade 65 % av koncernens räntebärande skulder. Lånet löper till 2018. Genom refinansieringen förlängdes Sagax kapitalbindning från 2,5 år till 4,3 år, vilket minskat koncernens finansiella risk. Refinansieringen var enligt min uppfattning den viktigaste affärshändelsen under 2012.

Belåningsgraden, mätt som räntebärande nettoskuld i förhållande till fastigheternas externt bedömda marknadsvärde, uppgick till 63 % vid årets utgång. Detta är en betydande sänkning av belåningsgraden som för fem år sedan uppgick till 74 %. Räntetäckningsgraden har stigit från 1,8 till 2,4 gånger under samma period. Bolagets finansiella risk befinner sig således på en låg nivå. Tillsammans med den nyemission om 376 miljoner kronor som genomfördes i december 2012 är Sagax således väl positionerat för att expandera verksamheten och därmed fortsätta öka resultatnivån. Jag bedömer att bolaget skulle kunna investera cirka 1 miljard kronor under 2013.

Värt att framhålla är att ovan nämnda resultatutveckling och utgångsläge inför framtiden är resultatet av många utomordentliga insatser från duktiga och hängivna kollegor i både Finland och i Sverige. Jag vill därför å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra ett ytterst välmotiverat tack till alla mina kollegor för deras insatser under året som gått.

Stockholm i april 2013

DAVID MINDUS
Verkställande direktör



AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Det övergripande målet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål skall Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

STRATEGIER

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider kan uppnås. Genomsnittlig hyresduration för beståndet som helhet uppgick till 8,4 (7,9) år vid årsskiftet. Motsvarande siffra för de tio största hyresgästerna, som svarar för cirka 40 % av Sagax totala hyresintäkter, uppgick till 11,8 år.

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Sagax har för avsikt att genomföra kompletteringsförvärv och att investera i befintliga fastigheter.

Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödena och diversifiera hyresintäkterna.

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. Sagax har en konservativ syn på risktagande.

Räntebärande skulder

Sagax eftersträvar lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Per 31 december 2012 uppgick den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal till 5,2 (4,3) år. Den långa räntebindningen minskar känsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Sagax eftersträvar även låg refinansieringsrisk genom att avtala om refinansiering av långfristiga räntebärande skulder i god tid. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,3 (2,9) år vid årsskiftet. Sagax har inget refinansieringsbehov under 2013.

Eget kapital

Sagax hade under 2012 två aktieslag, stamaktier av serie A och preferensaktier. Under 2012 emitterades 12,7 miljoner preferensaktier. Syftet med utgivandet av preferensaktier är att nå investerarkategorier som värdesätter en hög löpande utdelning. Preferensaktierna diversifierar Sagax kapitalbas och möjliggör för bolaget att öka koncernens egna kapital utan att antalet stamaktier ökas. Sagax målsättning är att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital, vid årsskiftet uppgick det till 57 %, samt att preferensaktieutdelningen långsiktigt skall understiga 50 % av det årliga kassaflödet från den löpande verksamheten, för 2013 motsvarar den 27 % av kassaflödet 2012.

En extra bolagsstämma den 19 mars 2013 beslutade att fondemittera stamaktier av serie B. Dessa aktier har samma ekonomiska rättigheter som befintliga stamaktier av serie A, men endast 1/10 röst per aktie, till skillnad från stamaktier av serie A som har en (1) röst per aktie. Genom fondemissionen har aktiekursen för befintliga stamaktier av serie A sjunkit samtidigt som stamaktier av serie B tillkommit. Detta förväntas påverka likviditeten och prissättningen för stamaktier av serie A och stamaktier av serie B positivt. Fondemissionen bedöms därutöver förbättra Sagax finansiella flexibilitet.

För närmare beskrivning av preferensaktierna, se avsnitten Aktien och ägarna på sidan 71 samt Bolagsordningen på sidan 134.

Utdelningsstrategi

Sagax utdelningspolicy är att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

Vid årsstämman 2012 beslutades om utdelning med 4,00 kronor per stamaktie samt om utdelning med 2,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Den beslutade utdelningen motsvarade cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet för 2011.

Styrelsen bedömer det som angeläget att Sagax expansion liksom tidigare kan ske med bibehållen handelsfrihet och finansiell stabilitet. Mot den bakgrunden är det styrelsens bedömning att utdelningen 2013, inklusive preferensutdelningen, skall uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet 2012 med tillägg för utdelning avseende preferensaktier som togs upp till handel den 27 december 2012.

Styrelsen förlår därför att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,43 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B 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. En utdelning om 0,43 kronor per stamaktie motsvarar en utdelning om 4,70 (4,00) kronor per aktie om hänsyn tas till den under 2013 genomförda fondemissionen där aktieägarna erhöill 10 B-aktier för varje A-aktie.

FINANSIELLA MÅL

Sagax finansiella mål för verksamheten redovisas i sammanställningen till höger.

FINANSIELLA MÅL

Målformulering:	Beskrivning:	Måluppfyllelse 2012:	Historisk måluppfyllelse:												
Avkastningen på eget kapital skall under en konjunkturcykel uppgå till lägst 15 %.	Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 15 %. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 8 % per år.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning (%)</th></tr><tr><td>2008</td><td>-10</td></tr><tr><td>2009</td><td>-5</td></tr><tr><td>2010</td><td>25</td></tr><tr><td>2011</td><td>5</td></tr><tr><td>2012</td><td>15</td></tr></table>	År	Avkastning (%)	2008	-10	2009	-5	2010	25	2011	5	2012	15
År	Avkastning (%)														
2008	-10														
2009	-5														
2010	25														
2011	5														
2012	15														
Förvaltningsresultatet skall öka med minst 15 % per år.	Sagax har för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv med god avkastning. Tillväxt skall även ske genom reelltillväxt i det befintliga fastighetsbeståndet.	Förvaltningsresultatet ökade med 10 %. Förvaltningsresultatet de senaste fem åren har i genomsnitt ökat med 26 % per år.	<table><tr><th>År</th><th>Förvaltningsresultat (%)</th></tr><tr><td>2008</td><td>38</td></tr><tr><td>2009</td><td>28</td></tr><tr><td>2010</td><td>32</td></tr><tr><td>2011</td><td>15</td></tr><tr><td>2012</td><td>10</td></tr></table>	År	Förvaltningsresultat (%)	2008	38	2009	28	2010	32	2011	15	2012	10
År	Förvaltningsresultat (%)														
2008	38														
2009	28														
2010	32														
2011	15														
2012	10														
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %.	De löpande kassaflödena skall med god marginal täcka räntekostnaderna.	Räntetäckningsgraden uppgick till 240 %. Räntetäckningsgraden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 218 %.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (%)</th></tr><tr><td>2008</td><td>180</td></tr><tr><td>2009</td><td>190</td></tr><tr><td>2010</td><td>230</td></tr><tr><td>2011</td><td>220</td></tr><tr><td>2012</td><td>240</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad (%)	2008	180	2009	190	2010	230	2011	220	2012	240
År	Räntetäckningsgrad (%)														
2008	180														
2009	190														
2010	230														
2011	220														
2012	240														
Soliditeten skall långsiktigt överstiga 20 %.	Bolagets kapitalbas skall vara anpassad till bolagets risktagande.	Soliditeten uppgick till 28 %. Soliditeten de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 23 %.	<table><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr><tr><td>2008</td><td>18</td></tr><tr><td>2009</td><td>18</td></tr><tr><td>2010</td><td>25</td></tr><tr><td>2011</td><td>22</td></tr><tr><td>2012</td><td>28</td></tr></table>	År	Soliditet (%)	2008	18	2009	18	2010	25	2011	22	2012	28
År	Soliditet (%)														
2008	18														
2009	18														
2010	25														
2011	22														
2012	28														
Den genomsnittliga räntebindningstiden på koncernens långfristiga lån skall uppgå till minst 4 år.	Genom att välja relativt lång räntebindningstid minskar bolagets räntekänslighet.	Den genomsnittliga räntebindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgick till 5,2 år. Räntebindningstiden de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 4,7 år.	<table><tr><th>År</th><th>Räntebindningstid (år)</th></tr><tr><td>2008</td><td>4.8</td></tr><tr><td>2009</td><td>4.2</td></tr><tr><td>2010</td><td>4.1</td></tr><tr><td>2011</td><td>4.1</td></tr><tr><td>2012</td><td>5.2</td></tr></table>	År	Räntebindningstid (år)	2008	4.8	2009	4.2	2010	4.1	2011	4.1	2012	5.2
År	Räntebindningstid (år)														
2008	4.8														
2009	4.2														
2010	4.1														
2011	4.1														
2012	5.2														



SAGAX UTVECKLING

Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades 2004 genom att dåvarande teknikbolaget Effnet Group genom apportemission förvärvade 19 fastigheter samt förvaltningsrörelse.

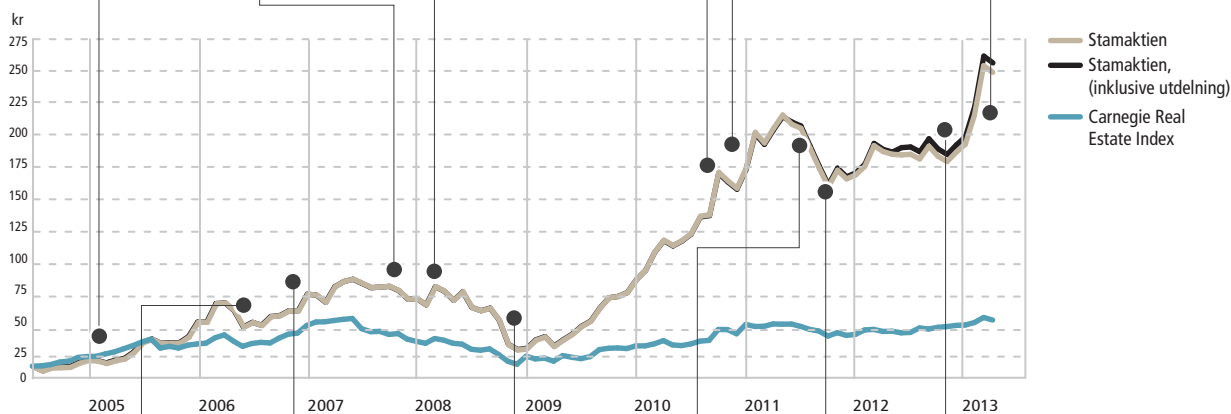
I juni 2007 träffades ett avtal om en sjuårig kreditfacilitet om 6 000 miljoner kronor, vilket skapade utrymme för fortsatt expansion för Sagax.

Den 8 oktober 2007 noterades bolagets aktier på OMX Nordiska Börs Stockholm (Small Cap) efter att tidigare ha handlats på First North.

Genom nyemission av preferensaktier under våren 2010 erhöles totalt 372 miljoner kronor före emissionskostnader. Sagax gav även ut sitt första obligationslån om 250 miljoner kronor.

2010 investerade Sagax 1 172 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv och 180 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Sagax förvärvade även 50 % av aktierna i intresseföretaget Söderport.

Under 2013 har B-aktier fondemitterats. För en stamaktie av serie A erhöles tio nya stamaktier av serie B.



Sagax tillfördes totalt 276 miljoner kronor genom bolagets första emission av preferensaktier under februari 2006. Emissionslikviden skapade utrymme för fortsatt tillväxt för Sagax.

Under 2006 förvärvade Sagax fastigheter för 1,1 miljarder kronor, vilket motsvarade nästan en fördubbling av koncernens storlek.

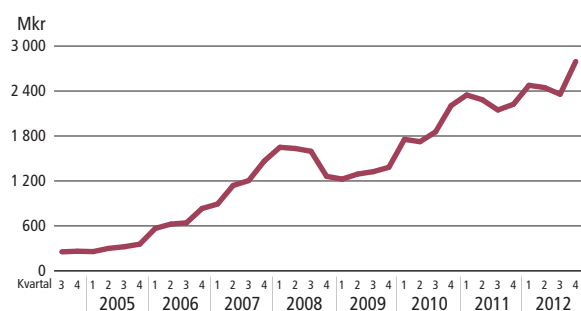
Den finansiella oron i omvärlden medförde kraftigt fallande börskurser och fallande värden på fastigheter under 2008.

I januari 2011 flyttades handeln med Sagax aktier till Mid Cap-listan på NASDAQ OMX Stockholm.

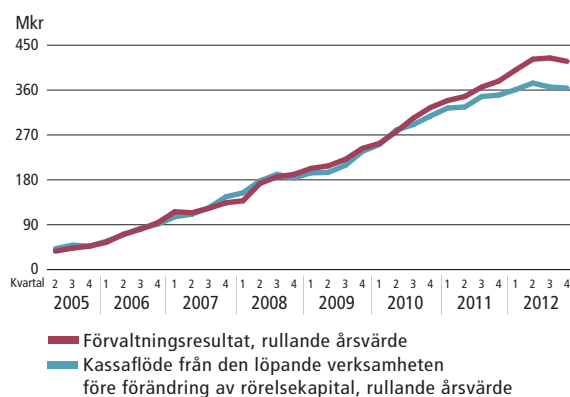
2011 investerade Sagax 1 557 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv och 160 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

2012 förlängdes Sagax största kredit om 4,2 miljarder kronor till 2018.

EGET KAPITAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE



Flerårsöversikt, se sidan 88

MARKNADSÖVERSIKT

Fastighetssegmentet lager och lätt industri bedöms erbjuda intressanta egenskaper ur ett investeringsperspektiv med hög löpande direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på hyresmarknaden, marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax har hög ekonomisk uthyrningsgrad (93 %) och långa hyresavtal (8,4 år i genomsnitt) vilket innebär att Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka tillhör de marknader som Sagax bedömer har bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrade hyresmarknad vara låg till följd av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner.

Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden, marknaden för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och av de allmänna konjunkturutsikterna.

OMVÄRLDEN

Utvecklingen inom euroområdet som helhet har stor betydelse för de exportdrivna ekonomierna i Sverige, Finland och Tyskland, marknader där Sagax är verksam. Utvecklingen i euroområdet fortsätter att präglas av den ekonomiska krisen. De åtgärder som vidtagits i enskilda euroländer, på EU-nivå och av ECB, har dock enligt Riksbanken bidragit till att minska osäkerheten på de finansiella marknaderna. Detta avspeglas bland annat i att skillnader i obligationsräntor i krisländer som Spanien och Italien har minskat jämfört med Tyskland. Men det finns risk för bakslag, vilket till exempel avspeglas i att statsobligationsräntorna i krisländerna steg i början av februari 2013. Enligt Riksbanken krävs det att reformprocessen fortskrider och att trovärdiga åtgärder genomförs för att tillväxten i euroområdet gradvis skall börja stiga under 2013. Skuldsaneringen inom både den offentliga sektorn och banksektorn i flera euroländer kommer att ta många år, vilket bedöms hålla tillbaka BNP-tillväxten. Inflationen dämpades i euroområdet under 2012 och den förväntas enligt Riksbanken att bli ännu något lägre under 2013. Inflationen förväntas dock inte falla långt under ECB:s mål på 2 procent, vilket Riksbanken uppger bero på bland annat höjda administrativa priser och momssatser.

Eurostat (EU:s statistikbyrå) har beräknat BNP-tillväxten 2012 inom EU respektive euroområdet till -0,3 % respektive -0,6 %. Eurostat förväntar sig att BNP-tillväxten skall bli 0,1 % respektive -0,3 % under 2013. Eurostat har beräknat årsinflationen 2012 (HIKP, Harmoniserat Konsumentprisindex) till 2,6 % inom EU och till 2,5 % inom euroområdet.

SVERIGE

Andel av Sagax hyresvärde	70 %
Antal fastigheter	97
Uthyrningsbar area, kvm	816 000

Den svenska ekonomin fortsätter att präglas av den ekonomiska krisen i euroområdet. Problemen i skuldskrisländerna är fortfarande en källa till osäkerhet och svag efterfrågan. Detta bidrar enligt Riksbankens bedömning till att den svenska BNP-tillväxten blir svag även under det första halvåret 2013. Men det uppges samtidigt finnas en del ljusglimtar. Oron på finansmarknaderna har minskat och hushåll och företag, både i Sverige och i omvärlden, har blivit något mer optimistiska om framtiden. Samtidigt är utvecklingen stark i tillväxtekonomierna och återhämtningen fortsätter i exempelvis USA. Tillsammans talar detta enligt Riksbanken för att den svenska BNP-tillväxten successivt ökar under året, även om det finns risk för bakslag.

Arbetsmarknaden påverkas av utvecklingen i BNP, men med viss eftersläpning. Ökningen i sysselsättningen stannar nu av och arbetslösheten väntas stiga något under 2013 enligt Riksbanken. Sammantaget bedöms resursutnyttjandet i ekonomin för närvarande vara lägre än normalt. Allteftersom som BNP-tillväxten tar fart stiger dock sysselsättningen och arbetslösheten faller tillbaka. Den svaga ekonomiska utvecklingen i Sverige har tillsammans med fallande priser på importerade varor bidragit till att inflationstrycket är lågt. En låg inflation kan för Sagax förväntas medföra låga kapitalkostnader samt låga höjningar av indexreglerade hyror.



FINLAND

Andel av Sagax hyresvärde	21 %
Antal fastigheter	31
Uthyrningsbar area, kvm	275 000

Finland är i likhet med Sverige exportberoende. Cirka 40 % av Finlands BNP är export varav 56 % exporteras till andra EU-länder. Viktiga exportländer är Sverige, Tyskland och Ryssland. Den finansiella turbulensen 2009 medförde att BNP sjönk med 8,5 % och industriproduktionen har ännu inte fullt ut återhämtat sig enligt det finska prognosinstitutet KTI. Den finska ekonomin betraktas dock normalt som en av de mer välskötta inom eurozonen med god konkurrenskraft. KTI förväntar sig en BNP-tillväxt om 0,5-1 % under 2013 och arbetslösheten förväntas öka från 7,7 % till att överstiga 8 % vid slutet av 2013. Enligt Eurostat sjönk Finlands BNP med 0,2 % under 2012. Inflationen som påverkar indexuppräknningen av Sagax hyresavtal i Finland uppgick till 3,2 % under 2012.

TYSKLAND

Andel av Sagax hyresvärde	9 %
Antal fastigheter	5
Uthyrningsbar area, kvm	64 000

Den tyska ekonomin driver i hög utsträckning tillväxten i euroområdet. BNP i Tyskland ökade med 0,7 % under 2012 enligt Eurostat, vilket var en förväntad inbromsning från en tillväxt om 3,0 % under 2011. Arbetslösheten uppgick till 5,3 % vid årets slut, lägre än i såväl Sverige som Finland. Inflationen som påverkar indexuppräknningen av Sagax hyresavtal uppgick 2012 till 2,1 %.

INVESTERINGSMARKNADEN

Marknaden för lager- och industrifastigheter utgör mindre än 10 % av den totala fastighetsmarknaden, vilket gör den till ett av de mindre segmenten. Ägandet av lager- och industrifastigheter är fragmenterat och det finns ingen dominerande aktör. Få investerare är specialiserade inom lager- och industrifastigheter, även om intresset för investeringar inom segmentet har ökat under de senaste tio åren. En stor del av utbudet utgörs av brukarfastigheter, fastigheter där det rörelsedrivande företaget även äger fastigheten.

Sagax strategi är att skapa tillväxt genom förvärv av nya fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna. Den fragmenterade ägarsituationen innebär goda möjligheter för Sagax att åstadkomma denna tillväxt.

Transaktionsmarknaden

Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget, ränteläget samt tillgången på eget kapital och lånefinansiering. Kombinationen av stark ekonomisk tillväxt, låga räntor och god tillgång till banklån bidrog till intresset för fastighetsinvesteringar under större delen av 2000-talet. Under åren 2006–2008 uppgick transaktionsvolymen på den svenska marknaden till 140–160 miljarder kronor per år enligt fastighetskonsultföretaget DTZ. Motsvarande siffror för den finska marknaden var 4–6 miljarder euro. Till följd av den globala finansiella oro som inleddes under 2007 sjönk aktiviteten på transaktionsmarknaden betydligt under det andra halvåret 2008 och under 2009. Under 2010–2012 har aktiviteten ökat på investeringsmarknaden igen, särskilt i Sverige.

Enligt DTZ uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2012 till 106 (105) miljarder kronor vilket var i linje med 2010 och 2011. Fastighetskonsultföretaget Savills har beräknat att transaktionsvolymen i Sverige för fastigheter inom lager och lätt industri uppgick till 12 miljarder kronor under 2012. Under 2012 uppgick den totala finska transaktionsvolymen enligt KTI till 2,1 (1,8) miljarder euro vilket var en ökning med 17 % jämfört med 2011.

Avkastningsprofil

Segmentet lager och lätt industri erbjuder goda möjligheter till attraktiv avkastning på investerat kapital trots låg riskprofil. IPD Svenskt Fastighetsindex och KTI Index mäter avkastningen på direkta fastighetsinvesteringar i Sverige respektive Finland utan beaktande av belåning. Indexet är uppdelat på segmenten butiker, kontor, industri, bostäder samt övrigt. Sagax fastighetssegment, lager och lätt industri, ingår i industrikategorin. Under 2012 uppgick direktavkastningen för segmentet industri i Sverige och Finland till 7,2 % (6,8 %) respektive 7,9 % (7,9 %), vilket var högst av samtliga segment. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 7,8 % (7,7 %) under 2012.

Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexet som helhet uppgick under 2012 till 6,4 % (10,2 %) för Sverige och 6,0 % (5,9 %) för Finland. För fastigheter inom segmentet industri uppgick motsvarande siffror till 4,9 % (9,7 %) respektive 5,2 % (6,1 %). Totalavkastningen för Sagax fastighetsportfölj uppgick till 9,3 % (9,3 %) under 2012. Segmentet industri uppvisar i Sverige högre totalavkastning än indexet som helhet över en tioårsperiod och i Finland var segmentets totalavkastning högre än indexet som helhet över de fem respektive tio senaste åren, vilket illustreras av diagrammet nedan. Sagax har en högre totalavkastning än indexet som helhet under såväl 2012 som över de senaste tre respektive fem åren. Sagax har inte bedrivit fastighetsverksamhet i tio år och kan därför inte jämföras med index över en tioårsperiod. Under den senaste tioårsperioden har segmentet för industrilokaler i genomsnitt överträffat samtliga fastigheters totalavkastning med 0,6 %-enheter i Sverige respektive 0,7 %-enheter i Finland.

HYRESMARKNADEN

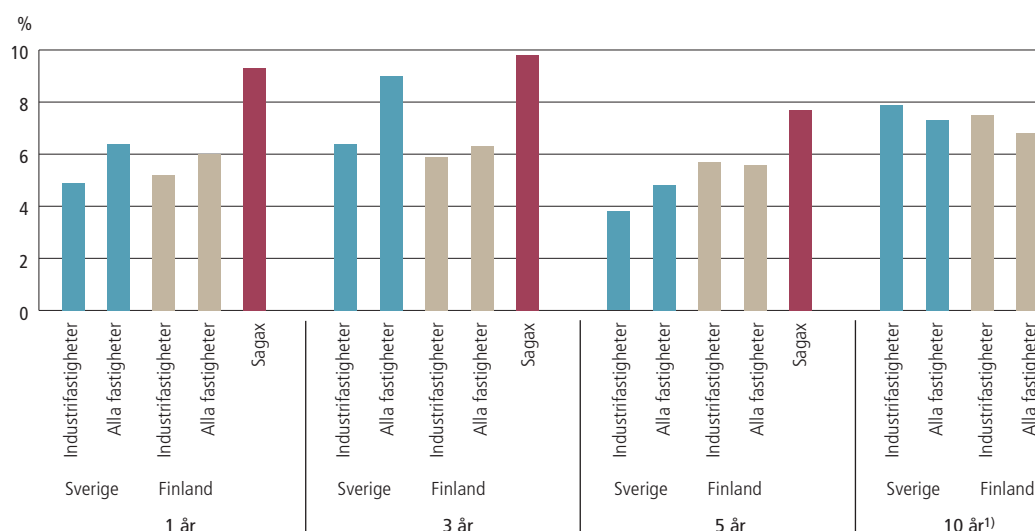
Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 58 % av Sagax hyresvärde. Huvuddelen av de fastigheter som är belägna utanför Stockholm och Helsingfors är uthyrda på så kallade triple netavtal (se definitioner på sidan 140) och har en genomsnittlig löptid som överstiger tio år. Exponeringen mot hyresmarknaden på dessa orter är således relativt låg under de kommande åren.

Fastigheterna i Stockholm och Helsingfors har hyresavtal med relativt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Sagax fastigheter i Stockholm och Helsingfors är följaktligen i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än bolagets övriga fastigheter. 85 % av Sagax vakanta area återfinns i Stockholm och Helsingfors med en generellt lägre hyrenivårisk än på andra andra orter.

Sagax bedömer att fastighetsmarknaderna i Stockholm och Helsingfors tillhör de regioner som har bäst förutsättningar för långsiktig tillväxt. Det som bland annat kännetecknar dessa regioner är ett begränsat utbud av oexploaterad mark vilket medför att centralt belägna områden för lager- och industrifastigheter konverteras till annan användning för att tillmötesgå den ökade efterfrågan på nya bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen begränsad vilket resulterar i att utbudet i stort sett är oförändrat trots regionernas tillväxt. Tillväxten medför att efterfrågan på lager- och industrilokaler är fortsatt stark. Denna utbuds- och efterfrågesituation innebär att lokaler för lager och lätt industri förväntas uppvisa fortsatt stabila hyresnivåer och höga uthyrningsgrader.

På sidan 14 presenteras en analys av marknaderna för lager och lätt industri i Stockholms- och Helsingforsregionerna, vilka bedöms ha störst relevans för Sagax de närmaste åren.

TOTALAVKASTNING ÅRSTAKT TILL OCH MED 2012



1) Sagax har inte bedrivit fastighetsverksamhet i tio år och kan därför inte jämföras med index över en tioårsperiod.

Tillväxt

Det som kännetecknar storstadsregioner är att dessa uppvisar högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre orter. Exempelvis har tillväxten i Sveriges och Finlands storstadsregioner under de senaste 18 åren varit betydligt högre än i övriga regioner vilket även illustreras av diagrammen nedan. Den avgörande förklaringen till detta är att både hushåll och företag attraheras av mer tätbefolkade geografiska marknader eftersom utbudet av resurser, utbildningar och tjänster är som störst där. Den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre svenska storstadsregionerna har uppgått till 1 % per år. Övriga regioner har i genomsnitt haft en väsentligt svagare befolkningstillväxt och befolkningen krymper i samtliga regioner med mindre än 100 000 invånare. Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Sagax svenska fastighetsbestånd återfinns till 88 % i regioner med positiv befolkningstillväxt varav 83 %-enheter återfinns i de tre storstadsregionerna. Närmare hälften av det svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 4,4 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen som är den snabbast växande arbetsmarknaden i Sverige.

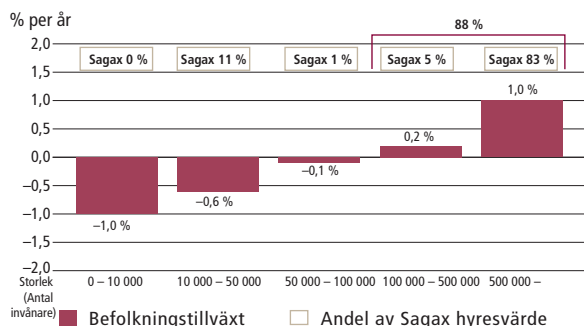
I Finland återfinns motsvarande 97 % av Sagax fastighetsvärden i regioner med positiv befolkningstillväxt. 70 % återfinns i Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt med mer än 1 % sedan 1995. Bland regionerna med befolkning mellan 100 000 och 500 000 finns det några snabbt växande som Uleåborg, Tammerfors och till viss del även Åbo.

Marknadsdynamiken

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom lager och lätt industri. Stockholms- och Helsingforsregionerna, Sagax största marknader, har historiskt haft en stark befolkningsutveckling och god ekonomisk tillväxt.

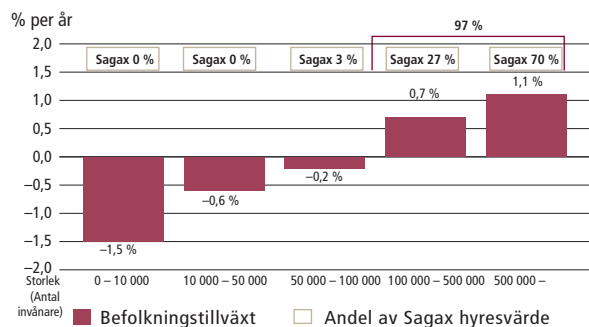
Under den senaste femårsperioden har invånarantalet i Stockholmsregionen ökat med historiskt höga 1,7 % per år. Sedan 2000 har invånarantalet i Stockholmsregionen stigit med 16 %, närmare 350 000 personer. Utvecklingen gäller såväl den ekonomiska tillväxten som arbetsmarknaden och befolkningsutvecklingen. Även sysselsättningen växte under 2012 med cirka 1 %.

ÅRLIG PROCENTUELL BEFOLKNINGSTILLVÄXT I SVERIGES LOKALA ARBETSMARKNADER 1995–2012



Källa: SCB och Evidens

ÅRLIG PROCENTUELL BEFOLKNINGSUTVECKLING I FINLANDS LOKALA ARBETSMARKNADER 1995–2012



Källa: Statistikcentralen och Evidens

BEFOLKNINGSTILLVÄXT I EUROPEISKA REGIONER 1995–2011

Region	Tillväxt i regional BNP 1995-2009 (%) (Nominellt)	Tillväxt per capita 1995-2009 (%) (Nominellt)	Befolknings-tillväxt 1995-2011 (%)
Madrid	147,7	98,7	26,0
Luxembourg	136,5	94,3	24,6
Southern and Eastern (Dublin)	212,2	153,2	22,0
Cataluña (Barcelona)	125,0	87,9	19,5
Stockholm	82,6	56,9	18,3
Région de Bruxelles-Capitale	55,6	36,8	15,3
Rhône-Alpes (Lyon)	60,8	44,1	14,0
Inner London	138,4	104,6	13,1
Rom	82,4	65,7	11,6
Lombardia (Milano)	74,5	58,5	10,6
Oberbayern (München)	38,8	27,2	10,1
Etelä-Suomi (Helsingfors)	81,3	65,3	9,9
Île de France (Paris)	68,2	55,7	9,5
Noord-Holland (Amsterdam)	80,4	67,4	9,1
Region Hovedstaden (Köpenhamn)	61,1	51,1	8,9
Wien	40,9	28,3	8,2
Zuid-Holland (Rotterdam)	72,6	64,6	5,9
Stuttgart	20,5	15,7	3,6
Darmstadt (Frankfurt)	26,5	22,6	3,5
Hamburg	23,7	18,6	3,1
Düsseldorf	22,9	25,6	-3,0
Mediantillväxt, samtliga regioner i EU	73,7	63,2	4,0

Källa: Eurostat och Evidens

Även Helsingforsregionen har vuxit under lång tid och även under den senaste femårsperioden. I genomsnitt har befolkningen ökat med nästan 1 % per år samtidigt som hushållens disponibla inkomst har vuxit med cirka 2 % per år.

Studier visar att större regioner har högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. Detta gäller såväl nationellt som på europeisk nivå. Större regioner har mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning. Både Stockholm och Helsingfors tillhör några av Europas största och rikaste regioner. Det är framförallt tyska, franska, holländska och nordiska regioner som utgör de största och rikaste regionerna i EU. Mönstret visar också tydligt att större regioner (mätt som regional BNP) är rikare (mätt som BNP/capita). Som framgår av diagrammet nedan tillhör Stockholm och Helsingfors de rikare regionerna i Europa. Diagrammet bygger på EU:s regionindelning där NUTS1 motsvarar landsdelar och NUTS2 motsvarar mindre riksområden. Stockholmsregionen som riksområde (NUTS2) inkluderar även Uppsala till följd av den omfattande inpendlingen. Riksområdet Helsingfors (NUTS2) omfattar en större population än Stockholmsområdet, så som regionen definierats av EU. Helsingforsregionen har dock en lägre regional BNP per capita än Stockholmsregionen. Varje prick i diagrammet nedan motsvarar en europeisk region.

Tillväxten i de största och rikaste regionerna har varit god sedan 1995 både vad gäller den ekonomiska utvecklingen och befolkningsutvecklingen. Särskilt god har tillväxten varit i Stockholm och Helsingfors, se tabell på sidan 12. Sett till tillväxt i BNP och befolkning tillhör Stockholm och Helsingfors de regioner som presterar bäst. Den

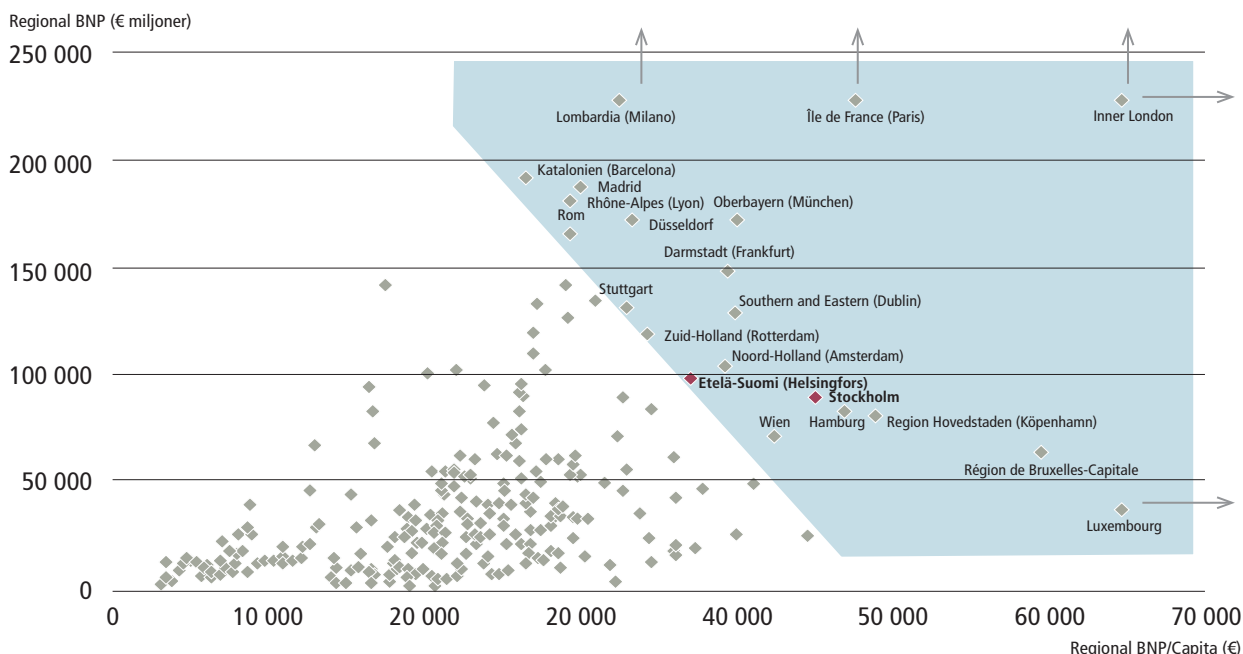
ekonomiska tillväxten har även varit mycket kraftig i före detta öststater som exempelvis Polen och Tjeckien, tillväxten i såväl BNP som BNP/capita i både Prag och Warszawa uppgår till ungefär 300 %. Däremot är befolkningstillväxten svag i dessa båda regioner. Befolkningstillväxten har stor betydelse för efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri.

I takt med att befolkningen växer ökar efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Detta leder till att befintliga lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

De hyresgäst kategorier som återfinns i lokaler för lager och lätt industri har relativt låga vinstmarginaler som ofta inte medger de hyresnivåer som krävs vid nyproduktion av lokaler i storstadsregioner. En tidigare studie som Sagax lät göra visade att den genomsnittliga vinstmarginalen (EBITDA) var dubbelt så hög bland företag i renodlade kontorsområden (10–25 %) jämfört med företag i områden som domineras av lager och lätt industri (4–7 %). Företag i den sistnämnda kategorin söker sig därför till områden med befintliga och billigare lokaler.

Utbudet av exploateringsmark i välbelägna lägen är begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler ökar. Dessa faktorer medför incitament för ägare av lager- och industrifastigheter att omvandla dessa till annan användning och därmed möta efterfrågan från intressenter med högre betalningsvilja. Omvandlingstrycket innebär att utbudet av lokaler för lager och lätt industri minskar per capita. Uthyrningsgraden för lager- och industrifastigheter förväntas således förbli stabil under överskådlig framtid i storstadsregioner med hög befolkningstillväxt och stabil ekonomisk utveckling.

REGIONAL BNP OCH BNP/CAPITA PER REGION 2009



Utbudsförändringar i Stockholm och Helsingfors

På Sagax två största marknader, Stockholm och Helsingfors, analyserar Sagax hur tillväxten och därmed följande omvandlingstryck, påverkar utbudet av lokaler för lager och lätt industri. I Stockholm har 23 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998–2012. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden (se karta på sidan 15). I Helsingfors har en liknande metodik använts och här har 22 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager och lätt industri undersökts under perioden 1998–2011. De undersökta områdena i Helsingfors har delats upp i tre delmarknader som grundar sig på de tre ringlederna: innanför Ring I, mellan Ring I och Ring III samt utanför Ring III (se karta nedan). De områden som har studerats i Stockholm respektive Helsingfors framgår av kartorna.

Mellan 1998 och 2012 har det totala utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm minskat med 3 %. Skillnaderna i förändring av utbudet har varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna. Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 39 % under perioden. De områden som omfattas av minskningen är Södra Hammarbyhamnen, Globen/Johanneshov och Värtan. I närförort är mönstret det samma med en minskning med 15 %. De områden där utbudet har minskat mest är Ulvsunda och Solna. I de yttre områdena har utbudet vuxit med 13 %. Tillväxten förklaras till stor del av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro (södra Stockholm) och Rosersberg (norra Stockholm). I Jordbro och Rosersberg har 250 000 respektive 42 000 kvadratmeter nyproducerade lokaler tillkommit, varav större delen omfattas av nya logistik-anläggningar. Även i Länna har det totala utbudet vuxit med nästan 40 000 kvadratmeter. Det är främst i dessa tre områden som utbudet växer. Exkluderas Jordbro och Rosersberg ur statistiken har det totala

UTBUDSFÖRÄNDRING 1998–2012 I STOCKHOLM (AREA)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Centrala områden	–47 %	–38 %	–18 %	–39 %
Närförort	–14 %	–19 %	–14 %	–15 %
Yttre områden	32 %	–12 %	3 %	13 %
Totalt	6 %	–17 %	–6 %	–3 %

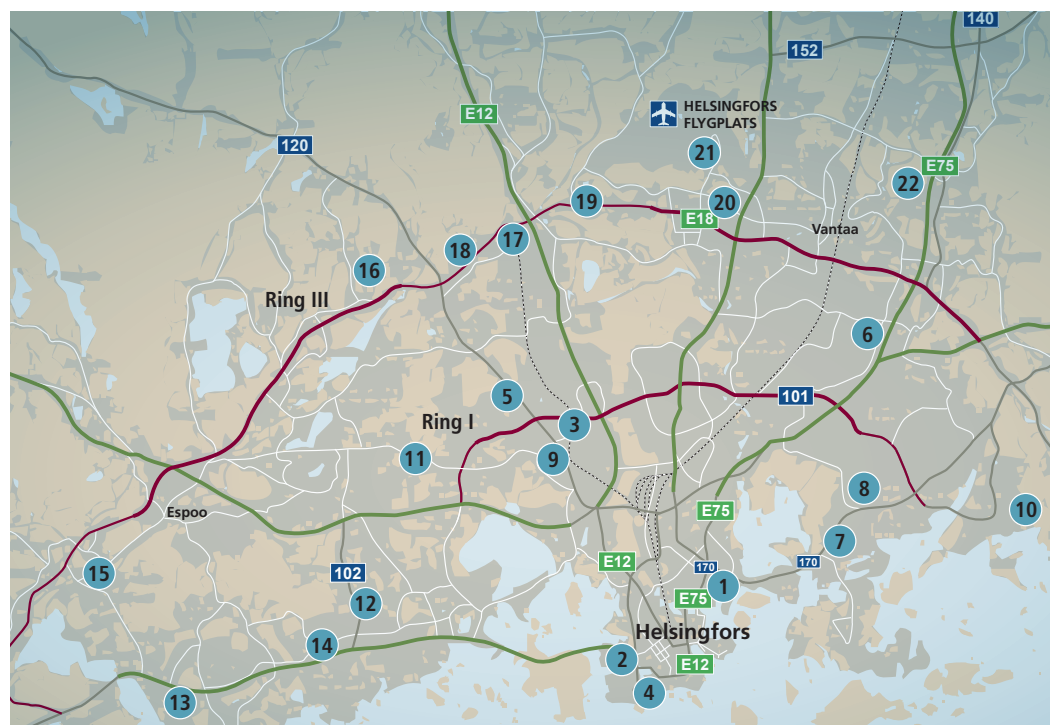
Källa: Evidens

UTBUDSFÖRÄNDRING 1998–2011 I HELSINGFORS (AREA)

Område	Lokaltyp		Totalt
	Lager	Lätt industri	
Innanför Ring I	–25 %	–22 %	–22 %
Mellan Ring I och III	32 %	–6 %	8 %
Utanför Ring III	83 %	31 %	58 %
Totalt	30 %	–9 %	5 %

Källa: Evidens

FÖRETAGSOMRÅDEN MED INRIKTNING MOT LAGER OCH LÄTT INDUSTRI I HELSINGFORS



- 1 Sörnäinen
- 2 Ruoholahti
- 3 Jätkäsaari
- 4 Munkkisaari
- 5 Konala
- 6 Tattarisuo
- 7 Herttoniemen Teoll.Al.
- 8 Roihupellon Teoll.Al.
- 9 Pitäjänmäen Teoll.Al.
- 10 Vuosaaren Peruspiiri
- 11 Kilo-karakallio
- 12 Niittykumpu
- 13 Kivenlahti
- 14 Kaitaa/Suomenoja
- 15 Kauklahti
- 16 Niipper/Juvanmalmi
- 17 Martinlaakso
- 18 Petikko
- 19 Viinikkala
- 20 Veromies
- 21 Lentokenttä
- 22 Hakkila



Sagax fastigheter i Helsingfors, se sidan 36

utbudet i de yttre områdena minskat med drygt 10 % sedan år 1998.

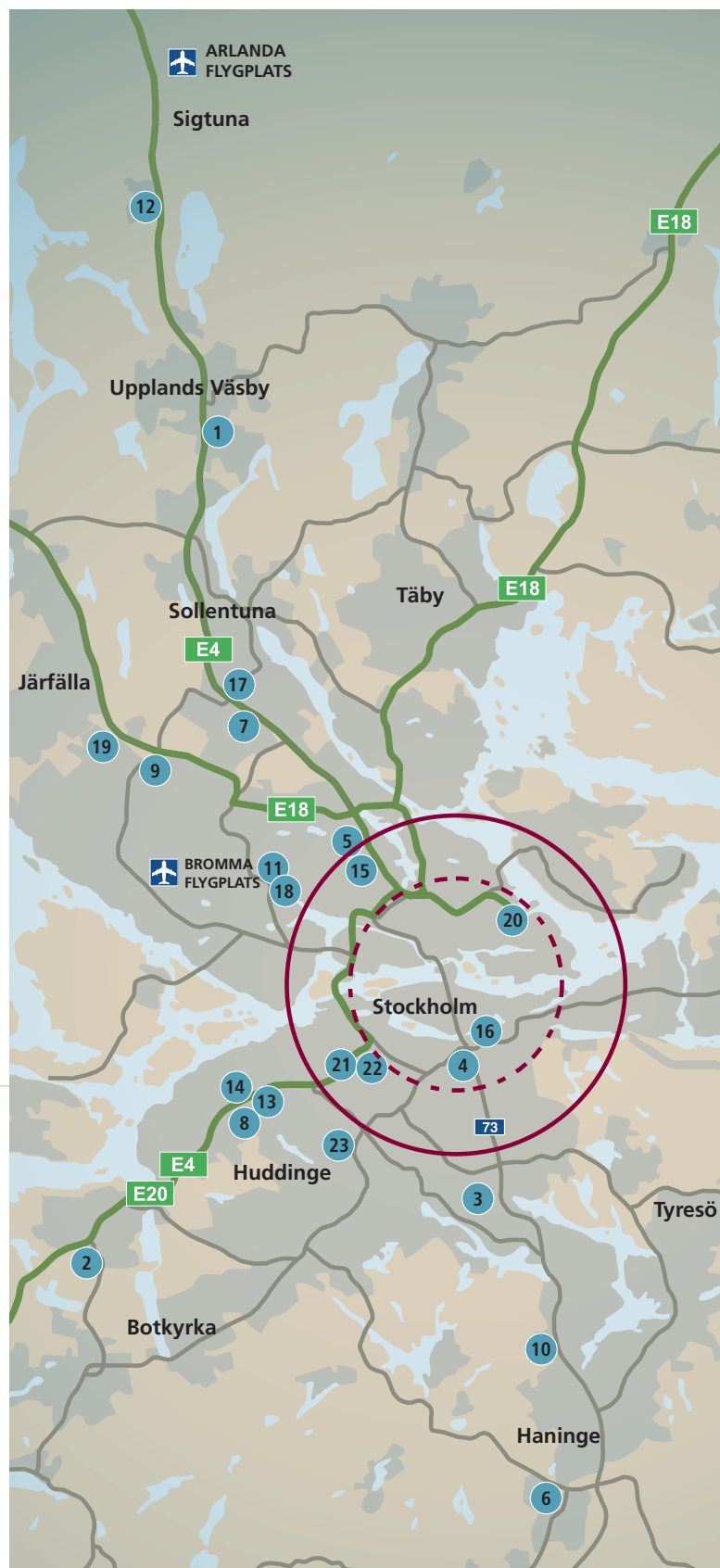
Delas analysen upp per lokaltyp framgår det att det framförallt är lokaler för lätt industri som avvecklats eller omvandlats till annan användning. Utbudet av lokaler för lätt industri har i Stockholm minskat med totalt 17 %. Utbudet av industrikontor har minskat med 6 % medan utbudet av lagerlokaler ökat med 6 %. Utbudet av lager- och logistiklokaler har minskat i centrala områden och närförorter samtidigt som det ökat i de yttre områdena.

Helsingfors har haft en liknande utveckling som Stockholm. Mellan 1998 och 2011 har det totala utbudet av lokaler för lager och lätt industri ökat med 5 %. Centralt belägna områden har varit föremål för ett starkt omvandlingstryck vilket resulterat i att lokaler för lätt industri och lagerlokaler har avvecklats eller omvandlats till annan användning. Utbudet av lager- och logistiklokaler har minskat med 22 % i de mest centrala områdena (innanför Ring I), ökat med 8 % i områdena mellan Ring I och Ring III samt ökat kraftigt med 58 % i områdena utanför Ring III. Utbudet av lagerlokaler har ökat med 30 % samtidigt som utbudet av lokaler för lätt industri har minskat med 9 %.

Det ökade utbudet av lagerlokaler mellan Ring I och Ring III förklaras främst av Helsingfors nya hamn, Nordsjö hamn, där utbudet ökat med drygt 90 000 kvadratmeter under perioden. Utanför Ring III har utbudet ökat kraftigast i området kring Helsingfors flygplats som har bra infrastrukturrella förutsättningar med närhet till alla de större trafiklederna och bra kommunikationer till Nordsjö hamn.

Omvandlingstrycket i Helsingfors kan förväntas bestå. Fortfarande återfinns 39 % av Helsingfors lokaler för lager och lätt industri inom Ring I, vilket kan jämföras med drygt 50 % 1998.

FÖRETAGSOMRÅDEN MED INRIKTNING MOT LAGER OCH LÄTT INDUSTRI I STOCKHOLM



- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| 1 Bredden/InfraCity | 13 Segeltorp/Sätra |
| 2 Eriksberg | 14 Skärholmen |
| 3 Farsta | 15 Solna Station |
| 4 Globen/Johanneshov | 16 Södra Hammarbyhamnen |
| 5 Hagalund | 17 Turebergs industriområde |
| 6 Jordbro | 18 Ulvsunda |
| 7 Kista/Akalla | 19 Veddesta |
| 8 Kungens Kurva | 20 Värtan |
| 9 Lunda | 21 Västberga |
| 10 Länna | 22 Årsta |
| 11 Mariehäll | 23 Älvsjö |
| 12 Rosersberg | |



Centrala områden



Närförort

Sagax fastighetsinnehav Stockholm, se sidan 31
Söderports fastighetsinnehav i Stockholm, se sidan 55



För att få perspektiv till de beskrivna omvandlingarna av utbudet av lokaler för lätt industri och lager i Stockholm respektive Helsingfors har Sagax med hjälp av analysföretaget Evidens även analyserat utbudsförändringarna i några svenska städer, inklusive Göteborg och Malmö.

I Göteborgsregionen analyseras utbudsförändringen i 37 olika områden. Det totala utbudet av lokaler för lager lätt industri och industrikontor har vuxit med cirka 15 % mellan åren 1998 och 2012, vilket framgår av tabellen nedan. Detta motsvarar en utbudsökning på nästan 1 miljon kvadratmeter. Det är framförallt inom segmenten lager och industrikontor som utbudet har växt medan utbudet av lokaler för lätt industri är relativt oförändrat. Omvandlingstrycket är lågt i de centrala delarna i Göteborg jämfört med Stockholm och Helsingfors. Totalt sett har utbudet endast minskat med 3 % och utbudet av industrikontor har de facto ökat. Minskningen i utbud kan helt förklaras av omvandlingen av Norra Älvstranden, där lager, lätt industri och industrikontor givit plats för kontor, utbildningsplatser och bostäder.

I Malmö delas marknaden in i tio olika områden. Det totala utbudet av lokaler för lager lätt industri och industrikontor i Malmö har ökat med 4 % mellan åren 1998 och 2012, motsvarande en utbudsökning på nästan 80 000 kvadratmeter. Utbudstillväxten kommer framförallt ifrån lagerlokaler medan utbudet av lokaler för lätt industri minskar. Samtidigt är utbudet av industrikontor oförändrat. Omvandlingstrycket har varit mer uppenbart i Malmö än i Göteborg,

om än inte lika kraftigt som i Stockholm. I centrala lägen innanför Inre Ringvägen har det totala utbudet minskat med 9 %, vilket motsvarar drygt 120 000 kvadratmeter varav 90 000 kvadratmeter lätt industri. Det område innanför Inre Ringvägen som uppvisar den största procentuella minskningen är Limhamn där utbudet minskat med drygt 40 % mellan 1998 och 2012. Sett till yta är det framförallt i Hamnen som den största minskningen har skett. Där har volymen lager, lätt industri och industrikontor minskat med nästan 75 000 kvadratmeter. Utanför Inre Ringvägen ökar utbudet i samtliga segment. Den totala procentuella ökningen mellan 1998 och 2012 uppgår till 22 % vilket motsvarar en ökning på 200 000 kvadratmeter.

För ytterligare fyra kommuner där Sagax är verksamma har Evidens analyserat utbudsförändringarna för lager, lätt industri och industrikontor under perioden 1998 till 2012. För dessa kommuner, Västerås, Norrköping, Karlstad och Örebro har utbudsförändringarna endast analyserats för kommunerna som helhet och inga indelningar i områden har gjorts. Det totala utbudet har vuxit i samtliga kommuner med undantag för Västerås. Att det totala utbudet inte har vuxit i Västerås kan förklaras med att tillväxten av lagerlokaler inte är i nivå med övriga studerade kommuner. Totalt ökade lagerlokaler i Västerås med cirka 35 000 kvadratmeter under perioden. Samtidigt minskade utbudet av lätt industri med drygt 50 000 kvadratmeter, vilket innebar att den totala volymen var konstant kring 1 300 000 kvadratmeter under hela perioden.

UTBUDSFÖRÄNDRINGAR 1998-2012 I ANDRA SVENSKA STÄDER

	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Göteborg				
Centrala områden	-3 %	-9 %	9 %	-3 %
Förorter	17 %	7 %	26 %	14 %
Perifera lägen	39 %	2 %	29 %	24 %
Göteborg, totalt	21 %	4 %	26 %	15 %
Malmö				
Innanför Inre Ringvägen	-2 %	-30 %	-8 %	-9 %
Utanför Inre Ringvägen	25 %	22 %	13 %	22 %
Malmö, totalt	9 %	-6 %	1 %	4 %
Övrigt				
Karlstad	22 %	-7 %	6 %	9 %
Norrköping	17 %	19 %	11 %	17 %
Västerås	6 %	-9 %	10 %	0 %
Örebro	24 %	-3 %	29 %	16 %

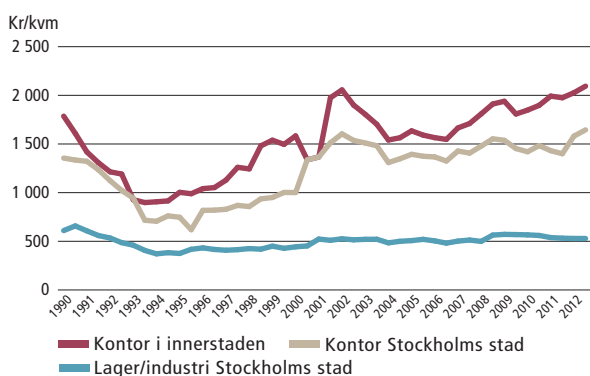
Källa: Evidens

Hyresutveckling

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste 20 åren har den inflationsjusterade hyresnivån varit svagt stigande med låg variation. Diagrammen nedan illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i Stockholm och i Helsingfors endast är svagt kor-

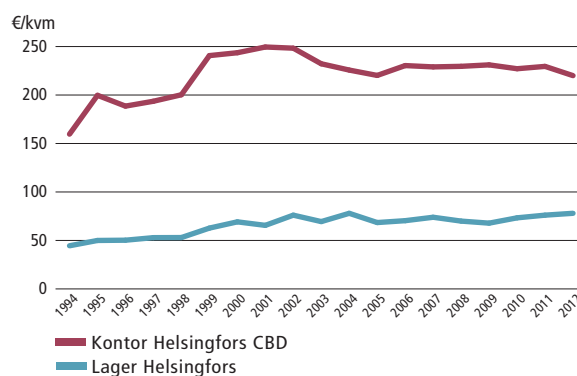
relerad med hyresutvecklingen för kontor. Hyresnivån för lager- och industrilokaler har uppvisat låg varians. Även när det gäller uthyrningsgrader uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tid än uthyrningsgrader för kontorslokaler. Uthyrningsgraden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 90 %.

STOCKHOLMSHYROR I 1990 ÅRS PRISER



Källa: Evidens

HELSINGFORSHYROR I 1994 ÅRS PRISER



Källa: Evidens



Kugghjulet 3 i Huddinge omfattar 5 400 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Volvo. Under 2012 har Sagax anpassat lokalerna till Volvos verksamhet och har i samband med detta överenskommit om förlängt hyresavtal samt hyrestillägg.

KONKURRENTER

Segmentet för lager och lätt industri karaktäriseras av ett spritt ägande och en stor andel av ägarna utgörs av egenanvändare. Någon dominerande investerare finns således inte. Sagax konkurrenter består av flera olika investerarkategorier såsom exempelvis svenska och utländska fastighetsfonder, institutioner samt privatägda och börsnoterade fastighetsbolag.

Sagax huvudsakliga konkurrenter återfinns bland de börsnoterade fastighetsbolagen. Exempel på börsnoterade fastighetsbolag vilka delvis investerar inom samma segment som Sagax är Castellum, Corem, FastPartner, Klövern, Kungsliden och Wihlborgs, se presentationer nedan. 85 % av Sagax uthyrningsbara area består av lager- och industrilokaler. I jämförelse med dessa konkurrenter har Sagax hög specialiseringsgrad baserat på andel lager- och industrilokaler i förhållande till totalt bestånd.

Sagax genomsnittliga återstående ränte- respektive kapitalbindning uppgick vid årsskiftet till 5,2 respektive 4,3 år, vilket är i nivå med konkurrenterna, se jämförande diagram nedan.

Castellum

Castellum är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med närvaro inom fem regioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 653 000 kvadratmeter och utgör cirka 47 % av Castellums totala uthyrningsbara area.

Corem Property Group

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem har idag ett fastig-

hetsbestånd som huvudsakligen består av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager- och industrifastigheter omfattar 619 000 kvadratmeter och utgör 73 % av Corems totala uthyrningsbara area.

FastPartner

FastPartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Stockholmsregionen och i Gävle. Produktions- och lagerfastigheter omfattar 540 000 kvadratmeter och utgör 60 % av FastPartners totala uthyrningsbara area.

Klövern

Klövern är ett fastighetsbolag med lokal närvaro i Borås, Göteborg, Halmstad, Karlstad, Kista, Linköping, Malmö, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Lager- och industrifastigheter omfattar 910 000 kvadratmeter och utgör 36 % av Klöverns totala uthyrningsbara area.

Kungsliden

Kungsliden är ett fastighetsbolag där verksamheten är organiserad inom tre divisioner, kommersiella fastigheter, publika fastigheter samt modulbyggnader. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 197 000 kvadratmeter och utgör 49 % av Kungslidens totala uthyrningsbara area.

Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Lager- och industrifastigheter omfattar 540 000 kvadratmeter och utgör 40 % av Wihlborgs totala uthyrningsbara area.

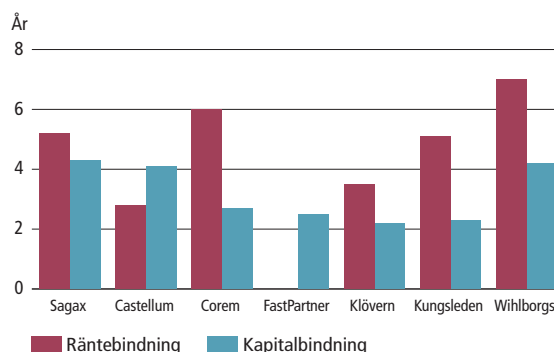
Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2012.

INNEHAV AV LAGER- OCH INDUSTRILOKALER

Bolag	Area, kvm	Andel av totalt bestånd
Castellum	1 653 000	47 %
Kungsliden	1 197 000	49 %
Sagax	985 000	85 %
Klövern	910 000	36 %
Corem	619 000	73 %
Wihlborgs	567 000	40 %
FastPartner	540 000	60 %
Summa/Genomsnitt	6 471 000	51 %

Källa: Bolagens finansiella rapporter 2012

JÄMFÖRELSE AV RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



Källa: Bolagens finansiella rapporter 2012. För FastPartner har uppgift om kapitalbindning skattats utifrån bolagets bokslutskommuniké.



Valsverket 10 i Stockholm omfattar 17 000 kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 6 600 kvadratmeter är uthyrda till VVS-handelsföretaget Dahl. Fastigheten är belägen i Ulvsunda industriområde i anslutning till köpcentrumet Bromma Blocks och Bromma flygplats.

SAGAX FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Den 31 december 2012 omfattade Sagax fastighetsbestånd 134 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 159 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 901 respektive 835 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 93 % respektive 8,4 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Övriga Sverige, Helsingfors, Övriga Finland samt Övrigt. Marknadsområdet Stockholm omfattar 47 % av det totala marknadsvärdet och 47 % av hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, elektricitet, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför Stockholm och Helsingfors ombesörjer och bekostar hyresgästerna även fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, skiljer sig mellan beståndet i Stockholm och övriga marknadsområden.

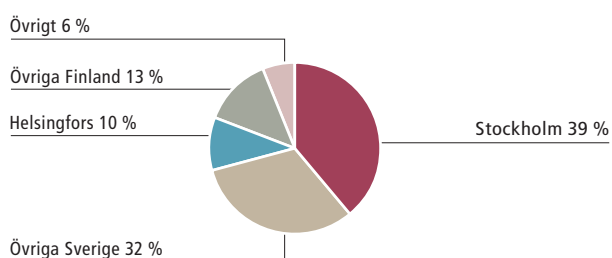
I Stockholm innehar Sagax mediaabonnemang avseende värme för 75 % av den uthyrningsbara arean medan motsvarande siffra för hela fastighetsbeståndet är 43 %. 85 % av Sagax värmekostnader vidarefaktureras till hyresgästerna. Resultatpåverkan av förändrade kostnader eller förbrukning för media är därför begränsad.

Per 31 december 2012 fördelades Sagax hyresintäkter på 380 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm och Helsingfors har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är uthyrda med triple netavtal med långa löptider.

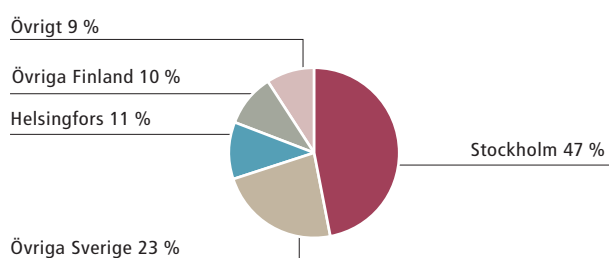
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokal-anpassningskostnader.

Andelen hyresintäkter enligt hyresavtal kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarar 99 % av kontrakterade hyror vid årsskiftet.

AREAFÖRDELNING



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Marknadsområde	2012-12-31							2012					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr ¹⁾	Fastighetskostnader, kr/kvm ¹⁾	Driftnetto, Mkr ¹⁾	Direktavkastning ¹⁾
Stockholm	57	449 039	4 435	9 876	424,9	946	90 %	383,0	1,9	-78,3	-174	308,0	7,0 %
Övriga Sverige	40	366 944	2 262	6 163	211,2	576	94 %	199,2	-	-9,1	-25	191,4	8,6 %
Helsingfors	20	119 308	936	7 849	96,3	807	96 %	92,6	-	-17,8	-149	74,3	7,9 %
Övriga Finland	11	155 751	1 008	6 472	90,0	578	100 %	89,7	-	-5,4	-35	81,6	8,1 %
Övrigt	6	67 615	755	11 167	78,2	1 157	90 %	70,5	-	-1,1	-16	58,9	9,7 %
Delsumma	134	1 158 657	9 396	8 109	900,6	777	93 %	835,0	1,9	-111,1	-96	714,4	7,8 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-5,8	-	-5,3	-
Totalt	134	1 158 657	9 396	8 109	900,6	777	93 %	835,0	1,9	-116,9	-101	709,1	7,8 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.



Marknadsöversikt, se sidan 9

SAGAX HYRESGÄSTER

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2012 till 8,4 (7,9) år. Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur per 31 december 2012. Hyresdurationen är kortare för Stockholm och Helsingfors vilka har mer likvida hyresmarknader samt högre tillväxt och högre grad av diversifiering i näringslivet.

Sagax har många stora välrenommerade företag som hyresgäster. 82 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år. 59 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag med ett eget kapital som överstiger 100 miljoner kronor.

STÖRRE HYRESGÄSTER

De totala årshyresintäkterna för Sagax tio största hyresgäster motsvarade per 31 december 2012 cirka 40 % av Sagax totala årshyresintäkter. Hyresdurationen för dessa uppgick till 11,8 år i genomsnitt.

Endast en av Sagax hyresgäster har en årshyra som överstiger 5 % av Sagax totala årshyror. Det är Gambro med en årshyra som motsvarar 14 % av hyresintäkterna. Endast sex av Sagax hyresgäster har en årshyra som överstiger 2 % av Sagax totala årshyror. Sagax fem största hyresgäster är Gambro, BE Group, BWG Homes, DSV och Åhléns. I beskrivningarna av Sagax marknadsområden på sidorna 28-41 redovisas de största hyresgästerna per marknadsområde.

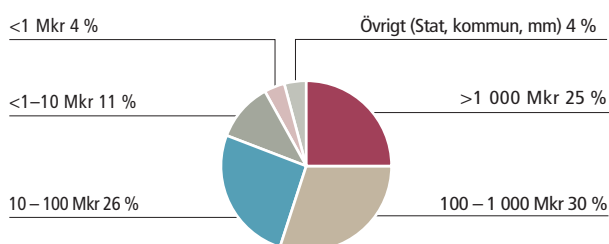
LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal hyresavtal	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 %

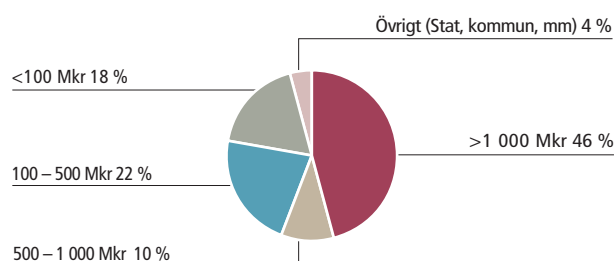
HYRESDURATION

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	57	225	5,5
Övriga Sverige	40	43	11,8
Helsingfors	20	95	3,5
Övriga Finland	11	10	10,7
Övrigt	6	7	17,5
Totalt/Genomsnitt	134	380	8,4

HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS EGNA KAPITAL



HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS OMSÄTTNING



HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt haft låga hyresförluster och en uthyrningsgrad över 90 %, se nedanstående tabell. Under 2012 uppgick hyresförlusterna till 2,5 (0,2) miljoner kronor, vilket huvudsakligen förklaras av att två hyresgäster i Stockholm gick i konkurs under året. Förlusterna motsvarade 0,3 % (0,03 %) av omsättningen under året.

UTHYRNINGSSARBETET UNDER 2012

Under 2012 har Sagax tecknat 48 nya hyresavtal med ett totalt årsvärde om 28,9 miljoner kronor och total area om 31 100 kvadratmeter. Sammanlagd hyresmassa för de nya avtalen omfattar 210,8 miljoner kronor. Under året har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande total area om 83 500 kvadratmeter och sammanlagd hyresmassa om 419,4 miljoner kronor.

I det av Sagax förvaltade intressebolaget Söderport har det under året tecknats 55 nya hyresavtal med ett totalt årsvärde om 34,8 miljoner kronor och en total area om 38 000 kvadratmeter. Sammanlagt

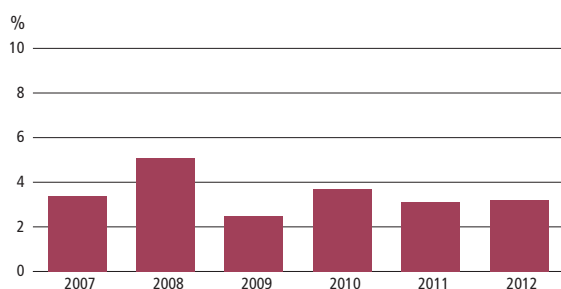
hyresvärde för de nya avtalen i Söderport omfattar 228,5 miljoner kronor. Under 2012 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 20 600 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 112,2 miljoner kronor.

Av nedanstående stapeldiagram framgår att Sagax haft en låg omsättningshastighet på hyresgäster om 3,2 % (3,1 %) under 2012. Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Diagrammet nedan över hyresgästers nettoinflyttning visar att nettoinflyttningen 2012 uppgick till -1,8 % (-0,6 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittligt hyresvärde under året.

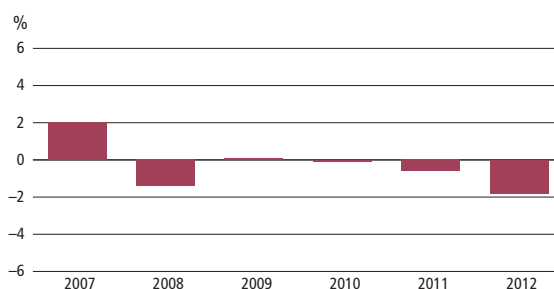
Diagrammet över hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad åskådliggör hur uthyrningsgraden stabilt överstigit 90 % under åren samtidigt som hyresvärdet per kvadratmeter under den senaste femårsperioden stigit med 31 %.

HYRESGÄSTERS OMSÄTTNINGSHASTIGHET



Kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

HYRESGÄSTERS NETTOINFLYTTNING

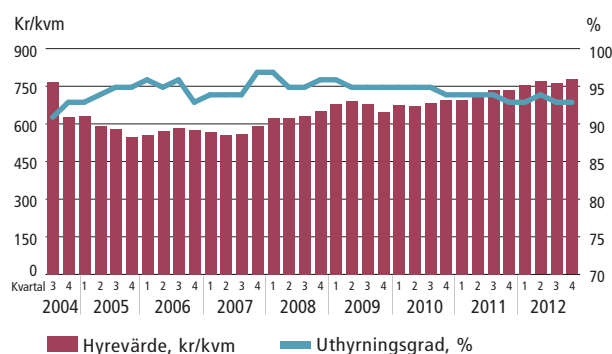


Netto av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförs med genomsnittligt hyresvärde under året.

HYRESFÖRLUSTER

År	Hyresförluster, Mkr	Andel av omsättning	Ekonomisk uthyrningsgrad
2005	0,1	0,06 %	95 %
2006	0,3	0,12 %	93 %
2007	0,5	0,14 %	97 %
2008	1,0	0,20 %	96 %
2009	0,2	0,04 %	95 %
2010	0,1	0,03 %	94 %
2011	0,2	0,03 %	93 %
2012	2,5	0,30 %	93 %

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



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. Vakansökningen i Stockholm förklaras av två hyresgäster som gick i konkurs under 2012. Hyresmarknaden i Stockholm och Helsingfors har även kortare hyresduration och högre omsättning av hyresgäster vilket leder till omflyttningsvakanser.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 4,7 % (3,3 %). Den ekonomiska vakansgraden är högre än den areamässiga vakansgraden då lämnade hyresrabatter inkluderas i beräkningen av den ekonomiska vakansen.

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. Justerat utgående vakansvärde uppgick till 88,6 (77,9) miljoner kronor, se tabell nedan.

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 %

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

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2012	31 dec 2011
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

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Sagax har under året investerat 462 (1 557) miljoner kronor varav 203 (1 397) miljoner kronor avsåg förvärv och 259 (180) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Under 2012 förvärvades tre fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 19 000 kvadratmeter vid totalt tre olika tillfällen för totalt 200,0 miljoner kronor, varav för 109,0 miljoner kronor i Stockholm. Förvärven presenteras nedan. De förvärvade fastigheterna presenteras även under respektive marknadsområde.

Sagax har under 2012 även erlagt 2,6 miljoner kronor som tilläggsköpeskilling för Bälgen 4 i Varberg.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

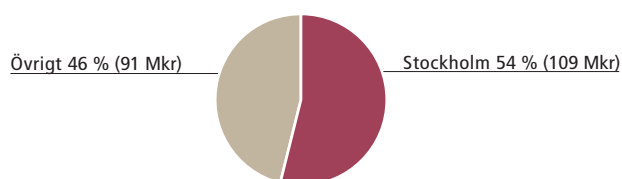
Under 2012 såldes fem fastigheter i fyra separata affärer. De sålda fastigheternas uthyrningsbara area uppgick till 9 000 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 68 miljoner kronor före försäljningskostnader. Fastighetsförsäljningarna presenteras i tabell nedan.

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

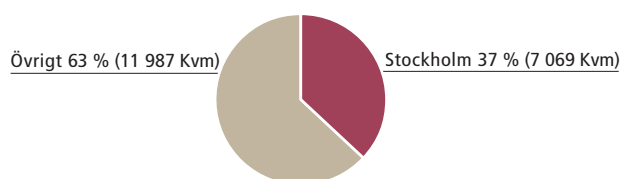
FASTIGHETSFÖRVÄRV 2012

Förvärv	Area, kvm	Anskaffningskostnad, Mkr	Hysesgäst	Kommun	Land
Bulten 5	5 619	82	Mercedes-Benz Försäljnings AB	Danderyd	Sverige
Runö 7:164	1 450	27	KVD Kvarndammen AB	Österåker	Sverige
Holger-Crafoord Strasse 26	11 987	91	Gambro Dialysatoren GmbH	Hechingen	Tyskland
Delsumma	19 056	200			
Tilläggsköpeskilling Bälgen 4		3	Gothia Financial Group AB	Varberg	Sverige
Summa	19 056	203			

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2012, FÖRVÄRVSPRIS



FASTIGHETSFÖRVÄRV 2012, AREA



FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2012

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm	Försäljningspris, Mkr
Veddesta 2:7 och 2:33	Järfälla	6 597	63
Tornväktaren 12	Tidaholm	360	1
Nålen 4	Eda	340	1
Bälgen 4	Ljungby	2 112	3
Summa		9 409	68

SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2012 investerat 259,6 (160,4) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav motsvarande 188,4 (–) miljoner kronor i Tyskland. 213,0 (144,2) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 32,2 (7,2) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar samt nybyggnation. 14,4 (8,9) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak. Därutöver har löpande underhåll om 13,1 (12,5) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2012.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgäst-anpassningar uppgående till högst 81 miljoner kronor, varav allt i Sverige. Under 2013 bedöms högst 17 miljoner kronor komma att investeras i befintligt fastighetsbestånd till följd av dessa åtaganden. Avtalen om investeringsåtaganden träffas normalt i samband med fastighetsförvärv och investeringarna sker mot hyrestillägg. Investeringarna har en direktavkastning vilken överstiger den direktavkastning som erhöles vid respektive fastighetsförvärv. Avtalen är tidsbegränsade och träffas endast med hyresgäster vilka bedöms ha god kreditvärdighet och vilkas hyresavtal har lång återstående löptid. Investeringarna skall

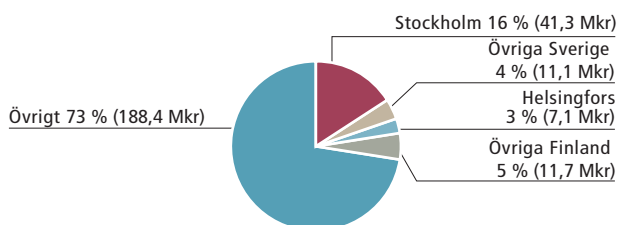
vara värdehöjande och syftet skall vara att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet. Dessa investeringar med hög direktavkastning görs i syfte att bidra till Sagax resultat och löpande kassaflöde. Samtliga investeringar kommer att finansieras med internt genererade medel samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter.

SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2012

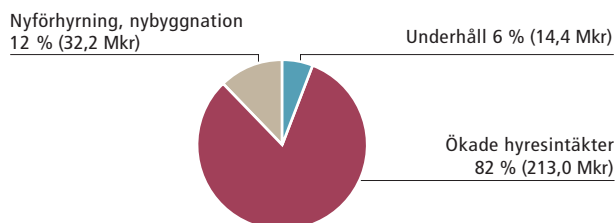
Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2012 uppgick till 4,4 % av ingående fastighetsvärde, se diagram nedan. Under den senaste femårsperioden har de i genomsnitt uppgått till 14 %. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

Den låga investeringsaktiviteten förklaras av att det under 2012 fanns få attraktiva investeringsmöjligheter inom Sagax segment. Mot bakgrund av att investeringsmarknaden långsiktigt bedömdes inte kunna fortsätta vara så svag valde Sagax att under det andra halvåret förbereda för en aktivare investeringsverksamhet genom att förlänga bolagets största kreditfacilitet om 4,2 miljarder kronor samtidigt som 376 miljoner kronor tillfördes genom nyemission av preferensaktier.

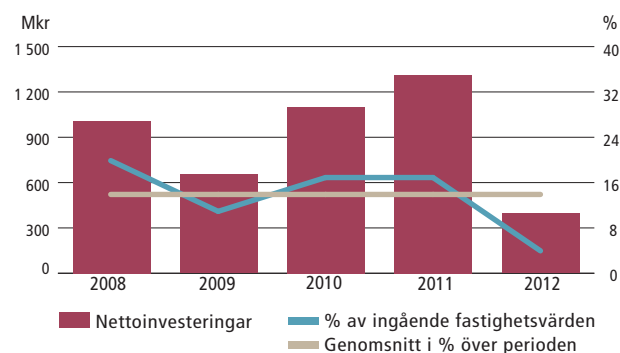
INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND PER MARKNADSOMRÅDE



ORSAK TILL INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND



SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2008-2012



SAGAX FEM STÖRSTA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2012

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 230,7 miljoner kronor, vilket motsvarar 89 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Holger-Crafoord Strasse 26, Hechingen

Under 2012 har motsvarande 188,4 miljoner kronor investerats i en produktionsanläggning för hyresgästen Gambro i Hechingen i Tyskland med en uthyrningsbar area om 8 400 kvadratmeter. Det befintliga hyresavtalet i Hechingen har förlängts och hyresnivån har justerats till följd av investeringen. De nya avtalsvillkoren trädde i kraft under tredje kvartalet 2012.

Miklaholt 3, Stockholm

Ombyggnader av fastigheten har skett i samband med att två nya hyresgäster har förhyrt lokaler och tillträtt under första halvåret 2012. Solar Sverige hyr 2 800 kvadratmeter för sitt Stockholmskontor samt för två yrkesbutiker med el- respektive VVS-artiklar. LA Leif Arvidsson hyr 1 000 kvadratmeter för yrkesbutik inriktad på fönsterrenovering. Investeringar har även skett avseende energieffektivare ventilation för fastigheten, ommålning av fasaden samt iordningställande av mark- och parkeringsytor. Totalt har 18,4 miljoner kronor investerats under 2012.

Metsäkiventie 4, Lappo

För hyresgästen BE Group har Sagax byggt till produktionsytor samt en mindre del kontorsytor. Stålgrossisten BE Group är en av Sagax största hyresgäster.

Den totala investeringen uppgår till 3,6 miljoner euro för projektet som påbörjades under 2011. Det befintliga hyresavtalet har förlängts

och hyresnivån justerats till följd av investeringarna. Motsvarande 11,3 miljoner kronor har investerats under 2012.

Kugghjulet 3, Huddinge

Investering har skett i ett nytt luftbehandlingssystem med värmeåtervinning och kyla. Driftstart skedde andra halvåret 2012 och en halvering av fjärrvärmeförbrukningen har uppnåtts. I fastigheten har även investerats i en ny leveranshall, vilken förväntas tas i bruk under första halvåret 2013. I samband med investeringarna har hyresavtalet förlängts med hyresgästen Volvo Truck Center med justerad hyra och hyrestillägg. Investeringar om totalt 6,6 miljoner kronor har gjorts under året.

Finspång 6, Stockholm

I fastigheten genomfördes under 2012 en hyresgäst Anpassning för lastbilstillverkaren Iveco Sweden, som flyttade in under tredje kvartalet. Ombyggnadsarbetena avsåg iordningställande av lastbilsverkstad samt av kundmottagning och av mindre del kontor, totalt 2 200 kvadratmeter. Investeringen har totalt uppgått till 6,0 miljoner kronor.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

Vid årsskiftet 2012/2013 fanns endast ett pågående investeringsprojekt överstigande 10 miljoner kronor. Investeringen om 20,2 miljoner kronor avser uppförande av ny byggnad på fastigheten Kolsva 1 i Stockholm. Byggnaden beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2013 och ersätter den byggnad som förstördes vid en eldsvåda i juni 2011. Under 2012 investerades 0,9 miljoner kronor och resterande 19,3 miljoner kronor investeras under 2013. Den totala produktionskostnaden är 40,1 miljoner kronor varav 19,9 miljoner täcks av försäkringsersättning.

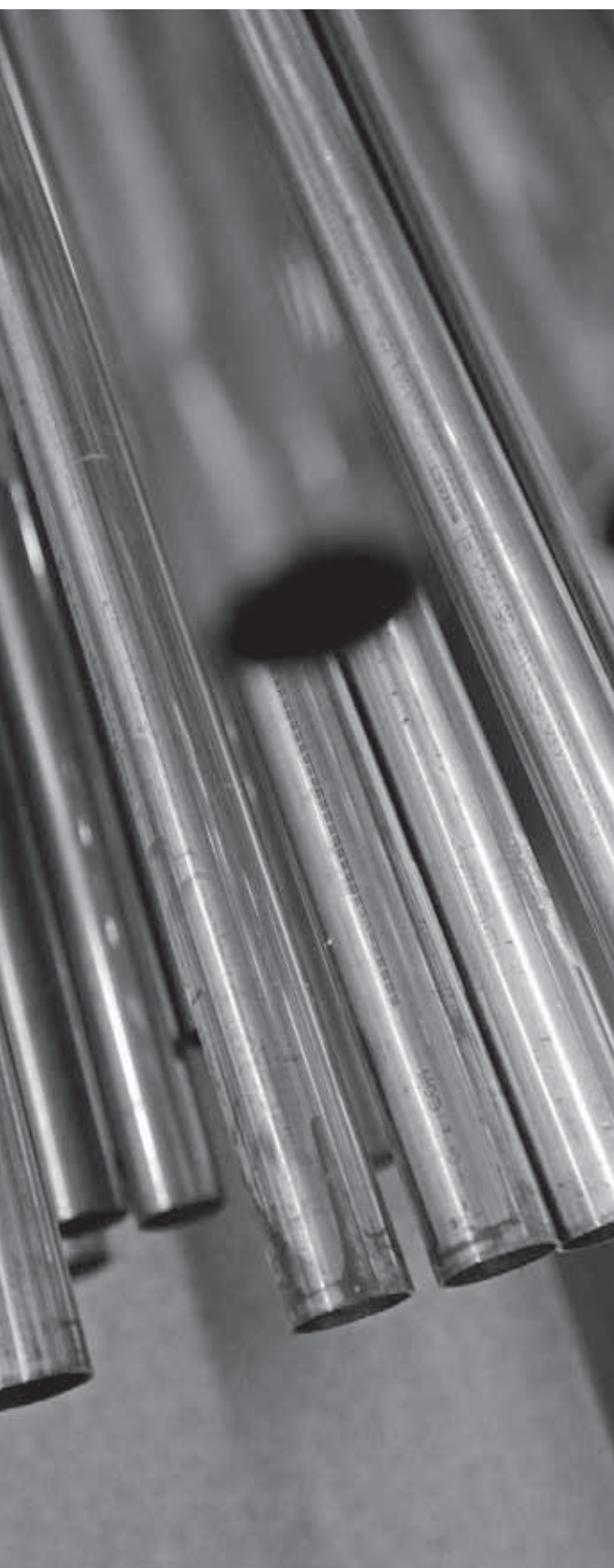
Nedan redogörs för Sagax pågående investeringar vid årsskiftet.

PÅGÅENDE PROJEKT ÖVER 10 MILJONER KRONOR PER 31 DECEMBER 2012

Fastighet	Kommun	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Kolsva 1	Stockholm	Lager	5 200	20	19	2013
Totalt			5 200	20	19	

PÅGÅENDE PROJEKT UNDER 10 MILJONER KRONOR PER 31 DECEMBER 2012

	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Totalt	4	2	2013
Totalt, pågående projekt per 31 december 2012	24	21	



Sagax har under 2012 investerat 18,4 miljoner kronor för hyresgästanpassningar i Miklaholt 3, Stockholm. Bilderna är från 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 uthyrbarsbar area, varav 2 850 kvadratmeter hyrs av Solar.

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

I Stockholmsområdet omfattar Sagax fastighetsbestånd 57 fastigheter med 449 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 225 hyresavtal. Hyresvärdet uppgår till 425 miljoner kronor.

Stockholm är Sagax huvudmarknad. 47 % respektive 47 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattar 57 fastigheter med 449 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 225 stycken med en genomsnittlig hyresduration om 5,5 år.

Sagax fastigheter i Stockholm återfinns utanför centrala Stockholm utmed de större trafiklederna som E4/E20, E18 och Nynäsvägen. Flertalet av fastigheterna är belägna i etablerade företagsområden som till exempel Lunda, Ulvsunda och Kista i norra Stockholm samt Älvsjö, Segeltorp, Jordbro och Årsta i södra Stockholm.

I Stockholmsområdet har Sagax kortare löptider på hyreskontrakten än i det övriga fastighetsbeståndet. Avflyttningar, nyuthyrningar och

omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att återuthyra vakanta lokaler bedöms som goda.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 384,0 (353,0) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 142,7 (125,2) miljoner kronor under 2012. Driftnettoet ökade med 10 % till 308,0 (278,9) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och indexjustering av hyresnivåer.

Sagax har under 2012 investerat 41,3 (44,2) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Hyresdurationen för Sagax hyresavtal i Stockholmsområdet uppgick per 31 december 2012 till 5,5 (5,8) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2011 förändrats från 7,6 % till 9,8 %. Vakans-

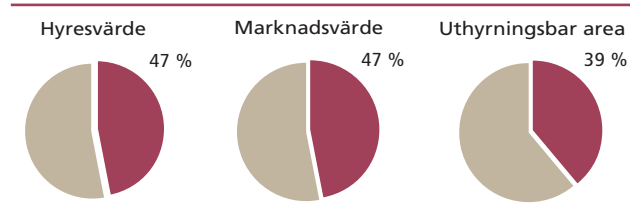
De fem största hyresgästerna som motsvarar 26 % av marknadsområdets hyresvärde är följande:

Arvid Nordquist	Kafferosteri och livsmedelsimport
Drinks Logistics Partner	Distribution och lagerhållning av alkoholhaltiga drycker
Recipharm	Kontraktsutveckling och -tillverkning inom läkemedelsområdet
Stockholms stad	Yrkesgymnasium i Stockholms stads regi
Åhléns	Varuhuskedja med varuhus i Sverige och interiörbutiker i Norge

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	57
Uthyrningsbar area, kvm	449 039
Hyresvärde, Mkr	425
Ekonomisk vakansgrad, %	9,8
Hyresduration, år	5,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 435
Förvaltningsresultat 2012, Mkr	142,7
Direktavkastning per 2012-12-31, %	7,0

ANDEL AV SAGAX



Utbudsförändringar i Stockholm, se sidan 14



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

ökningen är huvudsakligen hänförlig till bilåterförsäljaren Kindwalls konkurs. Sagax har under 2013 återuthyr en av de två berörda fastigheterna. Sagax har tecknat nya hyresavtal om totalt 19 200 (11 100) kvadratmeter och förlängt hyresavtal om ytterligare 38 200 (12 500) kvadratmeter i Storstockholm. Några av de viktigare uthyrningarna och avtalsförlängningarna redogörs för nedan.

I Finspång 6 i Stockholm har två hyresavtal tecknats. Lastbilstillverkaren Iveco Sweden hyr 2 200 kvadratmeter till 2022. Lokalerna har byggts om för att passa verkstads- och försäljningsverksamhet. Acne Studios har förlängt sitt hyresavtal till 2017 samt förhyrt ytterligare 1 500 kvadratmeter i fastigheten och hyr nu totalt 4 200 kvadratmeter. En mindre ombyggnation kommer att slutföras under andra kvartalet 2013.

Den tidigare byggnaden på Kolsva 1 i Stockholm förstördes i en brand under 2011 och uppförandet av ny byggnad påbörjades under 2012 och kommer att vara avslutat under andra kvartalet 2013. Stավdal, ett av Sveriges ledande maskinuthyrningsföretag inom bygg och industri, kommer att hyra fastigheten omfattande 5 200 kvadratmeter uthyrningsbar area med ett tioårigt hyresavtal. Stավdal flyttar in under andra kvartalet 2013 och kommer att ha yrkesbutik, lager, verkstad samt kontor i fastigheten.

Luthman Smitts som är grossist av musikinstrument förhyr lokaler i Söderbymalm 7:49. Luthman har förlängt sitt hyresavtal om 6 300 kvadratmeter uthyrningsbar area till 2020 och dessutom förhyrt ytterligare 1 700 kvadratmeter. Tillbyggnad av nytt lager kommer att ske under 2013.

I fastigheten Varubilen 1 i Älvsjö har Apeln's Big Bag förlängt hyresavtal omfattande 4 200 kvadratmeter till 2019. Hyresnivån har justerats till följd av att Sagax byggt om förråd till kontor samt uppgraderat fastighetens ventilationsanläggning.

Allfrukt som är verksam inom fruktdistribution och hyresgäst i Panncentralen 1 i Stockholm har förlängt sitt hyresavtal om 6 500 kvadratmeter till 2023. Hyresnivån har justerats till följd av att Sagax genomfört en ombyggnad där kontor flyttas för att möjliggöra ytterligare lagerarea. Ombyggnaden slutförs under andra kvartalet 2013.

Volvo Truckcenter i Kugghjulet 3 i Stockholm har förlängt sitt hyresavtal omfattande 5 400 kvadratmeter till 2022. Hyresnivån har justerats till följd av att Sagax uppgraderat luftbehandlingssystemet samt färdigställt ny leveranshall under 2013.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2012 förvärvades två fastigheter i Stockholm för totalt 109 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 7 100 kvadratmeter. Bulten 5 i Danderyd är uthyrd till Mercedes-Benz som driver bilförsäljning och verkstad i fastigheten. Fastigheten omfattar 5 600 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sedan tidigare äger Sagax i samma område fastigheterna Bulten 1, 2, 4, 6 respektive 10. I flera av fastigheterna bedrivs bilförsäljning, bland annat av Bavaria Stockholm (BMW) och Din Bil Sverige (Audi). Området räknas som norra Stockholms bästa område för bilförsäljning.

Under 2012 förvärvade Sagax fastigheten Runö 7:164 i Österåker. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 450 kvadratmeter samt 15 000 kvadratmeter uppställningsytor. Fastigheten är uthyrd till Ratos dotterbolag KVD Kvarndammen som på uppdrag från företag och myndigheter bedriver auktionsförsäljning och värderingsverksamhet.

Järfälla kommun förvärvade i slutet av 2011 fastigheterna Veddesta 2:7 och Veddesta 2:33 i Järfälla med stöd av förköpslagen. Fastigheter-na frånträdde den 13 januari 2012. Kommunen har ersatt Sagax med ett belopp motsvarande Sagax anskaffningskostnad om 63,5 miljoner kronor jämte ränta om 4,2 miljoner kronor.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – STOCKHOLM

Ref ²⁾	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm				Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
1	Domnarvet 16 ¹⁾	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	–	4 416	20,4
2	Domnarvet 17 ¹⁾	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 554	1 395	–	7 949	31
3	Domnarvet 34 ¹⁾	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 442	530	–	1 972	12,1
4	Domnarvet 40 ¹⁾	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 045	532	850	2 577	10,5
5	Fabrikören 9 ¹⁾	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 110	955	–	4 065	17,3
6	Finspång 6 ¹⁾	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 477	1 952	–	8 429	31,8
7	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	–	5 000	–
8	Hangaren 1 ¹⁾	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 707	4 011	–	10 718	57,8
9	Horndal 1 ¹⁾	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	–	8 323	31,4
10	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	1 090	60	–	1 150	3,8
11	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 335	4 436	–	12 771	–
12	Induktorn 35 ¹⁾	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	4 021	930	–	4 951	17,6
13	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	300	1 578	–	1 878	9,4
14	Kalvholmen 1 ⁴⁾	Måsholmstorget 4	Stockholm	1 015	3 402	–	4 417	20,4
15	Kolsva 1 ¹⁾⁵⁾	Fagerstagatan 26	Stockholm	–	–	–	–	21,2
16	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	3 000	3 000	–	6 000	29,8
17	Murmästare-Ämbetet 3 ¹⁾	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 767	1 742	–	11 509	40,7
18	Panncentralen 1 ¹⁾	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 658	1 791	–	12 449	52,9
19	Sillö 3 ¹⁾	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	–	7 060	24,8
20	Skultuna 3 ¹⁾	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	–	11 754	46,7
21	Stensåtra 16 ¹⁾	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	8 863	2 215	–	11 098	10,9
22	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675	3,4
23	Valsverket 10 ¹⁾	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 615	2 020	–	16 635	69,4
24	Varubalen 3 ¹⁾	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 255	3 219	–	10 474	35,2
25	Varubilen 1 ¹⁾	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	8 935	1 110	–	10 045	30,4
26	Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449	–
27	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 680	3 296	–	8 976	56,6
28	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	–	1 950	9,2
29	Tumba 7:234	Gustav de Laval's Väg 10-12	Botkyrka	16 531	540	–	17 071	20,1
30	Bulten 1	Danderydsvägen 142	Danderyd	–	2 393	–	2 393	11,5
31	Bulten 2	Danderydsvägen 144	Danderyd	–	–	–	850	3,7
32	Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	–	1 237	6,5
33	Bulten 5	Ryttarvägen 4	Danderyd	4 932	687	–	5 619	38,4
34	Bulten 6	Rinkebyvägen 9	Danderyd	1 700	–	–	1 700	9,3
35	Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	–	2 800	27,4
36	Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	91 456	2 351	–	93 807	272,1
37	Jordbromalm 6:10 ¹⁾	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	–	6 018	25,3
38	Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	–	16 100	67,2
39	Jordbromalm 6:82 ³⁾	Rörvägen 7	Haninge	–	–	–	–	13,6
40	Söderbymalm 7:49	Hantverkärvägen 31	Haninge	6 320	800	–	7 120	23,2
41	Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	–	4 060	15,2
42	Heden 4	Lövbacksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	–	–	4 658	17,5
43	Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	–	5 420	25,3
44	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 537	850	–	4 387	12,8
45	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650	17,7
46	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 492	–	–	5 492	29
47	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621	8,7
48	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895	7,6
49	Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200	–
50	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	–	7 338	45,8
51	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 334	1 761	–	3 095	18,5
52	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	–	17 495	83,9
53	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952	57,9
54	Mästaren 6 ¹⁾	Hantverkärvägen 14	Södertälje	910	194	–	1 104	4,3
55	Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851	13,3
56	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 536	430	–	6 966	29
57	Runö 7:164	Näsvägen 19	Österåker	800	650	–	1 450	14,6
Totalt				369 629	78 540	850	449 039	1 614,1

1) Fastigheten innehas med tomträtt.

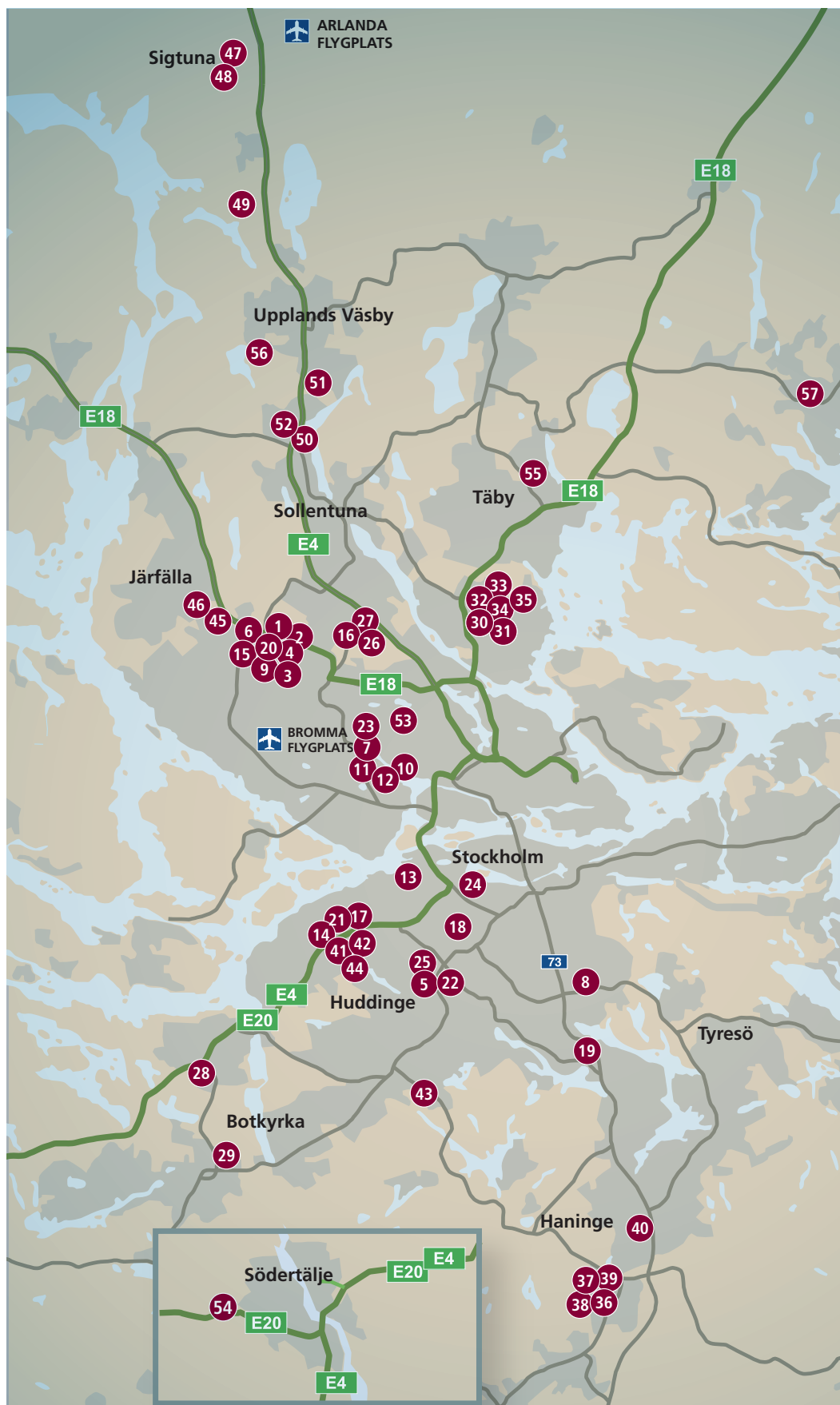
2) Se karta på sidan 31.

3) Mark.

4) Fastigheten har avyttrats under 2013.

5) Fastigheten är under återuppförande efter omfattande brand 2011.

Fastigheten förvärvades under 2012.



Marknadsanalys för Stockholm, se sidan 14
Söderports fastigheter i Stockholm, se sidan 55



ÖVRIGA SVERIGE

I Övriga Sverige har Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 40 fastigheter med 367 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 211 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick till 11,8 år.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Övriga Sverige omfattar 40 fastigheter med 367 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 32 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 23 % av hyresvärdet. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Gambros huvudkontor i Lund, S:t Eriks tillverkning av betongprodukter i Uppsala samt BE Groups anläggningar i Norrköping.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 43 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 200,9 (218,2) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 115,3 (120,3) miljoner kronor under 2012. Driftnettot minskade med 8 % till 191,4 (208,9) miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 11,8 år. Samtliga hyresavtal förutom hyresavtal avseende Terminalen 10 i Karlskoga och Kungsängen 32:8 i Uppsala är triple netavtal.

Sagax har under 2012 investerat 11,1 (8,1) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. I fastigheten Brogårdshemmet

14 i Vetlanda har Sagax avslutat en investering om 13,0 miljoner kronor åt hyresgästen EvoBus, varav 3,3 miljoner kronor har investerats under 2012. Investeringen avser nybyggnation av kontor, modernisering av befintliga kontor samt vissa fasadarbeten. I fastigheten Gästgivaregården 1:303 i Sävsjö har Sagax genomfört en investering om 3,7 miljoner kronor åt hyresgästen Smålandsvillan. Investeringen avser förstärkning av stomme för en färdigvaruhall i samband med omläggning av tak. I fastigheten Kokosnöten 2 i Helsingborg har Sagax genomfört en investering om 1,1 miljoner kronor avseende brandskyddsåtgärder åt hyresgästen Kemira Kemi.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2012 har totalt tre mindre fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 2 800 kvadratmeter avyttrats. De avyttrade fastigheterna är Bälgen 4 i Ljungby, Tornväktaren 12 i Tidaholm samt Nälen 4 i Eda.

Inga fastigheter har under 2012 förvärvats inom marknadsområdet.

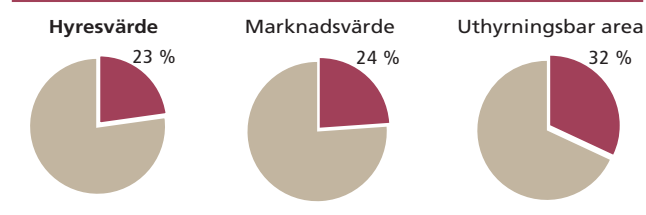
De fem största hyresgästerna som motsvarade 72 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

BWG Homes	Trähusfabrikant
Gambro Lundia	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Närkes Elektriska	Elgrossist och elentreprenör
S:t Eriks	Tillverkare av mark-, tak- och VA-system
Trivselhus	Trähusfabrikant

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	40
Uthyrningsbar area, kvm	366 944
Hyresvärde, Mkr	211
Ekonomisk vakansgrad, %	5,7
Hyresduration, år	11,8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 262
Förvaltningsresultat 2012, Mkr	115,3
Direktavkastning per 2012-12-31, %	8,6

ANDEL AV SAGAX



Fastigheten Hissmontören 2 i Örebro omfattar 10 300 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Närkes Elektriska AB (NEA).



Eksjöhovgård 7:5 i Sävsjö är omfattar 7 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Tomra Compaction (fd Orwak). Tomra Compaction utvecklar, tillverkar och marknadsför ett brett sortiment av avfallskomprimatorer och balnings-/brikettsystem för återvinningsbart material som bidrar till en lönsammare avfallshantering. Bolaget ägs av det börsnoterade norska företaget Tomra, en global aktör som erbjuder integrerade lösningar för att ta vara på och återvinna använt förpackningsmaterial.

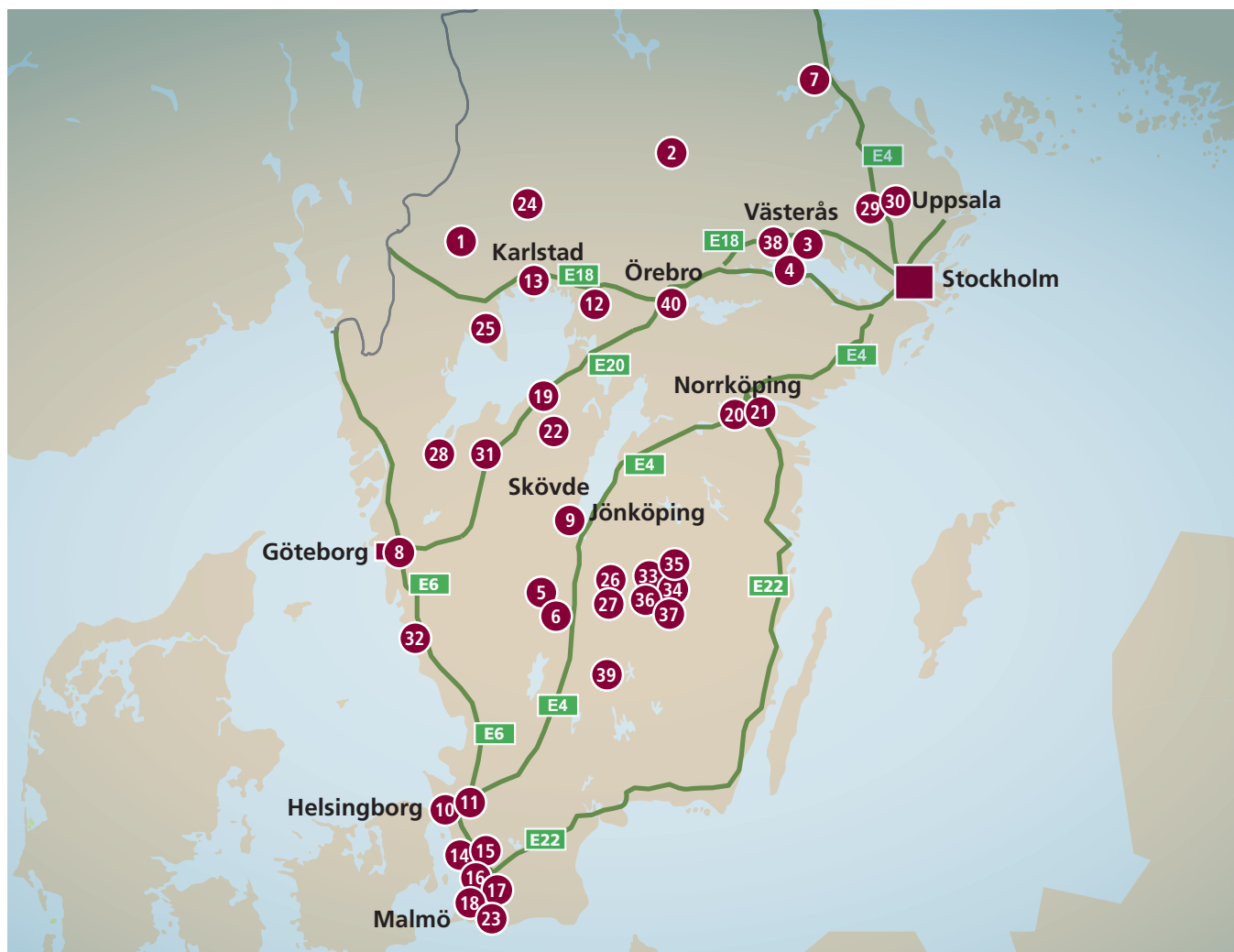
FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖVRIGA SVERIGE

Ref ²⁾	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Totalt	Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
1	Lampan 1 ¹⁾	Spårgatan 14	Arvika	556	260	–	816	1,1
2	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	828	665	–	1 493	4,3
3	Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	633	–	1 143	4,6
4	Nollplanet 8 ¹⁾	Fabriksgratan 7	Eskilstuna	905	346	–	1 251	2,8
5	Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	917	200	7 127	4,6
6	Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	–	23 450	23,1
7	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	–	2 350	8,5
8	Högsbo 34:18 ¹⁾	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	1 870	–	4 784	30,6
9	Bränninge 2:136 mfl	Södergatan 2	Habo	14 830	2 260	–	17 090	21,2
10	Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	–	8 426	9,9
11	Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	–	5 278	11,2
12	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	–	9 184	20,9
13	Spärren 2 ¹⁾	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	–	1 954	4,9
14	Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789	87,7
15	Stockholmsledet 9	Emdalavägen 5	Lund	6 817	2 276	856	9 949	65,9
16	Båtyxan 5 ¹⁾	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	–	5 640	13,1
17	Båtyxan 6 ¹⁾	Stenyxegatan 1	Malmö	11 075	1 660	300	13 035	36
18	Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838	13,8
19	Poppeln 29	Stockholmsvägen 53	Mariestad	300	100	–	400	1,3
20	Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	–	40 730	62,1
21	Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	–	7 700	25
22	Kamaxeln 6 ¹⁾	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280	7,9
23	Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorp	8 976	324	–	9 300	17,6
24	Brårud 1:117	Brårudsallén 8	Sunne	567	246	–	813	0,9
25	Kättingen 1 ³⁾	Norrlandsvägen 29	Säffle	363	286	–	649	1,6
26	Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	6 026	990	–	7 016	8,7
27	Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	–	14 355	9,8
28	Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642	6,7
29	Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 725	1 260	–	14 985	63,9
30	Kungsängen 32:8	Kungsängsesplanaden 9	Uppsala	756	392	–	1 148	6,1
31	Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	–	8 747	9
32	Bälgen 4	Järngatan 2	Varberg	–	2 400	–	2 400	30,2
33	Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	–	19 527	9,8
34	Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	–	13 000	19
35	Lilla Hillhult 2:4	Lilla Hillhult 13	Vetlanda	2 050	150	–	2 200	1,7
36	Brogårdshemmet 14 ³⁾	Lassarettsgatan 30	Vetlanda	5 619	–	–	6 519	–
37	Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	–	57 995	39,9
38	Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	–	3 580	13,6
39	Gravören 9 ³⁾	Ljungadalsgatan 7	Växjö	1 060	470	–	1 030	2,7
40	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	–	10 331	23
Totalt				305 865	55 964	4 715	366 944	724,7

1) Fastigheten innehas med tomträtt.

2) Se karta på sidan 35.

3) Fastigheten har avyttrats under 2013.



Söderports fastigheter i Övriga Sverige, se sidan 58



HELSINGFORS

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattar 20 fastigheter med 119 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 95 miljoner kronor.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattar 20 fastigheter med 119 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 10 % av Sagax uthyrningsbara area och 11 % av hyresvärdet i koncernen.

Det snabbt växande Helsingfors består av kommunerna Esbo, Vanda samt Helsingfors. Sagax fastigheter ligger strategiskt placerade utmed ringlederna och andra viktiga trafikleder.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 95 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 3,5 år. Hyresintäkterna uppgick till 91,6 (87,0) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 56,3 (50,0) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 3 % till 74,3 (71,8) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2011.

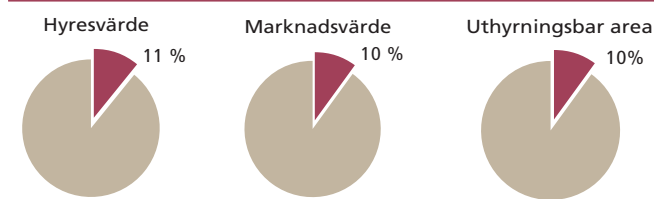
De fem största hyresgästerna som motsvarade 56 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

DSV	Transport och logistik
FremantleMedia Finland	Internationell mediakoncern
Multihela	Importör och distributör av byggbeslag
Partanen	Grossist av byggnadsglas
Wulff-Yhtiöt	Leverantör av kontorstillbehör

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	20
Uthyrningsbar area, kvm	119 308
Hyresvärde, Mkr	96
Ekonomisk vakansgrad, %	3,9
Hyresduration, år	3,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	936
Förvaltningsresultat 2012, Mkr	56,3
Direktavkastning per 2012-12-31, %	7,9

ANDEL AV SAGAX



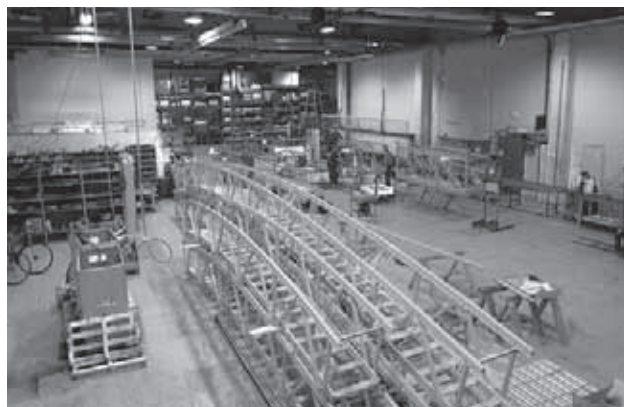
Utbudsförändringar i Helsingfors, se sidan 14

Sagax har under 2012 investerat 7,1 (5,0) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 8 300 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 21 500 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 10 300 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till -2 000 kvadratmeter under 2012.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

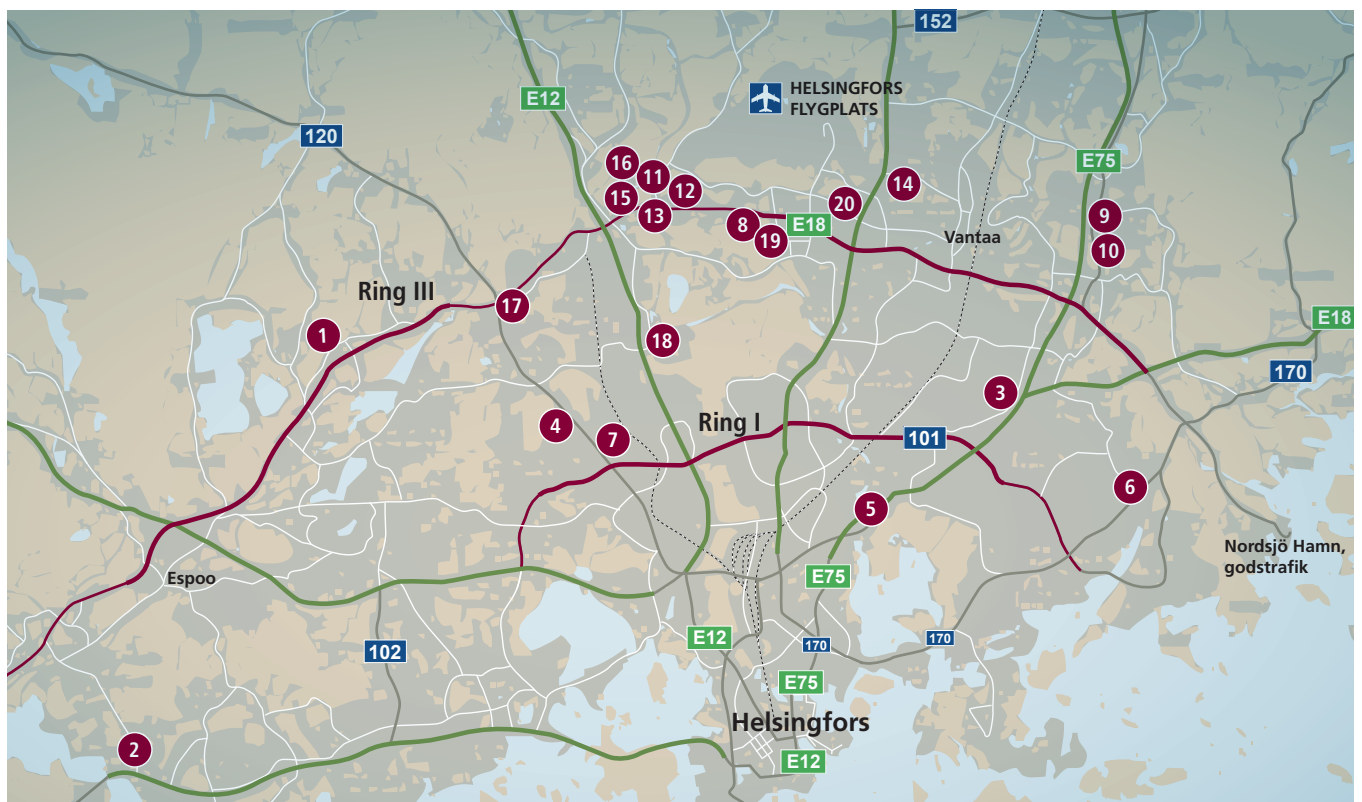
Inga fastigheter i marknadsområdet har förvärvats eller avyttrats under 2012.



Övre bilden: Tillinmäentie 1 i Esbo, Finland, omfattar 12 632 kvadratmeter. Lokalen på bilden är uthyrd till Oy Rostek Ab som bland annat tillverkar servicerampor till skyskrapor. Nedre bilden: Kiilaniityntie 1 i Esbo, Finland, omfattar 3 030 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Oy Multihela Ab som säljer marin utrustning.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – HELSINGFORS

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
1	Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Esbo, Finland	3 230	–	–	3 230
2	Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo, Finland	7 382	5 241	–	12 623
3	Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors, Finland	3 786	421	–	4 207
4	Konalankuja 2 (91-32-38-6)	Konalankuja 2	Helsingfors, Finland	3 909	494	–	4 403
5	Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)	Hernepellontie 11	Helsingfors, Finland	700	300	–	1 000
6	Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)	Linnanpajantie 26	Helsingfors, Finland	2 000	172	–	2 172
7	Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors, Finland	5 342	1 735	–	7 077
8	Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda, Finland	9 774	1 608	646	12 028
9	Honkanummentie 3 (92-96-101-4)	Honkanummentie 3	Vanda, Finland	24 094	2 019	176	26 289
10	Honkanummentie 7 (92-96-101-7)	Honkanummentie 7	Vanda, Finland	5 431	130	150	5 711
11	Juhanilantie 1 (92-41-102-8)	Juhanilantie 1	Vanda, Finland	1 600	600	–	2 200
12	Juhanilantie 3 (92-41-102-3)	Juhanilantie 3	Vanda, Finland	1 150	838	–	1 988
13	Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vanda, Finland	4 701	1 000	325	6 026
14	Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda, Finland	1 576	1 086	–	2 662
15	Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda, Finland	560	290	–	850
16	Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda, Finland	800	280	–	1 080
17	Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda, Finland	1 047	810	–	1 857
18	Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda, Finland	3 264	894	–	4 158
19	Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda, Finland	10 128	4 192	740	15 060
20	Manttaalitie 12 (92-52-308-10)	Manttaalitie 12	Vanda, Finland	3 247	1 440	–	4 687
Totalt				93 721	23 550	2 037	119 308



ÖVRIGA FINLAND

Sagax marknadsområde Övriga Finland omfattar elva fastigheter med 156 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 90 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,7 år vid årets utgång.

I Övriga Finland omfattar Sagax fastighetsbestånd elva fastigheter med 156 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 13 % av Sagax uthyrningsbara area och 10 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på tio hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 10,7 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal.

Hyresintäkterna uppgick till 87,1 (80,9) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 53,8 (56,7) miljoner kronor. Driftnettot 2012 ökade med 5 % till 81,6 (76,3) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv under 2011.

Sagax har under 2012 investerat 11,7 (103,1) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd.

Under 2012 avslutades nybyggnation av 3 200 kvadratmeter produktionsytor i Lapua för hyresgästen BE Group. Totala produktionskostnaden uppgick till 3,6 miljoner euro för byggnationen som avslutades under det första kvartalet 2012, varav 1,3 miljoner euro motsvarande 11,3 miljoner kronor har investerats under 2012. Det befintliga hyresavtalet har förlängts och hyresnivån justerats till följd av investeringarna.

Under 2013 har avtal tecknats om tillbyggnad för hyresgästen BE Group i Åbo om 1 miljon euro. Investeringen sker mot hyrestillägg.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2012 har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats inom marknadsområdet.

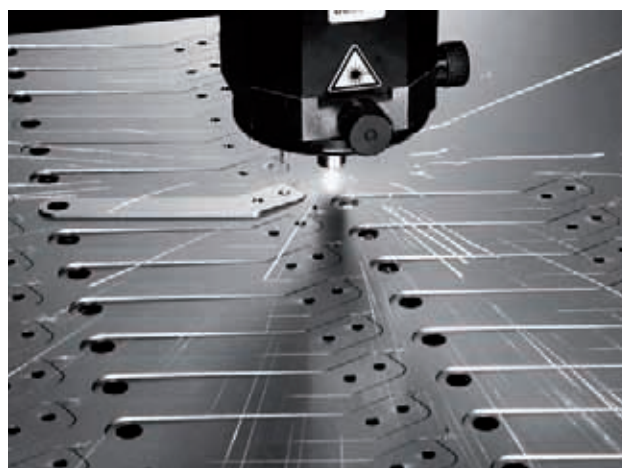
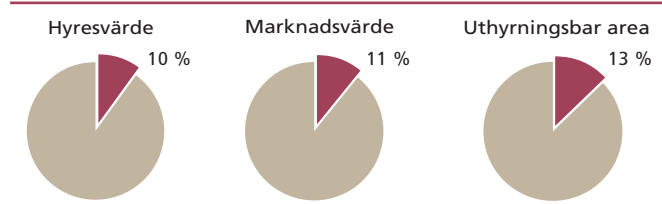
De hyresgäster som motsvarade 100 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

BE Group	Stålgrossist
Konecranes	Tillverkare av lyftutrustning
Movere	Transport och logistik
Rotator	Importör av anläggningsmaskiner
Tibnor	Ståldistributör

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	11
Uthyrningsbar area, kvm	155 751
Hyresvärde, Mkr	90
Ekonomisk vakansgrad, %	0,3
Hyresduration, år	10,7
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 008
Förvaltningsresultat 2012, Mkr	53,8
Direktavkastning per 2012-12-31, %	8,1

ANDEL AV SAGAX



Sagax fastighet Vanhanradankatu 42 i finländska Lahtis har en uthyrningsbar area om 27 087 kvadratmeter och är uthyrd till stålgrossisten BE Group.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖVRIGA FINLAND

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Totalt
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
1	Tuottotie 4 (604-418-1-538)	Tuottotie 4	Birkala, Finland	3 767	965	–	4 732
2	Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	–	1 200	–	1 200
3	Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	7 107	–	–	7 107
4	Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	1 764	–	–	1 764
5	Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	24 977	5 510	–	30 487
6	Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	16 186	5 500	–	21 686
7	Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis, Finland	26 441	646	–	27 087
8	Metsäkiiventie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiiventie 4	Lappo, Finland	5 456	657	–	6 113
9	Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tammerfors, Finland	10 047	639	–	10 686
10	Ruununmyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus, Finland	14 760	2 955	–	17 715
11	Paakalantie 3 (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo, Finland	25 691	1 483	–	27 174
Totalt				132 429	17 390	0	155 751



ÖVRIGT

I Tyskland och Danmark har Sagax den 31 december 2012 ett fastighetsbestånd omfattande sex fastigheter med 68 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen uppgick till 17,5 år.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Övrigt omfattar sex fastigheter med 68 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 6 % av Sagax uthyrningsbara area och 9 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på sju hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 17,5 år.

Hyresintäkterna uppgick till 60,5 (44,1) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 32,3 (18,8) miljoner kronor. Driftnettot 2012 ökade med 37 % till 58,9 (42,9) miljoner kronor till följd av investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförvärv.

Sagax har under 2012 investerat 188,4 (0,0) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd genom att investera i en produktionsanläggning åt Gambro i Hechingen med en uthyrningsbar area om 8 000 kvadratmeter

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Sagax har under 2012 förvärvat ett höglager i Hechingen med en uthyrningsbar area om 12 000 kvadratmeter vilket hyrs ut till Gambro. Fastigheten förvärvades för 91,0 miljoner kronor.

De två hyresgästerna som motsvarade 100 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

Gambro	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Kemetyl	Försäljning och produktion av kemikalier

KORTA FAKTA

Antal fastigheter	6
Uthyrningsbar area, kvm	67 615
Hyresvärde, Mkr	78
Ekonomisk vakansgrad, % ¹⁾	9,9
Hyresduration, år	17,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	755
Förvaltningsresultat 2012, Mkr	32,3
Direktavkastning per 2012-12-31, %	9,7

1) Ekonomisk vakans utgörs i sin helhet av tidsbegränsade lämnade hyresrabatter.

ANDEL AV SAGAX



I Hechingen utanför Stuttgart hyr Gambro fyra fastigheter om sammanlagt 44 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. I anläggningen tillverkas dialysfilter.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖVRIGT

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Totalt
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
108756, 9M Ølsemagle By	Vaerkstedsvej 45-49	Køge, Danmark	3 378	250	1 383	3 628
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 836	287	12	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	10	865	10 235
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	18 205	91	1 680	19 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	–	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 531	1 456	–	11 987
Totalt			57 807	6 168	3 940	67 615

Fastigheten förvärvades under 2012.



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 9 396 miljoner kronor per 31 december 2012. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende värderingsföretag. Sagax direktavkastning 2012 uppgick till 7,8 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSTANDARD

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden, det vill säga till marknadsvärde.

Sagax utgående ackumulerade orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2012 uppgick till totalt 516,5 miljoner kronor. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde sedan 2005 med detta nettobelopp, utöver vad Sagax investerat i fastigheterna under perioden. Värdeökningen motsvarar 2 % per år i genomsnitt vilket är i linje med periodens inflation.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 134 (136) fastigheter uppgick den 31 december 2012 till 9 396 (8 961) miljoner kronor. Förändringen av bedömt marknadsvärde har uppkommit genom förvärv av nya fastigheter för sammanlagt 202,6 (1 396,6) miljoner kronor samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd som under året uppgick till 259,6

(160,4) miljoner kronor. Fastigheternas redovisade värde minskade med 68,3 (246,3) miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året. Värdeförändringar under året uppgick till 135,2 (123,7) miljoner kronor, varav realiserade värdeförändringar utgjorde 0,8 (-5,8) miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar 134,4 (129,4) miljoner kronor. Omräkning från utländsk valuta har skett till balansdagens kurser.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 35,1 (35,1) miljoner kronor reducerat redovisat fastighetsvärde i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgår därefter till 9 361 (8 925) miljoner kronor.

Värdeutvecklingen för fastigheterna har de senaste tre åren varit positiv efter att ha varit negativ under 2008 och 2009. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,2 %).

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har stigit med 117,6 (43,1) miljoner kronor till följd av omförhandlingar och nettot av nyuthyrningar och avflyttningar under året. Fastighetsmarknaden har i Sverige utvecklats negativt under 2012 vilket kompenseras av en starkare fastighetsmarknad

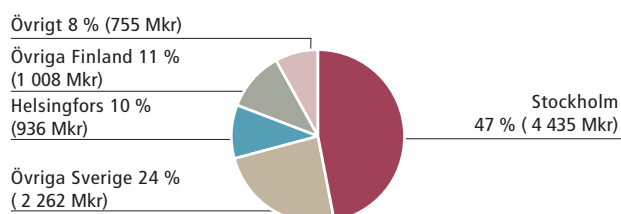
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	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 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

År	Ingående orealiserade värden, Mkr	Redovisad orealiserad värdeförändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, mkr	Utgående orealiserade värden, Mkr
2004	-	-	-	-
2005	-	56,9	-	56,9
2006	56,9	152,1	-1,3	207,7
2007	207,7	492,0	-151,0	548,7
2008	548,7	-127,9	-84,0	336,8
2009	336,8	-244,6	0,3	92,5
2010	92,5	174,9	-7,1	260,3
2011	260,3	129,5	-5,8	384,0
2012	384,0	134,4	-1,9	516,5
Totalt		767,3	-250,8	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag, se sidan 20

utomlands. Netto har detta medfört en omvärdering av fastigheterna med 16,8 (86,3) miljoner kronor. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till 64,4 (138,5) miljoner kronor och värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till 70,0 (-9,1) miljoner kronor redovisat i svenska kronor.

SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax tio värdemässigt största fastigheter uppgick per 31 december 2012 till 3 753 miljoner kronor. Detta motsvarade 40 % av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabell nedan.

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att använda oberoende värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar Sagax samtliga fastigheter, med undantag för fastigheterna i Tyskland vilka under 2012 har värderats externt per 30 juni och 31 december. Fastigheterna i Tyskland har värderats internt av Sagax per 31 mars och 30 september av kostnadsskäl.

Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras ofta på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar. Sagax bedömer att användandet av välnummerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rätt-

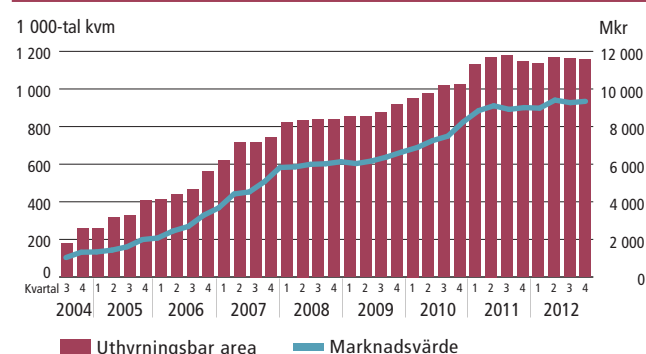
visande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. I nedanstående tabell över värdefördelning av värderingsobjekt redogörs för vilka värderingsföretag som anlåtats vid årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem.

VÄRDE AV KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

Huvuddelen av Sagax fastigheter är uthyrda med långa hyresavtal. Dessa omständigheter innebär att en relativt stor andel av Sagax fastigheters marknadsvärde utgörs av värdet från de framtida hyresintäkter som de befintliga hyresavtalen förväntas generera.

Nuvärdet av framtida bedömda driftnetton från befintliga hyresavtal uppgår till 4,4 miljarder kronor, vilket motsvarar 47 % av fastigheternas externt bedömda marknadsvärde. Nuvärde av driftnetton från befintliga hyresavtal i förhållande till fastigheternas marknadsvärde är lägst i Helsingfors med 25 %. Detta innebär att marknadsvärdena för Helsingforsfastigheterna är mest beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. I marknadsområde Övrigt utgör nuvärdet av driftnetton från befintliga hyresavtal 98 %. Detta innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i marknadsområdet Övrigt är minst beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. För att beräkna hur stor denna andel är har Sagax utgått från de externa marknadsvärderingarna. De driftnetton som bedöms genereras under återstoden av respektive fastighets genomsnittliga hyresduration har nuvärdesberäknats med den kalkylränta som de externa värderarna åsatt respektive fastighet.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



BEDÖMD ANDEL AV MARKNADSVÄRDE SOM MOTSVARAS AV NUVÄRDET AV DRIFTNETTON FRÅN BEFINTLIGA HYRESAVTAL

Marknadsområde	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta	Andel av bedömt marknadsvärde
Stockholm	5,5	9,3 %	32 %
Övriga Sverige	11,8	9,5 %	63 %
Helsingfors	3,5	9,2 %	25 %
Övriga Finland	10,7	8,1 %	62 %
Övrigt	17,5	8,5 %	98 %
Genomsnitt	8,4	9,2 %	47 %

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

FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE I BOKSTAVSORDNING

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Jordbromalm 3:1	Haninge	93 807
Jordbromalm 6:13	Haninge	16 100
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	63 987
Inteckningen 5	Lund	23 789
Koneenkatu 8	Hyvinge	62 244
Myresjö 31:2	Vetlanda	57 995
Romben 3	Sollentuna	17 495
Vanhanradankatu 42	Lahtis	27 087
Verkmästaren 4	Solna	15 952
Vitå 1	Stockholm	9 449
Totalt		387 905

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i Sverige i enlighet med riktlinjerna i IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Varje värderingsobjekt värderas separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av ASPECT (Association for Surveying, Property Evaluation and valuation, Competence development and Transaction). Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+	Hyresinbetalningar
–	Driftutbetalningar
–	Underhåll
=	Driftnetto
–	Investeringar
=	Kassaflöde

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på ett inflationsantagande om 2 % per år under kalkylperioden. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Sagax fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

KORT OM SAGAX FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Värdetidpunkt 31 december 2012	
Verkligt värde	9 396 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills Sweden, Savills Immobilien, Peltola & Co samt DTZ Egskov.
Kalkylperiod	5–20 år
Antagen inflationsutveckling	2 %
Långsiktig vakansgrad	Normalt 5–20 %
Drift- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter.
Kalkylränta kassaflöde	7,00–12,70 %
Kalkylränta restvärde	7,00–12,70 %
Direktavkastningskrav	6,75–10,50 %

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

DTZ

DTZ är en del av UGL Services som har 47 000 anställda med 208 kontor i 52 länder. UGL Services är ett av världens största fastighets-serviceföretag. I Sverige finns cirka 80 konsulter och bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Norrköping.

DTZ anlitas för värdering av Sagax fastighet i Danmark och för värderingar av intressebolagens totalt 168 fastigheter i Sverige.

www.dtz.com

Peltola & Co

Kiinteistötaito Peltola & Co Oy har specialiserat sig på värderingar av handels-, kontors-, industri- och lagerfastigheter på den finska

fastighetsmarknaden. Varje år värderas cirka 1 200 fastigheter.

Sagax anlitar Peltola & Co för värderingar av Sagax fastigheter i Finland.
www.kiinteistotaito.fi

Savills

Savills plc är en fastighetstjänsteleverantör som är noterad på London Stock Exchange. Bolaget har ett internationellt nätverk med 22 000 medarbetare på över 500 kontor och samarbetspartner runt om i världen.

Sagax anlitar Savills för värderingar av fastigheter i Sverige och i Tyskland.

www.savills.com

JUSTERING AV DRIFTNETTO VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2013 uppgick till 719 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 718 miljoner kronor som redovisas i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2013, se sidan 60. Sagax driftnetto, enligt Aktuell intjäningsförmåga vid årsskiftet, överensstämmer således väl med det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RELATIVT INFLATION

Nedanstående tabell visar fastigheternas reala värdeförändringar när hänsyn tas till inflation uttryckt som förändring av Konsumentprisindex (KPI). Med värdeförändring avses den förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde som överstiger investeringar i densamma.

KALKYLRÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter och dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från mark-

nadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (7,00–12,70 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (7,00–12,70 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (6,75–10,50 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighetsmarknadsposition.

Den 31 december 2012 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 9,2 % (8,3 %) respektive 9,8 % (10,4 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,2 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 9 396 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 8,0 % för beräkning av restvärdet, en kalkylränta om 9,2 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 9,8 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet.

I tabell nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändringar av driftnetto och direktavkastningskrav.

Som framgår av diagrammet överensstämmer Sagax redovisade direktavkastning väl med direktavkastningskraven vid fastighetsvärderingarna.

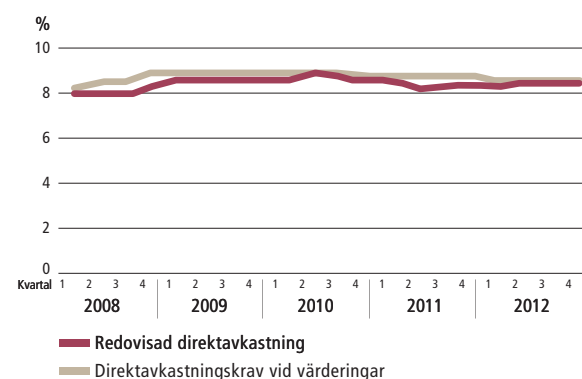
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER 2005–2012

År	Värdeförändring ¹⁾		KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
2005	57 Mkr	3,4 %	0,9 %	2,5 %
2006	158 Mkr	6,0 %	1,6 %	4,4 %
2007	507 Mkr	12,1 %	3,4 %	8,7 %
2008	-148 Mkr	-2,7 %	1,5 %	-4,2 %
2009	-244 Mkr	-3,9 %	0,5 %	-4,4 %
2010	176 Mkr	2,5 %	2,0 %	0,5 %
2011	129 Mkr	1,6 %	2,6 %	-1,0 %
2012	134 Mkr	1,5 %	0,7 %	0,8 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

2) Vägd förändring av KPI eller motsvarande på de marknader Sagax äger fastigheter.

DIREKTAVKASTNING JÄMFÖRT MED DIREKTAVKASTNINGSKRAV



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDEN, MKR

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0,0	+5,0
Förändring	-0,5	+125	+625	+1 130
direktavkastningskrav,	0,0	-470	0	+470
%-enheter	+0,5	-995	-555	-110

KALKYLRÄNTOR OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Marknadsområde	Kalkylränta kassaflöde	Kalkylränta restvärde	Direktavkastningskrav
Stockholm	7,00–10,40 %	7,00–10,40 %	6,75–8,25 %
Övriga Sverige	7,50–12,50 %	7,50–12,50 %	7,00–10,50 %
Helsingfors	8,00–11,25 %	9,75–11,25 %	7,75–9,25 %
Övriga Finland	7,50–11,00 %	10,50–11,00 %	8,50–9,00 %
Övrigt	8,50–10,25 %	10,50–12,50 %	8,50–10,50 %
Vägt genomsnitt	9,2 %	9,8 %	8,0 %

Marknadsöversikt, se sidan 9



FINANSIERING

Sagax egna kapital uppgick till 2 794 (2 223) miljoner kronor vid utgången av 2012. De räntebärande skulderna uppgick till 6 300 (6 557) miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 62 % (68 %). Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 5,2 (4,3) respektive 4,3 (2,9) år.

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Sagax tillgångar uppgick till 10,1 (9,6) miljarder kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per 31 december 2012 för 28 % (23 %) respektive 62 % (68 %) av Sagax finansiering.

Räntekostnaderna utgör verksamhetens överlägset största kostnad. Sagax har som policy att binda räntan under lång tid framåt. Bolaget har som mål att ha en räntebindningstid som alltid överstiger 4 år. Den långa räntebindningen gör räntekostnaderna förutsägbara. I kombination med Sagax höga ekonomiska uthyrningsgrad (93 %), långa hyresavtal (8,4 år) och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde förutsägbart under överskådlig framtid.

Sagax bedömer att förutsägbarheten i förvaltningsresultatet medger en relativt hög andel räntebärande skulder. Sagax egna kapital kan därigenom användas effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

Tillgång till nyupplåning är av avgörande betydelse för att kunna genomföra investeringar i befintliga fastigheter samt förvärva nya fastigheter och därmed fortsätta att utveckla bolaget.

Sagax eftersträvar lång kapitalbindning för bolagets låneavtal i syfte att minimera refinansieringsrisken. Per 31 december 2012 uppgick bolagets genomsnittliga kapitalbindning till 4,3 (2,9) år och Sagax har inget refinansieringsbehov förrän 2015 då ett obligationslån om 250 miljoner kronor förfaller.

Sagax har finansiella åtaganden (covenants) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är främst kassaflödesbaserade och relaterade till belåningsgrad, se sammanställning på sidan 46. Sagax uppfyller samtliga åtaganden. Något förtida refinansieringsbehov till följd av dessa åtaganden är därför osannolikt. Bolagets finansiella ställning är således god.

EGET KAPITAL

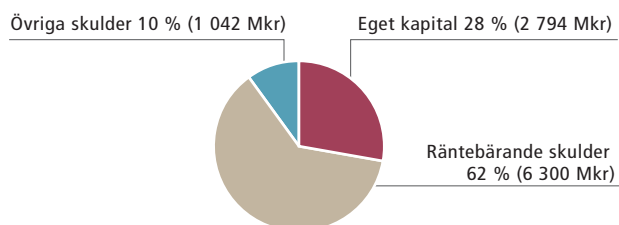
Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå.

Sagax egna kapital uppgick till 2 794 (2 223) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 28 % (23 %). Bolagets målsättning är att det egna kapitalet långsiktigt skall överstiga 20 % av bolagets totala finansiering. En soliditet överstigande 20 % har bedömts som lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och ställning i övrigt. Soliditetsmålet har utformats med särskilt beaktande av bolagets mål för räntebindning (> 4 år) och rätetäckning (>150 %). Med en soliditet om 28 % uppfyllde Sagax målet vid utgången av 2012.

Sagax målsättning för avkastningen på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 %. Avkastningen på eget kapital uppgick under 2012 till 15 % (6 %). Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 8 % under de senaste fem åren, detta främst till följd av att den redovisade avkastningen för 2008 respektive 2009 var så låg som -13 % respektive 3 %.

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2012 på 13 416 822 stamaktier av serie A och 50 000 000 preferensaktier. Båda aktieslagen är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Vid AB Sagax extra bolagsstämma den 19 mars 2013 beslutade om fondemission av

KAPITALSTRUKTUR



PREFERENSKAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2012-12-31	2011-12-31
Preferenskapital	1 600,0	1 192,1
Andel av eget kapital, %	57,3	53,6
	2012	2011
Preferensutdelning (2012 förslag)	100,0	74,5
Andel av kassaflödet från den löpande verksamheten, %	27,4	22,4



Aktien och ägarna, se sidan 71

134 168 220 stamaktier av serie B. För varje A-aktie erhöLL aktieägarna 10 B-aktier vederlagsfritt. Det nya aktieslaget togs upp till handel den 8 april 2013 och är även det noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

Preferensaktierna bidrar, i tillägg till Sagax övriga kapitalkällor, till att finansiera verksamheten till lägsta möjliga riskjusterade kostnad och kommer att utgöra en komponent i bolagets kapitalstruktur under överskådlig framtid. Omfattningen av bolagets preferenskapital kommer att variera beroende på kostnaden för sådant kapital samt Sagax totala kapitalbehov.

Sagax har som målsättning att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital. Per 31 december 2012 uppgick preferenskapitalet till 1 600 (1 192) miljoner kronor motsvarande 57,3 % (53,6 %) av koncernens egna kapital. Preferenskapitalets andel av eget kapital översteg bolagets målsättning om 50 % till följd av den nyemission av preferensaktier om 376 miljoner kronor som genomfördes i december 2012. Sagax bedömer att bolagets löpande resultat kommer att öka det egna kapitalet så att målsättningen om 50 % uppnås inom 12-24 månader.

Sagax har som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Den av årsstämman 2012 beslutade preferensaktieutdelningen för år 2011 uppgick till 74,5 miljoner kronor motsvarande 22,4 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2011. Efter beslut av extra bolagsstämma den 12 december 2012 har ytterligare 12,7 miljoner kronor av det egna kapitalet tagits i anspråk för utdelning avseende 12 747 978 nyemitterade preferensaktier. Denna utdelning utbetalades med ett belopp om 0,50 kronor med avstämningsdagar 28 december 2012 respektive 28 mars 2013. Föreslagen preferensaktieutdelning 2013 motsvarar 27 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2012.

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie, motsvarande likvidationsvärdet per aktie enligt bolagsordningen (se sidan 134), med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om

2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Per 31 december 2012 uppgick eget kapital till 89,01 (76,85) kronor per stamaktie A och till 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

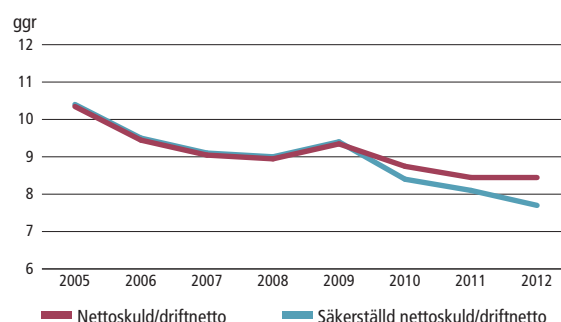
De räntebärande skulderna utgjorde 62 % (68 %) av bolagets finansiering per 31 december 2012 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter och dels av två icke säkerställda obligationslån. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea Bank, SEB samt Svenska Handelsbanken. Bolagets fastigheter, exklusive en fastighet Danmark, är finansierade i lokal valuta. Sagax avser att minska andelen säkerställd finansiering till förmån för icke säkerställd obligationsfinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 6 300 (6 557) miljoner kronor varav 1 875 (1 528) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2012 minskat främst till följd av en engångsamortering om 400 miljoner kronor i samband med förlängning av lån om 4 243 miljoner kronor. Lånet som tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank AG är upptaget i svenska kronor och i euro. Förlängningen gjordes i förtid för att minska Sagax refinansieringsrisk. Till följd av valutakursförändringar minskade skulderna med 63,6 (7,9) miljoner kronor under 2012.

Sagax utvärderar sin nettoskuld i förhållande till fastighetsportföljens marknadsvärde och i förhållande till verksamhetens intjäning. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,5 (8,5) gånger årets driftnetto. Kvoten mellan den räntebärande nettoskulden och driftnettot har minskat sedan 2005, Sagax betalningskapacitet i förhållande till nettoskulden har således utvecklats positivt. Den historiska utvecklingen av förhållandena mellan nettoskulden och den säkerställda nettoskulden i förhållande till driftnettot redovisas i diagrammet nedan.

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 %

NETTOSKULD/DRIFTNETTO



Åtaganden i låneavtal ("covenants")

Banklån

Sagax banklån motsvarade 67 % (70 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som låntagaren skall uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan kreditgivaren begära att kredittagaren skall återbetala lånet i förtid. Åtagandena utgörs typiskt av vissa finansiella nyckeltal som måste uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden inte får överstiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden måste överstiga en viss nivå.

De finansiella åtaganden som finns i Sagax låneavtal är främst kassaflödesbaserade och relaterade till belåningsgrad. Övriga åtaganden är bland annat att de låntagande dotterbolagen är helägda, att dessa inte upptar ytterligare lån, att hyresavtalen efterlevs, att kreditgivare skall förses med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden.

För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har Sagax kreditgivare rätt att i vissa fall begära omförhandling av låneavtalen och ytterst förtida återbetalning av lånen.

Obligationslån

Obligationslånen motsvarade 6 % (3 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen har endast ett finansiellt åtagande vilket kan påverka utdelning för stamaktier.

Finanspolicy

Finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Finanspolicy fastställs årligen av Sagax styrelse och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Sagax får ta. Målsättningen för finansförvaltningen inom Sagax skall vara att:

- Säkerställa Sagax kort- och långfristiga kapitalförsörjning.

- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Obligationslån

I syfte att diversifiera Sagax finansiering emitterades 2010 ett femårigt obligationslån om 250 miljoner kronor med en räntesats om 7,00 % per år. Under 2012 har ytterligare ett femårigt obligationslån om 350 miljoner kronor emitterats med en räntesats om 6,50 % per år.

Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 068 (6 244) miljoner kronor motsvarande 96 % (95 %) av de totala räntebärande skulderna. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 232,7 (313,1) miljoner kronor motsvarande 4 % (5 %) av de räntebärande skulderna. Under 2013 beräknas totalt 233 miljoner kronor amorteras, varav 44 miljoner kronor amorterats under januari 2013 till följd av fastighetsförsäljningar som avtalats om under december 2012. Återstoden avser löpande amorteringar till kreditinstitut.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker Sagax finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och byggnadskreditiv utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt skall återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i Sagax balansräkning. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom att omstrukturera lånetypen från exempelvis ett byggnadskreditiv till ett bottenlån eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut. Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar

NYTTJADE KREDITER

			Huvudsakliga finansiella åtaganden ("covenants")			
Kreditgivare	31 dec 2012, Mkr	Slutdatum	Belåningsgrad	Soliditet	Ränte-täckningsgrad	Skuld-täckningsgrad
Lån upptagna i SEK:						
Deutsche Pfandbriefbank	2 799	2018	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Svenska Handelsbanken	530	2018	Nej	Nej	Nej	Nej
Nordea Bank	496	2017	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
SEB ¹⁾	–	2014	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Obligationslån	250	2015	Nej	Ja, uppfylls	Nej	Nej
Obligationslån	350	2017	Nej	Ja, uppfylls	Nej	Nej
Delsumma	4 425					
Lån upptagna i EUR:						
SEK/Proventus	431	2017	Nej	Nej	Nej	Nej
Deutsche Pfandbriefbank	1 444	2018	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Delsumma	1 875					
Summa	6 300					

1) Revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor vilken var outnyttjad den 31 december 2012.

sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 4,3 (2,9) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna hade pantbrev om sammanlagt 7 041 (6 384) miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Som säkerheter hade även bankinlåning om totalt 72,0 (199,1) miljoner kronor lämnats. Därutöver lämnar Sagax regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Sagax bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Räntebindning

Sagax låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor respektive Euribor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. En rörlig ränta medför dock inte den långsiktiga förutsägbarhet som Sagax eftersträvar. För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder bolaget olika typer av räntederivat.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,6 % (4,5 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. I stapeldiagrammet nedan redogörs för Sagax genomsnittliga räntenivåer de fem senaste årsskiftena samt hur stor del som motsvaras av marginalkostnader, kostnader för underliggande Stibor- eller Euriborräntor samt kostnad för räntebindning. Den genomsnittliga marginalkostnaden har ökat med 0,6 procentenheter under 2012

varav 0,2 procentenheter förklaras av större andel obligationsfinansiering och 0,4 procentenheter förklaras av högre marginaler vid förlängningar av lån.

Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingen. När Stibor- och Euriborräntorna sjunker blir konsekvensen att den relativa kostnaden för räntebindningen stiger, vilket nedan åskådliggörs av utvecklingen de fem senaste åren.

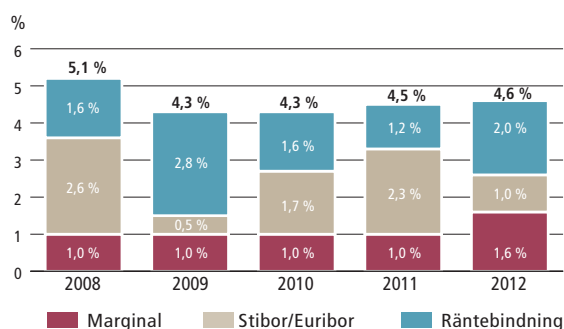
Räntederivat

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 5 348 (5 384) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. I beloppet ingår nominella ränteswappar om sammanlagt 430 miljoner kronor vilka startas under perioden 2013-2014, med slutdatum 2021. Dessa ränteswappar har påverkat Sagax redovisade räntebindning men inte den genomsnittliga räntenivån vid årsskiftet. Räntederivat om sammanlagt 4 919 (4 755) miljoner kronor begränsade följaktligen Sagax ränterisk den 31 december 2012, motsvarande 93 % av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 5,2 (4,3) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i marginell omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

Derivaten utgörs av ränteswappar och räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea Bank, Svenska Handelsbanken, SEB och Deutsche Pfandbriefbank. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro i förhållande till Sagax upplåning i respektive valuta.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Sagax resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar påverkar Sagax resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet. Redogörelse för Sagax exponering mot värdeförändringar för finansiella derivat finns på sidan 64 under avsnittet om Sagax risker och riskhantering.

GENOMSNITTLIG RÄNTEKOSTNAD 31 DECEMBER



Derivatavtal vid årsskiftet, se sidan 50



Nominella ränteswappar

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan Sagax säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som Sagax erlägger en fast ränta (swapränta). En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2, 5 eller 10 år. Sagax nominella ränteswappar på bokslutsdagen hade en genomsnittlig löptid om 6,2 år. Vid årsskiftet omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 4 798 miljoner kronor, motsvarande 90 % av Sagax räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Räntetak

Sagax räntetak omfattade 550 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Räntetaken innebär att Sagax betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå (strikeränta). Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Vid årsskiftet hade Sagax räntetak en genomsnittlig löptid om 1,5 år och en genomsnittlig strikeränta om 4,5 %.

Värdering av räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart. Värderingar konfirmeras med hjälp av ett internt värderingssystem, Nordkap.

Värdet på samtliga derivat uppgick till -520,4 (-453,2) miljoner kronor per 31 december 2012. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i Sagax koncernredovisning.

Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Skulle ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när derivatavtalen ingicks medför detta att derivatens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten.

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2012

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Deutsche Pfandbriefbank	14	2 614	49 %	5,6	3,9 %	-248,2
Svenska Handelsbanken	5	387	7 %	7,7	4,1 %	-63,3
Nordea	12	1 169	22 %	5,8	3,3 %	-130,2
SEB	5	629	12 %	8,5 ²⁾	3,6 % ²⁾	-78,8
Delsumma	36	4 798	90 %	6,2²⁾	3,7 %²⁾	-520,4
Räntetak:						
Deutsche Pfandbriefbank	3	550	10 %	1,5	4,5 % ¹⁾	0,0
Delsumma		550	10 %	1,5	4,5 %	0,0
Summa		5 348	100 %	5,7	3,8 %²⁾	-520,4

1) Genomsnittlig strikeränta för Sagax räntetak.

2) Nominella ränteswappar om 430 i SEB startar under perioden 2013-2014 med slutdatum 2021. Dessa derivat har medfört att Sagax redovisade räntebindning den 31 december har förlängts men har ej påverkat den redovisade räntenivån.

RÄNTEDERIVAT 31 DECEMBER 2012

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2013	330	-3,9	4,2 %
2014	1 015	-5,0	3,3 %
2015	54	-1,7	2,5 %
2016	66	-2,3	3,2 %
2017	675	-87,5	4,2 %
>2017 ¹⁾	3 208	-420,4	3,8 %
Summa/genomsnitt	5 348	-520,4	3,8 %

1) Nominella ränteswappar i SEB startar under perioden 2013-2014 och med slutdatum 2021. Dessa derivat har medfört att

Sagax redovisade räntebindning förlängts, men har ej påverkat den redovisade räntenivån.

De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Mer om principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. I avsnittet om risker och riskhantering på sidan 64 redogörs för effekterna på Sagax resultat vid antaganden om förändringar av underliggande swapkurvor.

Effekten på resultatet 2012 uppgick till –70,2 (–264,5) miljoner kronor, varav noll (–1,6) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med –14,2 (–96,6) miljoner kronor till följd av omvärderingar av räntederivat i intresseföretaget Söderport.

Räntederivatens tidsfaktor

I diagrammet nedan redovisas i vilken takt undervärdet för Sagax finansiella derivat per 31 december 2012 upplöses till följd av endast tidsfaktorn, allt annat antages vara lika som vid årsskiftet. Under 2013 skulle 75 miljoner kronor av reserven om 520 miljoner kronor för undervärdet lösas upp och intäktsföras och efter fem år har 414 miljoner kronor lösts upp och intäktsförts till följd av enbart tidsfaktorn.

Intresseföretaget Söderport konsolideras inte av Sagax, men 50 % av Söderports resultat redovisas i Sagax resultaträkning och Sagax har i sin koncernredovisning därför beaktat dess andel av undervärdet på Söderports räntederivat. Om hänsyn togs även till resultatandelen i Söderport kommer sammanlagt 92 miljoner kronor att intäktsföras i Sagax under 2013. Under en femårsperiod kommer sammanlagt 521 miljoner kronor att intäktsföras i Sagax endast till följd av förlupen tid.

Övriga finansiella kostnader

I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Per 31 december 2012 fanns 48,4 miljoner kronor redovisade som periodiserade upplåningskost-

nader i Sagax balansräkning. Under 2012 redovisades totalt 17,6 miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader. Som övriga finansiella kostnader räknas även kostnader för lånelöften hos kreditinstitut. Kostnader för dessa lånelöften uppgick till 1,9 miljoner kronor.

ÖVRIGA SKULDER

Sagax övriga skulder uppgick till 1 042 (809) miljoner kronor motsvarande 10 % (8 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Sagax erhåller hyresinbetalningarna i förskott. Denna skuld löses genom att Sagax tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader avseende bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att Sagax saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

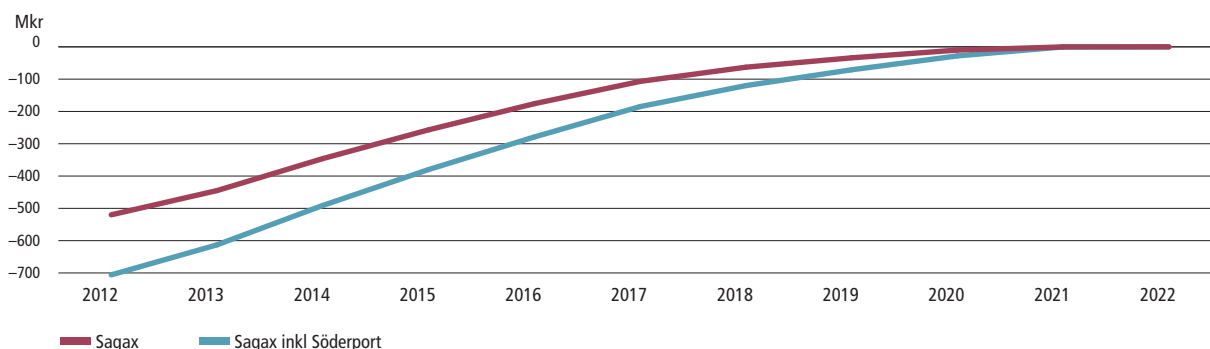
RÖRELSEKAPITAL

Det är Sagax uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet för den närmaste tolv månadersperioden är tillräckligt för de aktuella behoven. Med rörelsekapital avses här Sagax möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Sagax löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

AB Sagax har avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor, vilken i sin helhet var outnyttjad den 31 december 2012. Kreditramen står till Sagax förfogande till och med maj 2014.

Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor, vilka i sin helhet var outnyttjade den 31 december 2012.

RÄNTEDERIVATENS MARKNADSVÄRDE, TIDFAKTORN



Omvärdering vid förändring av swapkurvor, se sidan 64



INTRESSEFÖRETAG

Sagax äger 50 % av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Återstående 50 % av aktierna ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger även 50 % av fastighetsbolaget Segeltorp Utvecklings AB. Intressebolagens fastigheter förvaltas av Sagax.

REDOVISNING AV INTRESSEFÖRETAG

Sagax redovisar sina investeringar i Söderport och Segeltorp enligt kapitalandelsmetoden vilken innebär att andelarna i intresseföretaget från början redovisas till anskaffningsvärdet i koncernredovisningen vilket sedan justeras för att avspejla ägarföretagets andel av intresseföretagets resultat. Andelarna i intresseföretagen redovisas för såväl koncernbalansräkning som koncernresultaträkning med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Då Sagax följer IFRS beaktas Sagax andel av värdeförändringar på såväl fastigheter som finansiella instrument i intressebolagen. Redovisning av intressebolagsandelar sker i enlighet med IFRS på en rad i resultaträkningen och mot andelsvärdet i balansräkningen. Andelsvärdena inklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 262,1 (220,3) miljoner kronor varav 244,3 (203,2) miljoner kronor avsåg Söderport Holding AB, 13,8 (13,1) miljoner kronor avsåg Segeltorp Holding AB och 4,0 (4,0) miljoner kronor avsåg Segeltorp Utvecklings AB.

SÖDERPORT HOLDING AB

Sagax och Hemfosa Fastigheter AB äger 50 % vardera av fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderportkoncernen omfattade vid årsskiftet 14 helägda dotterbolag vilka ägde 165 (26) fastigheter med en uthyrningsbar area om 463 000 (354 000) kvadratmeter. 74 % av den

uthyrningsbara arean återfanns i Stockholm varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga. Resterande 26 % av den uthyrningsbara arean utgjordes av en kontorsfastighet i centrala Malmö samt verkstadslokaler över hela Sverige vilka används för bilprovningsverksamhet.

Organisation

Styrelsen i Söderport utgörs av Karin Osslind, Jens Engwall, Johan Hessius och David Mindus. Fastigheterna förvaltas av Sagax förvaltningsavdelning på uppdrag av Söderport, Sagax fastighetschef Susanne Essehorn är utsedd till Söderports VD. Sagax sköter även den ekonomiska förvaltningen av Söderportkoncernen. Sagax erhåller arvode för denna förvaltning. Samarbetet mellan Hemfosa och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar. Aktieägaravtalet reglerar även hembud och hur försäljning av aktier i Söderport kan ske.

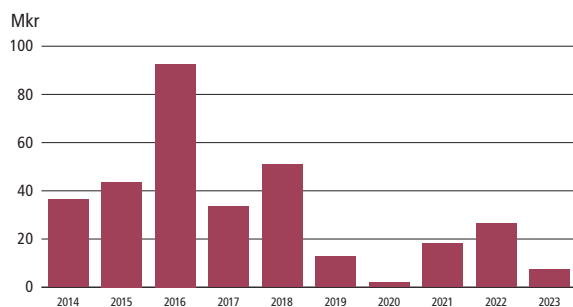
Marknadsvärde på Söderports fastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på Söderportkoncernens fastigheter uppgick vid årsskiftet till 3 276 (2 864) miljoner kronor

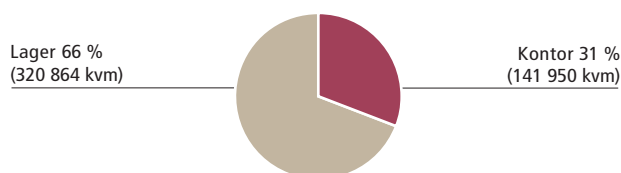
SÖDERPORTS FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Hyresvärde, Mkr	Andel, hyresvärde	Uthyrningsbar area, kvm	Antal avtal	Hyresduration, år
Stockholm	31	304	80 %	370 766	503	3,6
Övriga Sverige	134	76	20 %	122 048	143	4,6
Totalt	165	380	100 %	462 814	646	3,8

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



ANVÄNDNINGSSOMRÅDEN



SÖDERPORTS VAKANSER 31 DECEMBER 2012

Segment	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	56	18 %	56 739	17 %
Övriga Sverige	–	–	–	–
Totalt	56	15 %	56 739	12 %

motsvarande cirka 7 100 kronor per kvadratmeter. Bolaget redovisade under 2012 värdeförändringar på fastigheterna om 30,3 (12,4) miljoner kronor varav Sagax andel var 15,2 (6,2) miljoner kronor. Direkt-avkastningen uppgick till 7,0 % (5,8 %) under 2012.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Hyresvärdet uppgick till 380,2 (326,3) miljoner kronor vid årsskiftet. Den ekonomiska vakansen uppgick vid årsskiftet till motsvarande 56,2 (67,1) miljoner kronor. 100 % av den justerade vakansen var hänförlig till fastigheterna i Stockholm. Vakansgraden hade vid årsskiftet minskat till 15 % (21 %). Av den ekonomiska vakansen om 56,2 miljoner kronor avsåg 12,1 miljoner kronor tidsbegränsade lämnade rabatter. Den relativt höga vakansgraden är främst en följd av bolagets begränsade ekonomiska resurser innan det 2010 förvärvades av Sagax och Hemfosa. Bolaget led av eftersatt underhåll i fastigheterna samt av svårigheter att finansiera för uthyrningar nödvändiga lokalanpassningar. Sagax bedömer att Söderport kommer att få en normal uthyrningsgrad under 2013-2014. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen har ökat från 3,2 år till 3,8 år under 2012.

Fastighetsinvesteringar och -försäljningar 2012

Söderport investerade 531,2 miljoner kronor under 2012 varav 466,8 miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv och 64,4 (53,2) miljoner kronor avsåg investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Bilprovningens rörelsefastigheter förvärvades under det fjärde kvartalet 2012. Fastighetsvärdet uppgick till 470 miljoner kronor och tillträde skedde i slutet av december. Förvärvet omfattade 142 fastigheter över hela Sverige med totalt 123 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 1 422 000 kvadratmeter mark. Lokalerna består huvudsakligen av verkstadslokaler som används för bilprovningsverksamhet. Vid tillträdet uppgick hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till fem år.

Under året har Söderport även förvärvat lagerfastigheten Packrummet 9 i Stockholm samt avyttrat fastigheterna Linjen 2 i Huddinge, Rikken 2 i Huddinge, Hammaren 5 i Malmö samt Rosquist 1 i Malmö.

Söderports uthyrningsbara area har netto ökat med 109 000 kvadratmeter.

Finansiering

Söderport har avtalat om en kreditfacilitet som löper till och med 2016. Faciliteten uppgick vid årsskiftet till 2 400 miljoner kronor varav 2 340 (2 097) miljoner kronor var utnyttjat. Lånet är revolverande vilket innebär att Söderport kan frigöra låneutrymme genom försäljning av fastigheter. Låneutrymmet kan användas för finansiering av investeringar i det kvarvarande beståndet eller för förvärv av fastigheter. Av lånet är 2 088 miljoner kronor räntesäkrat via en nominell ränteswap om 3,67 %. Swapavtalet löper till september 2016, varefter banken har rätt att ingå ett femårigt ränteswapavtal om 4,29 %.

Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet till -370,4 (-342,1) miljoner kronor för dessa räntederivat. Sagax har i sin koncernredovisning kostnads- och skuldfört bolagets andel av undervärdet. Sagax resultat 2012 belastades med -14,2 (-96,6) miljoner kronor avseende realiserade värdeförändringar på finansiella derivat i intresseföretag.

Affärsplan

Affärsplanen för Söderport är att fokusera på bolagets kärnmarknad, Stockholm, samt uthyrning av vakanta lokaler. Det finns även ett fortsatt behov av att utveckla fastigheterna i Stockholm genom att modernisera och hyresgäst Anpassa lokalerna. Fastighetsportföljen som förvärvades från Bilprovningen avses koncentreras till större regionstäder med goda tillväxtförutsättningar.

En betydande del av Söderports fastigheter i Stockholm ligger i direkt anslutning till Sagax fastigheter och det är Sagax bedömning att det finns samordningsvinster att uppnå i förvaltningen av de båda bolagens fastigheter. Det finns även betydande potential i att omstrukturera portföljen och i utveckling av vissa fastigheter.

SEGELTORP HOLDING AB

Sagax äger 50 % av Segeltorp Holding AB. Resterande 50 % ägs av Delicatokoncernen vilken även är hyresgäst i intresseföretagets fastigheter Ängen 6, Ängen 11 och Ängen 15 i Huddinge. Delicato är Nordens största tillverkare av konditorivaror och har sin produktion i fastigheterna.

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 14 300 kvadratmeter. Segeltorp Holding AB bidrog med 2,6 (2,6) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat 2012.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2012

Fastighet	Typ	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Linjen 2	Lager/produktion	Huddinge	3 653
Rikken 2	Lager/produktion	Huddinge	5 445
Hammaren 5	Kontor	Malmö	4 299
Rosquist 1	Kontor	Malmö	2 686
Totalt			16 083

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2012

Fastighet	Typ	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Packrummet 9	Lager/produktion	Stockholm	2 400
142 fastigheter från Bilprovningen	Verkstad	Hela Sverige	123 000
Totalt			125 400

SÖDERPORTS FASTIGHETER – STOCKHOLM

Ref.	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/industri	Kontor/övrigt	Totalt	
1	Botvidsgymnasiet 3	Fågelviksvägen 9	Botkyrka	40 044	15 585	55 629	219,9
2	Jordbromalm 1:11	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	648	252	900	5,7
3	Linjen 1	Pyramidbacken 3	Huddinge	710	1 470	2 180	13,5
4	Görla 9:40	Abborrvägen 4	Norrtälje	749	121	870	1,8
5	Timmermannen 1	Teknikervägen 2	Nynäshamn	394	147	541	1,7
6	Märsta 15:6	Industrigatan 10	Sigtuna	719	337	1 056	4,4
7	Arbetsbasen 2	Elektravägen 64	Stockholm	1 301	496	1 797	7,1
8	Asea 3	Västberga allé 60	Stockholm	53 693	13 911	67 604	285,2
9	Dikesrenen 11	Vretensborgsvägen 15	Stockholm	1 463	537	2 000	8,5
10	Hällsättra 4	Stensättravägen 9	Stockholm	10 060	3 291	13 351	58,1
11	Filmkameran 3	Selaövägen 13	Stockholm	2 200	1 061	3 261	18,2
12	Förrådet 5	Skattegårdsvägen 122	Stockholm	1 649	526	2 175	13,9
13	Lagerhuset 3	Upplagsvägen 21	Stockholm	9 226	1 229	10 455	40,3
14	Lagret 1	Upplagsvägen 13	Stockholm	8 592	250	8 842	20,1
15	Lillsättra 1	Storsättragränd 5	Stockholm	4 193	2 918	7 111	30,5
16	Nattskiftet 6	Elektravägen 5	Stockholm	5 500	212	5 712	18,0
17	Ostmästaren 1	Ostmästargränd 2	Stockholm	11 675	3 612	15 287	67,4
18	Ostmästaren 3	Ostmästargränd 6	Stockholm	10 251	8 777	19 028	117,0
19	Ostmästaren 4	Byängsgränd 4	Stockholm	23 554	12 298	35 852	154,0
20	Ostmästaren 5	Ostmästargränd 5	Stockholm	4 266	5 981	10 247	45,3
21	Ostmästaren 6	Byängsgränd 22	Stockholm	2 001	6 330	8 331	43,5
22	Packrummet 9	Årsta Skolgränd 1	Stockholm	1 797	598	2 395	9,5
23	Packrummet 10	Årsta Skolgränd 5	Stockholm	2 160	–	2 160	7,6
24	Packrummet 11	Årsta Skolgränd 7	Stockholm	2 670	–	2 670	8,8
25	Packrummet 12	Årsta Skolgränd 10	Stockholm	29 210	7 333	36 543	147,9
26	Stensättra 2	Strömsättravägen 14	Stockholm	1 125	601	1 726	12,2
27	Varuhissen 1	Upplagsvägen 1	Stockholm	9 206	5 952	15 158	84,8
28	Vreten 23	Vretensborgsvägen 8	Stockholm	806	784	1 590	8,8
29	Vreten 24	Vretensborgsvägen 6	Stockholm	1 038	820	1 858	6,9
30	Städet 6 ¹⁾	Storängsvägen 5	Strängnäs	499	212	711	2,8
31	Maden 6	Madenvägen 11	Sundbyberg	736	667	1 403	13,9
32	Grävmaskinen 11	Morabergsvägen 3	Södertälje	1 202	509	1 711	5,3
33	Olhamra 1:82	Okvistavägen 30	Vallentuna	836	422	1 258	7,7
Totalt				320 169	142 029	462 198	1 525,4

1) Fastigheten har sålts under 2013

SEGELTORP HOLDING AB

Ref.	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/industri	Kontor/övrigt	Totalt	
34	Ängen 6	Mossängsvägen 1	Huddinge	546	204	750	3,7
35	Ängen 11	Gamla Södertäljevägen 116	Huddinge	1 388	267	1 655	5,4
36	Ängen 15	Gamla Södertäljevägen 118	Huddinge	11 896	0	11 896	41,4
Totalt				13 830	471	14 301	50,5



Söderports fastigheter i Övriga Sverige, se sidan 58



SÖDERPORTS FASTIGHETER – ÖVRIGA SVERIGE

Ref.	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/industri	Kontor/övrigt	Totalt	
1	Muttern 1 ¹⁾	Sävelundsgatan 5	Alingsås	515	212	727	2,5
2	Norra Skogen 1:144 ¹⁾	Burskapsvägen 6	Arboga	433	236	669	1,0
3	Arvidsjaur 8:3	Järnvägsgatan 120	Arvidsjaur	390	157	547	0,6
4	Blåstern 2 ¹⁾	Blåstervägen 5	Arvika	472	257	729	2,2
5	Muttern 1 ¹⁾	Bergsnäsgatan 1	Avesta	332	139	471	0,7
6	Boken 6 ¹⁾	Industrigatan 9	Bengtsfors	333	127	460	0,6
7	Torpgården 5:5	Gjutvägen 6	Boden	421	164	585	0,7
8	Tomaten 3 ¹⁾	Rungatan 14	Borgholm	250	154	404	1,4
9	Ingenjören 1 ¹⁾	Gjutargatan 37	Borlänge	608	269	877	2,5
10	Kedjan 1 ¹⁾	Verkstadsgatan 18	Borås	924	363	1 287	3,7
11	Spindeln 9 ¹⁾	Kvarnarpsvägen 6	Eksjö	347	136	483	0,9
12	Stenvreten 7:63 ¹⁾	Kvartsgatan 14	Enköping	570	193	763	2,7
13	Neonljuset 1 ¹⁾	Mått Johanssons väg 14	Eskilstuna	806	276	1 082	2,8
14	Rovan 7	Ystadvägen 5-7	Eslöv	402	160	562	2,2
15	Dragaren 4 ¹⁾	Lövparksvägen 3	Fagersta	466	206	672	1,1
16	Stereoskopet 1 ¹⁾	Nordmannagatan 6	Falköping	497	195	692	1,9
17	Ingarvsvreten 1 ¹⁾	Västermalmsvägen 30	Falun	739	477	1 216	3,4
18	Västerängen 23 ¹⁾	Flottuvevägen	Filipstad	487	159	646	0,6
19	Talja 1:27	Taljavägen 2A	Flen	304	124	428	0,7
20	Gislaved 1:29 ¹⁾	Terrassvägen 2	Gislaved	569	236	805	2,1
21	Visby Cypressen 11	Söderväg 58	Gotland	582	250	832	3,1
22	Sörby Urfjäll 36:2 ¹⁾	Utmarksvägen 19	Gävle	1 022	258	1 280	3,7
23	Backa 194:1	Aröds Industriväg 20-22	Göteborg	1 121	438	1 559	8,3
24	Kobbegården 6:358	Datavägen 33-35	Göteborg	818	411	1 229	13,7
25	Backa 109:1	Karlsbogårdsgatan 2	Göteborg	1 160	541	1 701	10,2
26	Neken 7 ¹⁾	Uddeholmsvägen 61	Hagfors	278	137	415	0,5
27	Hjulet 3	Kajabacksvägen 2	Hallsberg	740	270	1 010	2,2
28	Trafiken 1	Hyvelvägen 1	Haparanda	373	164	537	1,0
29	Blocket 2 ¹⁾	Ivarshyttvägen 13	Hedemora	582	254	836	2,9
30	Norrången 6:3	Norra Industrivägen 6	Hudiksvall	472	275	747	2,3
31	Södra Ekeryd 1:21 ²⁾	E.T	Hyltebruk	E.T	E.T	E.T	0,9
32	Saltvik 8:7	Saltviksvägen 15	Härnösand	594	167	761	2,5
33	Laddstaken 4	Södra Kringelvägen 8	Hässleholm	673	254	927	1,9
34	Öronlappen 5 ¹⁾	Bangårdsgatan 5	Jönköping	1 387	506	1 893	7,3
35	Rolfs 1:43	Galgbacksvägen 3	Kalix	443	181	624	0,8
36	Skruren 3 ¹⁾	Franska vägen 21	Kalmar	733	417	1 150	3,5
37	Chauffören 1 ¹⁾	Gröna vägen 2	Karlshamn	493	163	656	1,3
38	Draken 19 ¹⁾	Hangarvägen 11	Karlskoga	520	279	799	1,7
39	Hammaren 12 ¹⁾	Verkstadsgatan 4	Karlskrona	806	227	1 033	2,9
40	Vredet 3 ¹⁾	Blockgatan 19	Karlstad	1 391	429	1 820	5,4
41	Barken 27	Österleden 22	Katrineholm	671	152	823	3,0
42	Maskinen 1	Maskinvägen 2	Kiruna	405	184	589	1,8
43	Smeden 2	Ravingatan 5	Klippan	513	245	758	1,1
44	Gudmundrå Prästbord 1:17	Företagsvägen 3	Kramfors	374	212	586	0,5
45	Hammar 141:1 ¹⁾	Blekingevägen 102	Kristianstad	953	457	1 410	3,8
46	Silvret 2 ¹⁾	Kromgatan 5	Kristinehamn	469	170	639	1,8
47	Kungsbacka 4:69	Hantverksgatan 32	Kungsbacka	749	263	1 012	5,3
48	Snickaren 3 ¹⁾	Hantverkaregatan 17	Köping	540	189	729	1,4
49	Pedalen 8	Ramgatan 2	Landskrona	535	219	754	2,0
50	Guldfisken 26 ¹⁾	Truvegatan 6	Lidköping	470	198	668	2,3
51	Lindeshyttan 5:5 ¹⁾	Fotbollsgatan 16	Lindesberg	551	238	789	2,3
52	Magnetspolen 5	Fångögatan 6	Linköping	1 208	482	1 690	6,3
53	Pannan 4 ¹⁾	Ringvägen 12	Ljungby	529	236	765	2,6
54	Kläppa 24:61	Rattgatan 5	Ljusdal	470	187	657	0,9
55	Lomma 24:29	Fyrfatsvägen 1	Lomma	655	294	949	6,0
56	Kontrollanten 2 ¹⁾	Alvägen 9	Ludvika	441	195	636	1,0
57	Storheden 1:6	Besiktningvägen 4	Luleå	1 112	389	1 501	3,5
58	Kvartsen 3 ¹⁾	Porfyrvägen 10	Lund	398	275	673	5,7
59	Hällan 6	Bergstigen 12	Lycksele	532	269	801	0,9
60	Mariedal 1:170 ¹⁾	Ekgatan 3	Lysekil	276	201	477	1,3
61	Stridsyxan 3	Bronsyxegatan 2	Malmö	780	405	1 185	5,3
62	Gulsippan 3	Källvattengatan 7	Malmö	1 799	838	2 637	13,3
63	Kamelen 14	Storgatan 43	Malmö	10	13 500	13 510	154,0
64	Skerbackarna 1:28 ¹⁾	Ustuvägen 2	Malung	404	147	551	0,7
65	Virket 1 ¹⁾	Västerängsvägen 2	Mariestad	455	219	674	2,2
66	Förrådet 4 ¹⁾	Fordonsgatan 6	Mark	577	250	827	1,5
67	Ulvärd 4:1 ¹⁾	Anders Anderssons väg	Markaryd	438	135	573	0,8
68	Vagnen 1	Linköpingsvägen 6	Mjölby	425	164	589	1,8

1) Fastigheten har sålts under 2013.

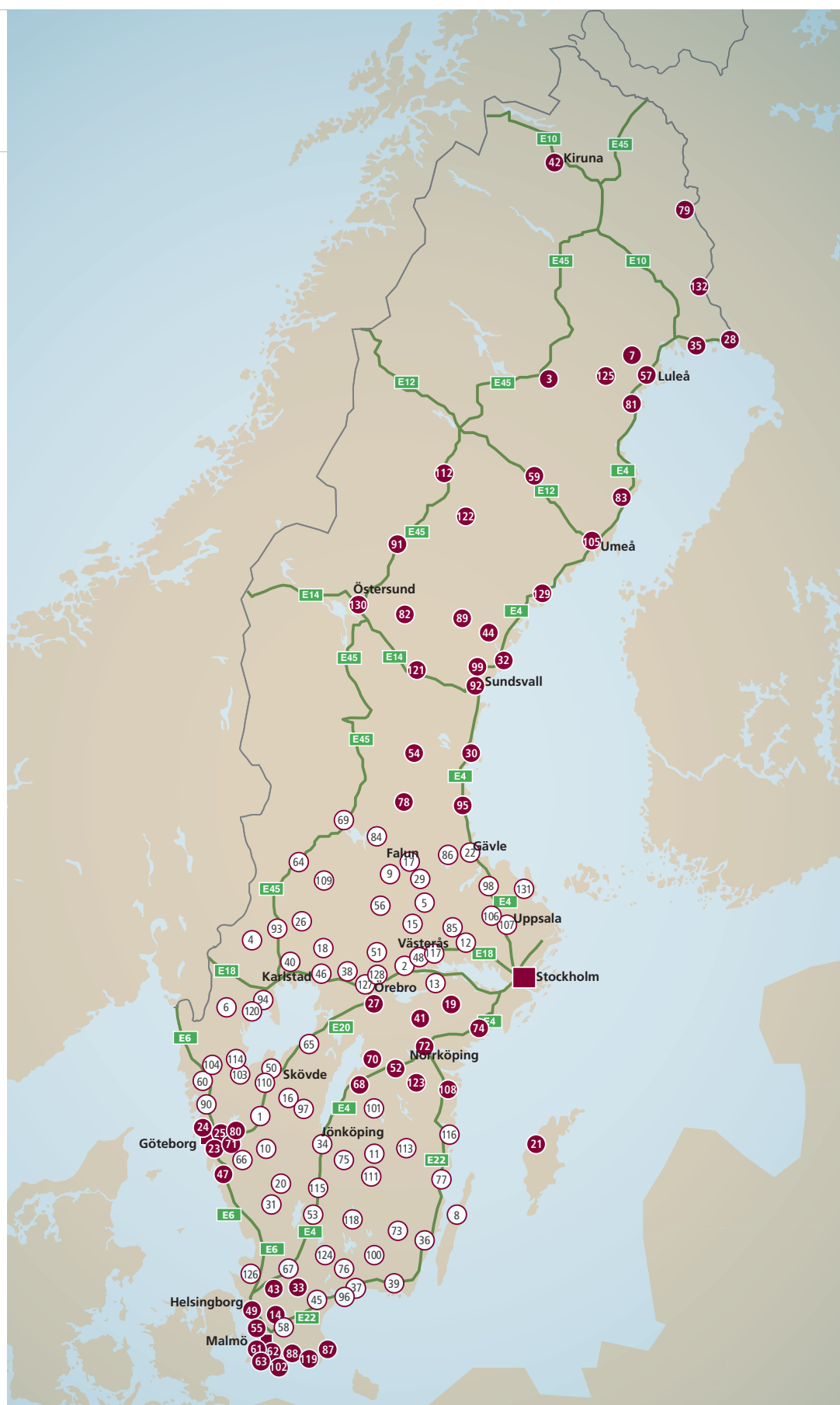
2) Fastigheten är obebyggd.

SÖDERPORTS FASTIGHETER – ÖVRIGA SVERIGE

Ref.	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/industri	Kontor/övrigt	Totalt	
69	Öna 374:1 ¹⁾	Vasalidsvägen 3	Mora	606	250	856	1,8
70	Dynamon 1	Turbinvägen 1	Motala	702	310	1 012	2,1
71	Gastuben 1	Argongatan 2	Möln dal	1 068	540	1 608	11,8
72	Vätet 3	Ströbogatan 3	Norrköping	1 222	269	1 491	5,7
73	Bulten 2 ¹⁾	Madesjövägen 4	Nybro	493	220	713	0,9
74	Hjälmen 1	Gasverksvägen 12	Nyköping	813	290	1 103	2,5
75	Turbinen 2 ¹⁾	Lerbacksgatan 4	Nässjö	497	218	715	1,8
76	Rösjö 1:25 ¹⁾	Östra Ringvägen 294-3	Olofström	301	147	448	0,7
77	Flaket 2 ¹⁾	Sandåsavägen 3	Oskarshamn	453	181	634	1,5
78	Södra Edsbyn 46:3	Karlsvägen 9	Ovanåker	352	167	519	0,9
79	Pajala 11:67	Teknikervägen 1E	Pajala	244	168	412	0,3
80	Mellby 146:2	Järnträdsvägen 1-3	Partille	798	220	1 018	3,1
81	Öjebyn 33:152	Hammarvägen 26	Piteå	519	255	774	1,6
82	Kånkback 1:340	PI5 Industriområdet	Ragunda	277	145	422	0,5
83	Nybyn 4:53	Brogatan 13	Robertsfors	405	157	562	0,7
84	Lerdal 33:14 ¹⁾	Stora Industriområdet	Rättvik	483	162	645	1,1
85	Gärdet 6 ¹⁾	Fridhemsgatan 12	Sala	426	185	611	1,5
86	Svarvaren 11 ¹⁾	Industrivägen 14	Sandviken	640	330	970	2,5
87	Simris 203:4	Testgatan 2	Simrishamn	610	193	803	1,5
88	Tryckeriet 3	Elleholmsvägen 4	Skurup	204	66	270	1,0
89	Tröskan 2	Gamla vägen 5	Sollefteå	464	195	659	0,7
90	Munkeröd 1:54 ¹⁾	Mejselvägen 1	Stenungsund	513	211	724	1,8
91	Idun 3	Skräddaruddsgatan 7	Strömsund	397	110	507	0,4
92	Högom 3:201	Tegelvägen 12	Sundsvall	869	285	1 154	4,9
93	Skäggeberg 15:72 ¹⁾	Norrgårdsgatan 3	Sunne	427	197	624	1,0
94	Fjället 3 ¹⁾	Norrlandsvägen 35	Säffle	379	230	609	1,4
95	Tälje 6:1	Flygvägen 6	Söderhamn	500	146	646	1,6
96	Sågen 6 ¹⁾	Industrivägen 2	Sölvesborg	394	173	567	1,1
97	Siggestorp 4:3 ¹⁾	Stallängsvägen 54	Tidaholm	308	121	429	1,1
98	Tierp 102:2 ¹⁾	Vallskogavägen 9	Tierp	263	131	394	1,2
99	Vivstamon 1:48	Per Uddensväg 15	Timrå	482	317	799	1,5
100	Överväxeln 4 ¹⁾	Strömgatan 10	Tingsryd	498	144	642	0,7
101	Mejseln 1 ¹⁾	Metallgatan 1	Tranås	515	179	694	1,6
102	Tankbilen 4	Fraktvägen 15	Trelleborg	622	227	849	4,9
103	Bilen 4 ¹⁾	Bilprovarevägen 9	Trollhättan	790	174	964	2,1
104	Backliden 3 ¹⁾	Gräskärrsvägen 17	Uddevalla	614	252	866	2,6
105	Kabeln 1	Mätarvägen 8	Umeå	1 154	459	1 613	6,1
106	Librobäck 3:5 ¹⁾	Hållnäsgratan 2	Uppsala	1 355	457	1 812	9,8
107	Årsta 37:2 ¹⁾	Edvard Berlingsgatan	Uppsala	485	296	781	5,7
108	Fräsen 3	Vammargatan 2A	Valdemarsvik	192	96	288	0,6
109	Grönalid 3:4 ¹⁾	Fabriksvägen 4	Vansbro	395	147	542	0,4
110	Kontrollanten 1 ¹⁾	Heljevedsvägen 2	Vara	579	228	807	2,8
111	Slättelund 2 ¹⁾	Slättelundsvägen 6	Vetlanda	499	237	736	2,5
112	Ratten 1	Fordonsgratan 1	Vilhelmina	480	70	550	0,2
113	Fönstersmygen 1 ¹⁾	Spegelgatan 2	Vimmerby	491	155	646	2,2
114	Trym 5 ¹⁾	Tenggrenstorpssvägen 9	Vänersborg	522	227	749	1,8
115	Sandskåddan 3 ¹⁾	Margretelundsvägen 5	Värnamo	422	166	588	2,4
116	Västerås 7 ¹⁾	Folkparksvägen 52	Västervik	440	178	618	1,3
117	Tunbytorp 11 ¹⁾	Friedningsgatan 5	Västerås	926	561	1 487	5,7
118	Trafikanten 1 ¹⁾	Hjalmar Petris väg 26	Växjö	1 030	399	1 429	10,2
119	Maskinisten 2	Dragongatan 43	Ystad	453	222	675	2,2
120	Furuhällsvallen 4 ¹⁾	Furuhällsvägen 4	Åmål	271	116	387	0,8
121	Mallberget 1:39	Hammargatan 7	Ånge	393	148	541	0,7
122	Vargen 23	Vattugatan 7	Åsele	160	80	240	0,2
123	Jeepen 2	Bäckgatan 14	Ätvidaberg	304	124	428	1,0
124	Släggen 1 ¹⁾	Industrigatan 2	Älmhult	564	171	735	1,5
125	Älvsbyn 24:38	Förrådsgatan 5	Älvsbyn	278	132	410	0,5
126	Älvdalen 6 ¹⁾	Älvdalsgratan 5	Ängelholm	715	386	1 101	5,3
127	Kontrollanten 5 ¹⁾	Åbyvägen 7	Örebro	951	261	1 212	4,9
128	Lödtennet 5 ¹⁾	Filarevägen 17	Örebro	471	310	781	3,4
129	Högländ 36:22	Hästmarksvägen 8	Örnsköldsvik	814	302	1 116	3,0
130	Släpavagnen 5	Chaufförvägen 26	Östersund	1 011	465	1 476	5,5
131	Gammelby 1:74 ¹⁾	Fabriksvägen 5	Östhammar	396	127	523	1,4
132	Turovaara 1:173	Energivägen 5	Övertorneå	305	131	436	0,4
Totalt				75 996	44 790	120 786	324,1
Totalt Söderport				320 169	142 029	462 198	1 525,4

1) Fastigheten har sålts under 2013.

- Fastigheten ägs av Söderport
- Fastigheten har sålts under 2013



Söderports fastigheter i Stockholm, se sidan 55



Sagax intresseföretag Söderport förvärvade Bilprovningens rörelsefastigheter under 2012. 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 1 400 kvadratmeter uthyrningsbar area.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Sagax har ett tydligt fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. För att underlätta bedömning av bolagets ställning presenterar Sagax vid varje rapporttillfälle bedömd intjäningsförmåga på årsbasis.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. 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 ordinarie finansiell rapportering.

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.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2012

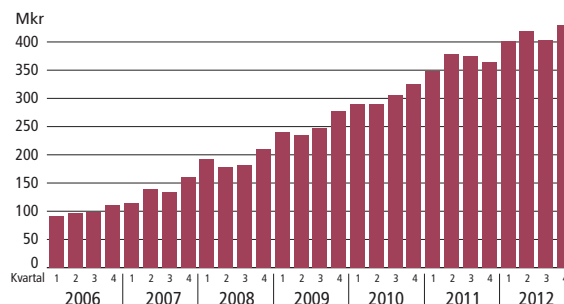
Indexuppräknningar och investeringar har medfört att hyresvärdet för vid årets ingång befintligt fastighetsbestånd har ökat med 30 miljoner kronor samtidigt som 260 miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Under 2012 ökade vakansvärdet med 16,0 miljoner kronor till följd av att två av Sagax hyresgäster gick i konkurs. Valutaeffekt motsvarar -9 miljoner kronor i hyresvärde.

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



Prognos för 2013, se sidan 3

UTVECKLING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA 2008–2012

Belopp i miljoner kronor	2009					2010				
	31 dec 2008	Förändring befintligt bestånd	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2009	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2010
Hyresvärde	545	33	44	0	622	14	-22	104	-5	713
Vakans	-22	-4	-	-	-26	-10	-	-8	-	-44
Hyresintäkter	523	29	44	0	596	4	-22	96	-5	669
Fastighetskostnader	-60	-9	-6	0	-75	-9	1	-14	0	-97
Driftnetto	463	20	38	0	521	-5	-21	82	-5	572
Central administration	-26				-26					-30
Resultatandel från intresseföretag	-				-					29
Finansnetto	-235				-217					-245
Förvaltningsresultat	202				278					326
Skatt	-53				-73					-86
Resultat efter skatt	149				205					240
<i>varav tillkommer</i>										
– preferensaktieägarna	30				41					74
– stamaktieägarna	119				164					166
Investeringar och avyttringar		209	447	-6		180		992	-73	

Belopp i miljoner kronor	2011					2012				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2011	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2013
Hyresvärde	18	-1	128	-19	838	50	-9	31	-8	901
Vakans	-10	-	-2	-	-56	-10	0	-0	-	-66
Hyresintäkter	8	-1	125	-19	782	40	-9	31	-8	835
Fastighetskostnader	0	-	-21	1	-117	-0	+0	-1	1	-117
Driftnetto	8	-1	104	-18	665	39	-9	30	-7	718
Central administration					-34					-38
Resultatandel från intresseföretag					27					48
Finansnetto					-294					-298
Förvaltningsresultat					364					430
Skatt					-96					-95
Resultat efter skatt					268					335
<i>varav tillkommer</i>										
– preferensaktieägarna					74					100
– stamaktieägarna					194					235
Investeringar och avyttringar	136		1 421	-246		260		203	-68	

SKATTER

Sagax skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 360 miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för 2012. Underskottsavdragen minskade med 111 miljoner kronor under 2012.

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt avses skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet.

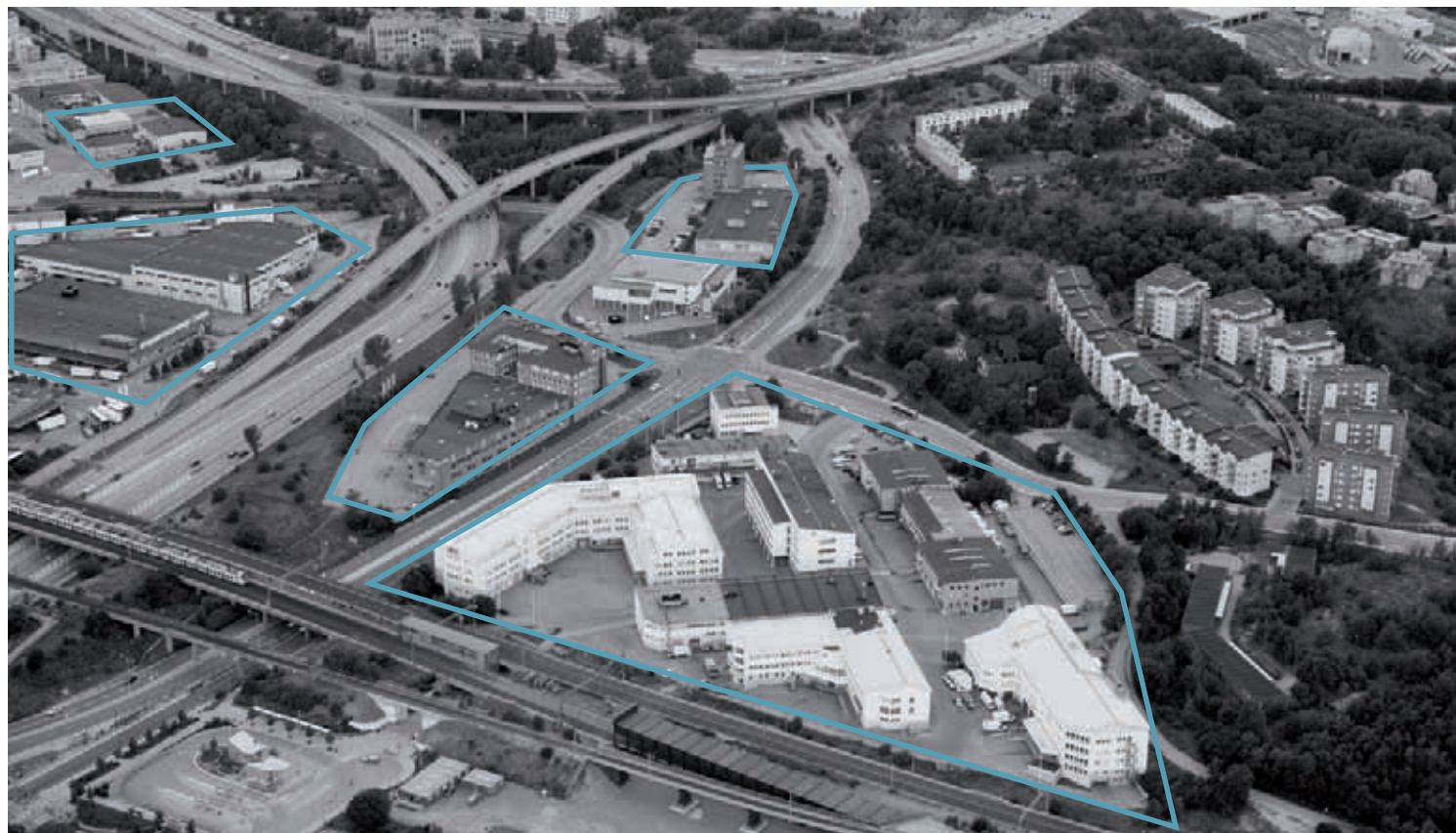
Med uppskjuten skatt avses framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgick till 360,0 (470,6) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2012, vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 79,3 miljoner kronor. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag minskade med 110,6 mil-

joner kronor under 2012. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen är begränsade beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna mellan koncernbolagen. Begränsande faktorer kan vara bolagens hemvist i olika länder och tidsbegränsade koncernbidragssparar.

Den aktuella skatten påverkas även av avdragsgilla avskrivningar vilka sker i deklarationen, direktavdrag för vissa investeringar, avsättningar till obeskattade reserver och andra skattemässigt skattepliktiga eller avdragsgilla intäkter respektive kostnader. Den uppskjutna skatten påverkas av till exempel förändrade underskottsavdrag och värdeförändringar på fastigheter respektive finansiella instrument.

I not 12 på sidan 114 redogörs för Sagax skattekostnad och i not 14 på sidan 116 redogörs för Sagax uppskjutna skatteskulder och skattefordran.



Vid infarten till Stockholm, där Essingeleden (E4/E20) möter Södra länken, ligger Sagax fastighet Varubalen 3 med närhet till spårbunden trafik som pendeltåg och tvärbana. På bilden syns även fastigheterna Lagerhuset 3, Lagret 1, Packrummet 9-12, Varuhissen 1, Vreten 23 och Vreten 24 vilka ägs av Sagax intressebolag Söderport.

RISKER OCH RISKHANTERING

Sagax utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå.

Hyresmarknaden för lokaler för lager och lätt industri i Stockholmsregionen, som är Sagax största enskilda marknad och svarar för 47 % av koncernens hyresintäkter, karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter en lång genomsnittlig löptid på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre omedelbar intjäning. Detta är av särskilt stor vikt i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknads- hyror. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal reducerar denna risk under överskådlig framtid. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex (KPI) i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. 99 % av Sagax kontrakterade hyror var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index.

KREDITRISK

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har god finansiell ställning.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Hyresförhållandet för lokaler för lager och lätt industri karaktäriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheters el- och uppvärmningskostnader. För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilket tidigare täckts av hyresgäster.

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Sagax bedömer att bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skatttvister eller andra rättsliga tvister finns vilka kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har adekvat kompetens för att bedöma och utforma dessa.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av värdenummerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

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.

FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax nominella ränteswappar och räntetak. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 5 349 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet.

De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

För att förstå värderingseffekterna på Sagax räntederivat vid förändringar av de underliggande swapkurvorna redovisas i diagrammet nedan effekterna på Sagax resultat före skatt vid en simulerad parallellförskjutning med till exempel +1,0 procentenhet (100 baspunkter) av de underliggande swapkurvorna. Allt annat lika, skulle detta medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 274 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -294 miljoner kronor. Om även Sagax resultatandel i intresseföretaget Söderport beaktas blir effekten av en parallellförskjutning med +1,0 procentenhet av de underliggande swapkurvorna en omvärdering av Sagax räntederivat med 355 miljoner kronor. En parallellförskjutning med -1,0 procentenhet medför en omvärdering med -388 miljoner kronor.

FINANSIERING

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.

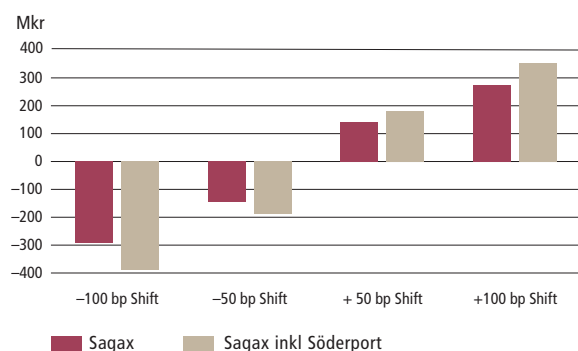
Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax har finansiella åtaganden (covenants). Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Sagax bedömning att faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

LIKVIDITETSRISK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och inget refinansieringsbehov under 2013 eller 2014, se not 17 där förfalltidpunkter för koncernens finansiering framgår. Koncernen hade dessutom outnyttjade kreditfaciliteter om totalt 600 miljoner kronor vid årsskiftet, i form av kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor samt en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor vilken står till Sagax förfogande till och med maj 2014. Sagax har följaktligen en god betalningsförmåga.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

OMVÄRDERING VID FÖRÄNDRING AV SWAPKURVOR



Finansiering, se sidan 46
Räntederivatavtal, se sidan 50

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Per 31 december 2012 uppgick de räntebärande skulderna till 6 300 (6 557) miljoner kronor.

En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2012 påverkat räntekostnaderna med 22,3 (9,0) miljoner kronor om året med beaktande av Sagax räntederivat. Om de underliggande marknadsräntorna stiger till 4,5 %, vilken är strikeräntan för flertalet av Sagax räntetak, minskar effekten på Sagax räntekostnader till 3,5 (15,5) miljoner kronor för varje tillkommande procentenhets ökning av underliggande marknadsräntor. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet påverkat räntekostnaderna med 63,0 (65,6) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 5,2 (4,3) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax äger 31 fastigheter i Finland och 4 fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Den 31 december 2012 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 1 875 (1 528) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 2 680 (2 404) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 647 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Sagax äger även en fastighet i Danmark. Marknadsvärdet på fastigheten i Danmark uppgick till 20 miljoner kronor. Fastigheten var obelånad vid årsskiftet.

ORGANISATORISK RISK

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets tillväxt har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

Sagax har haft låg personalomsättning under de senaste åren. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor.

OPERATIONELLA RISKER

Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

MILJÖRISK

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Sagax negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Sagax genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. Sagax har heller inte identifierat några väsentliga miljörisker.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Sagax har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter utom fem, och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall ersättas av hyresgästerna.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.



KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2012

	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, Mkr
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
	Förändring	Effekt på resultat före skatt, Mkr
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 Sagax resultatandel från intresseföretag. Omvärdering påverkar ej Sagax kassaflöde.

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

MILJÖARBETE

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning.

SAGAX LEGALA ANSVAR

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan som verksamheten orsakar. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig.

Sagax bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken men har ändå ett miljöansvar vilket består i att genomföra kontroller och rapportera till myndigheter. Sagax bevakar även att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med gällande lagstiftning eller myndighetstillstånd.

MOTIV FÖR MILJÖARBETE

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning. Sagax ambition är att aktivt arbeta med att minska negativa effekter på miljön

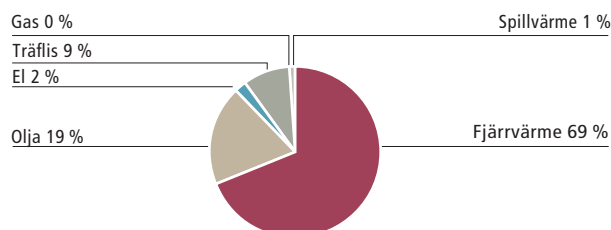
som uppstår i de fastigheter som ägs av bolaget och att verka för god hushållning av ändliga naturresurser och en skonsam miljöpåverkan. Sagax bedömer att följande tre områden har störst miljöpåverkan:

- Energianvändning.
- Skadliga ämnen.
- Inomhusklimat.

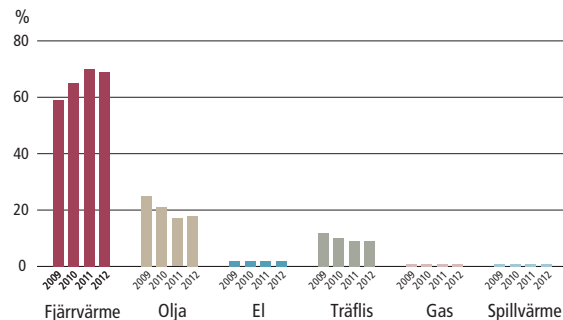
ENERGIANVÄNDNING

Negativ miljöpåverkan i Sagax fastigheter uppstår främst vid energianvändning för uppvärmning av fastigheterna. Sagax kan reducera negativ miljöpåverkan i fastigheterna genom att till exempel minska beroendet av fossila bränslen, öka energiåtervinningen vid uppvärmning samt minska elförbrukningen. I nedanstående stapeldiagram framgår att uppvärmning med olja har minskat i Sagax fastighetsbestånd under perioden 2009-2012 samtidigt som uppvärmning med främst fjärrvärme har ökat i fastighetsbeståndet. Fjärrvärme utgör uppvärmningskälla i 69 % av Sagax fastighetsbestånd.

UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I PROCENT



UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I FASTIGHETSBESTÅNDET



Energideklaration

För Sagax som fastighetsägare åligger det att energideklarera de byggnader där lagkrav på sådana deklarationer finns. Sagax fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri- och verkstadsbyggnader, vilka är undantagna från kravet om energideklaration. Sagax upprättar ändå energideklarationer som en del av energianalysen för fastigheter där energibesparingspotential bedöms finnas eller där större investeringar i till exempel uppvärmning eller ventilation behöver göras.

Energianalys

De flesta av Sagax hyresgäster, motsvarande 57 % av uthyrningsbar area, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och Sagax vidarefakturerar 85 % av de kostnader som bolaget ändå står för. Det är viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen för att skapa incitament till förändringar.

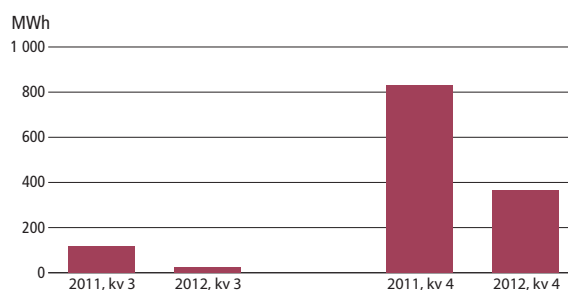
Sagax genomför energianalys av utvalda fastigheter i syfte att hitta ytterligare energibesparande åtgärder. Energianalyserna utmynnar i åtgärdsförslag med uppskattade investeringskostnader. De hittills vanligaste effektiviseringsåtgärderna är installation av ventilationsaggregat med ökad återvinning och förbättrad styr- och reglerutrustning, byte av belysningsarmaturer och belysningsstyrning samt installation av nya miljövänliga uppvärmningskällor.

Genomförda energiprojekt

Den enklaste åtgärden för att minska energiförbrukningen är i ett första steg att optimera drifttider för ventilation. Sagax försöker löpande att bistå hyresgästerna med denna typ av åtgärd. Utöver detta är en effektiv åtgärd även att utvärdera uppvärmningskällorna och byta ut dessa när effektivitetsvinster kan göras.

I Kugghjulet 3 i Huddinge repareras och servas bussar av Volvo Truck Center. Fastighetens tre gamla luftbehandlingsaggregat (verkstadshall, omklädningsrum samt kontor, matsal och lager) har bytts ut mot nya aggregat med värmeåtervinning och kanalsystemen har rengjorts för såväl frånluft som tilluft. För kundmottagning och verkstadskontor har kyld tilluft installerats. Investeringskostnaden har varit 5,1 miljoner kronor och anläggningen togs i drift efter sommaren 2012. Som framgår av stapeldiagram nedan har värmeförbrukningen i fastigheten minskat kraftigt under de två sista kvartalerna 2012 jämfört med motsvarande perioder 2011. Minskningen motsvarar 80 % för det tredje kvartalet samt 50 % för det fjärde kvartalet. Till detta skall även läggas en minskad elförbrukning för de nya luftbehandlingsaggregaten. I samband med denna och andra investeringar i fastigheten har hyresavtalet förlängts med justerad hyra och hyrestillägg.

VÄRMEFÖRBRUKNING I KUGGHJULET 3



Kommande energiprojekt

Investeringar i nya värmesystem är lönsamma samtidigt som de bidrar till att minska utsläppen av koldioxid. Ett modernt kraftvärmeverk omvandlar mer än 90 % av energin i bränslet till el och värme. Sagax avser att successivt fortsätta konvertera fastigheter med oljeuppvärmning till annan värmekälla.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd

Uppvärmning av byggnader står för en stor del av samhällets energiförbrukning. Denna energiförbrukning säsongsvarierar mycket. Hur stor variationen är beror på vintersäsongens genomsnittstemperatur. En fastighets elförbrukning för andra ändamål än eventuell uppvärmning är vanligen lägre och har inte alls samma säsongsvariation som energiåtgången för uppvärmning. Detta gäller för bostads-, lager- och kontorsfastigheter. För industrifastigheter kan naturligtvis energiåtgången för elkraft vara väsentligt högre än för uppvärmning beroende på industriprocessen.

I många industrier kan också spillenergi från processen användas till uppvärmningen. Den förhållandevis stora andelen träflis som uppvärmningskälla, 9 %, utgörs av spill i trähustillverkarna Myresjöhus och Trivselhus produktion. 28 % av lokalarean i marknadsområde Övriga Sverige värms upp med hjälp av träflis. Oljeeldad uppvärmning finns i 15 av Sagax fastigheter vilket utgör 19 % av lokalarean. I de fall oljeeldade fastigheter ligger i närheten av utbyggt fjärrvärmenät undersöks möjligheten att konvertera till fjärrvärme. Som framgick av diagram på föregående uppslag har uppvärmning med

olja minskat i Sagax fastighetsbestånd under perioden 2009-2012 samtidigt som uppvärmning med främst fjärrvärme har ökat kraftigt i fastighetsbeståndet.

I Stockholm, Helsingfors och Övriga Finland är fjärrvärme den dominerande uppvärmningskällan. Fjärrvärme utgjorde vid årsskiftet uppvärmningskälla i 69 % av Sagax samlade fastighetsbestånd.

SKADLIGA ÄMNEN

PCB, asbest och köldmedium

De vanligaste skadliga ämnen Sagax hanterar i befintliga fastigheter är PCB, asbest och olika köldmedier.

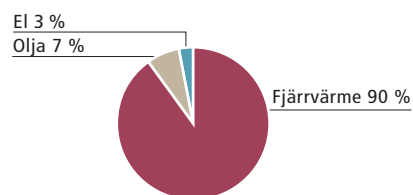
PCB finns främst i fogmassor, isolerrutor och i vissa golvbeläggningar. För Sagax del gäller att industribyggnader uppförda mellan åren 1956 och 1973 skall inventeras och saneras senast 30 juni 2013. Sagax har 45 byggnader (33 %) uppförda under dessa år. Fastigheterna har undersökts och åtgärdats vid behov.

Vid ombyggnationer undersöks alltid förekomsten av asbest. Asbest kan förekomma i golv och ventilationssystemet som isolering. All asbest tas regelmässigt bort enligt särskild ordning och destrueras.

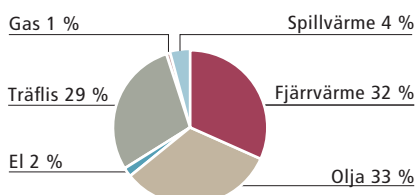
För köldmedier i anläggningar där Sagax är ägare ansvarar bolaget för de återkommande besiktningar som görs. Sagax har serviceavtal med ackrediterade kontrollorgan vilka utför de årliga kontrollerna. Köldmedium återfinns i kyl- och frysanläggningar, värmepumps- och klimatanläggningar. Eventuella anmärkningar vid kontrollerna under 2012 har åtgärdats.

UPPVÄRMNINGSKÄLLOR

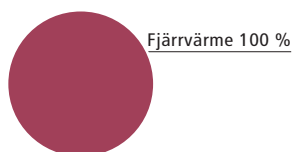
STOCKHOLM



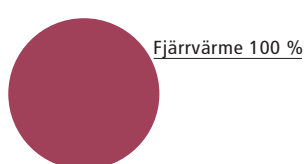
ÖVRIGA SVERIGE



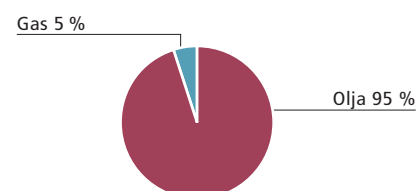
HELSINGFORS



ÖVRIGA FINLAND



ÖVRIGT



Miljöanalyser vid fastighetsförvärv

Sagax låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som bolaget förvärfvar. Sagax genomför primärt så kallade Fas I-undersökningar. Dessa undersökningar genomförs med hjälp av specialiserade konsulter. En Fas I-undersökning omfattar sökningar i offentliga databaser, besök på fastigheten samt intervjuer med hyresgäster och myndigheter. Fas I-undersökningen sker i syfte att bedöma risken för förekomsten av eventuella miljöbelastningar. Bedöms det att miljöbelastningar kan förekomma görs en så kallad Fas II-undersökning i vilken till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa fastighetens eventuella miljöskulder.

Resultatet av de analyser som genomförts vid fastighetsförvärv under 2012 har varit tillfredsställande.

INOMHUSKLIMAT

Obligatorisk ventilationskontroll

Lagen om obligatorisk ventilationskontroll, OVK, tillkom för att komma till rätta med brister i inomhusklimat. Som fastighetsägare har Sagax ansvar för att fastigheten blir OVK-besiktigad och åtgärdad om behov finns. Bland annat kontrolleras:

- att funktionen och egenskaperna i ventilationssystemet överensstämmer med gällande föreskrifter,
- att ventilationssystemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden,
- att drift- och skötselanvisningar är korrekta och finns lättillgängliga för den som skall sköta systemet,
- att ventilationssystemet i övrigt fungerar som avsett.

I hyresavtal där hyresgästen själv ansvarar för drift och underhåll, så kallade triple netavtal, kan avtalas om att hyresgästen är den som praktiskt skall genomföra arbetet. Ansvaret kan dock inte avtalas bort.

Elrevision

Bränder i fastigheter orsakar årligen skador för mångmiljonbelopp. Elfel utgör den största enskilda brandorsaken. För att möta det ökade antalet elrelaterade bränder i Sverige bildades redan 1925 Elektriska Nämnden. Nämndens uppgift är att auktorisera besiktningsmän samt revisionsbesiktiga elanläggningar. De försäkringsbolag som verkar på

den svenska marknaden kräver regelbunden revisionsbesiktning av elanläggningen på försäkringsobjekt över en viss storlek. Revisionsbesiktningen innebär att en besiktningsingenjör regelbundet, 1–5 års intervall beroende på verksamhetens art och typ av elanläggning, kontrollerar elanläggningen och dokumenterar resultatet.

Vid de besiktningar som genomförts inom Sagax fastighetsbestånd under 2013 har fastigheterna efter genomfört åtgärdsprogram blivit godkända.

MILJÖKLASSNINGAR AV FASTIGHETER

I Sverige har ett antal miljöklassningssystem fått fäste. De fyra största systemen är Green Building, Breeam, LEED och Miljöbyggnad (före detta Miljöklassad Byggnad), samtliga med olika uppbyggnad.

Green Building fokuserar endast på byggnadens energiförbrukning och kan appliceras på både nybyggda och äldre byggnader. Sagax fastighet Rosersberg 11:105 i Upplands Väsby är uppförd som en Green Building och har ett BBR-krav om 100 kWh/m² Atemp (Atemp är den golvarea vilken uppvärms till mer än 10°C) vilket ger ett energikrav för Green Building om 75 kWh/m² Atemp. Faktiskt utfall för 2011 visar på en energiförbrukning om 32,5 kWh/m² Atemp, det vill säga 77,5 % under BBR. Koncernbolaget Sagax Rosersberg AB är partner i Europeiska GreenBuilding Programmet.

Utöver Rosersberg 11:105 har Sagax inga fastigheter som klassificerats enligt något av systemen ovan. Då flertalet av hyresgästerna inom fastighetsbeståndet har enskilt ansvar för mediaabonnemangen ligger möjligheten att påverka energiförbrukning i hög grad hos hyresgästerna. På grund av detta har det hittills inte fokuserats på miljöklassningar då detta varit svårt att administrera. Sagax fokus i miljö- och energifrågor ligger istället på möjliga energieffektiviserande åtgärder inom fastighetsbeståndet. I samband med större till- och ombyggnationer undersöks möjligheten till värmeåtervinning i de fall det saknas, utbyte av uppvärmningssystem, mer energieffektiv belysning och liknande åtgärder då besparingspotentialen ofta är betydande. Sagax erfarenhet är att det ofta finns goda möjligheter att tillsammans med hyresgäster åstadkomma lägre driftkostnader samtidigt som miljöbelastningen kan minskas.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax aktier är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 4 009 (3 201) miljoner kronor den 31 december 2012. Antalet aktieägare uppgick till 6 814 (5 774).

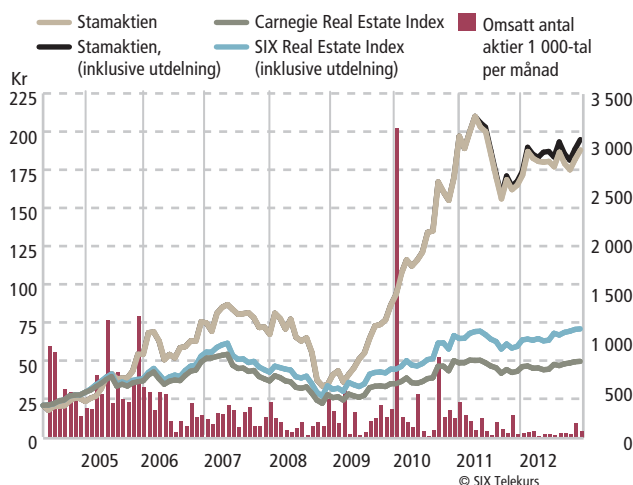
STAMAKTIERNAS UTVECKLING

Sista betalkurs den 31 december 2012 för Sagax stamaktie uppgick till 188,50 (165,00) kronor. Under 2012 har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 13 (15) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 5 % (12 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 0,5 (1,2) miljoner kronor per dag. Vid en jämförelse mot utvecklingen för Carnegie Real Estate Index (CREX) under 2012 kan konstateras att indexet steg med 15 % under året samtidigt som börskursen för Sagax stamaktie steg med 14 %.

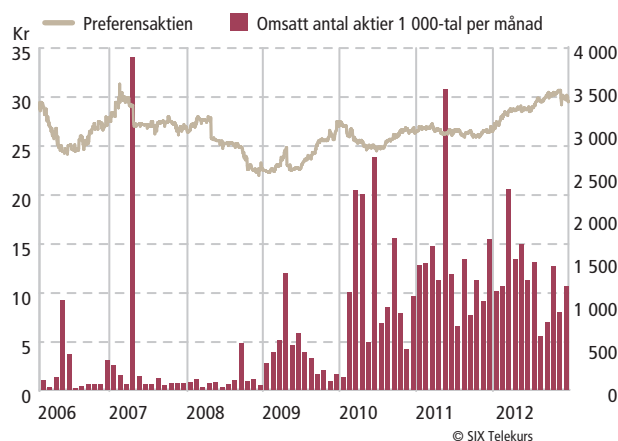
PREFERENSAKTIERNAS UTVECKLING

Betalkursen den 31 december 2012 för Sagax preferensaktie uppgick till 29,60 (26,50) kronor. Under 2012 har preferensaktien varit föremål för i genomsnitt 33 (23) transaktioner per handelsdag. Omsättningshastigheten under året uppgick till 43 % (47 %) och den genomsnittliga handelsvolymen till 1,8 (1,9) miljoner kronor per dag.

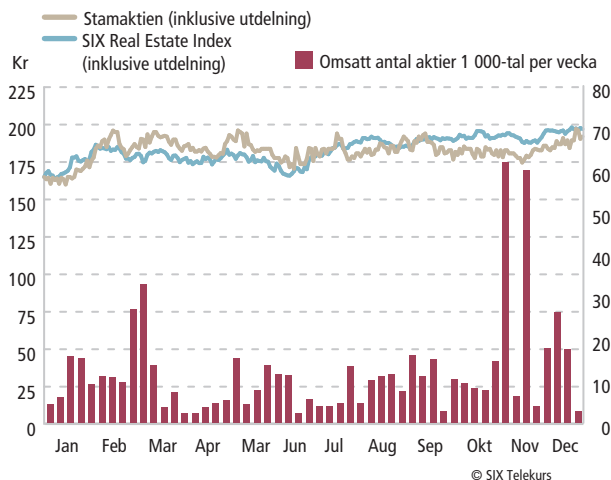
STAMAKTIERNAS KURSUTVECKLING SEDAN 2004



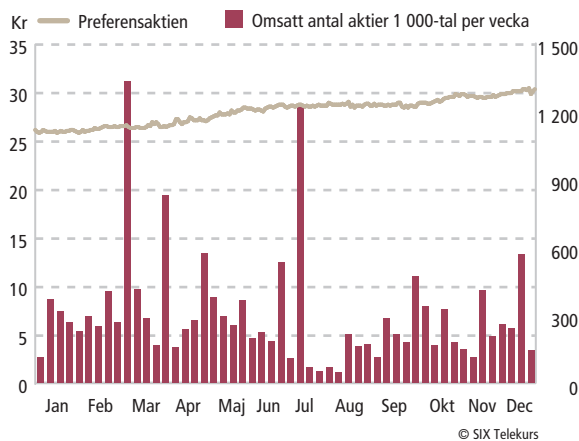
PREFERENSAKTIERNAS KURSUTVECKLING SEDAN 2006



STAMAKTIERNAS KURSUTVECKLING UNDER 2012



PREFERENSAKTIERNAS KURSUTVECKLING UNDER 2012



Händelser efter årets utgång, se sidan 91



AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 317 084 110 kronor och fördelades på 13 416 822 stamaktier av serie A och 50 000 000 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 63 416 822 aktier i bolaget.

Kvotvärdet per aktie var 5,00 kronor. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Under 2012 emitterades totalt 12 747 978 preferensaktier genom en riktad nyemission. Sagax aktier har varit upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm sedan 2007. Aktierna handlas på Mid Cap (symbol SAGA A och SAGA PREF).

Vid AB Sagax extra bolagsstämma den 19 mars 2013 beslutades om fondemission av 134 168 220 stamaktier av serie B, för varje A-aktie erhöill aktieägarna 10 B-aktier. Det nya aktieslaget togs upp till handel den 8 april 2013 och är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid

Cap. Bolagets aktiekapital skall enligt den av den extra bolagsstämman beslutade bolagsordningen utgöra lägst 320 000 000 kronor och högst 1 280 000 000 kronor, vilket innebär lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Det nya kvotvärdet per aktie uppgår till 1,75 kronor.

UTDELNINGSPOLICY FÖR STAMAKTIER

Sagax utdelningspolicy är att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, skall uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

I enlighet med denna utdelningspolicy föreslår styrelsen årsstämman 2012 att besluta om att utdelning skall ske med 0,43 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 163,5 (128,2) miljoner kronor, inklusive preferensaktieutdelningen.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING SEDAN 1 JULI 2004

Datum ¹⁾	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Ökning antal A-aktier	Ökning antal B-aktier	Ökning antal preferensaktier	Ökning antal aktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2004-07-19	Nyemission	26 862 783	54 334 108	53 725 566	–	–	53 725 566	108 668 216	–	108 668 216
2004-09-13	Nyemission	2	54 334 110	4	–	–	4	108 668 220	–	108 668 220
2004-09-24	Sammanläggning	–	54 334 110	–97 801 398	–	–	–97 801 398	10 866 822	–	10 866 822
2005-06-17	Nyemission	5 000 000	59 334 110	1 000 000	–	–	1 000 000	11 866 822	–	11 866 822
2006-01-25	Teckningsoptioner	250 000	59 584 110	50 000	–	–	50 000	11 916 822	–	11 916 822
2006-01-28	Fondemission	2 966 705	62 550 815	–	–	595 841	595 841	11 916 822	595 841	12 512 663
2006-02-21	Riktad nyemission	30 000 000	92 550 815	–	–	6 000 000	6 000 000	11 916 822	6 595 841	18 512 663
2006-05-17	Riktad nyemission	5 000 000	97 550 815	–	–	1 000 000	1 000 000	11 916 822	7 595 841	19 512 663
2006-12-22	Riktad nyemission	20 000 000	117 550 815	–	–	4 000 000	4 000 000	11 916 822	11 595 841	23 512 663
2007-07-09	Teckningsoptioner	552 500	118 115 815	110 500	–	–	110 500	12 027 322	11 595 841	23 623 163
2007-10-05	Teckningsoptioner	250 000	118 365 815	50 000	–	–	50 000	12 077 322	11 595 841	23 673 163
2007-12-28	Apportemission	1 820 000	120 185 815	–	–	364 000	364 000	12 077 322	11 959 841	24 037 163
2008-01-09	Riktad nyemission	15 000 000	135 185 815	–	–	3 000 000	3 000 000	12 077 322	14 959 841	27 037 163
2008-12-29	Riktad nyemission	652 175	135 837 990	–	–	130 435	130 435	12 077 322	15 090 276	27 167 598
2009-04-03	Apportemission	6 875 000	142 712 990	–	–	1 375 000	1 375 000	12 077 322	16 465 276	28 542 598
2009-04-14	Apportemission	700 000	143 412 990	–	–	140 000	140 000	12 077 322	16 605 276	28 682 598
2009-06-04	Riktad nyemission	20 000 000	163 412 990	–	–	4 000 000	4 000 000	12 077 322	20 605 276	32 682 598
2010-04-13	Företrädesemission	54 470 995	217 883 985	–	–	10 894 199	10 894 199	12 077 322	31 499 475	43 576 797
2010-04-13	Riktad nyemission	20 000 000	237 883 985	–	–	4 000 000	4 000 000	12 077 322	35 499 475	47 576 797
2010-07-09	Riktad nyemission	8 762 735	246 646 720	–	–	1 752 547	1 752 547	12 077 322	37 252 022	49 329 344
2010-11-09	Teckningsoptioner	256 875	246 903 595	51 375	–	–	51 375	12 128 697	37 252 022	49 380 719
2010-11-23	Teckningsoptioner	1 191 555	248 095 150	238 311	–	–	238 311	12 367 008	37 252 022	49 619 030
2010-12-17	Teckningsoptioner	1 066 405	249 161 555	213 281	–	–	213 281	12 580 289	37 252 022	49 832 311
2010-12-30	Teckningsoptioner	743 750	249 905 305	148 750	–	–	147 750	12 729 039	37 252 022	49 981 061
2011-01-27	Teckningsoptioner	885 625	250 790 930	177 125	–	–	177 125	12 906 164	37 252 022	50 158 186
2011-03-01	Teckningsoptioner	2 553 290	253 344 220	510 658	–	–	510 658	13 416 822	37 252 022	50 668 844
2012-12-21	Riktad nyemission	63 739 890	317 084 110	–	–	12 747 978	12 747 978	13 416 822	50 000 000	63 416 822
2013-03-26	Fondemission ²⁾	28 689 713	345 773 824	–	134 168 220	–	134 168 220	147 585 042	50 000 000	197 585 042

1) Aktiekapitalutveckling är från och med 2004 då Sagax verksamhet i dess nuvarande form bildades. Datum avser tidpunkt för registrering hos Bolagsverket.

2) Kvotvärdet per aktie sattes ned till 1,75 kronor vid fondemissionen av stamaktier av serie B.



Koncernens förändring av eget kapital, se sidan 97
Verksamhetshistoria, se sidan 8

Föreslagen utdelning motsvarar en tredjedel av förvaltningsresultatet med tillägg för utdelning avseende de nyemitterade preferensaktier som togs upp till handel den 27 december 2012.

UTDELNINGSPOLICY FÖR PREFERENSAKTIER

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna är sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande 2,00 kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Lämnas ingen preferensutdelning under ett visst år skall preferensutdelningen ackumuleras med 7 % årlig ränta till dess utdelning sker. Någon utdelning till stamaktieägare får inte lämnas förrän full utdelning till preferensaktieägarna inklusive ackumulerad utdelning och upplupen ränta, verkställts. Sagax har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35 kronor per aktie med tillägg för eventuellt ackumulerad preferensutdelning.

Upplöses bolaget skall preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30 kronor och eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har två optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2011-2014 och 2012-2015.

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 %



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 innehade Sagax medarbetare vid årsskiftet 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. Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 7 maj 2013 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i maj 2016 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

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	Privatpersoner bosatta utomlands	58	0,8 %	Luxemburg	19	4,0 %
1 001–2 000	463	Företag/institutioner i Sverige	707	79,2 %	Storbritannien	27	1,0 %
2 001–5 000	578	Företag/institutioner utomlands	350	7,8 %	Norge	17	0,9 %
5 001–10 000	380				Danmark	168	0,5 %
10 001–50 000	408				Ryssland	1	0,4 %
50 001–	148				Övriga länder	176	1,8 %
Totalt	6 814	Totalt	6 814	100,0 %	Totalt	6 814	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Börskurs vid årets utgång, kr	188,50	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	23,68	22,67	19,13	15,79	12,46	8,18
Kassaflöde ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	19,69	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	89,01	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24
EPRA NAV ¹⁾	163	140	118	89	98	98
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	8,0	7,3	8,9	5,6	2,8	9,0
Börskurs/Kassaflöde ²⁾ , ggr	9,6	8,0	9,5	5,8	2,9	8,0
Börskurs/Eget kapital, %	212	215	224	157	56	95
Börskurs/EPRA NAV, %	116	118	144	99	36	75

1) För definition, se sidan 140.

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

AKTIEKURSUUTVECKLING OCH VOLATILITET

Utveckling ¹⁾	Sagax stamaktie	Sagax preferensaktie ²⁾	Carnegie Real Estate Index ³⁾	OMXS30 Index ³⁾
1 år	13,9 %	11,7 %	15,2 %	11,8 %
2 år	10,6 %	12,5 %	–0,9 %	–4,4 %
3 år	114,6 %	9,6 %	41,9 %	16,1 %
4 år	441,0 %	31,0 %	79,1 %	66,8 %
5 år	157,8 %	10,4 %	20,1 %	2,2 %
Volatilitet ¹⁾	Sagax stamaktie	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMXS30 Index
1 år	29,5 %	8,8 %	15,1 %	19,0 %
2 år	30,2 %	8,3 %	18,9 %	23,9 %
3 år	32,7 %	8,6 %	18,5 %	22,5 %
4 år	37,0 %	9,7 %	20,4 %	24,4 %
5 år	41,0 %	10,9 %	24,1 %	28,3 %

1) Per 28 december 2012.

2) Utvecklingen inkluderar ej återinvesterad utdelning för Sagax preferensaktie.

3) Carnegie Real Estate Index samt OMXS30 Index inkluderar inte återinvesterade utdelningar.

LIKVIDITETSGARANTI

Remium är likviditetsgarant (market maker) åt Sagax på NASDAQ OMX Stockholm. Syftet är att främja en god likviditet i aktien samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Enligt avtalet skall Remium för Sagax stamaktie ställa en köp- respektive säljvolym om vardera motsvarande minst 30 000 kronor i orderboken med en spread om maximalt 3,0 % mellan köp- och säljkurs. Motsvarande för preferensaktien är en köp- respektive säljvolym om vardera minst 400 aktier i orderboken med en spread om maximalt 2,0 % mellan köp- och säljkurs.

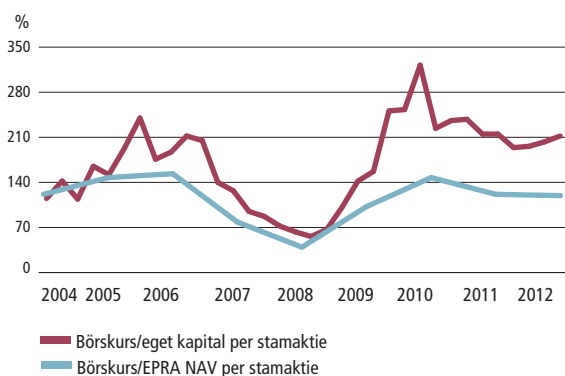
BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

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).

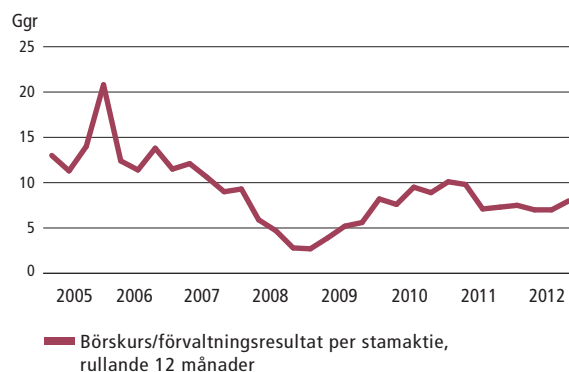
Eget kapital per stamaktie av serie A efter utspädning uppgick till 89,01 (76,85) kronor vid årsskiftet. Aktiekursen för stamaktien var 212 % (215 %) av det egna kapitalet per stamaktie, se historik i diagrammet nedan.

EPRA (European Public Real Estate Association) är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat satt standarden för nyckeltalet EPRA NAV (Net Asset Value). EPRA NAV används för att beräkna det långsiktiga substansvärdet och definieras som redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat. Som framgår av diagrammet nedan motsvarade börskursen för Sagax stamaktie 116 % av det långsiktiga substansvärdet vid utgången av 2012.

BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE EPRA NAV



BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar samt känner sig delaktiga i verksamheten och att organisationen har en gemensam värde- och kunskapsgrund så långt detta är möjligt. En kompetent organisation är avgörande för bolagets utveckling.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. 21 av 27 medarbetare var vid årsskiftet anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. Sex medarbetare var anställda av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors.

Bolagets fastighetsförvaltare leds av fastighetschefen. Ekonomistavdelningen leds av ekonomichefen. Bolaget har även en finanschef. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 82 koncernföretag varav 17 med säte i Finland, ett med säte i Danmark och övriga med säte i Sverige. Moderbolaget ägde 81 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 %. Därutöver äger moderbolaget 50 % av intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Holding AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

MEDARBETARE

Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar. Personal- och kompetensutveckling är viktigt för Sagax då medarbetarna är en av bolagets viktigaste framgångsfaktorer.

Utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Sagax genomför även en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter

diskuteras under två dagar. Syftet är att skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen, då det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar och känner sig delaktiga i verksamheten.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en liten organisation. Av Sagax 27 medarbetare var 12 kvinnor och medelåldern uppgick till 38 år. Medelantalet anställda var under 2012 28 personer. Tre medarbetare lämnade Sagax och tre personer anställdes under året.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 81 i avsnittet om bolagsstyrningen.

ETIK OCH JÄMSTÄLLDHET

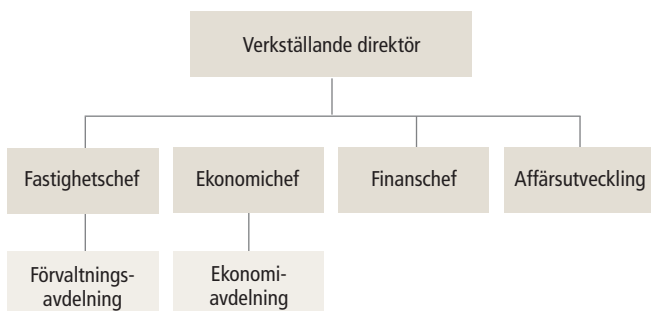
Bolaget har en jämställdhetsplan. Sagax målsättning är att kvinnor och män ges samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Arbetsförhållanden, utbildnings- och beföringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Sagax inställning är att alla ska ges samma möjligheter oavsett kön, ålder, religion eller etnisk bakgrund.

Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

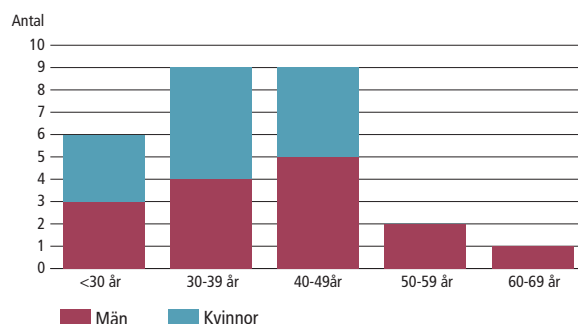
FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel och jour upphandlas på entreprenad i Stockholm och Helsingfors. Hyresgästerna utanför Stockholm och Helsingfors ansvarar själva för fastighetsskötseln, med undantag för Terminalen 10 i Karlskoga samt Kungsängen 32:8 i Uppsala.

OPERATIV STRUKTUR



ÅLDERSFÖRDELNING



Bolagsstyrning, se sidan 77
Styrelse, se sidan 84
Företagsledning, se sidan 86

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Sagax ägare styr bolaget direkt och indirekt genom olika beslutssystem. Nedan redogörs för de väsentliga bolagsstyrningssystemen. Bolagsstyrningen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq OMX regelverk för emittenter.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen AB Sagax och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. För ytterligare information, se avsnittet Bolagsordning.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005. Koden har reviderats dels den 1 juli 2008, dels den 1 februari 2010. Från och med den 1 juli 2008 är koden tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte alltid är felaktigt att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av central aktör i bolagsstyrningen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsernas noteringskrav och regelverk samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden.

Styrelsen har valt att endast tillsätta två ledamöter i revisions- och ersättningsutskotten istället för tre ledamöter i enlighet med koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av sju ledamöter och att två ledamöter i utskotten bedömts vara mer ändamålsenligt.

Styrelsen har valt att endast träffa bolagets revisorer i närvaro av VD, vilket är naturligt då denne är bolagets största aktieägare.

INTERN KONTROLL

Enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om bolagets interna kontroll är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr Sagax. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och en stor andel av hyresgästerna ansvarar själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för verksamheter i Tyskland och i Danmark avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheten i Finland sköts från Sagax kontor i

Helsingfors. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker från kontoret i Stockholm och bygger på principerna om uppföljning, tydlig ansvarsfördelning och begränsade mandat.

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Sagax är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer.

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet minst en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer och genomgången redovisas för styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker som Sagax identifierat är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, finansiella derivat, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. En viktig del av Sagax kontrollaktiviteter är standardiserade rapporteringsrutiner samt tydliga och dokumenterade arbetsordningar och ansvarsfördelningar.

Vid upprättande av Sagax finansiella rapportering granskas och analyseras väsentliga resultat- och balansposter extra noggrant, riskhantering avseende dessa poster har högst prioritet. Avseende resultaträkningen är posterna främst hyresintäkter, finansiella poster samt värdeförändringar då dessa uppgår till väsentliga belopp och vad avser värdeförändringar i hög grad är beroende av bedömningar. Vad avser balansräkningen är det främst fastigheter och räntebärande skulder som analyseras extra noggrant. Systemkontroller, processbeskrivningar och olika koncerninterna direktiv används för att undvika att felaktighet uppstår och för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter skall kunna uppstå.

Med organisation utomlands följer ett behov av att samordna administrativa rutiner och system för att inte kontrollmiljön skall försämrats. Sagax har därför samma system och rutiner på Stockholmskontoret som på Helsingforskontoret. Bägge organisationerna arbetar med samma IT-system, mot samma servrar och kontakterna är täta mellan de två kontoren.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax arbetar med att löpande utveckla systemstödet för verksamheten.

Information och kommunikation

Sagax informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går årligen igenom regelverket med alla medarbetare. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsledningen presenterar kvartalsrapporten för samtliga medarbetare efter att den har kommunicerats i enlighet med regelverket. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten med revisorernas närvaro.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningen som ekonomiavdelningen. Avrapportering sker till VD och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionskommittén skall bolagets revisorer rapportera direkt till revisionskommittén minst två gånger per år. Revisorerna skall rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Sagax har en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

STYRELSEN

Sagax styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2012. Bolagets VD David Mindus är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert, Johan Cederlund, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Göran E Larsson har av årsstämman 2012 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 84.

STYRELSENS ARBETSROUTINER

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Instruktion till verkställande direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

- Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företag och fastigheter, upptagande av lån och garantier, organisationsfrågor, prognoser samt hel- och delårsrapporter.
- Enligt styrelsens arbetsordning åligger det styrelsens ordförande att se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Ordföranden skall särskilt:

- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget och dess verksamhet samt i övrigt får den utbildning som krävs för att styrelsearbetet skall kunna bedrivas effektivt.
- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker genom verkställande direktörens försorg.
- Kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året.

Styrelsen skall enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategidagar. Arbets-

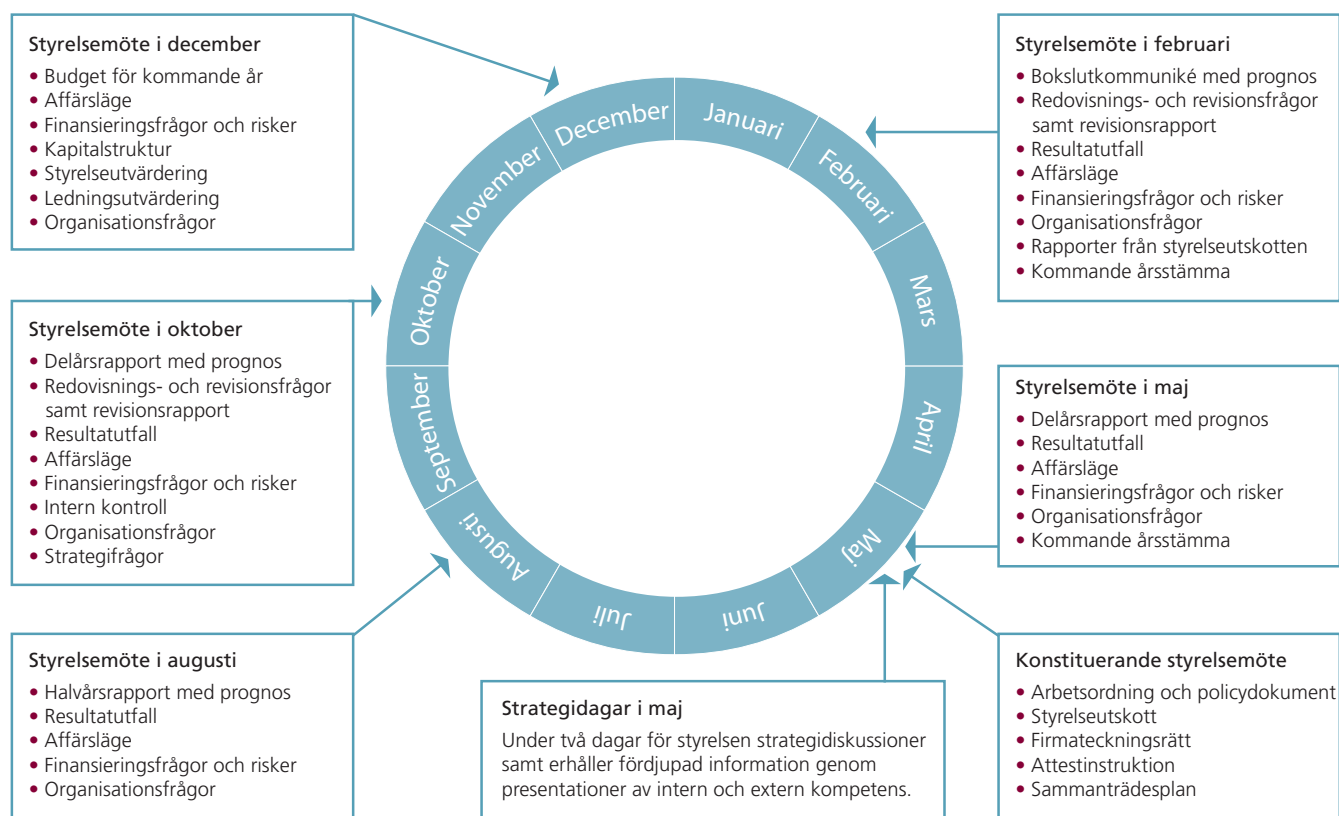
ordningen behandlar vilka frågor som alltid skall behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet. Sagax styrelse hade 16 protokollförda möten under år 2012 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under 2012 har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av prognoser och delårsrapporter. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att diskutera bolagets framtida strategier. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter. Nedan presenteras en förenklad bild av hur styrelsearbetet i Sagax fortskrider under ett år och vilka frågor som alltid skall avhandlas på de styrelsemöten som arbetsordningen omnämner.

VERKSAMHETSSTYRNING

Sagax har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

Styrelsen skall vidare se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE



VALBEREDNING OCH STYRELSEUTSKOTT

Valberedning

På förslag av bolagets valberedning beslöt årsstämman att uppdra åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2012 som vardera skall utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännages senast sex månader före årsstämman 2013.

Valberedningen som tillkännagavs 26 oktober 2012 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, representerar David Mindus med bolag.
- Håkan Engstam, representerar M2 Capital Management AB.
- Erik Salén, representerar familjen Salén med bolag.
- Göran E Larsson, styrelseordförande i Sagax.

Valberedningen har inför årsstämman 2013 haft ett protokollfört sammanträde.

Ersättningsutskott

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 4 maj 2012 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av Göran E Larsson och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har haft ett protokollfört sammanträde avseende ersättningar för 2012, samt ett antal avstämningar via telefon och e-mail under året. Utskottets redovisning över dess utvärdering av ledande befattningshavare finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 4 maj 2012 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionsutskottet avser att träffa bolagets revisorer vid tre tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionsutskottets arbete. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har haft två protokollförda sammanträden med re-

sorerna under 2012, samt ett protokollfört sammanträde under 2013. Under dessa sammanträden har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorernas iakttagelser och synpunkter har sedan vidareanvänt till styrelsen.

REVISION

Revisorerna skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna skall närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna skall efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna har även utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för perioden januari-september 2012 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen för perioden. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om ett år.

Årsstämman 2012 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor samt auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som ytterligare påskrivande revisor för tiden fram till årsstämman 2013. Jonas Svensson har varit revisor i Sagax sedan 2007 och Magnus Fredmer sedan 2012.

Bolagets revisorer har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöten i Sagax under 2012 och vid ett tillfälle under 2013.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

Bolaget skall leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar NASDAQ OMX Stockholms och aktiemarknadens krav vid var tid, utan även bolagets egna högt ställda krav. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Sagax använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy samt jämställdhetsplan. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering, attestinstruktion samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies skall göras då så erfordras för att tillse att alla policies är aktuella och stödjer verksamheten att uppfylla uppställda syften och mål.

Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Sagax får ta. Den anger även hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet skall ske till styrelsen. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning och

administrativa regler och skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Sagax bolag omfattas av finanspolicyn.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyn skall följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitate konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Insiderpolicy

Sagax insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare inom Sagax bryter mot gällande insiderlagstiftning. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande insiderlagstiftning och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insidertransaktioner till Sagax verkställande direktör.

Utdelningspolicy

Sagax utdelningspolicy syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen liksom tidigare kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Styrelsen bedömer det därför vara lämpligt att utdelningen, inklusive preferensutdelningen, lämpligen uppgår till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet per år. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna.

Preferensaktieägare skall enligt Sagax bolagsordning ha förtur till en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Preferensutdelningen utbetalas kvartalsvis med 0,50 kronor.

Jämställdhetsplan

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Sagax målsättning med framtagna jämställdhetsplan är att kvinnor och män skall ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och beföringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Göran E Larsson, Filip Engelbert, Johan Thorell, Ulrika Werdelin

och Johan Cederlund är oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning i förhållande till Sagax, bolagsledningen samt dess huvudägare. David Mindus, som är verkställande direktör i Sagax, innehar mer än 10 % av rösterna och anses därmed som beroende i förhållande till bolaget. Även Staffan Salén representerar mer än 10 % av rösterna och betraktas som beroende i förhållande till bolaget. Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Sagax och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i bolagets ledning. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Sagax. Inget bolag i koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats. Personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid efter uppsägning från bolagets sida enligt vad som angivits i not 5, sidan 111.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 4 maj 2012 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 1 100 000 kronor, fördelat 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 Sagax. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Årsstämman 2012 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

"Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningskommitté och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga ledande befattningshavare i enlighet med nedanstående riktlinjer. Överenskommelser med övriga ledande befattningshavare träffas av verkställande direktören i förening med styrelsens ordförande.

Bolaget skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen skall därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram skall föreslås årsstämman eller inte. Uppsäg-

ningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det."

AB Sagax har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5. Styrelsen föreslår årsstämman 2013 att motsvarande riktlinjer även skall gälla framledes.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. För närvarande har det med hänsyn till ägarkretsen inte bedömts motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

Årsstämman den 4 maj 2012

Vid AB Sagax årsstämma den 4 maj 2012 beslutades:

- om fastställande av resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- 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 styrelseledamöterna och verkställande direktören för verksamhetsåret 2011.
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.
- 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.
- 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. Årsstämman beslutade att arvodet till revisorerna skall utgå enligt godkänd räkning.
- 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. Årsstämman beslutade även 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.

- 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 är.
- om redaktionella ändringar av bolagsordningen, sammanhörande 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 med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkom det helägda dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie av serie A i Sagax. Ökningen av Sagax aktiekapital kan vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna uppgå till högst 500 000 kronor motsvarande en utspädning om cirka 0,75 procent av det totala antalet stamaktier av serie A i Sagax. Incitamentsprogrammet riktar sig till samtliga Sagax anställda med undantag för verkställande direktören som ej skall erbjudas möjlighet att delta.
- 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.
- Årsstämman beslutade 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 och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvs-erbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.
- 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 överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på NASDAQ OMX Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Extra bolagsstämma den 12 december 2012

Vid extra bolagsstämma i AB Sagax den 12 december 2012 beslutades att godkänna styrelsens förslag om vinstutdelning, i enlighet med vad som stipuleras i bolagsordningen, för de nya preferensaktier som styrelsen emitterade med stöd av bemyndigande från årsstämman 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 utbetalas. Den extra bolagsstämman beslutade att vinstutdelning skall betalas ut även för nyemitterade preferensaktier som registreras efter årsstämman den 4 maj 2012 och att utdelning om 1,00 krona per nyemitterad preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per nyemitterad preferensaktie skulle genomföras. Som avstämningsdagar för utdelning på nyemitterade preferensaktier beslutade bolagsstämman fredagen den 28 december 2012 och torsdagen den 28 mars 2013.

Extra bolagsstämma den 19 mars 2013

Vid extra bolagsstämma i AB Sagax den 19 mars 2013 beslutades om en fondemission av 134 168 220 nya stamaktier av serie B varvid en stamaktie av serie A berättigar till tio nya stamaktier av serie B. Bolagsstämman beslutade även om erforderliga ändringar av bolagsordningen för genomförandet av fondemissionen. Besluten innebar att Sagax aktiekapital totalt ökade med 28,7 miljoner kronor. Stamaktierna av serie B medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2013

Inför årsstämman den 7 maj 2013 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om:

- utdelning till aktieägarna om 0,43 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B,
- utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2012 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie,
- att AB Sagax fria fond- och vinstmedel, efter avdrag för utdelning balanseras i ny räkning,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier, teckningsoptioner eller konvertibla skuldebrev 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,
- incitamentsprogram 2013/2013.

Kallelse till stämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 136.

Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman:

- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma,
- 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,
- att ersättning till bolagets revisorer skall utgå enligt av bolaget godkänd räkning.

STYRELSE

GÖRAN E LARSSON

Styrelseledamot sedan 2001 och styrelseordförande sedan 2004. Ledamot av ersättnings- och revisionsutskottet. Född 1943.

Utbildning: Civilingenjör från KTH, Stockholm. Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i ReadSoft AB, Aqeri Holding AB och vice styrelseordförande i Avega Group AB. Styrelseledamot i bland annat Header Compression Sweden Holding AB, Habia Cable AB. Senior Advisor i Evli Bank.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för bland annat Effnet Group AB, Micronic Laser Systems AB, Tidningarnas Telegrambyrå AB, Norstedts Tryckeri AB, Interforward AB, Salén & Wicander Marin AB och Ferag Inc. Tidigare styrelseordförande i bland annat Bygg-Oleba Olle Engqvist AB, QlikTech International AB, Tidningstryckarna Aftonbladet/Svenska Dagbladet AB, Sandrew Metronome AB, Standard Radio AB och Stiftelsen Hildur Nordins Minnesfond.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 102 400 stamaktier serie A, 1 024 000 stamaktier serie B och 201 335 preferensaktier.

JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och jur. kand. från Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i industri- och handelsgruppen Lotorp.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare advokat och delägare på Advokatfirman Vinge med inriktning på företagsförvärv, finansiering och aktiemarknad.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Inget aktieinnehav i AB Sagax.

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007. Född 1969.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Avito Holding AB och arbetar för Avito i Ryssland (har även andra styrelseuppdrag i Avito-gruppen). Styrelseledamot i Matterhorn Advisors AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för Kontakt East Holding AB och Remium AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 122 500 stamaktier serie A och 1 225 000 stamaktier serie B.

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Född 1972.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Hemsö Fastighets AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.

Beroende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 3 953 514 stamaktier A, 39 535 140 stamaktier B, 821 preferensaktier och 300 000 stamaktieterminer (sälj).

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av ersättningsutskottet. Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i eWork Scandinavia AB, Amapola AB och Fredells Trävaru AB. Styrelseledamot i bland annat Westindia AB, Direktflyg AB, Strand Kapitalförvaltning AB, Landauer Ltd och SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle).

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Salénia AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för FöreningsSparbanken AB, redaktionschef för Finanstidningen och finansanalytiker på Procter & Gamble.

Beroende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 1 776 733 stamaktier serie A, 17 767 330 stamaktier serie B, 78 595 preferensaktier och 100 000 stamaktieterminer (sälj).

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisionsutskottet. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Fastighets AB Bromma Center Södra, Tagehus Holding AB, Rindi Energi AB och Cassandra Oil AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 101 627 stamaktier serie A, 1 016 270 stamaktier serie B och 499 999 preferensaktier.

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1969.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande befattning: Rådgivare och projektledare inom den finansiella sektorn.

Arbetslivserfarenhet: Senast COO för The Lapithus Group som förvaltar låneportföljer för the European Principal Finance Fund (EPF), en av de fonder som administreras av amerikanska Apollo Capital Management, som bland annat investerar i private equity och fastighetslån. Tidigare Managing Director på Goldman Sachs International, COO i Europa för Goldman Sachs Principal Investment Area, den division inom Goldman Sachs som driver Goldman Sachs Capital Partners och Goldman Sachs Mezzanine Partners fonder.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 24 661 stamaktier serie A och 246 610 stamaktier serie B.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 16 april 2013.



Sagax styrelse består av Johan Thorell, Filip Engelbert, Göran E Larsson, David Mindus, Ulrika Werdelin, Johan Cederlund och Staffan Salén.

STYRELSENS ERSÄTTNINGAR

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelsemöten	Ersättningskommitté	Revisionskommitté
Göran E Larsson	Ordförande	2001	Ja	275 000	17 av 17	1 av 1	2 av 2
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	165 000	17 av 17		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	17 av 17		
Staffan Salén	Ledamot	2004	Nej	165 000	17 av 17	1 av 1	
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	165 000	17 av 17		2 av 2
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	165 000	17 av 17		
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	165 000	17 av 17		

1) Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

FÖRETAGSLEDNING

DAVID MINDUS

Se sidan 76.

SUSANNE ESSEHORN

Född 1964.

Fastighetschef för Sagax sedan 2010.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Senior Asset Manager på GE Capital Real Estate och fastighetschef på Fastighets AB Tornet.

Innehav i AB Sagax: 10 000 teckningsoptioner stamaktier serie A och 100 000 teckningsoptioner stamaktier serie B.

BJÖRN GARAT

Född 1975.

Finanschef och vice VD sedan augusti 2012.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Ansvarig för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker.

Innehav i AB Sagax: 33 411 stamaktier serie A, 334 110 stamaktier serie B, 400 000 stamaktieterminer (Köp) och 148 preferensaktier.

JOHAN HEDANDER

Född 1980.

Affärsutvecklare på Sagax sedan 2007.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Arbetslivserfarenhet: Investeringsanalys och transaktioner inom fastighetssektorn.

Innehav i AB Sagax: 100 stamaktier serie A, 1 000 stamaktier serie B och 9 739 teckningsoptioner stamaktier serie A och 97 390 teckningsoptioner stamaktier serie B.

PETER LARSEN

Född 1961.

Ekonomichef för Sagax sedan 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Arbetslivserfarenhet: Verkställande direktör för HSB Sverige AB och styrelseordförande i bland annat HSB Bank AB, HSB Produktion AB, HSB Fastighets AB, HSB Förvaltning AB och HSB Data AB.

Innehav i AB Sagax: 9 586 stamaktier serie A, 95 860 stamaktier, serie B, 10 300 teckningsoptioner stamaktier serie A, 103 000 teckningsoptioner stamaktier serie B och 44 preferensaktier.

JAAKKO VEHANEN

Född 1976.

Verkställande direktör för Sagax Finland Oy sedan 2007.

Utbildning: Diplomingenjör från Helsingfors Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Ansvarig för den finska verksamheten hos Addici Facility Management Oy och fastighetsförvaltare hos Sponda Abp.

Innehav i AB Sagax: 8 861 teckningsoptioner stamaktier serie A och 88 610 teckningsoptioner stamaktier serie B.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 16 april 2013. Sagax har ett incitamentsprogram för alla medarbetare, vilket dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.



Sagax ledning består av Johan Hedander, Peter Larsen, Björn Garat, David Mindus, Jaakko Vehanen och Susanne Essehorn.

INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER UNDER 2012/2013

Nedan redovisas de transaktioner vilka genomförts under 2012-2013 av i Finansinspektionens insynsregister registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i AB Sagax.

Datum	Namn	Befattning	Köpt/Sålt	Värdepapper	Antal
2013-04-15	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	246 610
2013-04-15	Björn Garat	Vice VD	Fondemission	Aktie B	334 110
2013-04-05	Larsson, Göran E.	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	1 024 000
2013-04-05	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	1 016 270
2013-04-05	David Mindus	VD	Fondemission	Aktie B	39 535 140
2013-04-05	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	1 225 000
2013-04-05	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	17 767 330
2013-04-05	Larsen, Peter	Ekonomichef	Fondemission	Aktie B	95 860
2013-02-15	Ulrika Werdelin	Styrelseledamot	Köp	Aktie A	24 661
2013-01-04	David Mindus	VD	Försäljning	Aktie A	59 500
2012-12-05	David Mindus	VD	Köp	Aktie A	83 000
2012-08-27	David Mindus	VD	Aktietermin	Aktietermin A, sälj	5 000
2012-08-27	David Mindus	VD	Aktietermin	Aktietermin A, sälj	5 000
2012-08-20	Björn Garat	Vice VD	Innehavsanmälan	Aktie A	20 765
2012-08-20	Björn Garat	Vice VD	Innehavsanmälan	Aktietermin A, köp	20 000
2012-08-20	Björn Garat	Vice VD	Innehavsanmälan	Aktietermin A, köp	20 000
2012-06-18	Staffan Salén	Styrelseledamot	Aktietermin	Aktietermin A, sälj	5 000
2012-06-18	Staffan Salén	Styrelseledamot	Aktietermin	Aktietermin A, sälj	5 000
2012-06-28	David Mindus	VD	Köp	Aktie A	3 500
2012-06-18	David Mindus	VD	Försäljning	Aktie A	414 254
2012-06-08	Peter Larsen	Ekonomichef	Köp	Teckningsoption A	6 000
2012-06-08	Johan Hedander	Affärsutvecklare	Köp	Teckningsoption A	6 139
2012-06-08	Jaakko Vehanen	VD Sagax Finland	Köp	Teckningsoption A	5 461
2012-06-08	Susanne Essehörn	Fastighetschef	Köp	Teckningsoption A	5 000
2012-06-05	Mikael Dahlberg	Koncerncontroller	Köp	Teckningsoption A	4 250
2012-06-01	David Mindus	VD	Aktietermin	Aktietermin A, sälj	10 000
2012-06-01	David Mindus	VD	Aktietermin	Aktietermin A, sälj	10 000
2012-05-11	David Mindus	VD	Köp	Aktie A	1 000
2012-05-11	David Mindus	VD	Köp	Aktie A	750
2012-05-11	David Mindus	VD	Köp	Aktie A	750
2012-05-11	David Mindus	VD	Köp	Aktie A	130

REVISORER

MAGNUS FREDMER

Född 1964.

Revisor i bolaget sedan 2012.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR

Övriga revisorsuppdrag är bland annat Castellum AB, Heba Fastighets AB, Jernhusen AB, Niam Fonder, AB Stockholmshem.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2012.



Magnus Fredmer

JONAS SVENSSON

Född 1968.

Revisor i bolaget sedan 2007.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR.

Övriga revisorsuppdrag är bland annat ALM Equity, AtriumLjungberg, Besqab Projekt och Fastigheter AB, JM och Odd Molly.

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2012.



Jonas Svensson

FLERÅRSÖVERSIKT

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2012	2011	2010	2009	2008
Hyresintäkter	824,1	783,2	644,4	566,3	491,4
Övriga intäkter	1,9	2,0	23,6	4,0	5,9
Drift- och underhållskostnader	-65,6	-62,2	-55,0	-38,3	-31,2
Tomträttsavgäld	-13,2	-13,1	-12,1	-12,2	-8,6
Fastighetsskatt	-20,2	-20,3	-17,0	-14,2	-11,9
Fastighetsadministration	-17,8	-16,0	-11,2	-8,5	-8,7
Driftnetto	709,1	673,5	572,7	497,2	436,8
Central administration	-37,6	-34,3	-30,5	-26,2	-25,7
Resultat från intresseföretag	41,6	-60,2	48,6	2,2	-1,4
– varav förvaltningsresultat	42,7	24,0	18,8	2,2	1,1
– varav värdeförändring på fastigheter	13,0	12,4	-9,8	–	-2,5
– varav värdeförändring på finansiella instrument	-14,2	-96,6	39,6	–	–
Finansiella intäkter	6,9	3,4	2,6	4,2	19,7
Finansiella kostnader	-303,4	-288,3	-238,9	-234,6	-240,9
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	416,6	294,1	354,5	242,8	188,5
– varav Förvaltningsresultat	417,7	378,3	324,7	242,8	191,0
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	-0,8	-5,8	0,8	0,5	-19,9
Finansiella instrument	–	12,7	-1,6	-9,9	2,5
Fordringar/andelar i intresseföretag	–	–	23,1	–	–
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	134,4	129,5	174,9	-244,6	-127,9
Finansiella instrument	-70,2	-262,9	78,1	48,7	-424,2
Lån i utländsk valuta	–	–	34,1	12,1	-42,3
Resultat före skatt	481,6	167,5	664,0	49,6	-423,3
Uppskjuten skatt	-116,0	-31,8	-165,2	-8,4	248,7
Aktuell skatt	6,1	-13,7	-7,1	-7,6	-6,9
Årets resultat	371,7	121,9	491,7	33,7	-181,5
Omräkningsdifferenser	-26,7	-6,8	-20,6	-2,3	4,2
Totalresultat för perioden	345,0	115,2	471,0	31,4	-177,3

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förvaltningsfastigheter	9 360,8	8 925,5	7 495,5	6 381,9	6 019,8
Övriga anläggningstillgångar	279,4	237,8	332,9	171,9	184,0
Summa anläggningstillgångar	9 640,2	9 163,3	7 828,4	6 553,8	6 203,8
Kassa och bank	379,4	343,3	393,7	203,7	210,9
Börsnoterade aktier	–	–	126,5	113,7	51,1
Övriga tillgångar	116,6	82,7	76,1	54,9	67,8
Summa omsättningstillgångar	496,1	426,0	596,3	372,3	329,8
Summa tillgångar	10 136,2	9 589,3	8 424,7	6 926,1	6 533,6
Eget kapital	2 794,3	2 223,2	2 205,6	1 381,6	1 261,4
Långfristiga räntebärande skulder	6 076,6	6 244,2	5 287,3	4 893,5	4 599,2
Uppskjuten skatteskuld	187,2	89,2	81,5	43,5	–
Övriga långfristiga skulder	523,3	455,8	232,0	303,9	390,7
Summa långfristiga skulder	6 778,1	6 789,1	5 600,8	5 240,9	4 989,9
Kortfristiga räntebärande skulder	189,1	257,0	353,6	136,4	108,7
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	43,6	56,1	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	331,1	263,9	264,7	167,2	173,6
Summa kortfristiga skulder	563,8	577,0	618,3	303,6	282,3
Summa skulder	7 341,9	7 366,1	6 219,1	5 544,4	5 272,2
Summa eget kapital och skulder	10 136,2	9 589,3	8 424,7	6 926,1	6 533,6

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE 31 DECEMBER 2012

	2012	2011	2010	2009	2008
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	7,8	7,7	8,1	8,1	7,6
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	97	97	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	94	95	96
Hyresduration, år	8,4	7,9	8,6	9,1	9,3
Uthyrningsbar area, kvm	1 158 657	1 143 651	1 023 553	916 777	839 114
Antal fastigheter	134	136	129	113	110
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	15	6	27	3	-13
Genomsnittlig ränta, %	4,6	4,5	4,3	4,3	5,1
Genomsnittlig räntebindningstid inkl. derivat, år	5,2	4,3	4,3	4,4	5,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,3	2,9	3,4	4,2	5,1
Soliditet, %	28	23	26	20	19
Belåningsgrad, %	62	68	67	73	73
Nettoskuld/Fastigheternas marknadsvärde, %	63	69	70	75	74
Räntetäckningsgrad, gånger	2,4	2,3	2,4	2,0	1,8
Övriga nyckeltal					
Antal anställda vid periodens slut	27	27	19	14	14
Data per stamaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	188,50	165,00	170,00	88,00	34,90
Eget kapital per aktie, kr	89,01	76,85	78,55	59,80	64,46
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	89,01	76,85	76,14	56,06	62,11
Resultat per aktie, kr	20,25	3,56	34,28	-0,62	-17,53
Resultat per aktie efter utspädning, kr	20,25	3,54	31,90	-0,62	-17,53
Kassaflöde per aktie, kr	19,69	20,63	19,19	16,15	12,74
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	19,69	20,54	17,86	15,29	12,11
Antal aktier vid periodens utgång	13 416 822	13 416 822	12 903 664	12 077 322	12 077 322
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	13 416 822	13 416 822	13 331 307	12 884 066	12 534 057
Genomsnittligt antal aktier	13 416 822	13 341 913	12 170 478	12 077 322	12 077 322
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 417 010	13 402 395	13 076 801	12 762 909	12 705 344
Utdelning per aktie, kr (2012 föreslagen) ¹⁾	0,43	4,00	3,00	–	–
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	29,60	26,50	26,30	27,50	23,00
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kassaflöde per aktie, kr	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
Genomsnittligt antal aktier	37 783 188	37 252 022	32 871 220	18 648 189	14 970 711
Utdelning per aktie, kr (2012 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

1) 0,43 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B motsvarar 4,70 kronor i utdelning vid jämförelse med aktiestrukturen före fondemissionen som genomförts under 2013.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Den 10 januari 2013 pressmeddelades att Sagax avtalat om förvärv av tre 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. 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.

Den 14 februari 2013 pressmeddelades att Sagax intresseföretag Söderport säljer fastigheter omfattande 32 500 kvadratmeter till Carlqvist Bil Aktiebolag ur det bestånd av bilprovsningsfastigheter som Söderport förvärvade 2012. Underliggande fastighetsvärde är 146 miljoner kronor och försäljningen avser samtliga fastigheter i ett geografiskt begränsat område med tyngdpunkt i Småland och Västergötland. Fastigheterna skall frånträdas i mitten av april 2013.

Den 15 februari 2013 pressmeddelades att Sagax styrelse föreslog att Sagax skall fondemittera stamaktier av serie B. Aktieägarna föreslogs erhålla tio (10) stamaktier av serie B för varje existerande stamaktie av serie A. Stamaktierna av serie B skall erhålls vederlagsfritt och utan åtgärd. Emissionen syftar till att förbättra likviditeten i stamaktierna och öka bolagets finansiella flexibilitet. Preferensaktiernas villkor påverkas inte av fondemissionen.

Den 15 februari pressmeddelades även att Sagax styrelse kallade till en extra bolagsstämma den 19 mars 2013. Styrelsen föreslog att den extra bolagsstämman beslutar om en minskning av bolagets aktiekapital och en fondemission där tio (10) stamaktier av serie B erhålls vederlagsfritt för varje existerande stamaktie av serie A. Totalt antal utestående stamaktier efter genomförd fondemission kommer att

uppgå till 147 585 042 stycken varav 134 168 220 stamaktier av serie B och 13 416 822 av serie A. Stamaktierna av serie A och B medför samma ekonomiska rättigheter. I enlighet med Sagax bolagsordning kommer stamaktie av serie A fortsatt att inneha en (1) röst och stamaktie av serie B en tiondels (1/10) röst.

Den 19 mars 2013 pressmeddelades att Sagax extra bolagsstämma samma dag beslutat om fondemission av 134 168 220 nya stamaktier av serie B varvid en stamaktie av serie A berättigar till tio nya stamaktier av serie B. Bolagsstämman beslutade även om erforderliga ändringar av bolagsordningen för genomförandet av fondemissionen. Besluten innebär att Sagax aktiekapital totalt ökar med 28 689 713 kronor. Stamaktierna av serie B medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Stamaktierna av serie A och serie B medför samma ekonomiska rättigheter. I enlighet med Sagax bolagsordning kommer stamaktie av serie A fortsatt att inneha en röst och stamaktie av serie B en tiondels röst. Innehavare av stamaktie av serie A kan begära omvandling till stamaktie av serie B.

Den 9 april 2013 pressmeddelades att Sagax investerar sammanlagt 19 miljoner euro motsvarande 160 miljoner kronor inom ramen för bolagets verksamhet i Finland. Investeringarna består av förvärv av fem fastigheter, varav tre i Helsingfors, samt en tillbyggnad på Sagax fastighet i Åbo. Förvärven skedde i tre separata transaktioner och samtliga tillträden har ägt rum.

Den 10 april 2013 pressmeddelades att Söderport Fastigheter AB, vilket Sagax äger 50/50 med Hemfosa Fastigheter AB, säljer 34 fastigheter omfattande 26 400 kvadratmeter till Altira AB ur det bestånd av bilprovsningsfastigheter som Söderport förvärvade 2012. Underliggande fastighetsvärde är 95 miljoner kronor och försäljningen medför en realiserad värdeförändring för Sagax om 6 miljoner kronor under det andra kvartalet 2013. Försäljningen avsåg samtliga fastigheter i ett geografiskt begränsat område med tyngdpunkt i Dalarna, Värmland och Västmanland. Frånträde skedde den 15 april 2013.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 44,3 (60,3) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av administrativa arvoden från dotterföretag och intresseföretag uppgick till 36,3 (22,1) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 242,2 (1 906,7) miljoner kronor varav likvida medel utgjorde 86,4 (61,2) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2,5 (13,3) miljoner kronor. 287,6 (466,2) miljoner kronor investerades under 2012. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 262,9 (232,4) miljoner kronor under året.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2012	2011
Hysesintäkter	2	824,1	783,2
Övriga intäkter		1,9	2,0
Driftskostnader	4	-52,5	-49,7
Underhållskostnader	4	-13,1	-12,5
Tomträttsavgäld	4, 9	-13,2	-13,1
Fastighetskatt	4	-20,2	-20,3
Fastighetsadministration	4	-17,8	-16,0
Driftnetto	3	709,1	673,5
Central administration	5, 6, 21	-37,6	-34,3
Resultat från intresseföretag	10	41,6	-60,2
– varav förvaltningsresultat		42,7	24,0
– varav värdeförändringar på fastigheter		13,0	12,4
– varav värdeförändringar på finansiella instrument		-14,2	-96,6
Finansiella intäkter	7	6,9	3,4
Finansiella kostnader	8	-303,4	-288,3
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag		416,6	294,1
– varav Förvaltningsresultat	3	417,7	378,3
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		0,8	-5,8
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 29	134,4	129,5
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	–	12,7
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 29	-70,2	-262,9
Resultat före skatt		481,6	167,5
Uppskjuten skatt	12	-116,0	-31,8
Aktuell skatt	12	6,1	-13,7
Årets resultat¹⁾	3	371,7	121,9
Omräkningsdifferenser		-26,7	-6,8
Totalresultat för året¹⁾		345,0	115,2
Resultat per stamaktie, kr	28	20,25	3,56
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	28	20,25	3,54
Genomsnittligt antal stamaktier		13 416 822	13 341 913
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		13 417 010	13 402 395

1) Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförbart till moderbolagets aktieägare.

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 824,1 (783,2) miljoner kronor, främst till följd av en större fastighetsportfölj, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer.

FASTIGHETSKOSTNADER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Kostnaderna 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 finansiella derivat 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. Se även not 23–24.

FINANSIELLA INTÄKTER

Koncernens 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.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna har ökat till 303,4 (288,3) miljoner kronor, främst till följd av en engångskostnad om 11,5 miljoner kronor i samband med en förtida förlängning av kreditfacilitet om 4 243 miljoner kronor under det fjärde kvartalet. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december 2012 till 4,6 % (4,5 %), se även not 17.

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.

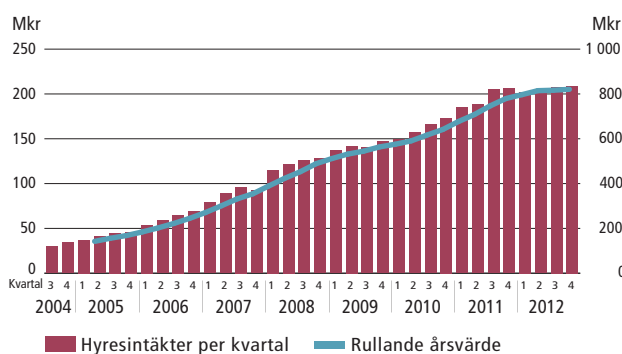
Nyuthyrningar, omförhandlingar av hyresavtal och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med netto 117,6 (43,1) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen medförde att fastighetsvärdena ökade med 16,8 (86,3) miljoner kronor, varav –13,3 (100,1) miljoner kronor i Sverige och 30,1 (–13,8) miljoner kronor utomlands, se not 13. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 135,2 (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. För information om räntebindning, se not 17. Årets resultat uppgick till 371,7 (121,9) miljoner kronor.

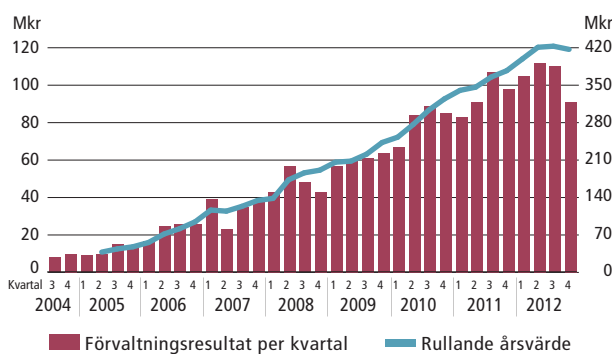
SKATT

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, se även not 14. 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.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2012	31 december 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	9 284,3	8 862,5
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	76,5	63,0
Uppskjuten skattefordran	14	3,0	8,3
Materiella anläggningstillgångar	21	2,2	1,8
Aktier i intresseföretag	23	244,8	0,0
Fordringar på intresseföretag	24	17,3	220,3
Finansiella fordringar	15	12,1	7,1
Finansiella derivat	18	0,0	0,3
Summa anläggningstillgångar		9 640,2	9 163,3
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		0,6	2,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	106,5	60,8
Fordringar på intresseföretag	24	0,7	10,1
Övriga fordringar		8,9	9,1
Kassa och bank	31	379,4	343,3
Summa omsättningstillgångar		496,1	426,0
SUMMA TILLGÅNGAR		10 136,2	9 589,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	28		
Aktiekapital		317,1	253,4
Övrigt tillskjutet kapital		1 194,4	891,1
Reserver		-52,3	-25,6
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 335,0	1 104,2
Summa eget kapital		2 794,3	2 223,2
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	6 067,6	6 244,2
Uppskjuten skatteskuld	14	187,2	89,2
Finansiella derivat	18	520,4	453,6
Övriga långfristiga skulder	19	2,9	2,2
Summa långfristiga skulder		6 778,1	6 789,1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	189,1	257,0
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	17	43,6	56,1
Leverantörsskulder		7,0	6,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	227,5	179,3
Övriga skulder		96,5	78,5
Summa kortfristiga skulder		563,8	577,0
Summa skulder		7 341,9	7 366,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 136,2	9 589,3
Ställda säkerheter	30	8 260,1	7 251,8
Eventualförpliktelser	30	Inga	Inga

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 135,2 (123,7) miljoner kronor varav 134,4 (129,4) miljoner kronor var orealiserad värdeförändring. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras på sidan 42. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, se sidan 44.

Fordringar på intresseföretag om 17,3 (220,3) miljoner kronor redovisas som finansiella fordringar och består huvudsakligen av fordringar på intresseföretaget Segeltorp Holding AB.

Avsikten med redovisning av uppskjuten skatt är att beakta skattekONSEKVENSA vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Skatten kommenteras på sidan 62. Skulden netto redovisas per land varför Sagax redovisar en uppskjuten skattefordran om 3,0 (8,3) miljoner kronor och en uppskjuten skatteskuld om 187,2 (89,2) miljoner kronor i balansräkningen.

Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 345,3 (470,6) miljoner kronor vid årets slut.

Omsättningstillgångar

Kassa och bank uppgick till 379,4 (343,3) miljoner kronor vid årsskiftet. Utöver detta hade Sagax outnyttjade kreditfaciliteter om sammanlagt 600 (274) miljoner kronor vid årsskiftet, varav 150 (150) miljoner kronor var kortfristiga.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital har ökat med 345,0 miljoner kronor till följd av genererat resultat och med 376,0 miljoner kronor till följd nyemission av preferensaktier. Under perioden har utdelning till aktieägare minskat det egna kapitalet med 140,9 miljoner kronor, varav 90,9 miljoner kronor utbetalats under året. Det egna kapitalets förändring redovisas på sidan 97.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs särskilt på sidan 47. De räntebärande skulderna har förändrats med -63,6 (-7,9) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Derivatet har omvärderats med -70,2 (-264,5) miljoner kronor. Undervärdet på derivaten har ökat till följd av lägre långa marknadsräntor. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -520,4 (-453,2) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivatet bruttoredo visas i balansräkningen med en fordran om 0,0 (0,3) miljoner kronor och en skuld om 520,4 (453,6) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

Under 2013 beräknas 233 miljoner kronor amorteras, varav 44 miljoner kronor amorterats under januari 2013 till följd av fastighetsförsäljningar i slutet av 2012.

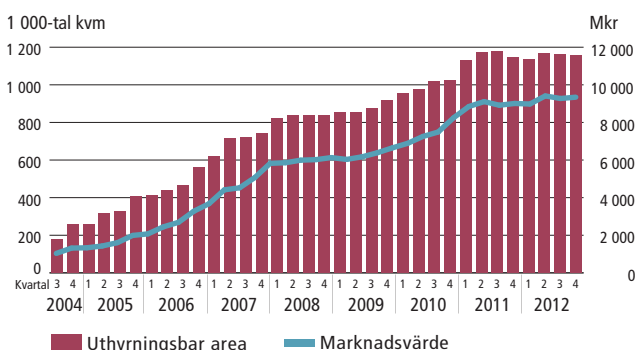
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av upplupna räntekostnader samt förutbetalda hyresintäkter.

KASSAFLÖDE

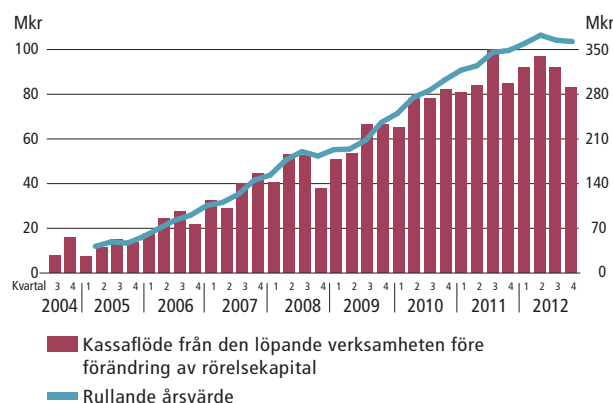
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 364,2 (349,8) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto 398,5 (1 179,0) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd samt försäljning av fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med netto 46,1 (796,6) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 36,1 (-50,4) miljoner kronor under året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att kassaflöde från intresseföretag under 2012 återinvesterats i intresseföretagens verksamheter.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2012	2011
Resultat före skatt		481,6	167,5
Värdeförändringar på finansiella instrument		70,2	250,2
Värdeförändringar på fastigheter		-135,2	-123,7
Resultat från intresseföretag		-41,5	60,2
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-4,9	0,9
Betald skatt		-6,0	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		364,2	349,8
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-43,3	-7,1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		68,6	-10,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		389,5	332,3
Förvärv av fastigheter		-202,6	-1 396,6
Försäljning av fastigheter		68,3	240,5
Investeringar i befintliga fastigheter		-259,6	-160,4
Försäljning av börsnoterade aktier		-	140,8
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-4,6	-3,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-398,5	-1 179,0
Emission av stamaktier		-	17,8
Emission av preferensaktier		367,5	-
Utbetald utdelning till aktieägare		-128,2	-113,0
Upptagna lån		826,8	1 735,6
Amorterade lån		-1 019,8	-811,2
Lösen finansiella derivat		-	-30,9
Minskning av övriga långfristiga skulder		-0,2	-1,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		46,1	796,6
Årets kassaflöde		37,1	-50,0
Kursdifferens i likvida medel		-1,0	-0,4
Likvida medel vid årets ingång		343,3	393,7
Likvida medel vid årets utgång		379,4	343,3

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

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
Premieinbetalningar från incitamentsprogram	-	1,2	-	-	1,2
Utbetalningar avseende incitamentsprogram	-	-1,9	-	-	-1,9
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
Premieinbetalningar från incitamentsprogram	-	1,0	-	-	1,0
Utbetalningar avseende incitamentsprogram	-	-1,5	-	-	-1,5
Totalresultat januari-december 2012	-	-	-26,7	371,7	345,0
Eget kapital 31 december 2012¹⁾	317,1	1 194,4	-52,3	1 335,0	2 794,3

1) Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2012	2011
Nettoomsättning	27	36,3	22,1
Administrationskostnader	5, 6, 21	-44,6	-45,5
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-8,3	-23,4
Resultat från andelar i koncernföretag	11	29,1	36,0
Resultat från andelar i intresseföretag	10	-	12,4
Finansiella intäkter	7	102,9	91,0
Finansiella kostnader	8	-63,9	-38,1
Resultat före skatt		59,8	77,9
Skatt på årets resultat	12	-15,5	-17,6
Årets resultat		44,3	60,3

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i miljoner kronor	2012	2011
Årets resultat	44,3	60,3
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	44,3	60,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2012	31 december 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	2,1	1,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	584,4	310,8
Aktier i intresseföretag	23	0,1	0,1
Fordringar på koncernföretag	25	728,2	775,2
Fordringar på intresseföretag	24	17,3	281,8
Finansiella fordringar	15	7,4	2,4
Uppskjuten skattefordran	14	12,3	27,8
Summa anläggningstillgångar		1 351,8	1 399,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	25	790,4	424,6
Fordringar på intresseföretag	24	0,7	10,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	11,4	10,1
Övriga fordringar		1,5	1,0
Kassa och bank	31	86,4	61,2
Summa omsättningstillgångar		890,4	506,9
SUMMA TILLGÅNGAR		2 242,2	1 906,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	317,1	253,3
Reservfond		121,0	121,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		924,9	621,0
Balanserad vinst		114,2	195,0
Årets resultat		44,3	60,3
Summa eget kapital		1 521,5	1 250,6
Skulder			
Räntebärande skulder	17	600,0	576,4
Skulder till koncernföretag	26	20,4	13,4
Leverantörsskulder		1,0	0,7
Övriga skulder		54,7	38,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	44,6	27,0
Summa skulder		720,7	656,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 242,2	1 906,7
Ställda säkerheter	30	797,3	678,1
Ansvarsförbindelser	30	5 720,4	1 044,4

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2012	2011
Resultat före skatt		59,8	77,9
Koncernintern försäljning av andelar		–	–12,4
Koncerninterna räntetäkter		–70,4	–57,8
Koncerninterna räntekostnader		1,2	2,3
Orealiserade valutakursdifferenser		8,4	2,8
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		3,5	0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2,5	13,3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		5,7	115,2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		41,7	–22,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49,9	106,2
Andelar i koncernföretag		23,6	–79,9
Fordringar på koncernföretag		–306,1	–384,0
Fordringar på intresseföretag		–	–0,4
Ökning av övriga anläggningstillgångar		–5,0	–1,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–287,6	–466,2
Emission av stamaktier		–	17,8
Emission av preferensaktier		367,5	–
Utbetald utdelning till aktieägare		–128,2	–113,0
Upptagna lån		350,0	326,4
Amorterade lån		–326,4	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		262,9	232,4
Årets kassaflöde		25,3	–127,6
Likvida medel vid årets ingång		62,1	188,8
Likvida medel vid årets utgång		86,4	61,2

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Aktiekapital	Reservfond	Konsoliderings- fond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2010		250,8	121,0	193,7	720,5	1 286,0
Aktieutdelning		–	–	–	–114,8	–114,8
Nyemitterade stamaktier		2,6	–	–	15,3	17,9
Transaktionskostnader		–	–	–	–0,1	–0,1
Upplösning av konsolideringsfond		–	–	–193,7	193,7	–
Premieinbetalningar från incitamentsprogram		–	–	–	1,2	1,2
Årets resultat 2011		–	–	–	60,3	60,3
Eget kapital 31 december 2011		253,3	121,0	–	876,3	1 250,6
Aktieutdelning		–	–	–	–140,9	–140,9
Nyemitterade preferensaktier		63,7	–	–	312,3	376,0
Transaktionskostnader		–	–	–	–8,5	–8,5
Årets resultat 2012		–	–	–	44,3	44,3
Eget kapital 31 december 2012		317,0	121,0	–	1 083,5	1 521,5

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2012 har godkänts av styrelsen för publicering den 16 april 2013. Bokslutskommuniké presenterades den 13 februari 2013. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Stockholm, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 7 maj 2013.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt 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.

Sagax betraktar, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, euron som funktionell valuta för verksamheterna i Finland och i Tyskland. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter räknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot eget kapital och överförs till koncernens omräkningsreserv.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, börsnoterade aktier och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella styrningen. AB Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Intressebolag är bolag över vilka ägarbolaget har ett betydande inflytande och som vare sig är dotterbolag eller andelar av ett joint venture. Andelarna i intressebolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelar i ett bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med ägarbolagets andel av förändringen i investerings-

objektets nettotillgångar. Ägarbolagets resultat innefattar ägarbolagets andel av resultatet i investeringsobjektet. Till följd av värdeförändringar kan det bokförda värdet på andelarna komma att skrivas ner till noll med denna princip. Eventuell ytterligare negativ resultatandel redovisas mot eventuella kapitalfordringar på det aktuella intresseföretaget.

När Sagax förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning, affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett bolag vars enda tillgångar är fastigheter, är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid endast avtalad uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet, redovisas. Alla Sagax bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

ALLMÄNT

Alla belopp är i miljoner kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

IFRS och god redovisningssed kräver att Sagax gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 32.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter i not 13.

Även externa värderingar av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för de realiserade värdeförändringar vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning.

En väsentlig bedömningsfråga har även varit hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not.

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER, IFRS

Mindre väsentliga förändringar och förtydliganden av befintliga standarder trädde ikraft från och med 2012, vilka ej påverkat koncernens redovisning.

Ett antal nya och ändrade IFRS trädde ikraft från och med räkenskapsåret 2013 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. IFRS 13 Värdering till verkligt värde reglerar poster värderade till verkligt värde. De nya reglerna kommer inte att påverka Sagax värderingar av förvaltningsfastigheter och finansiella derivat men medför ett mer omfattande upplysningskrav.

Några nya standarder som beslutats med tillämpning för räkenskapsår som påbörjas senast 1 januari 2014 kommer att ha påverkan på Sagax. IFRS 11 Samarbetsarrangemang vilken ersätter IAS 31 Andelar i joint ventures medför att Sagax innehav i intresseföretag kommer att klassificeras som joint ventures. Dessa ska redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket är i enlighet med Sagax nuvarande redovisning av intresseföretag. Den nya standarden kommer därför endast att medföra en ny benämning och inte någon förändrad redovisning. IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag kommer att medföra nya upplysningskrav om dotterföretag, joint ventures och intresseföretag.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering har givit ut en ändring av RFR 2 avseende redovisning av koncernbidrag i moderbolag vilken träder i kraft senast 1 januari 2013. Huvudregeln enligt vilken Sagax redovisar innebär att erhållna koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt medan lämnade koncernbidrag redovisas mot andelar i koncernföretag. Regler införda 2011 gav ett liknande alternativ vilket Sagax följde och ändringen kommer därför inte medföra någon förändrad redovisning.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv

månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

RAPPORTERING FÖR SEGMENT

Företagets interna rapporteringssystem är främst baserat på den geografiska uppdelningen av marknaden vilken speglar bedömda marknadsrisker. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapporteringsstruktur.

INTÄKTER

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Ränteutgifter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de i den följande kvartalsrapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som realiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Sagax avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

KOSTNADER

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av notering på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration.

FINANSIELLA KOSTNADER

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Sagax upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Till finansiella kostnader hänför sig även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Räntekostnader under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som moderbolag erhåller redovisas som finansiell intäkt och koncernbidrag som moderbolag lämnar redovisas mot andelar i dotterföretag. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Även bonusar och pensionspremier betalas och kostnadsförs i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

PENSIONER

För anställda i Sverige betalar Sagax pensionspremier i enlighet med en avgiftsbestämd plan. Premierna skall beloppsmässigt spegla sedvanliga ITP-avsättningar. Sagax har inga kvarstående förpliktelser eller åtaganden till följd av dessa premiebetalningar för framtida pensioner. Utbetalningarna sker till fristående organ vilka administrerar planerna. Det finns inga åtaganden för förmånsbestämda ITP-planer eller andra ersättningar efter avslutad anställning.

För verksamheten i Finland betalar Sagax lagstadgade pensionspremier. Inga ytterligare betalningar sker avseende medarbetarnas pensionsförmåner. Det finns inga åtaganden efter avslutad anställning.

EGET KAPITAL

Återköp av egna aktier

Vid eventuellt återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Sagax har hittills inte återköpt egna aktier.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning. Av Sagax anteciperade utdelningar skall redovisas som finansiell intäkt.

Resultat per stamaktie

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

Incitamentsprogram

Premiebetalningar i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital i koncernen. Utbetalningar hänförliga till incitamentsprogram redovisas i koncernen som minskning av eget kapital och i moderbolaget som centrala administrationskostnader.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2012, förutom fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning. Dessa har värderats till avtalat värde.

Värderingar under 2012 har för Sverige utförts av Savills Sweden, värderingar i Finland har utförts av Peltola & Co, värderingar i Danmark har utförts av DTZ Egeskov och värderingar i Tyskland av Savills Immobilien Beratungs. Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svenskt Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning eller motsvarande avseende fastigheter utomlands. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samfundet för Fastighetsekonomi. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Huvuddelen av fastighetsbeståndet har i samband med tidigare värderingar besiktigats. 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, som underlag för bedömning av marknadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad.

Kassaflödeskalkylerna baserades under 2012 på ett inflationsantagande om 2 % (2 %) per år under kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran

bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Drift- och underhållskostnaderna har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI eller motsvarande avseende fastigheter utomlands. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden varierade mellan 7,0 och 12,5 % och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 6,75 och 10,50 %. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter och dels ett fastighetsspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet för restvärdesberäkning uppgick till 8,0 % (8,2 %).

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner och inventarier vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar.

AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i dotterbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i dotterbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

Avskrivningar på maskiner och inventarier sker med 20 % per år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Enligt IFRS skall kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, aktier, lånefordringar, derivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder betraktas som finansiella instrument. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde, motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas. Klassificeringarna nedan avgör hur de finansiella instrumenten sedan behandlas i redovisningen. För finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde bedöms verkligt värde i allt väsentligt motsvaras av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Reservering för osäkra fordringar sker när risk bedöms finnas att koncernen ej kommer att erhålla hela fordran. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar. Orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig eller långfristig fordran beroende av återstående avtalstid.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser förs till totalresultatet vid konsolidering av koncernen. Kursdifferenser avseende koncernexterna rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet och kursdifferenser för finansiella tillgångar och skulder i bolag med annan funktionell valuta redovisas som orealiserade värdeförändringar.

Kassa och bank

Kassa och bank redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Skulder avser lån och rörelseskulder som till exempel leverantörsskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde och redovisas i balansräkningen per likviddagen. Den nominella skulden redovisas på balansräkningens skuldsida och kostnader för lånens upptagande redovisas på tillgångssidan och löses upp linjärt över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits och värderas till nominellt värde.

Koncernen har två obligationslån om totalt 600 miljoner kronor och ett lån om 50 miljoner euro, med fasta räntor. Resterande låns räntevillkor baseras på Stibor 1-månad, Stibor 3-månader eller Euribor 3-månader med tillägg för marginal och räntebestäms varje respektive var tredje månad, varför bokfört värde är en rimlig approximation av lånens verkliga värde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader. Orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig eller långfristig skuld beroende av återstående avtalstid.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Sagax använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar.

Initialt redovisas derivat i balansräkningen till anskaffningsvärde på likviddag. Samtliga derivat värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde i balansräkningen på balansdagen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde och erhålls som återköpspris från respektive motpart. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

SKATTER INKLUSIVE UPPSKJUTEN SKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

Inkomstskatt belastar resultaträkningen. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastigheter och derivat. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Sagax redovisar enligt följande:

Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), så redovisas enligt vad köparen faktiskt betalar. Därmed beaktas vid förvärvet faktiskt använd skattesats, varvid redovisningen dock ej sker som skatteskuld utan som avdrag från fastighetstillgångsposten.

Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning blir därför ofta lägre än den skatteskuld som Sagax beaktat i redovisningen.

LEASING

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyreskontrakt hänförliga till Sagax förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2.

Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har även tomträttsavtal redovisats som operationell leasing i not 9.

Sagax har ingått ett antal mindre leasingavtal avseende personbilar och kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte väsentligt. Leasingavgifterna redovisas som kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

OPERATIONELL LEASING – HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2012 uppgick till 824,1 (783,2) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd, indexjustering av hyresnivåer samt intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, elektricitet, fastighetsskatt och index.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. Sagax förvaltningsstrategi med långa kontraktsavtal framgår av tabellen nedan där 63 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2017.

Förfalloår	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 %
Summa	380	1 104 389	835,0	100 %

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 8,4 (7,9) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 93 % (93 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgår vid årets slut till 65,6 (56,0) miljoner kronor.

Sagax strategi är att eftersträva låg operativ risk genom bland annat långa hyresavtalstider. Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	
Avtalade hyresintäkter år 1	835,0
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	2 890,2
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	3 260,5
Summa	6 985,7

REDOVISNING AV KONCERNENS MARKNADSOMRÅDEN

	Stockholm		Övriga Sverige		Helsingfors	
Intäkter	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	384,0	353,0	200,9	218,2	91,6	87,0
Övriga intäkter	2,3	1,0	-0,4	0,4	0,5	0,0
Fastighetskostnader	-78,3	-75,1	-9,1	-9,7	-17,8	-15,2
Driftnetto	308,0	278,9	191,4	208,9	74,3	71,8
Finansiella intäkter	5,0	1,6	1,0	0,4	0,1	0,2
Finansiella kostnader	-170,3	-155,3	-77,1	-89,0	-18,1	-22,0
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	142,7	125,2	115,3	120,3	56,3	50,0
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	18,2	108,4	46,3	30,1	-0,2	23,0
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	0,5	2,9	0,3	-8,7	-	-
Värdeförändringar relaterade till intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	161,4	236,5	161,8	141,7	56,1	73,0
Förvaltningsfastigheter ²⁾	4 434,6	4 328,2	2 261,6	2 172,8	936,5	965,0
Likvida medel						
Ofördelade poster:						
Uppskjuten skattefordran						
Övriga tillgångar						
Summa tillgångar						
Fastighetskrediter	2 423,8	2 775,0	1 401,2	1 812,0	735,3	778,0
Ofördelade poster:						
Uppskjuten skatteskuld						
Övriga skulder						
Summa skulder						
Koncernens egna kapital						
Summa skulder och eget kapital						
Övriga upplysningar						
Investeringar i fastigheter	41,3	44,2	11,1	8,1	7,1	5,0
Ej kassaflödespåverkande poster						
Orealiserade värdeförändringar	18,2	108,4	46,3	30,1	-0,2	23,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-
Summa ej kassaflödespåverkande poster	18,2	108,4	46,3	30,1	-0,2	23,0

1) Värdeförändringar på finansiella instrument har ej fördelats per marknadsområde.

2) Fastighetsvärdena har reducerats med förväntad uppskjuten skatt, 35,2 (39,9) miljoner kronor; i enlighet med IFRS.

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Sagax har en hyresgäst där hyresintäkterna överstiger 10 % av de totala hyresintäkterna. De totala hyresintäkterna från hyresgästen uppgick till 110,1

(92,5) miljoner kronor fördelat med 51,7 (50,5) miljoner kronor på marknadsområdet Övriga Sverige och med 58,4 (42,0) miljoner kronor på marknadsområdet Övrigt.

Övriga Finland		Övrigt		Ofördelade Poster		Summa Koncernen	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
87,1	80,9	60,5	44,1	–	–	824,1	783,2
–0,1	0,1	–0,5	0,0	0,0	0,5	1,9	2,0
–5,4	–4,7	–1,1	–1,2	–5,3	–5,8	–116,9	–111,7
81,6	76,3	58,9	42,9	–5,3	–5,3	709,1	673,5
0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	1,2	6,9	3,4
–27,8	–19,6	–26,6	–24,1	16,6	21,7	–303,4	–288,3
–	–	–	–	–37,6	–34,3	–37,6	–34,3
–	–	–	–	42,7	24,0	42,7	24,0
53,8	56,7	32,3	18,8	17,3	7,3	417,7	378,3
23,2	–26,8	46,8	–5,2	–70,2	–262,9	64,2	–133,4
–	–	–	–	–	12,7	0,8	6,9
–	–	–	–	–1,2	–84,2	–1,2	–84,2
–	–	–	–	6,1	–13,7	6,1	–13,7
–	–	–	–	–116,0	–31,8	–116,0	–31,8
77,0	29,9	79,3	13,6	–163,9	–372,7	371,7	121,9
1 008,1	1 010,8	755,1	448,7	–	–	9 396,0	8 925,5
				379,4	343,3	379,4	343,3
				3,0	8,3	3,0	8,3
				357,8	312,2	357,8	312,2
						10 136,2	9 589,3
709,2	750,4	430,8	192,0	600,0	250,0	6 300,3	6 557,3
				187,2	89,2	187,2	89,2
				854,4	775,8	854,4	775,8
						7 341,9	7 366,1
						2 794,3	2 223,2
						10 136,2	9 589,3
11,7	103,1	188,4	–	–	–	259,6	160,4
23,2	–26,8	46,8	–5,2	–70,2	–262,9	64,2	–133,4
–	–	–	–	–116,0	–31,8	–116,0	–31,8
23,2	–26,8	46,8	–5,2	–186,2	–294,7	–51,8	–165,2

NOT

4

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2012 till 116,9 (111,7) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader. Samtliga hyresavtal som avser fastigheter belägna utanför Stockholm och Helsingfors är, förutom hyresavtal för Terminalen 1 respektive Kungsängen 32:8, triple netavtal.

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Sagax tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2012 till 52,5 (49,7) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 13,1 (12,5) miljoner kronor.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 27 (29). Tomträttsavgälder inklusive arrendeavgifter

uppgick under år 2012 till 13,2 (13,1) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2013 uppgår gällande tomträtts- och arrendeavtal till 13,2 miljoner kronor.

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industri lokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). I Finland är fastighetsskatten kommunal och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten mellan 0,6 och 1,05 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till 1,26 % av taxeringsvärdena.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 20,2 (20,3) miljoner kronor under 2012.

Fastighetsadministration

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Fastighetsadministrationen uppgick under år 2012 till 17,8 (16,0) miljoner kronor.

NOT

5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Antal anställda				
Medelantal anställda	27,7	25,1	21,8	20,8
varav män	13,5	13,0	10,8	10,7
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	9,8	7,4	8,9	7,4
varav tantiem och bonus	1,5	0,9	1,3	0,9
Övriga anställda	12,2	14,2	9,7	11,1
Summa	22,0	21,6	18,6	18,5
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	2,9	2,3	2,1	2,3
varav pensionskostnader	0,7	1,0	0,5	1,0
Övriga anställda	2,8	3,5	2,7	2,8
varav pensionskostnader	1,5	1,6	0,7	0,9
Summa	5,7	5,8	4,8	5,1

NOT

5

FORTSÄTTNING

Under år 2012 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 6 (4) ledande befattningshavare varav 1 (1) kvinna.

Till VD har under år 2012 utbetalts 2,8 (2,7) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 000 (5 000) kronor och 0,7 (0,7) miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2011. För verksamhetsåret 2012 skall 0,8 miljoner kronor utbetalas under 2013.

Ersättning och förmåner till VD under 2013 utgår enligt gällande avtal med 2,3 miljoner kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen för 2013 års verksamhet skall regleras i förhållande till individuellt satta mål. VD erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvoden om 1,1 (1,1) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 4 maj 2012. Därav har styrelsens ordförande erhållit 0,3 (0,3) miljoner kronor och övriga 5 (5) ledamöter 0,2 (0,2) miljoner kronor vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Arvode till två av styrelsens medlemmar har betalats till bolag ägt av dessa i enlighet med avtal träffat mellan dem och Sagax. Detta är kostnadsneutralt för Sagax. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax.

Övriga ledande befattningshavare utgörs av finanschef, ekonomichef, fastighetschef, VD för den finska verksamheten samt Sagax affärsutvecklare. Till övriga 5 (3) ledande befattningshavare har under 2012 utgått 4,9 (3,5) miljoner kronor i lön, inklusive 0,8 (0,2) miljoner kronor i kontant bonus. För övriga ledande befattningshavare har även sammanlagt 0,7 (1,0) miljoner kronor betalats för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 6,1 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel för 2013. Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till 1,6 miljoner kronor. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i not 1. Vid uppsägning från bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till fyra månadslöner

eller de villkor som följer av lagstiftningen. Uppsägningstiden vid uppsägning från ledande befattningshavare sida, exklusive VD, är fyra månader.

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 att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod. Personalen förvärvade totalt 64 104 teckningsoptioner under 2012 och totalt innehade Sagax medarbetare vid årsskiftet 114 904 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier. Medarbetare som deltog i teckningsoptionsprogrammet erhöll en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 %, motsvarade 50 % av optionspremien. Bolagets VD och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Sjukfrånvaron under 2012 uppgick till 0,6 % (1,0 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 0 % (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	0,0 %
30–49	0,6 %
50>	0,9 %
Kön	Sjukfrånvaro
Män	0,7 %
Kvinnor	0,4 %

NOT

6

ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	1,5	1,5	0,6	0,5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,2	0,1	–	–
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	–	0,3	–	0,3
Summa	1,7	1,9	0,6	0,8

NOT

7

FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter dotterföretag	–	–	70,4	57,8
Ränteintäkter intresseföretag	–	–	25,1	24,0
Ränteintäkter	2,7	3,3	0,8	2,1
Övriga finansiella intäkter	4,2	0,1	6,6	7,1
Summa	6,9	3,4	102,9	91,0

Koncernens ränteintäkter härrör från koncernens likvida medel. Övriga finansiella intäkter om 4,2 miljoner kronor avser räntekompensation från Järfälla kommun i samband med kommunens förköp av fastigheter.

NOT

8

FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader	285,0	276,7	42,7	29,1
Övriga finansiella kostnader	18,4	11,6	20,0	6,7
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	1,2	2,3
Summa	303,4	288,3	63,9	38,1

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för räntebärande lån samt finansiella derivat. Finansiella kostnader motsvaras främst av avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader för banklån (även kallade closing costs) med 17,6 (5,5) miljoner kronor. Engångskostnad om 11,5 miljoner kronor för avskrivning av periodiserade upplåningskostnader belastade finansiella kostnader 2012 i samband med förtida förlängning av kreditfacilitet om 4 243 miljoner kronor.

NOT

9

OPERATIONELL LEASING – TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen
Förfaller till betalning inom 1 år	11,5
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	31,6
Förfaller till betalning senare än 5 år	21,6
Summa	64,7

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade framtida tomträttsavgälder.

NOT

10

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	
	2012	2011
Förvaltningsresultat		
Söderport Holding AB	39,2	21,4
Segeltorp Holding AB	3,5	2,6
Summa	42,7	24,0
Värdeförändringar på fastigheter		
Söderport Holding AB	15,2	6,2
Segeltorp Holding AB	-2,1	6,2
Summa	13,0	12,4
Värdeförändringar på finansiella instrument		
Söderport Holding AB	-14,2	-96,6
Segeltorp Holding AB	-	-
Summa	-14,2	-96,6
	Moderbolaget	
	2012	2011
Söderport Utvecklings AB	-	12,4
Summa	-	12,4

NOT

11

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2012	2011
Bilhornet KB, resultatandel	-1,4	-1,0
Resultat från likvidation av dotterföretag	0,2	-
Koncernbidrag erhållna från dotterföretag	30,3	37,0
Summa	29,1	36,0

SKATTEKOSTNAD

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet.

Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

I Sverige var den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 26,3 % under 2012, i Finland 24,5 % och i Danmark 25,0 %. Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell

skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan vara lägre än det redovisade resultatet, med respektive lands skattesats. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

- 1) göra skattemässiga avskrivningar
- 2) göra direktavdrag för vissa investeringar i fastigheter, vilka aktiveras i bolagets redovisning, samt
- 3) utnyttja befintliga skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands skattesats för 2012, förutom när det gäller Sverige där den beräknats med den skattesats som gäller från inkomstår 2013, 22,0 %.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-3,4	-13,4	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	9,5	-0,3	0,0	-
Summa aktuell skatt	6,1	-13,7	0,0	-
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0,6	0,6	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-44,3	-39,9	-15,6	-22,8
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i aktier	-	-1,5	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-4,7	63,4	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-57,6	-67,1	0,1 ¹⁾	5,2 ¹⁾
Uppskjuten skatt avseende resultat från intresseföretag	-8,9	12,1	-	-
Uppskjuten skatt avseende koncernjusteringar	-1,1	0,6	-	-
Summa uppskjuten skatt	-116,0	-31,8	-15,5	-17,6
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-109,9	-45,5	-15,5	-17,6

1) Moderbolaget redovisar uppskjuten skatt för ett direktägt kommanditbolag.

Nedan redovisas vilka skatteintäkter respektive skattekostnader som påverkat Sagax redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Resultat före skatt	481,6	167,5	59,8	77,9
25,9 % (26,1 %) skatt ¹⁾	-124,7	-43,8	-15,7	-20,5
Icke avdragsgilla kostnader	-5,8	-1,9	-0,1	-0,4
Ej skattepliktiga intäkter	0,3	5,6	0,1	3,3
Avdragsgilla kostnader redovisade direkt mot eget kapital	5,5	-	2,2	-
Skatt till följd av ändrad taxering	4,5	-0,3	0,7	-
Upplösning av uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar	1,3	8,9	-	-
Återläggning uppskjuten skatt avseende föllad kapitalförlust	-	-9,4	-	-
Skatt intressebolag	-	-10,0	-	-
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	9,0	5,4	-2,7	-
Redovisad skatt	-109,9	-45,5	-15,5	-17,6

1) Inkomstskatten i Sverige beräknas med 26,3 %, i Danmark med 25,0 % och i Finland med 24,5 %.

Den vägda genomsnittliga skattesatsen för koncernen blir 25,9 % 2012. Föregående år var den vägda skattesatsen för koncernen 26,1 %.

NOT

12

FORTSÄTTNING

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2012.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt	Totalt skatte- underlag	Skillnad mot redovisat resultat
Förvaltningsresultat	417,7	–	417,7	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–246,3	246,3	–	–
Obeskattade reserver	2,3	–2,3	–	–
Förvaltningsresultat från intresseföretag	–42,7	42,7	–	–
Räntetäckande avseende intressebolag	25,1	–25,1	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	22,4	–	22,4	22,4
Ej skattepliktiga intäkter	–1,2	–	–1,2	–1,2
Avdragsgilla kostnader redovisade direkt mot eget kapital	–21,2	–	–21,2	–21,2
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	–	–34,7	–34,7	–34,7
Övriga skattemässiga justeringar	–33,0	33,0	–	–
Skattepliktigt förvaltningsresultat	123,1	259,9	383,0	–34,7
Värdeförändringar intresseföretag	–	–1,2	–1,2	–
Värdeförändringar, fastigheter	–	134,4	134,4	–
Försäljningar av fastigheter	0,8	–4,9	–4,1	–4,9
Värdeförändringar, finansiella derivat	–	–70,2	–70,2	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	123,9	317,9	441,8	–39,7
Underskottsavdrag, ingående balans	–470,6	470,6	–	–
Ändrade taxeringar	–8,9	–8,5	–17,4	–17,4
Omrubricering skatteberäkning 2011	–27,8	27,8	–	–
Underskottsavdrag, utgående balans	360,0	–360,0	–	–
Skattepliktigt resultat	–23,4	447,8	424,4	–57,2
25,9 % skatt¹⁾	6,1	–116,0	–109,9	

1) Inkomstkatten i Sverige beräknas med 26,3 %, i Danmark med 25,0 % och i Finland med 24,5 %.
Den vägda genomsnittliga skattesatsen blir 25,9 %.

NOT

13

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändringen av av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31
Verkligt värde vid årets början	8 960,7	7 535,4
Förvärv av fastigheter	202,6	1 396,6
Investeringar i befintligt bestånd	259,6	160,4
Bokfört värde sålda fastigheter	–68,3	–246,3
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	–93,0	–14,8
Värdeförändring	134,4	129,5
Verkligt värde vid årets slut	9 396,0	8 960,7
Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden i enlighet med IFRS	–35,2	–35,2
Redovisade fastighetsvärden	9 360,9	8 925,5

Moderbolaget äger inga fastigheter.

NOT

13

FORTSÄTTNING

Under 2012 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 134,4 miljoner kronor enligt följande.

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

Principer

Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomträtter uppgår till 9 396,0 miljoner kronor. Valutakurseffekter svarar för 93,0 miljoner kronor i värdeminskning. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 1 euro motsvarade 8,617 kronor. I enlighet med IFRS har uppskjuten skatt om 35,2 miljoner kronor beaktats vid förvärv och reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen, se beskrivning i not 1 Redovisningsprinciper. Redovisade fastighetsvärden uppgår därefter till 9 360,9 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har värderats externt per den 31 december 2012.

För detaljer avseende värdering se sidan 104 samt sidorna 42–45.

Förvaltningsfastigheter till försäljning

Sagax tecknade under 2012 avtal om försäljning av tre av koncernens fastigheter med frånträde under 2013. De berörda fastigheterna var Kalvholmen 1 i Stockholm, Kättingen 1 i Sjöfjärde samt Brogårdshemmet 14 i Vetlanda. Fastigheterna frånträdde under januari 2013. I enlighet med redovisningsreglerna redovisas de berörda fastighetsvärdena som Förvaltningsfastigheter till försäljning i bokslutet för 2012. Fastigheterna har värderats till avtalat försäljningspris, se även not 1 Redovisningsprinciper.

NOT

14

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH SKATTEFORDRAN

Den uppskjutna skatten har beräknats med respektive lands skattesats, se not 12. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 360,0 (470,6) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2012. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen är begränsade till vissa belopp.

Koncernbidragsspärr, vilken hindrar utnyttjande av underskott i moderbolaget, omfattar vid taxeringsåret 2013 103,8 (112,7) miljoner kronor. Spärren gäller till taxeringsåren 2013–2017 och omfattar de bolag som koncernen förvärvat de senaste fem åren.

Moderbolagets underskott uppgår vid taxeringsåret 2012 till 63,6 (112,7) miljoner kronor. Koncernbidrag som moderbolaget erhåller eller lämnar påverkar uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag.

I Rapport över koncernens finansiella ställning netto redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld per land enligt nedanstående sammanställning. Förvärvad uppskjuten skatt redovisas som avdrag från uppskjuten skattefordran respektive från fastighetstillgångsposten.

	Koncernen	
	2012	2011
Redovisad uppskjuten skattefordran		
Sverige	-	-29,4
Danmark	3,0	2,5
Summa	3,0	-26,9
Justering för förvärvad uppskjuten skatt, se not 12	-	35,2
Summa uppskjuten skattefordran enligt Rapport över finansiell ställning	3,0	8,3
Redovisad uppskjuten skatteskuld		
Finland	-119,3	-88,7
Sverige	-90,4	-
Tyskland	-12,7	-0,5
Summa	-222,4	-89,2
Justering för förvärvad uppskjuten skatt, se not 12		
Summa uppskjuten skatteskuld enligt Rapport över finansiell ställning	-187,2	-89,2

NOT

14

Fortsättning

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld bruttoredo visas nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	114,5	119,2	–	–
Underskottsavdrag	79,3	123,8	14,0	29,6
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	–	0,9	–	–
Summa	193,8	243,9	14,0	29,6
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	413,2	359,4	1,7	1,8
Obeskattade reserver	–	0,6	–	–
Summa	413,2	360,0	1,7	1,8
Netto uppskjuten skatteskuld	219,4	116,1	12,3	27,8
Nettoredo visning mot fastighetsvärden av förvärvad uppskjuten skatteskuld	–35,2	–35,2	–	–
Uppskjuten skatteskuld, netto	184,2	80,9	12,3	27,8

De skattemässiga restvärdena för företagets fastigheter uppgår till 4 632 (4 664) miljoner kronor.

NOT

15

Finansiella fordringar

	Koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31
Fordran på intresseföretag, se not 24	5,0	220,3
Övriga fordringar	7,1	7,1
Summa	12,1	227,4

NOT

16

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	48,4	13,9	7,9	5,5
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	46,4	30,7	–	–
Upplupna ränteintäkter	4,4	7,7	2,0	3,5
Övrigt	7,3	8,5	1,5	1,1
Summa	106,5	60,8	11,4	10,1

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	6 067,6	6 244,2	600,0	250,0
Räntebärande skulder, kortfristig del	232,7	313,1	–	–
Summa	6 300,3	6 577,3	600,0	250,0

Sagax finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med bolagets strategi om låg ränte- och refinansieringsrisk. Sagax strategi är att använda räntederivat för att reducera ränterisken och uppnå långa räntebindningstider. Räntebindningstiden uppgick vid årets utgång till 5,2 (4,3) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,3 (2,9) år vid årets utgång. De räntebärande skulderna består dels av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter och dels av obligationslån.

Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank (PBB), Nordea Bank, Skandinaviska Enskilda Banken samt Svenska Handelsbanken. Samtliga bolagets fastigheter, exklusive en mindre fastighet i Danmark, är belånade i lokal valuta.

Sagax har emitterat två icke säkerställda femåriga obligationslån om 250 miljoner kronor (löptid 2010-2015) respektive

350 miljoner kronor (löptid 2012-2017) som löper med en årlig räntesats om 7,00 % respektive 6,50 %. Obligationslånen har utgivits under svensk rätt och är anslutna till Euroclears kontobaserade system. Det innebär att innehav av Obligationer registreras på respektive innehavares VP-konto. Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm.

Under 2013 beräknas 233 miljoner kronor amorteras, varav 44 miljoner kronor amorterats under januari 2013 till följd av fastighetsförsäljningar som avtalats 2012. Refinansieringsbehovet under 2013, kortfristig del av räntebärande skulder exklusive löpande amorteringar, uppgår till noll. Nedanstående tabell visar när i tiden Sagax räntebärande finansiering förfaller till slutbetalning eller amortering.

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2013	189	3 %
2014	190	3 %
2015	445	7 %
2016	191	3 %
2017	1 256	20 %
>2017	4 031	64 %
Summa	6 300	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning 4,3 (2,9) år.

I nedanstående tabell redovisas lånens räntebindningsstruktur. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider.

Räntetak om 683 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive räntetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2013	368	2,8 %	6 %
2014	937	2,0 %	15 %
2015	334	6,4 %	5 %
2016	96	5,0 %	2 %
2017	1 357	5,6 %	21 %
>2017	3 208	3,5 %	51 %
Summa/genomsnitt	6 300	4,6 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning 5,2 (4,3) år.

Sagax har härutöver även avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor vilken i sin helhet var outnyttjad den 31 december 2012.

Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor, vilka var outnyttjade den 31 december 2012.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivat	Koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31
Övervärden på finansiella derivat	0,0	0,3
Undervärden på finansiella derivat	-520,4	-453,6
Summa	-520,4	-453,3

Värdet förändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2012	2011
Orealiserade värdet förändringar på finansiella derivat	-70,2	-262,9
Summa	-70,2	-262,9

Värdet förändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2012	2011
Realiserade värdet förändringar på finansiella derivat	-	-1,6
Realiserade värdet förändringar på noterade aktier	-	14,3
Summa	-	12,7

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat skall enligt IFRS marknadsvärderas. Värdet förändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid.

Tabellen nedan visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2012 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till -520,4 (-453,2)

miljoner kronor. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna Handelsbanken, Nordea, SEB samt Deutsche Pfandbriefbank (PBB).

Övriga finansiella instrument i balansräkningen

Balansräkningen inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

RÄNTEDERIVAT

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2013	330	-3,9	4,2 %
2014	1 015	-5,0	3,3 %
2015	54	-1,7	2,4 %
2016	66	-2,3	3,2 %
2017	675	-87,5	4,2 %
>2017	3 208	-420,0	3,8 %
Summa/genomsnitt	5 349	-520,4	3,8 %

Principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Effekten på resultatet år 2012 uppgick till -70,2 (-264,5) miljoner kronor, varav noll (-1,6) miljoner kro-

nor var realiserad värdet förändring. Derivaten består av nominella ränteswappar och räntetak. Derivaten beskrivs på sidorna 49-51.

NOT

19

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Depositioner från hyresgäster	2,9	2,2	–	–
Summa	2,9	2,2	–	–

NOT

20

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen fastighetsskatt	–	0,8	–	–
Upplupna finansiella kostnader	88,1	78,9	40,9	24,9
Förutbetalda hyresintäkter	118,9	85,5	–	–
Övriga interimsskulder	20,5	14,1	3,7	2,1
Summa	227,5	179,3	44,6	27,0

NOT

21

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	3,4	3,5	3,1	3,2
Årets investeringar	1,3	0,2	1,3	0,1
Utrangeringar	–	–0,2	–	–0,2
Summa	4,7	3,5	4,4	3,1
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	–1,7	–1,4	–1,5	–1,3
Årets avskrivningar	–0,9	–0,6	–0,8	–0,5
Utrangeringar	–	0,3	–	0,3
Summa	–2,6	–1,7	–2,3	–1,5
Bokfört värde	2,2	1,8	2,1	1,6

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och kontorsanpassningar för Sagax kontor i Stockholm och Helsingfors.

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

AB Sagax direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan. Samtliga nedan direktägda dotterföretag där andelen understiger 100 %, ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31
Bergkvarnen Fastigheter AB	556373-2840	Stockholm	1 000	100 %	2,6	–
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	1	100 %	–7,0	–5,5
Cephyr AB	556646-0753	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	1 000	100 %	1,1	1,1
Sagax Alpha KB	969667-5777	Stockholm	1	50 %	85,5	85,5
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Beta KB	969680-2256	Stockholm	1	50 %	40,7	40,7
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Finland Oy	2104952-4	Helsingfors	2 500	100 %	27,4	27,4
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	1 000	100 %	74,9	74,9
Sagax Köge A/S	30598938	Köge	500 000	100 %	6,9	6,9
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm	–	–	–	0,1
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	1 000	100 %	0,1	0,1
Sagax Stockholm 6 AB	556909-6117	Stockholm	500	100 %	0,1	–
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	500	100 %	0,1	–
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	500	100 %	0,1	–
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Stockholm	1 000	100 %	334,0	35,3
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	1 000	89 %	4,2	4,2
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	1 000	100 %	13,1	13,1
Waverley Properties AB	556704-2501	Stockholm	–	–	–	26,4
Summa					584,4	310,8

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Alpha 1 Oy	2155931-3	Helsingfors	Sagax Beta		
Executor Finans AB	556376-1369	Stockholm	Komplementär AB	556646-6891	Stockholm
Fastighets AB Vitå	556632-9909	Stockholm	Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Stockholm
Fastighetsbolaget Bårebo			Sagax Danderyd AB	556162-4338	Stockholm
Gräsanden AB	556737-4151	Stockholm	Sagax Finland AB	556759-7975	Stockholm
Fastighetsbolaget			Sagax Finland Asset		
Reglaget AB	556591-6706	Stockholm	Management Oy	2513597-2	Helsingfors
Fastighetsförvaltning			Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm
Skultuna 3 KB	969646-0196	Stockholm	Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851	Stockholm	Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm
Förvaltningsbolaget			Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm
Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Stockholm	Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga
Inkassohuset KB	916822-5325	Stockholm	Sagax Kista AB	556855-5006	Stockholm
KB Kolsva 1	916608-8386	Stockholm	Sagax Komplementär AB	556597-9191	Stockholm
KB Slänten 17	969667-0604	Stockholm	Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm
KB Titania	969636-7763	Stockholm	Sagax NEEAH AB	556715-8521	Stockholm
KB Upplagsvägen	969667-3038	Stockholm	Sagax Norrköping AB	556668-1515	Stockholm
Kiinteistö Oy Juhaniilmäki	2734652-2	Helsingfors	Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm
Kiinteistö Oy			Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Stockholm
Koivuhaanportti 10	0741876-8	Helsingfors	Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Stockholm
Kiinteistö Oy			Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Stockholm
Konalaajankuja 2	0119121-6	Helsingfors	Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Stockholm
Kiinteistö Oy Lapuan			Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Stockholm
Metsäkiventie 2	2119444-9	Helsingfors	Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Stockholm
Kiinteistö Oy Partolan Portti	1521593-6	Helsingfors	Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Stockholm
Kiinteistö Oy			Sagax Solna AB	556073-1407	Stockholm
Ruosilankulma	1937007-9	Helsingfors	Sagax Staffanstorps AB	556805-3762	Stockholm
Kiinteistö Oy Vanntan			Sagax Tyskland AB	556715-1930	Stockholm
Ansatie 4	0598169-6	Helsingfors	Sagax Vaggeryd AB	556705-1866	Stockholm
Kiinteistö Oy Espoon			Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Stockholm
Ruukuntie 20	0783679-1	Helsingfors	Storstockholms		
Kiinteistö Oy Vanntan			Industrifastigheter KB	969695-2648	Stockholm
Honkanummentie 5	1044118-4	Helsingfors	Tillverkaren 1		
Kiinteistö Oy Vanntan			Fastighets AB	556730-4307	Stockholm
Sarkatie 2	1971094-2	Helsingfors			
Kiinteistö Oy Vanntan					
Taivaltie 4	0625322-8	Helsingfors			
Kiinteistö Oy Vanntan					
Tulkintie 29	1635180-9	Helsingfors			
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Helsingfors			
Kuggghjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm			
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm			
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm			
Oy Cephyr Ab	1794375-0	Helsingfors			
Panncentralen 1					
Fastighets AB	556606-2583	Stockholm			

AKTIER I INTRESSEFÖRETAG

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Moderbolaget	
				2012-12-31	2011-12-31
Segeltorp Holding AB	556870-4604	Stockholm	50 %	0,1	0,1
Summa				0,1	0,1

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Koncernen	
				2012-12-31	2011-12-31
Segeltorp Holding AB	556870-4604	Stockholm	50 %	0,5	0,0
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50 %	244,3 ¹⁾	–
Summa				244,8	0,0

1) Aktieägartillskott om 244,3 miljoner kronor genom omvandling från fordringar på intresseföretag.

Sagax hälftenäger genom koncernföretag intresseföretaget Söderport Holding AB tillsammans med Hemfosa Fastigheter AB. Söderport ägde vid årsskiftet 165 (26) fastigheter med en uthyrningsbar area om 463 000 (354 000) kvadratmeter. 74 % (94 %) av den uthyrningsbara arean återfinns i Stockholm varav huvuddelen utgörs av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga.

Sagax äger även Segeltorp Holding AB tillsammans med Eldkvarn AB. Bolaget äger Segeltorp Utvecklings AB som i sin tur äger fastigheterna Ängen 6, Ängen 11 och Ängen 15 i Huddinge. Hyresgästen är Delicato som har sitt bageri i lokalerna.

Sagax redovisar resultat- och ägarandelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, bolagen konsolideras ej. Resultatandelar, liksom även reserveringar för tillkommande förvärvskostnader i Sagax koncernredovisning, redovisas över värdena på andelarna i intresseföretagen. Ägarbolagets resultat innefattar ägarbolagets andel av resultatet i investeringsobjektet.

Under 2012 har aktieägarlån till Söderport Holding AB reglerats efter att aktieägartillskott lämnats som redovisats mot andelarnas värde.

Finansiell information Söderports Holdings koncern ¹⁾	2012	2011
Tillgångar	3 123,7	2 794,4
Eget kapital	594,0	23,8
Skulder	2 529,7	2 770,6
Hyresintäkter	277,6	256,1
Årets resultat	–27,2	–25,1

1) Söderport Holding AB upprättar sin redovisning enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Sagax resultatandelar från intresseföretag redovisas i enlighet med IAS 28.

FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG

Långfristiga fordringar på intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	4,0	4,0	4,0	4,0
Segeltorp Holding AB	13,3 ¹⁾	13,1 ¹⁾	13,3	13,3
Söderport Holding AB	– ³⁾	203,2 ²⁾	–	264,5
Summa	17,3	220,3	17,3	281,8

1) Fordringarna har reducerats med 0,2 miljoner kronor till följd av negativa resultatandelar.

2) Fordringarna har reducerats med 60,3 miljoner kronor till följd av negativa resultatandelar.

3) Fordringar om 244,3 miljoner kronor har omvandlats till aktier i dotterföretag genom aktieägartillskott.

Kortfristiga fordringar på intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	0,2	–	0,2	–
Segeltorp Holding AB	0,1	–	0,1	–
Söderport Holding AB	0,4	–	0,4	–
Summa	0,7	–	0,7	–

NOT

25

FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Cephyr AB	2,2	2,4
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	–	8,4
Förvaltnings AB Varubilen	–	5,0
Inkassohuset KB	–	0,2
Kugghjulet 3 AB	–	4,2
Oy Cephyr AB	1,9	–
Panncentralen 1 Fastighets AB	–	1,1
Sagax Alpha AB	–	3,0
Sagax Beta AB	–	13,5
Sagax Danderyd AB	–	0,2
Sagax Beta Komplementär AB	200,1	–
Sagax Europa AB	0,1	–
Sagax Finland Asset Managemnt Oy	0,3	–
Sagax Finland Oy	–	0,9
Sagax Helsingborg KB	–	0,2
Sagax Huskvarna AB	6,2	0,1
Sagax Invest AB	82,2	18,9
Sagax Jordbro AB	–	18,3
Sagax Jönköping KB	–	0,4
Sagax Karlskoga AB	–	–
Sagax Kista AB	–	0,1
Sagax Korsberga AB	–	0,4
Sagax Köge A/S	21,8	23,2
Sagax Norrköping AB	–	–
Sagax PLP Holding AB	–	–
Sagax Rosersberg AB	–	2,5
Sagax Sapla 1 AB	–	–
Sagax Sapla 2 AB	–	–
Sagax Sapla 3 AB	–	–
Sagax Sapla 4 AB	–	–
Sagax Småland AB	190,0	10,2
Sagax Staffanstorp AB	–	16,0
Sagax Tyskland AB	285,5	262,1
Sagax Vaggeryd AB	–	0,6
Sagax Vetlanda AB	–	22,2
Satrap Kapitalförvaltning AB	–	4,9
Storstockholms Industrifastigheter AB	–	0,3
Tillverkaren Fastighets AB	–	5,3
Summa	790,4	424,6

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Inkassohuset KB	30,0	30,0
Sagax Finland Oy	–	42,1
Sagax Jordbro AB	526,9	526,9
Sagax Småland AB	171,3	171,3
Sagax Staffanstorp AB	–	–
Storstockholms Industrifastigheter AB	–	4,9
Summa	728,2	775,2

NOT

26

SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31
Sagax Finland Oy	20,4	–
Sagax Beta Komplementär AB	–	13,0
Waverley Properties AB	–	0,4
Summa	20,4	13,4

NOT

27

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2012. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

Tjänster mellan koncernföretag och mellan koncernen och intresseföretagen debiteras enligt affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningsarvode, intern-

räntedebitering samt vidarefakturerings av gemensamma kostnader. Debitering gentemot intresseföretag sker enligt samma principer.

Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag och intresseföretag uppgick under året till 36,3 (22,1) miljoner kronor. Inga övriga inköp har skett mellan koncernföretagen eller mellan koncernen och intresseföretagen.

NOT

28

EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2012 fördelat på 13 416 822 stamaktier med en röst per aktie och 50 000 000 preferensaktier med en tiondels röst per aktie. Aktierna hade ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Samtliga aktier var fullt betalda. Sagax ägde inga av de utestående aktierna.

Under 2012 har bolaget emitterat totalt 12 747 978 preferensaktier. Sammanlagt har bolagets egna kapital tillförts 367,5 (17,8) miljoner kronor genom emissioner under 2012.

Under 2013 har bolaget fondemitterat 134 168 220 nya stamaktier av serie B varvid en stamaktie av serie A berättigade till tio nya stamaktier av serie B. Beslutet innebär att Sagax aktiekapital ökade med 28 689 713 kronor. Med anledning av fondemissionen sattes kvotvärdet ned till 1,75 kronor per aktie.

Aktiekapitalets utveckling enligt Bolagsverket under åren 1999–2013 beskrivs nedan.

År	Månad	Händelse	Antal stamaktier, serie A	Antal stamaktier, serie B	Antal preferensaktier	Aktiekapital, kr
1999	April	Nyemission stamaktier A	1 842 181	–	–	2 302 726,00
1999	November	Split 5:1 stamaktier A	9 210 905	–	–	2 302 726,00
1999	December	Nyemission stamaktier A	10 410 905	–	–	21 602 726,00
2000	April	Fondemission stamaktier A	10 410 905	–	–	26 027 262,00
2000	Maj	Nyemission stamaktier A	10 535 905	–	–	26 339 762,00
2000	Maj	Split 5:1 stamaktier A	52 679 525	–	–	26 339 762,00
2000	Juli	Nyemission stamaktier A	54 329 525	–	–	27 164 762,00
2000	Sept–Dec	Nyemission/konv. skuldebrev	54 942 650	–	–	27 471 325,00
2004	Juli	Apportemission stamaktier A	108 668 220	–	–	54 334 110,00
2004	Juli	Sammanslagning 1:10	10 866 822	–	–	54 334 110,00
2005	Juni	Nyemission stamaktier A	11 866 822	–	–	59 334 110,00
2006	Januari	Nyemission stamaktier A	11 916 822	–	–	59 584 110,00
2006	Januari	Nyemission preferensaktier	11 916 822	–	6 000 000	89 584 110,00
2006	Februari	Fondemission preferensaktier	11 916 822	–	6 595 841	92 563 315,00
2006	Maj	Nyemission preferensaktier	11 916 822	–	7 595 841	97 563 315,00
2006	December	Nyemission preferensaktier	11 916 822	–	11 595 841	117 563 315,00
2007	Juni	Nyemission stamaktier A	12 027 322	–	11 595 841	118 115 815,00
2007	Oktober	Nyemission stamaktier A	12 077 322	–	11 595 841	118 365 815,00
2007	December	Apportemission prefensaktier	12 077 322	–	11 959 841	120 185 815,00
2007	December	Nyemission preferensaktier	12 077 322	–	14 959 841	135 185 815,00
2008	December	Nyemission preferensaktier	12 077 322	–	15 090 276	135 837 990,00
2009	April	Apportemission prefensaktier	12 077 322	–	16 465 276	142 712 990,00
2009	April	Apportemission prefensaktier	12 077 322	–	16 605 276	143 412 990,00
2009	Juni	Nyemission preferensaktier	12 077 322	–	20 605 276	163 412 990,00
2010	April	Nyemission preferensaktier	12 077 322	–	35 499 475	237 883 985,00
2010	Juli	Apportemission prefensaktier	12 077 322	–	37 252 022	246 646 720,00
2010	November	Nyemission stamaktier A	12 367 008	–	37 252 022	248 095 150,00
2010	December	Nyemission stamaktier A	12 729 039	–	37 252 022	249 905 305,00
2011	Januari	Nyemission stamaktier A	12 906 164	–	37 252 022	250 790 930,00
2011	Mars	Nyemission stamaktier A	13 416 822	–	37 252 022	253 344 220,00
2012	December	Nyemission preferensaktier	13 416 822	–	50 000 000	317 084 110,00
2013	Mars	Fondemission stamaktier B	13 416 822	134 168 220	50 000 000	345 773 823,50

FORTSÄTTNING

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 att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod. Totalt innehade Sagax medarbetare vid årsskiftet 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.

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna, reserver avser uteslutande valutaomräkningsdifferens som uppstår till följd av utlandsverksamhet och intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Utdelning

Sagax styrelse meddelade den 13 februari 2013 i bokslutskommunikén för 2012 att de avsåg att föreslå årsstämman 2013 en utdelning om 4,70 (4,00) kronor per stamaktie för var vid avstämningsdagen befintlig stamaktie. Med hänsyn tagen till den av extra bolagstämma den 19 mars 2013 beslutade fondemissionen föreslås därför årsstämman att besluta om en utdelning om 0,43 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B. Totalt föreslås 63 461 586,06 kronor i utdelning utbetalas till bolagets stamaktieägare.

Styrelsen föreslår årsstämman 2013 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden mellan årsstämmorna 2013 och 2014. Totalt föreslås sammanlagt 100 000 000 kronor i utdelning utbetalas till bolagets preferensaktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 163 461 586,06 kronor. Utdelningen motsvarar 39 % (34 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2012 och 45 % (37 %) av koncernens kassaflöde 2012 före förändring av rörelsekapitalet, vilket är i linje med Sagax utdelningspolicy att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Föreslagen utdelning motsvarar en tredjedel av förvaltningsresultatet med tillägg för utdelning avseende de nyemitterade preferensaktier som togs upp till handel den 27 december 2012.

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per stamaktie minskades årets resultat med preferensaktiens företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning enligt bolagsordningen, totalt 100 000 000 kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferensaktier vid årets slut, 50 000 000 preferensaktier. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har utspädningen, 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.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Nedan redogörs för de över resultaträkningen redovisade orealiserade värdeförändringarna den senaste femårsperioden

med beaktande av uppskjuten skatteeffekt respektive år. Byte av schablonskattesats från 26,3 % till 22,0 % skedde 2012.

	2012	2011	2010	2009	2008	Summa
Fastigheter	134,4	129,5	174,9	-244,6	-127,9	66,3
Finansiella instrument	-70,2	-262,9	78,1	48,7	-424,2	-630,5
Lån i utländsk valuta	-	-	34,1	12,1	-42,3	3,9
Uppskjuten skatt	-14,1	35,1	-75,5	60,6	156,3	162,4
Summa	50,1	-98,3	211,6	-123,2	-438,1	-397,9

NOT

30

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter för räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	7 041,0	6 384,5	–	–
Företagsinteckningar	7,8	3,3	–	–
Pantsatta bankkonton	72,0	199,1	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	1 139,3	664,9	240,4	121,2
Pantsatta koncernfordringar	–	–	556,9	556,9
Summa	8 260,1	7 251,8	797,3	678,1

1) I Finland överstiger uttagna pantbrev räntebärande skulder med 1 282,3 (1 302,8) miljoner kronor, i enlighet med marknadspraxis.

2) Pantsatta dotterbolagsandelar avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar med avdrag för pantsatta fastighetsinteckningar och företagsinteckningar.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser				
Borgensförbindelser avseende dotterföretags ränteswappar	–	–	20,1	13,2
Borgenförbindelser avseende dotterföretags krediter	–	–	5 700,2	1 031,2
Summa eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	5 720,4	1 044,4

NOT

31

KASSAFLÖDESANALYSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Poster ingående i likvida medel				
Kassa och bank	379,4	343,3	86,4	61,2
Övriga kortfristiga placeringar	–	–	–	–
Summa	379,4	343,3	86,4	61,2

Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 6 900 (6 831) miljoner kronor. Ej utnyttjad del av kreditfaciliteter uppgick vid årets utgång till 600 (274) miljoner kronor, varav 150 (150) miljoner kronor var kortfristiga. Koncernens erlagda räntor för räkenskapsåret uppgick till 285,0 (276,7) miljoner kronor. Erhållna räntetäkter uppgick till 6,9 (3,3) miljoner kronor varav 4,2 miljoner kronor erhöles som räntekompensation från Järfälla kommun i samband med kommunens förköp av två fastigheter.

Under 2012 upptog koncernen 826,8 (1 735,6) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 1 019,8 (811,2) miljoner

kronor. Emissioner av aktier förstärkte koncernens kassaflöde med totalt 367,5 (17,8) miljoner kronor under 2012.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer uppgick under räkenskapsåret till 259,6 (160,4) miljoner kronor varav aktiverade räntor uppgick till 1,0 (3,2) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 202,6 (1 396,6) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 68,3 (240,5) miljoner kronor till kassaflödet. Försäljning av noterade aktier bidrog föregående år med 140,8 miljoner kronor till kassaflödet.

RISKHANTERING

Marknadsrisk

Enligt IFRS kan koncernens fastighetsinnehav marknadsvärderas medan finansiella derivat måste marknadsvärderas. Sagax baserar sina kvartalsvisa värderingar på koncernoberoende värderingar av såväl fastigheter som finansiella derivat. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av dessa realiserade värdeförändringar är i hög grad beroende av faktorer utanför bolagets kontroll. Sagax villkor för delar av fastighetslånen är kopplade till marknadsvärdena på fastigheterna. Om marknadsvärdena förändras kan villkoren påverkas avseende räntenivå och amorteringar för delar av låneportföljen. Värderingen av fastigheter styrs bland annat av efterfrågan och utbud av lokaler för de segment som Sagax är verksamt i. Värdeutvecklingen i Sagax segment har under lång tid varit stabil och positiv. Den internationella finansiella turbulensen under 2008-2009 innebar dock att fastighetsvärdena sjönk, men värdena har återhämtat sig under 2010-2012. Utvecklingen påverkas främst av ränteutvecklingen, tillgång till kapital och det globala intresset av fastigheter som investeringsobjekt. Över tiden är efterfrågan på lokaler i Sagax fastigheter den viktigaste förutsättningen för värdeutvecklingen för bolagets fastigheter.

Finansiell risk

Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med Sagax strategi om låg finansiell risk. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel och långfristiga fordringar. Sagax överskottslikviditet placeras på bankkonton.

Finansiella skulder avser fastighetslån, obligationslån, samt leverantörsskulder.

Sagax har även derivatavtal i form av nominella ränteswappar och räntetak, vilka främst skulle kunna innebära en risk om bolaget tvingas avyttra dessa derivat i förtid. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde. Marknadsvärdet för dessa derivat uppgick den 31 december 2012 till -520,4 (-453,2) miljoner kronor. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. En höjning/sänkning av marknadsräntan med 1 %-enhet skulle med kapitalstrukturen per den 31 december 2012 påverka koncernens resultat med motsvarande 9,0 (22,3) miljoner kronor, ett scenario som förutsätter att Euribor 3 månader blir negativ. Om de underliggande marknadsräntorna stiger till 4,5 %, vilken är strikekursen för flertalet av Sagax räntetak, minskar effekten på Sagax räntekostnader till 3,5 miljoner kronor för varje tillkommande %-enhets ökning av underliggande marknadsräntor. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en förändring av de rörliga marknadsräntorna med en %-enhet påverkat räntekostnaderna med 63,0 miljoner kronor. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

Allt annat lika, skulle en parallellförskjutning med +1,0 %-enhet av de underliggande swapkurvorna 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 intresseföretaget Söderport beaktas blir effekten av en parallellförskjutning med +1,0 %-enhet av de underliggande swapkurvorna en omvärdering av Sagax räntederivat med 355 miljoner kronor. En parallellförskjutning med -1,0 %-enhet medför en omvärdering med -388 miljoner kronor om resultatandelen i Söderport beaktas.

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 5,2 (4,3) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,3 (2,9) år.

Likviditetsrisk

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten. Behovet av refinansiering av räntebärande skulder under 2013 uppgår till noll, se not 17 där förfallotidpunkter framgår. Koncernen hade vid årsskiftet även outnyttjade kreditfaciliteter om 600 (274) miljoner kronor, varav 150 miljoner kronor var kortfristiga. Revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor, varav 450 miljoner kronor var outnyttjat vid årsskiftet, står till Sagax förfogande till och med maj 2014.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax förbereder även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid, under 2012 förlängdes därför bolagets största kreditfacilitet om 4 243 miljoner kronor från 2014 till 2018. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

Kreditrisk

Sagax motpartsrisk består av att hyresgästerna inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten. I samband med förvärv och tecknande av hyresavtal värderas risken och avtalen kompletteras vid behov med från hyresgästerna ställda säkerheter i form av depositioner, bankgarantier eller moderbolagsborgen.

Operationella risker

Sagax förvaltade vid årsskiftet 134 egna fastigheter samt 168 fastigheter ägda av intresseföretag. Sagax kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Sagax arbetar därför löpande med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analyser av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att till exempel den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel.

Skatter och ändrad lagstiftning

Sagax har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter utom fem och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall vidarefaktureras hyresgästerna.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

FORTSÄTTNING

Hyresnivårisk

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknads- hyror. Sagax förvaltningsstrategi är att eftersträva långa hyres- avtalstider för att minska den operationella risken. Sagax arbetar vidare med att omförhandla befintliga hyresavtal som ett led att minska risken. Den genomsnittliga återstående löptiden för Sagax hyresavtal uppgick vid årets slut till 8,4 (7,9) år.

Valutarisk

Sagax ägde vid årets slut 31 fastigheter i Finland, 5 fastigheter i Tyskland samt 1 fastighet i Danmark. Lån avseende utländska fastigheter är normalt i utländsk valuta, vilket innebär att valuta- risken för kassaflödet är begränsad då samtliga operativa flöden är i samma valuta. Se även sidan 65 om valutarisker.

Fastigheternas värdeförändring

Sagax är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax uteslutande externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av välrenommerade externa värderingsin- stitut skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjun- kande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att in- verka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin expone- ring mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

Transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastig- heter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastig- hetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighets- förvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Sagax bedömer att bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverk- samheten.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren ställer ut garantier avseende fastigheternas funktion, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns vilka kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade och det är Sagax uppfattning att bolaget har tillgång till sådan kompetens i den egna organisationen förstärkt med extern kompetens när så krävs.

Organisatorisk risk

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolaget arbetar därför aktivt med att minska denna risk. Genom att erbjuda en intressant och utvecklande arbetsplats stärks förutsättningarna för att rekry- tera och behålla kvalificerade medarbetare. I takt med att Sagax växer i antal medarbetare minskar även beroendet av enskilda medarbetare.

Miljörisk

Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Fastighetsägaren är endast ansvarig för det fall denne också är verksamhetsutövare. Först i de fall då verksam- hetsutövaren inte förmår ansvara kan fastighetsägaren under vissa förhållanden få svara för exempelvis de föroreningar som verksamheten orsakat inom fastigheten. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2012

	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 9,0
Hyresintäkter	+/- 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
	Förändring	Effekt på resultat före skatt, Mkr
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 Sagax resultatandel från intresseföretag. Omvärdering påverkar ej Sagax kassaflöde.

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

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 10 januari 2013 pressmeddelades att Sagax avtalat om förvärv av tre 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. 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.

Den 14 februari 2013 pressmeddelades att Sagax intresseföretag Söderport säljer fastigheter omfattande 32 500 kvadratmeter till Carlqvist Bil Aktiebolag ur det bestånd av bilprovsningsfastigheter som Söderport förvärvade 2012. Underliggande fastighetsvärde är 146 miljoner kronor och försäljningen avser samtliga fastigheter i ett geografiskt begränsat område med tyngdpunkt i Småland och Västergötland. Fastigheterna skall frånträdas i mitten av april 2013.

Den 15 februari 2013 pressmeddelades att Sagax styrelse föreslog att Sagax skall fondemittera stamaktier av serie B. Aktieägarna föreslogs erhålla tio (10) stamaktier av serie B för varje existerande stamaktie av serie A. Stamaktierna av serie B skall erhålls vederlagsfritt och utan åtgärd. Emissionen syftar till att förbättra likviditeten i stamaktierna och öka bolagets finansiella flexibilitet. Preferensaktiernas villkor påverkas inte av fondemissionen.

Den 15 februari pressmeddelades även att Sagax styrelse kallade till en extra bolagsstämma den 19 mars 2013. Styrelsen föreslog att den extra bolagsstämman beslutar om en minskning av bolagets aktiekapital och en fondemission där tio (10) stamaktier av serie B erhålls vederlagsfritt för varje existerande stamaktie av serie A. Totalt antal utestående stamaktier efter

genomförd fondemission kommer att uppgå till 147 585 042 stycken varav 134 168 220 stamaktier av serie B och 13 416 822 av serie A. Stamaktierna av serie A och B medför samma ekonomiska rättigheter. I enlighet med Sagax bolagsordning kommer stamaktie av serie A fortsatt att inneha en (1) röst och stamaktie av serie B en tiondels (1/10) röst.

Den 19 mars 2013 pressmeddelades att Sagax extra bolagsstämma samma dag beslutat om fondemission av 134 168 220 nya stamaktier av serie B varvid en stamaktie av serie A berättigar till tio nya stamaktier av serie B. Bolagsstämman beslutade även om erforderliga ändringar av bolagsordningen för genomförandet av fondemissionen. Besluten innebär att Sagax aktiekapital totalt ökar med 28 689 713 kronor. Stamaktierna av serie B medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Stamaktierna av serie A och serie B medför samma ekonomiska rättigheter. I enlighet med Sagax bolagsordning kommer stamaktie av serie A fortsatt att inneha en röst och stamaktie av serie B en tiondels röst. Innehavare av stamaktie av serie A kan begära omvandling till stamaktie av serie B.

Den 9 april 2013 pressmeddelades att Sagax investerar sammanlagt 19 miljoner euro motsvarande 160 miljoner kronor inom ramen för bolagets verksamhet i Finland. Investeringarna består av förvärv av fem fastigheter, varav tre i Helsingfors, samt en tillbyggnad på Sagax fastighet i Åbo. Förvärven skedde i tre separata transaktioner och samtliga tillträden har ägt rum.

Den 10 april 2013 pressmeddelades att Söderport Fastigheter AB, vilket Sagax äger 50/50 med Hemfosa Fastigheter AB, säljer 34 fastigheter omfattande 26 400 kvadratmeter till Altira AB ur det bestånd av bilprovsningsfastigheter som Söderport förvärvade 2012. Underliggande fastighetsvärde är 95 miljoner kronor och försäljningen medför en realiserad värdeförändring för Sagax om 6 miljoner kronor under det andra kvartalet 2013. Försäljningen avsåg samtliga fastigheter i ett geografiskt begränsat område med tyngdpunkt i Dalarna, Värmland och Västmanland. Frånträde skedde den 15 april 2013.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande fria fond och vinstmedel.

Överkursfond	924 873 235,67 kr
Balanserad vinst	114 246 101,10 kr
Årets resultat	44 281 893,26 kr
Summa	1 083 401 230,03 kr
Till stamaktieägarna utdelas 0,43 kronor per aktie av serie A respektive serie B	63 461 568,06 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	100 000 000,00 kr
Balanseras i överkursfond	919 939 661,97 kr
Summa	1 083 401 230,03 kr

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § skall styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning.

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,43 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2012. Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslås den 13 maj 2013.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2012 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen fredagen den 28 juni 2013, måndagen den 30 september 2013, måndagen den 30 december 2013 och måndagen den 31 mars 2014. Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 vid årsstämman skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 63 667 288 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2013, motsvarar 39 % av koncernens förvaltningsresultat för 2012 och 45 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2012. Om bemyndigandet att emittera preferensaktier utnyttjas maximalt

kommer den föreslagna vinstutdelningen istället att högst motsvara 54 % av koncernens förvaltningsresultat för 2012 och högst 62 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2012. Styrelsen finner att full täckning finns för Bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att Bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat Bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Föreslagen utdelning, utgör 11 % av moderbolagets egna kapital och 6 % av koncernens egna kapital den 31 december 2012. Om bemyndigandet att emittera preferensaktier utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen istället att högst utgöra 15 % av moderbolagets egna kapital och högst 8 % av koncernens egna kapital den 31 december 2012. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att Bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka Bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka Bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 16 april 2013

GÖRAN E LARSSON
Styrelsens ordförande

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN
Styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2013.

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

MAGNUS FREDMER
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i AB Sagax (publ), org.nr 556520-0028

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN.

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sagax för år 2012 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77-83. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-132.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77-83. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sagax för år 2012. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77-83 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 16 april 2013

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

BOLAGSORDNING

AB SAGAX (PUBL) 556520-0028

§1

Bolagets firma är AB Sagax. Bolaget är publikt (publ).

§2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm Stad.

§3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 320 miljoner kronor och högst 1 280 miljoner kronor.

§5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 160 miljoner och högst 640 miljoner. Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Preferensaktier och stamaktier av serie A och serie B får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om två (2) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 0,50 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger två (2) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferens-

aktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 0,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräknings av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, 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 ska vara oförändrat. Därvid

gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. 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. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier, som ska inlösas, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 35 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§6

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§7

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§8

Kallelse till bolagsstämman ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig hos styrelsen senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän

helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§9

Beslut i nedan angivna frågor är endast giltigt om det biträts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

- Beslut om förändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende; och
- Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna.

§10

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§11

Årsstämma ska hållas tidigast dagen efter sista vardagen i mars månad och senast den 15 juni. På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

- Val av ordförande på stämman
- Upprättande och godkännande av röstlängd
- Godkännande av dagordning
- Val av en eller två justeringsmän
- Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
- Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
- Beslut
 - om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
- Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
- Val av styrelse och revisor samt eventuella revisorssuppleanter
- Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§12

Skulle mellan bolaget och styrelsen eller ledamot därav eller aktieägare uppkomma tvist, ska den avgöras av skiljemän i enlighet med gällande lag om skiljeförfarande.

§13

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Antagen vid bolagets extra bolagsstämman den 19 mars 2013.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX (PUBL)

Aktieägarna i AB Sagax (publ) ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma tisdagen den 7 maj 2013 kl. 15.00, i Summit, Grev Turegatan 30, Stockholm.

DELTAGANDE PÅ ÅRSSTÄMMAN

Aktieägare som vill delta på årsstämman skall:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken tisdagen den 30 april 2013,
- dels anmäla sitt deltagande till Bolaget på följande adress: AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se, senast tisdagen den 30 april 2013 kl. 16.00.

Vid anmälan skall uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

OMBUD OCH FULLMAKTSFORMULÄR

Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda fullmakt för ombudet. Den som företräder en juridisk person skall förete registreringsbevis (eller motsvarande behörighetshandling) utvisande att de personer som har undertecknat fullmakten är behöriga firmatecknare för aktieägaren. För att underlätta inpasseringen vid bolagsstämman bör fullmakt i original (med eventuella behörighetshandlingar) sändas till Bolaget, tillsammans med anmälan om deltagande. Fullmakten får inte vara utfärdad tidigare än fem år innan stämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.sagax.se, samt sänds utan kostnad till aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-post. För att beställa fullmaktsformulär gäller samma adress och e-post som ovan.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna hos Euroclear i eget namn för att äga rätt att delta på årsstämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, skall vara verkställd (registrerad hos Euroclear) tisdagen den 30 april 2013 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

ANTAL AKTIER

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 197 585 042 aktier, varav 50 000 000 utgörs av preferensaktier (var och en medförande 1/10 röst), 13 416 822 utgörs av stamaktier av serie A (var och en medförande 1 röst) och 134 168 220 utgörs av stamaktier av serie B (var och en medförande 1/10 röst) motsvarande totalt 31 833 644 röster.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

Styrelsens förslag till dagordning på årsstämman:

1. Öppnande av stämman och val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman har blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen

7. Beslut

- a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
- b) om dispositioner beträffande Bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen
- c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören

8. Beslut om antalet styrelseledamöter

9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer

10. Val av styrelse, styrelseordförande och revisorer

11. Beslut om principer för utseende av valberedning

12. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

13. Beslut om införandet av Incitamentsprogram 2013/2016 genom

- a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i Bolaget eller dess dotterbolag

14. Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler

15. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler och/eller överlåtelser av egna aktier och/eller teckningsoptioner

16. Stämmans avslutande

BESLUTSFÖRSLAG

Punkt 1

Valberedningen föreslår att till ordförande vid årsstämman välja Göran E Larsson.

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,43 kronor per stamaktie av serie A och serie B 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. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen den 13 maj 2013. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen fredagen den 28 juni 2013, måndagen den 30 september 2013, måndagen den 30 december 2013 och måndagen den 31 mars 2014. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 nedan skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Punkt 8

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.

Punkt 9

Valberedningen föreslår att arvoden skall utgå med 300 000 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. Valberedningens förslag till styrelsesammansättning innebär att det totala arvodet blir 1 125 000 kronor. Styrelseledamot skall äga rätt att fakturera styrelsearvodet genom eget bolag under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Bolaget. Arvodet till revisorerna föreslås utgå enligt godkänd räkning.

Punkt 10

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Valberedningen föreslår vidare omval av Göran E Larsson som styrelsens ordförande. Om uppdraget som styrelseordförande skulle upphöra i förtid, skall styrelsen inom sig välja ny ordförande.

Närmare uppgifter om de föreslagna styrelseledamöterna finns tillgängliga på Bolagets webbplats www.sagax.se.

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag, som har för avsikt att utse Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor samt Magnus Fredmer som ytterligare revisor.

Punkt 11

Valberedningen föreslår att årsstämman utser en valberedning enligt följande principer.

Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare), enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2013, som vardera utser en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. För det fall någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna ej önskar utse sådan representant skall den fjärde största aktieägaren eller ägargruppen tillfrågas och så vidare intill dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännagives senast sex månader före årsstämman 2014. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen

anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, skall valberedningen utse ny ledamot enligt principerna ovan, men med utgångspunkt i Euroclears utskrift av aktieboken snarast möjligt efter det att ledamoten lämnat sin post. Ändring i valberedningens sammansättning skall omedelbart offentliggöras. Inget arvode skall utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

Valberedningen skall lägga fram förslag i följande frågor för beslut till årsstämman 2014:

- a) förslag till stämмоordförande
- b) förslag till styrelse
- c) förslag till styrelseordförande
- d) förslag till revisorer
- e) förslag till styrelsearvoden, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen
- f) förslag till arvode för Bolagets revisorer
- g) förslag till regler för valberedningen inför årsstämman 2015.

Punkt 12

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare enligt i huvudsak följande.

Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningskommitté och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga ledande befattningshavare i enlighet med nedanstående riktlinjer. Överenskommelser med övriga ledande befattningshavare träffas av verkställande direktören i förening med styrelsens ordförande.

Bolaget skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till Bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen skall därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram skall föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

Punkt 13

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om införandet av Incitamentsprogram 2013/2016 genom att Bolaget genomför en emission av teckningsoptioner samt överlåtelse av teckningsoptioner till personer som är eller blir anställda i Bolaget eller dess dotterbolag, med undantag för den verkställande direktören i Bolaget, ("Anställda") på nedanstående villkor ("Incitamentsprogram 2013/2016").

A. Emission av teckningsoptioner till Dotterbolaget

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en emission av högst 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2013/2016. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB, org.nr. 556748-3309, ("Dotterbolaget"). Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en (1) ny stamaktie av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna skall tecknas under perioden från och med den 7 maj 2013 till och med den 14 maj 2013 på separat teckningslista. Styrelsen bemyndigas att förlänga teckningstiden.

Teckningskursen för aktie vid utnyttjandet av teckningsoption skall utgöras av stamaktiens av serie B genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden den 31 maj 2013 till och med den 31 maj 2016. Stamaktiens av serie B genomsnittskurs vid emissionstidpunkten skall anses motsvara den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 13 maj 2013 till och med den 17 maj 2013 enligt NASDAQ OMX Stockholm. Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på stamaktien av serie B.

Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under tiden den 1 juni 2016 till och med den 10 juni 2016. Aktier som tecknas med utnyttjande av teckningsoptionerna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att teckning verkställts.

Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 1 000 000 stycken motsvarande cirka 0,75 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i Bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 1 750 000 kronor.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Bolagets långsiktiga intressen genom att bereda Anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

B. Godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till Anställda

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar om att godkänna att Dotterbolaget får överlåta högst 1 000 000 teckningsoptioner i Bolaget av serie 2013/2016 till Anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2013/2016. Varje Anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt i Incitamentsprogram 2013/2016.

Teckningsoptionerna skall erbjudas Anställda till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av Black & Scholes-optionsvärderingsmodell. Beräkningen utförs baserat på en teckningskurs på stamaktien av serie B motsvarande

den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 13 maj 2013 till och med den 17 maj 2013 enligt NASDAQ OMX Stockholm.

Med hänsyn till att teckningsoptionerna skall överlåtas till Anställda till ett beräknat marknadspris bedöms inte Incitamentsprogram 2013/2016 i sig medföra några kostnader utöver vissa mindre kostnader för upprättande och administration. Avsikten är dock att den personal som väljer att delta i Incitamentsprogram 2013/2016 skall erhålla en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 procent, motsvarar 50 procent av optionspremien. Kostnaden för denna premiesubvention vid fullt deltagande i Incitamentsprogram 2013/2016, inklusive sociala avgifter, beräknas uppgå till maximalt cirka 2 000 000 kronor. Teckningsoptionerna kommer heller inte att få några redovisningsmässiga konsekvenser annat än den nyss nämnda premiesubventionen. Utspänningseffekten av teckningsoptionerna kan dock komma att påverka nyckeltal per aktie i enlighet med redovisningsstandarden IAS 33.

Vid full anslutning till ett antaget pris per teckningsoption om 1,80 kronor erhåller Bolaget en sammanlagd teckningsoptionspremie om 1 800 000 kronor (utan avräkning för premiesubvention). Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna och vid en antagen teckningskurs om 29,50 kronor kommer Bolaget därutöver att tillföras en emissionslikvid om 29 500 000 kronor.

Teckningsoptionerna skall överlåtas till de Anställda senast före årsstämman 2014, varefter icke överlåtna teckningsoptioner skall makuleras.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Bolagets långsiktiga intressen genom att bereda Anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

Punkt 14

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar 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, teckningsoptioner och/eller konvertibler 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 2013. Emissionerna skall ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning skall, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner skall kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag.

Punkt 15

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar 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, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler 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 och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.

Vidare föreslås att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, 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 överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på NASDAQ OMX Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Bemyndigandet syftar till att framförallt ge Bolaget flexibilitet vid finansieringen av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, men även till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur.

MAJORITETSKRAV

För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkterna 14 och 15 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna. För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkt 13 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

UPPLYSNINGAR PÅ ÅRSSTÄMMAN

Styrelsen och verkställande direktören skall, om någon aktieägare begär det och styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för Bolaget, lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen, förhållanden som kan inverka på bedömningen av Bolagets eller dotterföretags ekonomiska situation och Bolagets förhållande till annat koncernföretag. Den som vill skicka in frågor i förväg kan göra det till AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se.

ÖVRIGT

Årsredovisning och revisionsberättelse, styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen, samt styrelsens utvärdering av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och revisorns yttrande avseende tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, finns tillgängliga på Bolagets kontor, adress enligt ovan, samt på Bolagets webbplats www.sagax.se senast från och med tisdagen den 16 april 2013. Kopior av nämnda handlingar skickas även dels till de aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress. Därutöver finns valberedningens motiverade yttrande beträffande föreslagen styrelse, samt fullmaktsformulär att tillgå på Bolagets webbplats.

Stockholm i april 2013
AB Sagax (publ)
Styrelsen

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under året.

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid årets utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid årets utgång.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid årets utgång i förhållande till totala tillgångar vid årets utgång.

Direktavkastning

Årets driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgifter, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets 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 årets utgång i förhållande till hyresvärde vid årets 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.

EPRA NAV

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

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 året reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid årets 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 året.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Preferenskapital

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

Resultat per stamaktie

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

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 året och under året erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av Direktavkastning och värdeförändring under året 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

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

PRESSMEDDELANDEN

2013-04-10	Sagax intresseföretag Söderport fortsätter renodla
2013-04-09	Sagax investerar 19 MEUR i Finland
2013-04-08	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2013-04-03	Sagax offentliggör prospekt
2013-03-26	Sagax offentliggör informationsbroschyr
2013-03-19	Kommuniké från extra bolagsstämma i AB Sagax
2013-02-15	Kallelse till extra bolagsstämma i AB Sagax
2013-02-15	Styrelsen föreslår fondemission av stamaktier av serie b
2013-02-14	Sagax intresseföretag Söderport renodlar
2013-02-13	Bokslutskommuniké 2012
2013-01-10	Sagax förvärvar lagerfastigheter för 570 Mkr
2012-12-28	Nytt antal preferensaktier i Sagax
2012-12-20	Sagax har slutfört förtida förlängning av 65 % av koncernens räntebärande skulder
2012-12-14	Sagax utökar preferensaktieemission till 376 Mkr
2012-12-12	Kommuniké från extra bolagsstämma i AB Sagax
2012-12-05	Sagax har beslutat att förkorta anmälningsperioden för det institutionella erbjudandet i pågående emission av preferensaktier
2012-11-30	Sagax offentliggör prospekt
2012-11-30	Sagax genomför emission av preferensaktier
2012-11-20	Kallelse till extra bolagsstämma i AB Sagax (publ)
2012-11-20	Sagax avser att genomföra emission av preferensaktier
2012-11-19	Sagax intresseföretag söderport förvärvar för 470 Mkr
2012-10-26	Sagax valberedning har utsetts
2012-10-26	Delårsrapport för perioden januari-september 2012
2012-10-15	Sagax har överenskommit om förtida förlängning av 65 % av koncernens räntebärande skulder till 2018
2012-08-24	Delårsrapport för perioden januari-juni 2012
2012-06-18	Sagax offentliggör prospekt och noterar obligationer på NASDAQ OMX Stockholm
2012-05-10	Sagax investerar 290 miljoner kronor
2012-05-04	Årsstämma i AB Sagax
2012-05-04	Delårsrapport för perioden januari-mars 2012
2012-04-13	Sagax årsredovisning finns nu på hemsidan www.sagax.se
2012-04-04	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2012-04-03	Sagax hyr ut 31 000 kvadratmeter under första kvartalet
2012-03-16	Sagax emitterar femårigt obligationslån
2012-02-10	Bokslutskommuniké 2011

KALENDARIUM

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



NORDIC ECOLABEL 341 001

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