

AB | SAGAX

Delårsrapport januari - juni 2013



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

PERIODEN I SAMMANDRAG

Förvaltningsresultatet ökade till 238 (217) miljoner kronor under perioden.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade till 443 miljoner kronor (407 miljoner kronor föregående år). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 238 (217) miljoner kronor varav 23 (20) miljoner kronor från intresseföretag.

Omvärdering av fastigheter

Nyuthyrningar, omförhandlingar av hyresavtal och avflyttningar från lokaler påverkade marknadsvärdet på Sagax fastigheter med 44 (114) miljoner kronor. Allmänna marknadsförändringar påverkade marknadsvärdet på fastigheterna med 104 (92) miljoner kronor. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 148 (206) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag påverkade härutöver Sagax resultat med 19 (18) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med totalt 232 (41) miljoner kronor varav 176 (25) miljoner kronor avsåg Sagax räntederivat och 56 (16) miljoner kronor avsåg räntederivat i intresseföretag. Sagax redovisar positiva realiserade värdeförändringar under perioden till följd av stigande marknadsräntor.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 509 (367) miljoner kronor, motsvarande 3,09 (2,24) kronor per stamaktie efter utspädning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 206 (189) miljoner kronor motsvarande 1,05 (1,03) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastighetsportföljen

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 10 488 (9 462) miljoner kronor. Sagax har under perioden investerat 972 (412) miljoner kronor varav 928 (173) miljoner kronor avsåg förvärv och 44 (239) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 7,7 % (7,8 %). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 8,3 (8,6) år.

Förvärv av aktier i Hemsö Fastighets AB

Sagax bildade i juni ett gemensamt bolag tillsammans med Tredje AP-fonden, Hemsö Intressenter AB. Bolaget samägs till lika delar och har i början av juli förvärvat 30 % av aktierna i Hemsö Fastighets AB. Sagax investering i Hemsö Intressenter uppgår till 285 miljoner kronor. Som ett led i investeringen riktades en nyemission av 11,7 miljoner B-aktier till Tredje AP-fonden. Emissionen tillförde Sagax 285 miljoner kronor.

Justerad 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 510 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 470 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2012.

	2013	2012	2012	2011	2010	2009	2008
Belopp i miljoner kronor	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	443	407	824	783	644	566	491
Förvaltningsresultat	238	217	418	378	325	243	191
Resultat efter skatt	509	367	372	122	492	34	-181
Fastigheter, marknadsvärde	10 488	9 462	9 396	8 961	7 535	6 422	6 060
Direktavkastning, % ¹⁾	7,7	7,8	7,8	7,7	8,1	8,1	7,6
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	3,09	2,24	1,84	0,32	2,90	-0,06	-1,59

1) För definition se sidan 25.

Omslag: Jordbromalm 4:3 i Haninge ligger i anslutning till Nynäsvägen och omfattar 51 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten inrymmer höglager med tillhörande kyl- och fryslager och används för livsmedelsdistribution. Fastigheten har förvärvats under det första kvartalet 2013 och är uthyrd till Axfood.

VD HAR ORDET

Resultat och finansiell ställning

Förvaltningsresultatet för det första halvåret respektive det andra kvartalet uppgick till 238 respektive 125 miljoner kronor. Det är Sagax bästa resultat hittills. Det operativa kassaflödet uppgick till 206 respektive 108 miljoner kronor för samma perioder, vilket är 10 % bättre än föregående år (och toppnivåer för bolaget).

Bolagets operativa och finansiella ställning har samtidigt stärkts. Sagax hade drygt 8 års genomsnittlig återstående hyresduration och cirka 4 års återstående kapital- och räntebindning vid halvårsskiftet. Koncernens räntebärande nettoskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 64 %. Således har koncernens resultat- och kassaflödesökning inte medfört ökat risktagande.

Milstolpar under andra kvartalet

Sagax passerade flera milstolpar i bolagets utveckling under årets första 6 månader. Koncernens egna kapital överstiger nu 3 miljarder kronor för första gången i bolagets historia. Marknadsvärdet på Sagax fastighetsinnehav passerade samtidigt 10 miljarder kronor. Därutöver överstiger prognosen för förvaltningsresultatet för första gången 500 miljoner kronor. Även om milstolparna är resultat av många års arbete fanns således många glädjeämnen under första halvåret.

Bra efterfrågan på lokaler och attraktiva investeringar

Sagax uthyrningsgrad uppgår till 93 %. Under andra kvartalet förlängde Sagax 99 % av de hyresavtal som var föremål för omförhandling. Efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri i Stockholm upplever vi som starkare än i början av året och vi hoppas kunna avsluta 2013 med en något ökad uthyrningsgrad.

Vi har hittat flera intressanta investeringar under perioden. Vi har utnyttjat Sagax goda likviditet för att tillvarata dessa. I förhandlingarna har Sagax kunnat lägga bud utan förbehåll för bankfinansiering (vilket inte är marknadspraxis i vårt segment). I flera fall har detta lett till att säljarna varit villiga att acceptera Sagax bud även om detta inte varit det mest förmånliga eftersom budet ansetts som det mest tillförlitliga. Även om Sagax resultat belastats av kostnaden för att hålla likvida medel så har detta varit en framgångsrik förvärvsstrategi. Såvitt vi kan bedöma idag har denna strategi haft bäst effekt i vår finska verksamhet.

Investering i Hemsö

I slutet av perioden avtalade Sagax om att bilda Hemsö Intressenter AB tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Intressenter förvärvade därefter 30 % av Hemsö Fastighets AB från Tredje AP-fonden. Hemsö är marknadsledande inom segmentet samhällsfastigheter.

I fastigheterna bedrivs äldreomsorg, skola och vård samt annan offentlig verksamhet. Bolagets fastighetsbestånd omfattar närmare 350 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om drygt 21 miljarder kronor. Jag har suttit i Hemsös styrelse sedan 2009 och kan konstatera att bolaget har erfaren ledning och en stark position inom ett högintressant fastighetssegment. Segmentet karakteriseras av stabil, demografiskt driven efterfrågan på lokaler, obetydliga hyresförluster och goda förutsättningar för expansion. Investeringen i Hemsö ger således Sagax aktieägare en möjlighet att investera i ett nytt marknadssegment och dra nytta av Hemsös specialistkompetens.

Sagax investering uppgick till 285 miljoner kronor. Som ett led i transaktionen emitterade Sagax 11,7 miljoner B-aktier till Tredje AP-fonden för samma belopp vilket gjort Tredje AP-fonden till Sagax fjärde största ägare. Sagax ambition är att vara en långsiktig ägare i Hemsö och genom styrelsearbete på bästa sätt stödja bolagets fortsatta utveckling.

Ny marknad

Sagax investeringssegment utgör knappt 10 % av fastighetsmarknaden vilket begränsar utbudet av attraktiva investeringar. För att hitta nya intressanta affärsmöjligheter och säkerställa bolagets långsiktiga tillväxt har Sagax sedan några år bevakat en handfull alternativa geografiska marknader utanför Sverige och Finland. Dessa marknader har gemensamt att vi bedömer att fastigheter för lager och lättare industri erbjuder samma typ av attraktiva karakteristika vi identifierat i Stockholms- och Helsingforsmarknaderna; långsiktigt stabil efterfrågan på lokaler, begränsad risk för överutbud, diversifierat näringsliv, positiv befolkningsutveckling och relativt hög direktavkastning. Av de analyserade marknaderna bedömer jag att Paris, en av Europas rikaste och största städer, är särskilt intressant. Huruvida en sådan marknad kan etableras bör visa sig inom 6–12 månader.

Justerad prognos

Till följd av en god utveckling i den befintliga förvaltningen samt tillkännagivna förvärv justeras prognosen för Sagax förvaltningsresultat. För 2013 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 510 miljoner kronor.

Stockholm den 20 augusti 2013

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2013. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive motsvarande periods utgång föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 238 (217) miljoner kronor, varav 23 (20) miljoner kronor från intresseföretag. Nyuthyrningar, omförhandlingar av hyresavtal och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med netto 44 (114) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen medförde att fastighetsvärdena förändrades med 104 (92) miljoner kronor varav 16 (76) miljoner kronor i Sverige och 88 (17) miljoner kronor utomlands. Sammantaget omvärderades fastigheterna med 148 (206) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag påverkade härutöver resultatet med 19 (18) miljoner kronor, den positiva omvärderingen är hänförlig till värdeförändringar som uppstått vid fastighetsförsäljningar.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med 176 (25) miljoner kronor, varav 180 (25) miljoner kronor avsåg orealiserade värdeförändringar på räntederivat och -4 (-) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med 56 (16) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i intresseföretag.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 509 (367) miljoner kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 443 (407) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresintäkter. Hyresintäkterna har påverkats negativt av

försäljningar av fastigheter samt svagare genomsnittlig eurokurs under perioden. Övriga intäkter om 6 (1) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäst som medgivits förtida avflyttning.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 39 (33) miljoner kronor. Ökningen förklaras av fastighetsförvärv samt av högre värme- och snöröjningskostnader. Fastighetsskatt och tomt-rättsavgäld uppgick till 17 (17) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 8 (9) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 20 (18) miljoner kronor. De centrala administrationskostnaderna motsvarade under de senaste tolv månaderna 0,4 % (0,4 %) av fastigheternas marknadsvärde.

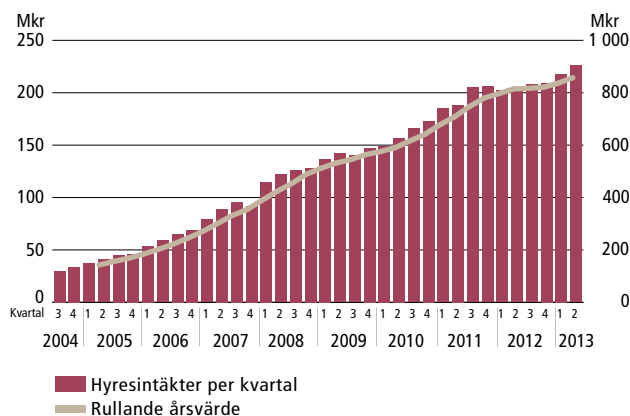
Resultat från intresseföretag

Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 23 (20) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Holding AB. Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 98 (54) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 23 (20) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 56 (16) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 19 (18) miljoner kronor.

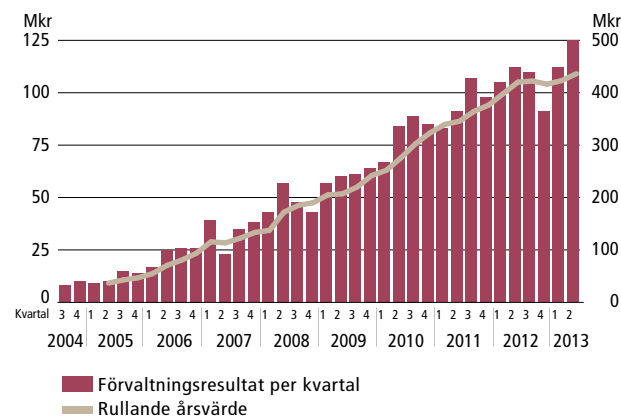
Finansnetto

Sagax finansiella kostnader uppgick till 151 (139) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 30 juni till 4,3 % (4,6 %). Sagax finansiella intäkter uppgick till 1 (5) miljoner kronor.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Den 30 juni 2013 omfattade fastighetsbeståndet 139 (134) fastigheter med ett marknadsvärde om 10 488 (9 462) miljoner kronor. Marknadsvärdeförändringen avseende den svenska verksamheten uppgick till 56 (150) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor för verksamheten utomlands uppgick sammanlagt till 92 (56) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen uppgick till 104 (92) miljoner kronor. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 148 (206) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 9.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2013
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	40
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsvärdeförändring	16
Delsumma Sverige	56
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	4
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsvärdeförändring	88
Delsumma Utland	92
Summa orealiserade värdeförändringar	148

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,0 % (8,0 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 9,5 % (9,5 %) respektive 9,8 % (9,1 %).

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

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 30 juni 2013 utgjordes uteslutande av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till 176 (25) miljoner kronor varav 180 (25) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och –4 (–) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring. Sagax redovisar positiva orealiserade värdeförändringar för ränte-

derivaten då marknadsräntorna stigit under perioden. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till –339 (–426) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 11. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatavtalens slutdatum, oavsett ränteläge. Omvärderingarna påverkar således inte Sagax kassaflöde eller belåningsgrad.

Sagax resultat för perioden påverkades även av omvärderingar av räntederivat i Sagax intresseföretag med 56 (16) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande kostnads- och skuldfört bolagets andel av undervärden för intresseföretags räntederivat.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 1 (–6) miljoner kronor för verksamheten i Tyskland. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 141 (122) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 3 (2) miljoner kronor respektive 314 (193) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har netto-redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	30 juni 2013
Sverige	–143
Finland	–156
Tyskland	–15
Danmark	3
Netto skattefordran/skatteskuld	–311

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 206 (189) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –25 (28) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 137 (–347) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 789 (141) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –167 (12) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 14.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Justerad 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 510 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 470 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnade av bokslutskommuniké för 2012.

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månaders-basis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade

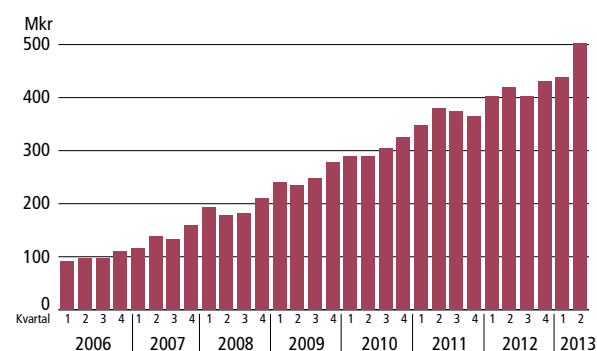
rabatter upphör att gälla. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna 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 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Sagax resultatandelar från intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

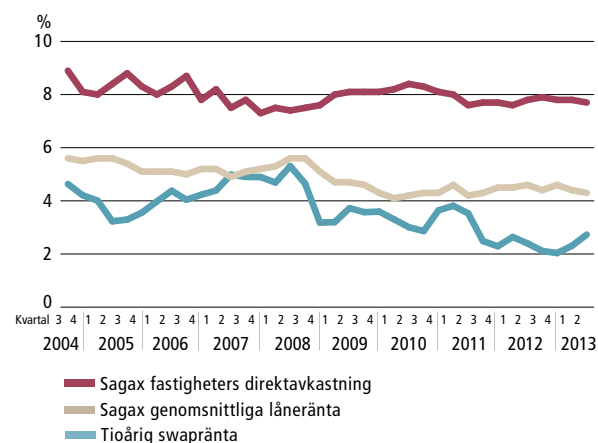
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2013	1 jan 2013
Hyresvärde	1 017	901
Vakans	-76	-66
Hyresintäkter	941	835
Fastighetskostnader	-125	-117
Driftnetto	816	718
Central administration	-39	-38
Resultatandel från intresseföretag	34	48
Finansnetto	-308	-298
Förvaltningsresultat	503	430
Skatt	-111	-95
Resultat efter skatt	392	335
– varav preferensaktieägarna	100	100
– varav stamaktieägarna	292	235

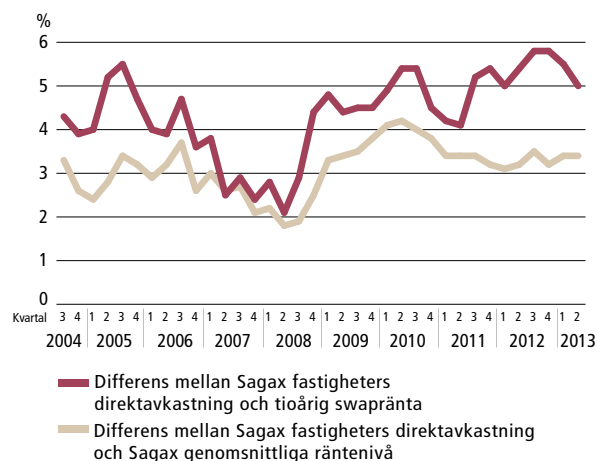
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Den tidigare byggnaden på Kolsva 1 i Stockholm förstördes i en brand under 2011. Uppförandet av ny byggnad påbörjades under 2012 och avslutades under andra kvartalet 2013. Stavdal, ett ledande maskinuthyrningsföretag inom bygg och industri, kommer att hyra fastigheten till och med 2023. Fastigheten omfattar 5 200 kvadratmeter uthyrningsbar area.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2013 omfattade fastighetsbeståndet 139 (134) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 306 000 (1 165 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,3 (8,6) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 47 % (47 %) av marknadsvärdet och 46 % (47 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 017 (896) respektive 941 (843) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 % (94 %).

Investeringar

Sagax har under perioden investerat 972 (412) miljoner kronor varav 928 (173) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 468 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 305 miljoner kronor avsåg Helsingfors, motsvarande 80 % av investeringarna under perioden.

Sagax har under perioden förvärvat nio fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 154 400 kvadratmeter. Under det andra kvartalet har Sagax förvärvat de finska fastigheterna Karaportti

8 i Esbo, Hakamäenkuja 8 och 10 i Vanda samt Palkkittie 3 i Tusby, i Helsingforsområdet. Sagax har även förvärvat Murrontie 3 i Forssa samt Hiidenmäentie 20 i Vichtis. De sex fastigheterna omfattar totalt 83 400 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Sammanlagt 44 (239) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 19 (208) miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 18 (19) miljoner kronor investerades i samband med nyförhyrning och 7 (12) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Försäljningar

Sagax har under perioden frånträtt de fyra fastigheterna Kalvholmen 1 i Stockholm, Brogårdshemmet 14 i Vetlanda, Kättingen 1 i Säffle samt Gravören 9 i Växjö för en total köpeskilling om 83 miljoner kronor. De fyra fastigheterna hade en sammanlagd uthyrningsbar area om 12 600 kvadratmeter.

Under det andra kvartalet avtalades även om en försäljning av Poppeln 29 i Mariestad vilken omfattar 400 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten har frånträtt under juli 2013.

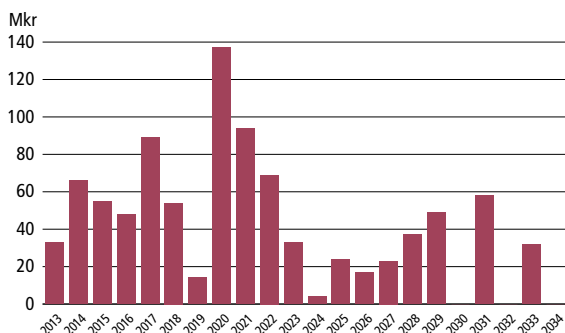
FASTIGHETSINVESTERINGAR

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	439	29	468
Övriga Sverige	102	8	110
Helsingfors	302	3	305
Övriga Finland	85	4	89
Övrigt	–	–	–
Totalt	928	44	972

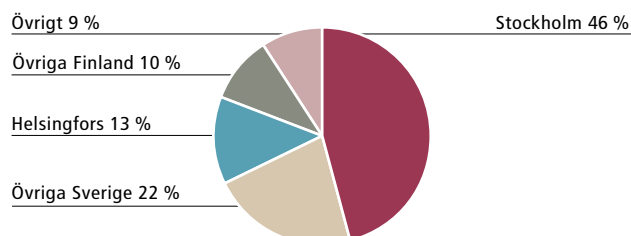
LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfallår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2013	63	36 286	33	4 %
2014	81	94 237	66	7 %
2015	71	55 808	55	6 %
2016	44	67 988	48	5 %
2017	27	120 448	90	10 %
>2017	105	858 274	649	69 %
Totalt	391	1 233 041	941	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad ¹⁾	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	57	501 446	42 963	4 923	9 818	468	46 %	90 %	422	45 %
Övriga Sverige	39	378 265	25 512	2 325	6 146	220	22 %	92 %	201	21 %
Helsingfors	24	151 420	4 310	1 338	8 836	130	13 %	97 %	127	14 %
Övriga Finland	13	207 079	–	1 137	5 491	106	10 %	100 %	106	11 %
Övrigt	6	67 615	–	764	11 299	93	9 %	91 %	85	9 %
Totalt	139	1 305 825	72 785	10 488	8 032	1 017	100 %	93 %	941	100 %

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



Asea 3 i Stockholm omfattar 68 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägen i Västberga invid E4:an vid infarten till de centrala delarna i Stockholm. För hyresgästen Bring anpassar Sagax intresseföretag Söderport lokaler under 2013. Bring är en av de största post- och logistikaktörerna i Norden och ägs av Posten Norge AS. Bring kommer att hyra totalt 18 000 kvadratmeter när samtliga anpassningsarbeten avslutats.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7 %, att jämföra med 7 % vid årsskiftet 2012/2013. Under perioden har vakansvärdet ökat med 12 (9) miljoner kronor till följd av avflyttningar. Vakansvärdet har minskat med 7 (7) miljoner kronor till följd av inflyttningar under perioden. Tidsbegränsade lämnade rabatter har förändrats med 5 (–4) miljoner kronor i årstakt och uppgick till 28 (24) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. Utgående vakansvärde uppgick till 76 (54) miljoner kronor. 61 % (53 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 34 (21) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 0 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 34 (20) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 18 miljoner kronor under 2013, avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 16 (6) miljoner kronor.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-jun	2012 jan-dec
Ingående vakans respektive år	66	56
Avflyttningar	12	26
Inflyttningar	–7	–10
Förändring av lämnade rabatter	5	–5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	–	–
Vakansvärde, sålda fastigheter	–	–1
Valutaeffekt	–	–1
Utgående vakansvärde	76	66
Uppsagt för omförhandling	–	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	34	28
Nyuthyrning, ej inflyttat	–16	–5
Justerat utgående vakansvärde	94	89

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2013	12
2014	6
2015	3
2016	7
2017	–
>2017	–
Totalt	28

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2013	9	18
2014	6	7
2015	2	9
Totalt	17	34

VAKANSER 1 JULI 2013

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	468	46	10 %	501 446	42 963	9 %
Övriga Sverige	220	19	8 %	378 265	25 512	7 %
Helsingfors	130	3	3 %	151 420	4 310	3 %
Övriga Finland	106	–	–	207 079	–	–
Övrigt	93	8	8 %	67 615	–	–
Totalt	1 017	76	7 %	1 305 825	72 785	6 %

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

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden och låtit oberoende värderingsinstitut kvartalsvis värdera samtliga koncernens fastigheter med undantag för Sagax fastigheter i Tyskland vilka värderas av oberoende värderingsinstitut halvårsvis. Även fastigheter i koncernens intresseföretag värderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 139 (134) fastigheter uppgick den 30 juni till 10 488 (9 462) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 55 (-52) miljoner kronor.

Den sammanlagda värdeförändringen uppgick under perioden till 148 (206) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 3.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om -35 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 10 453 (9 427) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

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

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

Analys och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,00–14,50 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,00–14,50 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,75–12,50 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 9,5 % (9,5 %) respektive 9,8 % (9,1 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,0 %) per 30 juni 2013 vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 8,0 % vid årsskiftet 2012/2013.

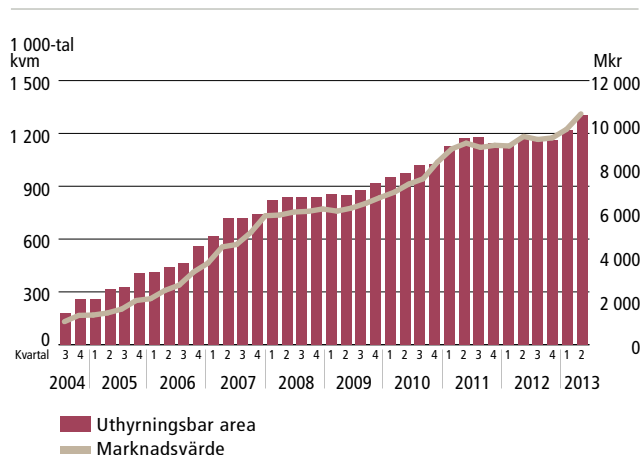
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2012	9 396	134
Förvärv av fastigheter	928	9
Investeringar i befintligt bestånd	44	
Försäljning av fastigheter	-83	-4
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	55	
Värdeförändring	148	
Fastighetsbestånd 30 juni 2013	10 488	139
Förvärvad uppskjuten skatt	-35	
Bokfört värde	10 453	

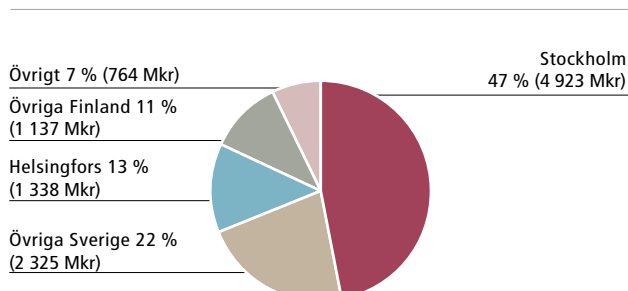
FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	96
Peltola & Co	Finland	37
Savills Immobilien	Tyskland	5
DTZ Egeskov	Danmark	1
Totalt		139

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



INTRESSEFÖRETAG

Sagax intresseföretag bidrog med sammanlagt 23 (20) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 19 (18) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 56 (16) miljoner kronor under perioden.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. 84 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 100 % av bolagets vakanta area är belägen i Stockholm. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 18 % (17 %) den 30 juni 2013. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 3,6 (3,4) år. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 65 (55) miljoner kronor vid periodens slut. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 12 (13) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 18 % (24 %) av den ekonomiska vakansgraden. Under 2013 har Söderport sålt 75 fastigheter ur den portfölj om 142 fastigheter som förvärvades från Bilprovningen under 2012. De försälda fastigheterna motsvarar 58 900 kvadratmeter uthyrningsbar area med ett underliggande marknadsvärde om totalt 241 miljoner

kronor. Fastigheterna har frånträtts under april 2013. Söderport har även avtalat om försäljning av ytterligare 13 fastigheter ur denna portfölj med frånträde under 2013. Dessa fastigheter har ett underliggande marknadsvärde om 33 miljoner kronor.

Sagax har under perioden avyttrat aktierna i det tidigare intresseföretaget Segeltorp Holding AB med en realiserad värdeförändring om 16 miljoner kronor.

Sagax bildade i juni Hemsö Intressenter AB tillsammans med Tredje AP-fonden. Bolaget samägs till lika delar med Tredje AP-fonden och har i början av juli 2013 förvärvat 30 % av aktierna i Hemsö Fastighets AB. Sagax indirekta ägarandel uppgår följaktligen till 15 % av Hemsö Fastighets AB som äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter. Bolagets fastighetsbestånd omfattar närmare 350 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om drygt 21 miljarder kronor. Sagax investering i Hemsö Intressenter uppgår till 285 miljoner kronor.

Det redovisade värdet på kapitalandelar i intresseföretag uppgick till 610 miljoner kronor per 30 juni 2013.

SAGAX INTRESSEFÖRETAG

	Söderport Holding AB	
	2013 30 jun	2012 30 jun
Ägarandel, %	50	50
Antal fastigheter	90	26
Hyresvärde, Mkr	353	331
Vakansvärde, Mkr	65	55
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 099	2 916
Uthyrningsbar area, kvm	404 000	352 000
Räntebärande lån, Mkr	2 194	2 079
Kapitalbindning, år	2,5	3,5
Räntebindning, år	3,1	4,2
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-257	-310

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2013 till 3 447 (2 446) miljoner kronor.

I samband med bildandet av Hemsö Intressenter genomförde Sagax en till Tredje AP-fonden riktad nyemission av 11,7 miljoner B-aktier. Emissionsbeslutet fattades med stöd av bemyndigande från årsstämman 2013. Teckningskursen uppgick till 24,38 kronor per aktie och emissionen tillförde Sagax sammanlagt 285 miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6 953 (6 758) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 1 867 (1 921) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 31 (–31) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 6 716 (6 403) miljoner kronor motsvarande 64 % (68 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskuld till banker motsvarade 56 % (62 %) av fastigheternas marknadsvärde den 30 juni 2013. Återstående 8 % (6 %) består av börsnoterade obligationslån.

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

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används olika typer av räntederivat. Bolagets

förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i låg omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget, se känslighetsanalys på sidan 23.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde minskade med 182 (27) miljoner kronor till följd av att förväntade framtida marknadsräntor stigit under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –339 (–426) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 339 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax och i intresseföretag upplöses med totalt 101 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 392 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Sagax har ingått avtal om tre nominella ränteswappar om sammanlagt 280 miljoner kronor med start under perioden 2013-2014 och med slutdatum 2021. Dessa derivat har medfört att Sagax räntebindning förlängts men har ej påverkat den redovisade räntenivån. Den genomsnittliga räntan för dessa derivat uppgår till 3,6 %.

Rörelsekapital och likviditet

Sagax rörelsekapital uppgick den 30 juni 2013 till –485 (–9) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 535 (955) miljoner kronor varav 212 (355) miljoner kronor i form av bankinlåning och 323 (600) miljoner kronor i form av lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 JUNI 2013

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2013	1 249	2,6 %	18 %	90	1 %
2014	924	1,9 %	13 %	477	7 %
2015	335	6,4 %	5 %	455	7 %
2016	85	5,0 %	1 %	201	3 %
2017	1 187	6,0 %	17 %	1 578	23 %
>2017	3 173	4,8 %	46 %	4 151	60 %
Summa/genomsnitt	6 953	4,3 %	100 %	6 953	100 %

DERIVATAVTAL 30 JUNI 2013

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 30 jun 2013	Marknadsvärde 31 dec 2012	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 467	89 %	–339	–520	182
Räntetak	557	11 %	–	–	–
Summa	5 024	100 %	–339	–520	182

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 apr-jun	2012 apr-jun	2012 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	443	407	226	205	824	861
Övriga intäkter	6	1	–	–	2	7
Driftkostnader	–34	–27	–12	–10	–53	–59
Underhållskostnader	–5	–6	–2	–3	–13	–12
Tomträttsavgäld	–6	–7	–3	–3	–13	–13
Fastighetsskatt	–11	–10	–5	–5	–20	–21
Fastighetsadministration	–8	–9	–4	–5	–18	–17
Driftnetto	385	349	200	179	709	745
Central administration	–20	–18	–10	–9	–38	–39
Resultat från intresseföretag	98	54	55	6	42	86
– varav förvaltningsresultat	23	20	13	11	43	46
– varav värdeförändring på fastigheter	19	18	10	14	13	14
– varav värdeförändring på finansiella instrument	56	16	32	–19	–14	26
Finansiella intäkter	1	5	–	1	7	2
Finansiella kostnader	–151	–139	–78	–70	–303	–315
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	313	251	167	107	417	479
– varav Förvaltningsresultat	238	217	125	112	418	439
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	–2	1	–	–	1	–2
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	148	206	149	70	134	76
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–4	–	–	–	–	–4
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	180	25	97	–46	–70	84
Värdeförändringar på andelar i intresseföretag, realiserade	16	–	16	–	–	16
Resultat före skatt	651	483	429	131	482	649
Uppskjuten skatt	–141	–122	–92	–24	–116	–135
Aktuell skatt	–1	6	–	–2	6	–1
Periodens resultat	509	367	337	105	372	513
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till periodens resultat:						
Omräkningsdifferenser	23	–16	47	–6	–27	12
Totalresultat för perioden	532	351	384	99	345	525
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	3,09	2,24	2,09	0,59	1,84	2,87
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	3,09	2,24	2,09	0,59	1,84	2,87
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner	148,5	13,4	149,4	13,4	13,4	148,0
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner	148,6	13,4	149,5	13,4	13,4	148,1

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2013 30 jun	2012 30 jun	2012 31 dec
Förvaltningsfastigheter	10 453	9 427	9 284
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	–	77
Intresseföretag	610	252	262
Uppskjuten skattefordran	3	2	3
Övriga anläggningstillgångar	9	9	14
Summa anläggningstillgångar	11 075	9 690	9 640
Kassa och bank	212	355	379
Övriga omsättningstillgångar	128	102	117
Summa omsättningstillgångar	340	457	496
Summa tillgångar	11 415	10 146	10 136
Eget kapital	3 447	2 446	2 794
Långfristiga räntebärande skulder	6 488	6 612	6 068
Uppskjuten skatteskuld	314	193	187
Finansiella instrument	339	426	520
Övriga långfristiga skulder	3	3	3
Summa långfristiga skulder	7 143	7 234	6 778
Kortfristiga räntebärande skulder	465	145	189
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	–	–	44
Övriga kortfristiga skulder	360	321	331
Summa kortfristiga skulder	825	466	564
Summa eget kapital och skulder	11 415	10 146	10 136

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 apr-jun	2012 apr-jun	2012 jan-dec
Resultat före skatt	651	483	429	131	482
Värdeförändringar på finansiella instrument	-176	-25	-98	46	70
Värdeförändringar på fastigheter	-146	-207	-149	-71	-135
Resultat från ägande av intresseföretag	-114	-54	-71	-6	-42
Betald skatt	-4	-1	-	-	-6
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-5	-7	-3	-4	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	206	189	108	97	364
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-5	-6	-1	3	-43
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-20	34	-10	30	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181	218	98	130	390
Förvärv av fastigheter	-928	-173	-387	-173	-203
Försäljning av fastigheter	83	66	7	-	68
Investeringar i befintliga fastigheter	-44	-239	-30	-214	-260
Kassaflöde vid försäljning av andelar i intresseföretag	40	-	40	-	-
Kapitaltillskott till intresseföretag	-285	-	-285	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-3	-	-1	-	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 137	-347	-656	-387	-399
Emission av B-aktier	285	-	285	-	-
Emission av preferensaktier	-	-	-	-	367
Utbetald utdelning till aktieägare	-113	-91	-88	-72	-128
Upptagna lån	832	788	477	438	827
Amorterade lån	-210	-557	-90	-33	-1 020
Lösen av finansiellt derivat	-4	-	-	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-1	-	-	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	1	-	1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	789	141	584	334	46
Periodens kassaflöde	-167	12	25	77	37
Kursdifferens i likvida medel	-	-	1	-	-1
Förändring av likvida medel	-167	12	26	77	36
Likvida medel vid periodens ingång	379	343	186	278	343
Likvida medel vid periodens utgång	212	355	212	355	379

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2011	253	891	-26	1 104	2 223
Aktieutdelning	–	–	–	-128	-128
Totalresultat januari-juni 2012	–	–	-16	367	351
Eget kapital 30 juni 2012	253	891	-42	1 343	2 446
Nyemitterade preferensaktier	64	312	–	–	376
Transaktionskostnader	–	-9	–	–	-9
Aktieutdelning	–	–	–	-13	-13
Totalresultat juli-december 2012	–	–	-11	5	-6
Eget kapital 31 december 2012	317	1 194	-52	1 335	2 794
Nedsättning aktiekapital	-206	206	–	–	–
Fondemission	235	-235	–	–	–
Nyemitterade B-aktier	20	265	–	–	285
Aktieutdelning	–	–	–	-163	-163
Totalresultat januari-juni 2013	–	–	23	509	532
Eget kapital 30 juni 2013¹⁾	366	1 430	-30	1 681	3 447

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

SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Värdetförändringar fastigheter									
	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Orealiserade		Realiserade		Resultat före skatt	
	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun
Belopp i miljoner kronor	205	193	73	77	50	73	–	1	123	150
Stockholm	205	193	73	77	50	73	–	1	123	150
Övriga Sverige	103	100	67	60	6	77	–2	–	71	138
Helsingfors	50	46	28	29	73	–5	–	–	101	24
Övriga Finland	48	44	34	29	22	23	–	–	56	51
Övrigt	37	24	18	14	–3	38	–	–	14	52
Summa segmentsnivå	443	407	220	209	148	206	–2	1	365	416
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	176	25
Intresseföretag	–	–	23	20	13	18	6	–	98	54
Övrigt ej fördelat	–	–	–5	–11	–	–	–	–	12	–11
Totalt	443	407	238	217	161	224	4	1	651	484
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun		
Belopp i miljoner kronor	30 jun	30 jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun		
Stockholm	4 923	4 444	29	23	439	82	–30	–63		
Övriga Sverige	2 325	2 290	8	8	102	–	–53	–2		
Helsingfors	1 338	945	3	4	302	–	–	–		
Övriga Finland	1 137	1 025	4	12	85	–	–	–		
Övrigt	764	758	–	192	–	91	–	–		
Summa segmentsnivå	10 488	9 462	44	239	928	173	–83	–65		
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–		
Totalt	10 488	9 462	44	239	928	173	–83	–65		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	7,7	7,8	7,8	7,7	8,1	8,1	7,6
Överskottsgrad, %	87	86	86	86	89	88	89
Areamässig uthyrningsgrad, %	94	97	95	97	97	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	93	93	94	95	96
Hysesduration, år	8,3	8,6	8,4	7,9	8,6	9,1	9,3
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 306	1 165	1 159	1 144	1 024	917	839
Antal fastigheter	139	134	134	136	129	113	110
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	7	8	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	33	31	15	6	27	3	-13
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,6	4,6	4,5	4,3	4,3	5,1
Räntebindning inkl. derivat, år	4,3	4,3	5,2	4,3	4,3	4,4	5,1
Kapitalbindning, år	3,8	2,8	4,3	2,9	3,4	4,2	5,1
Soliditet, %	30	24	28	23	26	20	19
Belåningsgrad, %	61	67	62	68	67	73	73
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	64	68	63	69	70	75	74
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,2	2,2	2,3	2,0	1,8
Data per stamaktie¹⁾							
Börskurs vid periodens utgång, kr	23,40 ²⁾	16,41	17,14	15,00	15,45	8,00	3,17
EPRA NAV, kr	16,98	14,02	14,86	12,76	10,76	8,06	8,93
Eget kapital, kr	11,91	7,65	8,09	6,99	7,14	5,44	5,86
Eget kapital efter utspädning, kr	11,89	7,65	8,09	6,99	6,92	5,10	5,65
Resultat, kr	3,09	2,24	1,84	0,32	3,12	-0,06	-1,59
Resultat efter utspädning, kr	3,09	2,24	1,84	0,32	2,90	-0,06	-1,59
Kassaflöde, kr	1,05	1,03	1,79	0,17	1,74	1,47	1,66
Kassaflöde efter utspädning, kr	1,05	1,03	1,79	0,17	1,62	1,39	1,10
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	159,3	13,4	13,4	13,4	12,9	12,1	12,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	159,6	13,4	13,4	13,4	13,3	12,9	12,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	148,5	13,4	13,4	13,3	12,2	12,1	12,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	148,6	13,4	13,4	13,4	13,1	12,8	12,7
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	29,20	28,70	29,60	26,50	26,30	27,50	23,00
Eget kapital, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	50,0	37,3	50,0	37,3	37,3	20,6	15,1
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	50,0	37,3	37,8	37,3	32,9	18,7	15,0

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie. Fondemissionen registrerades 4 april 2013.

2) Avser börskursen för B-aktien.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2012 jan-dec
Nettoomsättning	22	20	36
Administrationskostnader	-26	-32	-44
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-4	-12	-8
Resultat från andelar i koncernföretag	-	27	29
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-	-
Finansiella intäkter	67	47	103
Finansiella kostnader	-36	-39	-64
Resultat före skatt	44	22	60
Skatt	-6	1	-16
Periodens resultat	38	23	44

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2013 30 jun	2012 30 jun	2012 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Uppskjuten skattefordran	8	28	12
Fordringar på koncernföretag	914	774	728
Fordringar på intresseföretag	-	282	17
Övriga finansiella anläggningstillgångar	872	313	592
Summa anläggningstillgångar	1 796	1 399	1 352
Kassa och bank	45	101	87
Fordringar på koncernföretag	1 046	316	790
Fordringar på intresseföretag	-	22	0
Övriga omsättningstillgångar	12	19	13
Summa omsättningstillgångar	1 103	458	890
Summa tillgångar	2 899	1 857	2 242
Eget kapital	1 681	1 144	1 521
Långfristiga räntebärande skulder	1 077	600	600
Skulder till koncernföretag	-	13	-
Summa långfristiga skulder	1 077	613	600
Skulder till koncernföretag	-	-	21
Övriga kortfristiga skulder	141	100	100
Summa kortfristiga skulder	141	100	121
Summa eget kapital och skulder	2 899	1 857	2 242

AKTIEN OCH ÄGARNA

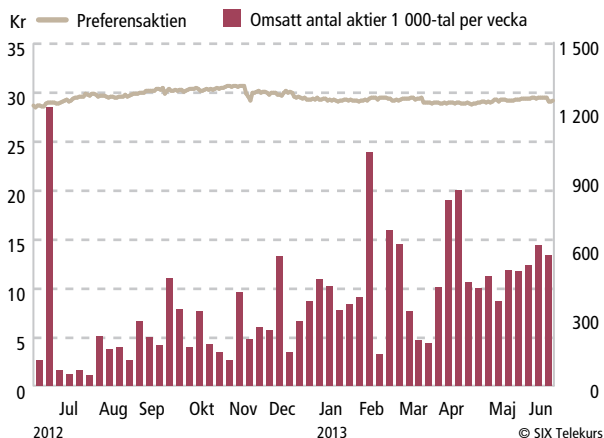
Sagax hade vid periodens utgång 7 042 (6 182) aktieägare och börsvärdet uppgick till 5 285 (3 491) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. 134 168 220 fondemitterade B-aktier upptogs till handel den 8 april 2013 och

11 689 910 B-aktier emitterades vid en riktad nyemission i juni 2013. Totalt finns 13 416 822 A-aktier, 145 858 130 B-aktier och 50 000 000 preferensaktier. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

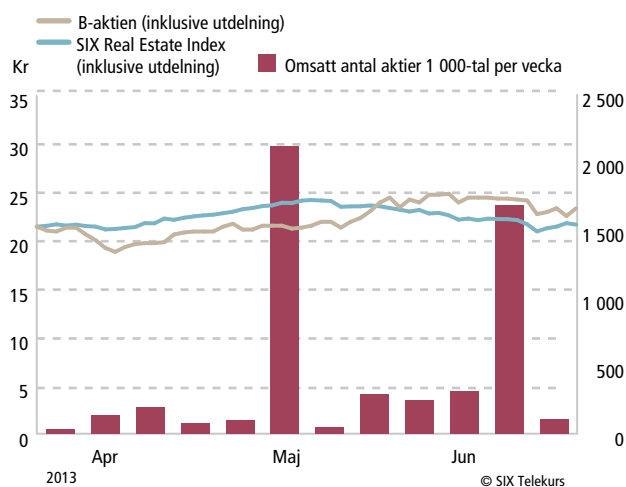
HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OMX STOCKHOLM

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym, mkr	
	30 juni 2013	30 juni 2012	apr-jun 2013	apr-jun 2012	apr-jun 2013	apr-jun 2012	apr-jun 2013	apr-jun 2012
A-aktier	30,70	16,41	18	10	61	3	0,9	0,3
B-aktier	23,40	–	17	–	17	–	2,2	–
Preferensaktier	29,20	28,70	56	38	57	52	3,3	2,2

Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



B-aktiens kursutveckling sedan notering



Teckningsoptioner

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2011-2014, 2012-2015 respektive 2013-2016. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2014, maj 2015 respektive maj 2016. Teckningskurserna motsvarar Sagaxaktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning av att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 1,1 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Förvaltningsresultat per stamaktie ¹⁾

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 2,28 (2,35) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 10,3 (7,0).

Eget kapital per stamaktie ¹⁾

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 11,89 (8,37) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 16,98 kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 25. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 197 % (196 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 138 % (117 %) av EPRA NAV per stamaktie.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE ¹⁾

	2013 30 jun	2012 30 jun	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr ¹⁾	23,40	16,41	17,14	15,00	15,45	8,00	3,17
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	2,28	2,35	2,15	2,06	1,74	1,44	1,13
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	1,89	2,03	1,79	1,87	1,62	1,39	1,10
Eget kapital efter utspädning, kr	11,89	8,37	8,09	6,99	6,92	5,10	5,65
EPRA NAV, kr ⁴⁾	16,98	14,02	14,86	12,76	10,76	8,06	8,93
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	10,3	7,0	8,0	7,3	8,9	5,6	2,8
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	12,4	8,1	9,6	8,0	9,5	5,8	2,9
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	197	196	212	215	224	157	56
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	138	117	116	118	144	99	36

1) Jämförelsetalen har justerats för att B-aktier emitterats för första gången 2013.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

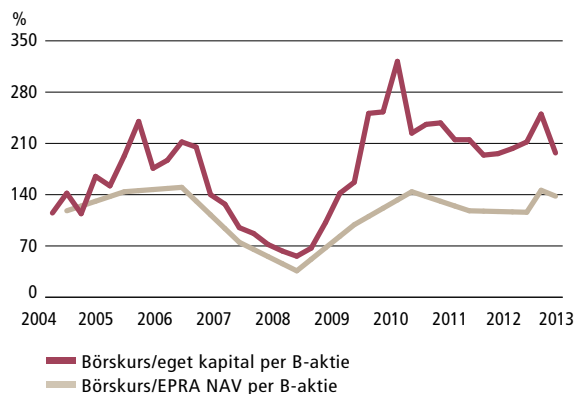
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 25.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE EPRA NAV



AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 JUNI 2013

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	2 962	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 911	10 %	Sverige	6 636	92 %
501–1 000	776	Privatpersoner bosatta utomlands	57	1 %	Luxemburg	21	3 %
1 001–2 000	780	Företag/institutioner i Sverige	725	81 %	Storbritannien	32	2 %
2 001–5 000	1 087	Företag/institutioner utomlands	349	8 %	Norge	16	1 %
5 001–10 000	553				Irland	28	1 %
10 001–50 000	659				Övriga länder	309	1 %
50 001–	225				Totalt	7 042	100 %
Totalt	7 042	Totalt	7 042	100 %			

STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 JUNI 2013¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A–aktier	B–aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	4 870 727	38 253 025	775	20,6 %	26,3 %
Rutger Arnhult med bolag	2 581 672	23 888 700	1 088 848	13,2 %	15,4 %
Familjen Salén med bolag	2 008 733	17 585 330	78 595	9,4 %	11,4 %
Tredje AP-fonden	–	11 689 910	–	5,6 %	3,5 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	11 002 079	–	5,3 %	3,3 %
Banque Carnegie Luxembourg	411 007	4 110 070	266 696	2,3 %	2,6 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	846 103	1,7 %	1,8 %
Handelsbanken Fonder	421 936	305 685	–	0,3 %	1,4 %
Avanza Pension	35 609	990 470	3 141 492	2,0 %	1,4 %
Sifonen	167 400	1 659 000	10 033	0,9 %	1,0 %
Nordnet Pensionsförsäkring	60 108	620 356	1 694 719	1,1 %	0,9 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 337 310	–	0,7 %	0,8 %
Gårdarke Invest	130 340	1 303 400	–	0,7 %	0,8 %
SEB S.A.	85 949	859 490	816 535	0,8 %	0,8 %
Johan Thorell med bolag	101 627	1 016 270	499 999	0,8 %	0,8 %
Catella Hedgefond	–	–	2 529 600	1,2 %	0,8 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	1 024 000	201 335	0,6 %	0,7 %
Familjen Engelbert med bolag	122 500	945 000	–	0,5 %	0,7 %
Artelis Förvaltning	94 637	946 370	57 559	0,5 %	0,6 %
Skandia Liv	76 270	778 900	–	0,4 %	0,5 %
Delsumma	11 654 646	120 815 365	11 232 289	68,7 %	75,3 %
Övriga aktieägare	1 762 176	25 042 765	38 767 711	31,3 %	24,7 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	50 000 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 279 185	59 555 605	780 748	32,3 %	40,3 %

1) Aktieägarstruktur per 30 juni 2013 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Finansinspektionens insynsregister.

ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX

Vid AB Sagax årsstämma den 7 maj 2013 beslutades:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition,
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning med 0,43 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2012 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes den 13 maj 2013. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes 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,
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2012,
- 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 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,
- om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2014,
- att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young AB som revisionsbolag, med Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor samt Magnus Fredmer som ytterligare revisor,
- om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare,
- om införande av Incitamentsprogram 2013/2016 genom en emission av högst 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2013/2016. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i AB Sagax. Antalet tillkommande stamaktier av serie B kan maximalt uppgå till högst 1 000 000 stycken motsvarande cirka 0,75 % 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. Incitamentsprogrammet riktar sig till personer som är eller blir anställda i Sagax eller dess dotterbolag, med undantag för den verkställande direktören,
- 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 AB Sagax 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 10 % av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet vid tidpunkten för årsstämman 2013. Årsstämman beslutade även att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken,
- 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 % av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet, samt
- 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, 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 17 juni 2013 pressmeddelades att Sagax avtalat med Tredje AP-fonden om att bilda ett gemensamt bolag, Hemsö Intressenter AB, för att tillsammans deläga och utveckla Hemsö Fastighets AB.

Hemsö Intressenter AB samägs till lika delar. Bolaget har i juli 2013 förvärvat 30 % av aktierna i Hemsö Fastighets AB. Sagax investering i Hemsö Intressenter uppgår till 285 miljoner kronor.

PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 29 anställda varav 13 kvinnor. En medarbetare var föräldraledig. 22 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och sju med-

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

IFRS 13 Värderingar till verkligt värde tillämpas första gången 2013 och bestämmer hur det verkliga värdet skall fastställas samt vilka upplysningskrav som följer utöver de krav som redan finns i övriga standarder. I Sagax finns räntederivat som används för att ekonomiskt säkra ränterisker. Dessa finansiella instrument

redovisas brutto till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raderna avseende finansiella instrument och instrumentens värdeförändringar redovisas i rapport över totalresultat. Derivaten värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata, nivå 2. Sagax fastigheter värderas av oberoende värderingsinstitut varje kvartal, motsvarande nivå 3 som inte i sin helhet baseras på observerbara marknadsdata.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2012.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närstående transaktioner

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

Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 16 (6) miljoner kronor. Sagax erhåller även arvoden från intresseföretag för fastighets- och bolagsförvaltning och under perioden uppgick dessa till 7 (5) miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar

har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 30 juni 2013. För Poppeln 29 i Mariestad hade avtal träffats om försäljning med frånträde under juli 2013. Poppeln 29 har därför värderats till avtalat försäljningspris per 30 juni 2013.

Sagax prioriterar att hyra ut till hyresgäster med hög kreditvärdighet och att hyra ut med långa löptider på hyresavtalen även om detta medför något lägre omedelbar intjäning. Avsikten är att minska risken för hyresförluster samt risken för vakanser.

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument som ränteswappar och räntetak. Sagax värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal.

En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 235 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -251 miljoner kronor. Om även Sagax resultatandel i intresseföretag beaktas blir effekten av en parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna en omvärdering med 300 miljoner kronor. En parallellförskjutning med -1 procentenhet medför en omvärdering med -330 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 juni skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 18 (17) miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 18 (17) miljoner kronor, ett scenario som förutsätter att Euribor blir negativ.

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2013, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 139 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurseffekterna till totalresultatet vid konsolidering av koncernen. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter. Motparter i dessa faciliteter är vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2012, på sidorna 63-66.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 JUNI 2013

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 10
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 9
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1,2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 18
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 70
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 21
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2013	+/-10 %	+/- 3
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 105
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+300/-330
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 15

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Inklusive resultatandel i intresseföretag.

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 augusti 2013
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON
Styrelseordförande

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
VD och styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 21 augusti 2013, klockan 08.00.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-september 2013 24 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013 13 februari 2014

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

David Mindus, verkställande direktör
08 – 545 83 540, david.mindus@sagax.se

Peter Larsen, ekonomichef
08 – 545 83 540, peter.larsen@sagax.se

Besök gärna www.sagax.se.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration), omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till Preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av Bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade rätt till utdelning (2 kronor per år).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Euribor

EURIBOR, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.

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 stamaktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa.

Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet före skatt har även dragits preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Preferenskapital

Beräknas som 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerad av bolagsstämma ej beslutad utdelning för preferensaktie.

Resultat per stamaktie

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

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, exklusive resultat från intresseföretag, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Stibor

STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdeförändring under perioden i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

Triple netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

Utspädning

Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal stamaktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella stamaktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2013 uppgick till 1 306 000 kvadratmeter fördelat på 139 fastigheter.

AB Sagax (publ) är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549

www.sagax.se