

AB | SAGAX

Bokslutskommuniké 2013



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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2013

Räkenskapsåret 2013

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 919 miljoner kronor (824 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 521 (418) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 27 % till 2,73 (2,15) kronor.
- Omvärdering av fastigheter har skett med totalt 134 (148) miljoner kronor.
- Omvärdering av räntederivat har skett med totalt 265 (–84) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 777 (372) miljoner kronor, motsvarande 4,40 (1,84) kronor per stamaktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 426 (364) miljoner kronor motsvarande 2,12 (1,79) kronor per stamaktie.
- Sagax har under året nettoinvesterat 1 169 (394) miljoner kronor i fastigheter.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,55 (0,43) kronor per stamaktie och en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Fjärde kvartalet 2013

- Hyresintäkterna ökade till 244 miljoner kronor (210 miljoner kronor under motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade till 132 (91) miljoner kronor under kvartalet.
- Omvärdering av fastigheter har skett med totalt 34 (23) miljoner kronor.
- Omvärdering av räntederivat har skett med totalt 3 (–36) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 176 (66) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 104 (83) miljoner kronor under kvartalet.
- Sagax har under fjärde kvartalet nettoinvesterat 218 (7) miljoner kronor i fastigheter. Under kvartalet har fem fastigheter förvärvats och två fastigheter avyttrats.

Prognos för 2014

För 2014 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar, uppgå till 600 miljoner kronor.

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nyckeltal i urval	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46	1,15
<i>Förändring föregående år</i>	27 %	4 %	14 %	23 %	27 %	47 %
Resultat per stamaktie, kr	4,40	1,84	0,32	2,90	–0,06	–1,59
<i>Förändring föregående år</i>	139 %	475 %	–89 %	pos.	96 %	neg.
Utdelning per stamaktie, kr (2013 föreslagen)	0,55	0,43	0,36	0,27	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr (2013 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fastigheters marknadsvärde, Mkr	10 825	9 396	8 961	7 535	6 422	6 060
Direktavkastning	7,7 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %	8,1 %	7,6 %
Hyresduration, år	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1	9,3

Omslag: Under första kvartalet 2014 förvärvades Martinkyläntie 9 i Vanda strax utanför centrala Helsingfors, omfattande 45 000 kvadratmeter lager-, produktions- och kontorslokaler. Fastigheten omfattar totalt 89 000 kvadratmeter friköpt mark och är uthyrd till börsnoterade mediakoncernen Sanoma under 15 år.

VD HAR ORDET

Sista kvartalet 2013

Till följd av högre driftnetto (+30 Mkr) och ökat förvaltningsresultat från intresseföretagen (+12 Mkr) steg förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet 2013 till 132 miljoner kronor från 91 miljoner kronor föregående år. Driftnettoökningen är hänförlig till en större fastighetsportfölj. Det högre resultatet från intresseföretagen är huvudsakligen en följd av vår investering i Hemsö vid halvårsskiftet 2013 men också en effekt av en fortsatt positiv utveckling i Söderport.

Resultatet är något bättre än jag räknat med, bland annat till följd av mildare väder.

Helåret 2013

Förvaltningsresultatet för helåret 2013 uppgick till 521 miljoner kronor vilket är 25 % högre än föregående år och 38 % högre än 2011. Per stamaktie har förvaltningsresultatet stigit med 27 % sedan 2012 och 33 % sedan 2011.

Belåningsgraden, som indikerar bolagets långsiktiga refinansieringsrisk, har sjunkit från 62 % till 60 % och räntetäckningsgraden, som beskriver bolagets betalningskapacitet, har stigit från 2,2 till 2,4 gånger. Resultatökningen har således inte skett på bekostnad av ökad finansiell risk.

För fastighetsportföljen redovisas en positiv värdeförändring om 134 miljoner kronor motsvarande drygt 1 % av fastigheternas bedömda värde. Därutöver har det negativa marknadsvärdet på Sagax ränteswappar minskat, huvudsakligen till följd av högre långräntor. Bolaget har därför återfört 265 miljoner kronor till resultatet vilka tidigare kostnadsförts. Sammantaget innebär detta att resultatet efter skatt för 2013 uppgår till 777 miljoner kronor.

Det är min uppfattning att det är ett lönsamt och utvecklande 2013 som nu läggs till handlingarna. Bolagets finansiella ställning är god och Sagax står väl rustat inför det nya verksamhetsåret.

Allt går rätt?

Ifråga om det nya verksamhetsåret upplever jag att mycket kan gå fastighetsbolagens väg; ränteläget är fortsatt lågt, räntemarginalerna tycks sjunka i såväl kapitalmarknaden som i bankmarknaden, till

gången på kapital även för något längre löptider (5 år) är god, lokalefterfrågan har blivit starkare och likviditeten i investeringsmarknaden har ökat. Till och med det milda vädret verkar spela fastighetsbolagen i händerna...

Vad kan då gå fel? På kort sikt antagligen inte så mycket. På medellång sikt däremot funderar jag på om marknaden kan hamna i obalans och vad som då händer. Kombinationen av lågt ränteläge och god tillgång på kapital kommer sannolikt att påverka fastighetspriserna positivt under året. Den starkare lokalefterfrågan kan sannolikt spå på investerarnas vilja att betala något mer än tidigare eftersom rörelserisken (uthyrningsrisken) sjunker samtidigt som potentialen för värdetillväxt ökar. Om denna bedömning skulle visa sig korrekt kan värdet på Sagax fastighetsportfölj påverkas positivt samtidigt som det tyvärr blir svårare att hitta nya attraktiva investeringar (vilket jag bedömer är viktigare på sikt). Året har dock fått en positiv start vad gäller investeringar och i slutet av januari kunde vi meddela att vi förvärvade två lager- och produktionsfastigheter i Helsingfors för sammanlagt 600 miljoner kronor. Lokaler är delvis uthyrda på långa avtal men det finns vissa vakanta lokaler som vi skall arbeta med. Jag tror att det är bra investeringar och har stort förtroende för mina kollegor i Finland. Fastigheterna har intressanta lägen och kompletterar vår fastighetsportfölj väl.

Fortsatt positiv vinstutveckling förväntas för 2014

Slutligen, prognosen för 2014 års förvaltningsresultat uppgår till 600 miljoner kronor och lämnas baserat på nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar. Prognosen motsvarar 3,15 kronor per stamaktie. Detta är 15 % högre än utfallet för 2013. Således bedömer vi att bolaget är väl positionerat inför 2014.

Stockholm, 12 februari 2014

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.

Verksamhetsmål

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

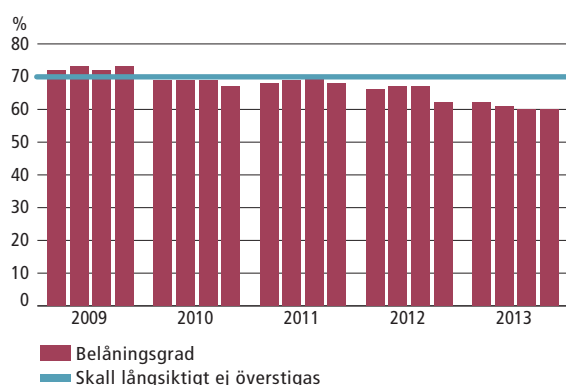
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

Finansiella mål

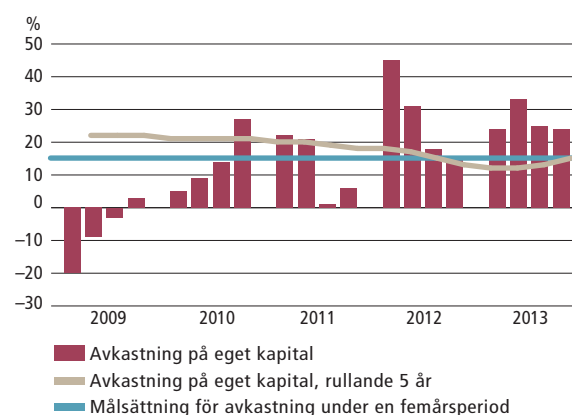
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 15 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 20 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Genomsnittlig räntetäckningsgrad de senaste fem åren har varit 230 %.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Genomsnittlig belåningsgrad de senaste fem åren har varit 67 %.

I diagrammen nedan redovisas hur utfallen de senaste fem åren förhåller sig till de finansiella målen.

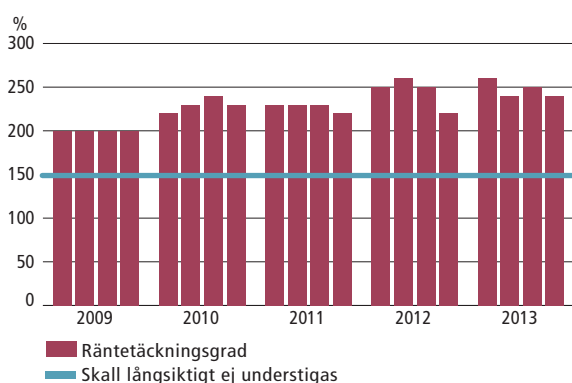
BELÅNINGSGRAD



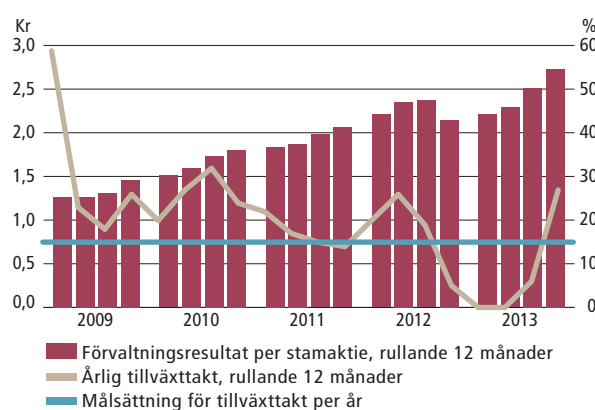
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



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 med solventa hyresgäster.

Genomsnittlig hyresduration för beståndet som helhet uppgick till 8,0 (8,4) år vid årsskiftet.

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödena och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet nedan redovisas Sagax tillväxttakt mätt som fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area sedan 2004.

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet nedan redovisas Sagax löpande förvaltningsresultat och kassaflöden över tid. Som synes motsvaras kassaflödet i hög utsträckning av förvaltningsresultatet. Den

avvikelse som finns förklaras huvudsakligen av att kassaflöden från intresseföretag återinvesterats i intresseföretagens verksamheter.

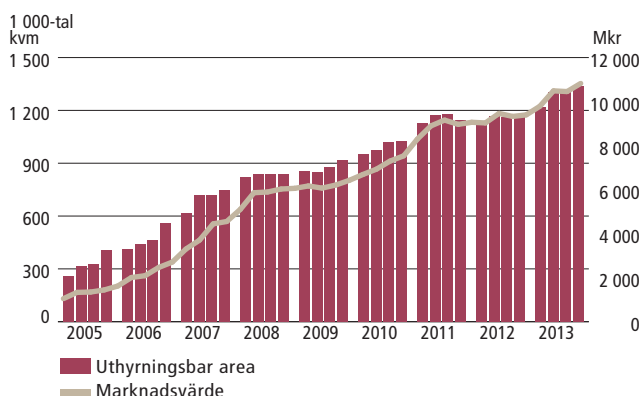
Sagax har en konservativ syn på risktagande. Bolaget eftersträvar därför lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,7 (5,2) år vid årsskiftet vilket bedöms vara tillfredsställande. Den långa räntebindningen minskar räntekänsligheten 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 3,5 (4,3) år vid årsskiftet vilket bedöms vara tillfredsställande.

Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Preferensaktier möjliggör för Sagax 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. B-aktier i Sagax emitterades för första gången under 2013 genom en fondemission med avsikt att påverka likviditeten och prissättningen för stamaktier positivt samt bidra till att förbättra Sagax finansiella flexibilitet.

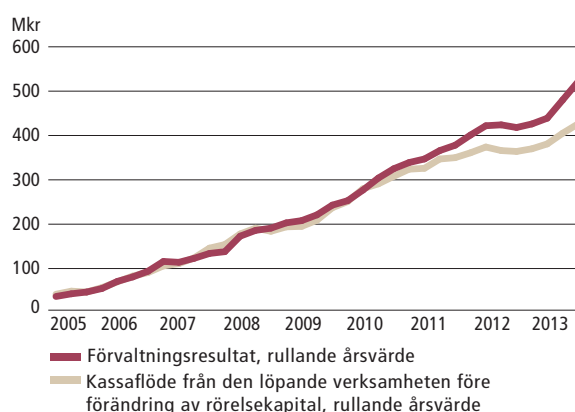
Utdelningsstrategi

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.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2013. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid utgången av 2013 respektive 2012.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 521 (418) miljoner kronor varav 79 (43) miljoner kronor från intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsinvesteringar samt resultatandelar från intresseföretag. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 27 % till 2,73 (2,15) kronor.

Fastigheterna omvärderades med 134 (148) miljoner kronor, varav 2 (13) miljoner kronor till följd av omvärderingar i intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med 197 (–70) miljoner kronor, varav 201 (–70) miljoner kronor avsåg

orealiserade värdeförändringar på räntederivat och –4 (–) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med 68 (–14) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i intresseföretag. Omvärderingarna har skett till följd av att långa marknadsräntor stigit under året samt till följd av att ett år förlöpt och reserveringsbehovet därför minskat.

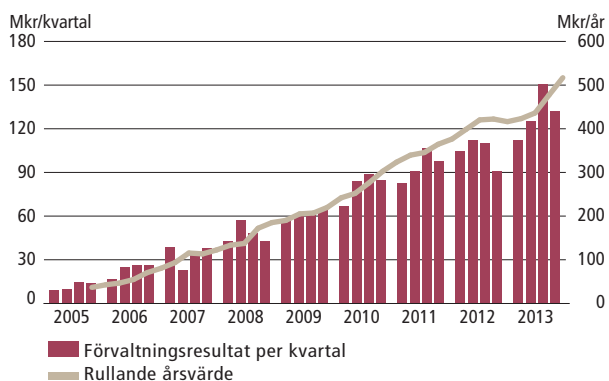
Årets resultat efter skatt uppgick till 777 (372) miljoner kronor.

Intäkter

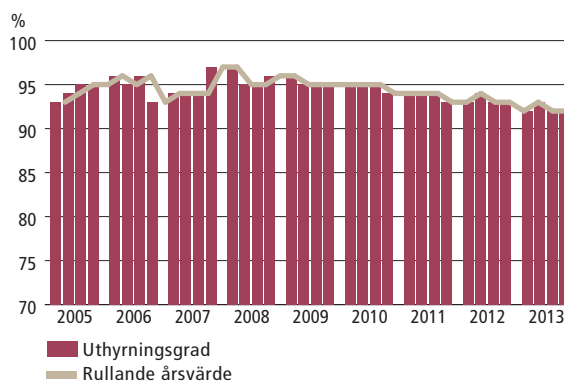
Hyresintäkterna ökade till 919 (824) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresintäkter.

Övriga intäkter om 9 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under året.

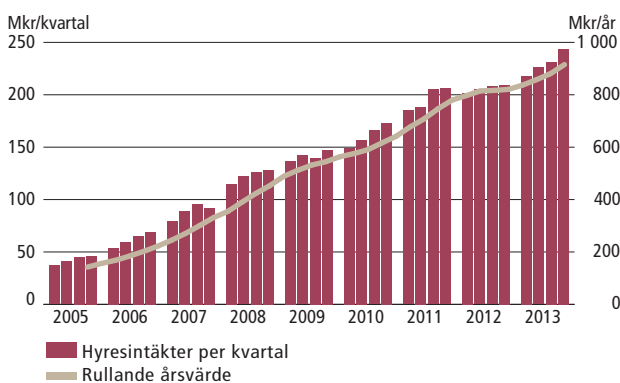
FÖRVALTNINGSRESULTAT



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



HYRESINTÄKTER



Den ekonomiska uthyrningsgradens förändring

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 %, att jämföra med 93 % vid årsskiftet 2012/2013. Under 2013 har vakansvärdet ökat med 34 (26) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 26 (10) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter har förändrats med 1 (-5) miljoner kronor i årstakt och uppgick till 23 (23) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. Utgående vakansvärde uppgick till 80 (66) miljoner kronor. 63 % (64 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 21 (28) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 1 (0) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 20 (28) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 11 miljoner kronor under 2014, avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 17 (5) miljoner kronor.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Belopp i miljoner kronor		
Ingående vakans respektive år	66	56
Avflyttningar	34	26
Inflyttningar	-26	-10
Förändring av lämnade rabatter	1	-5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	5	-
Vakansvärde, sålda fastigheter	-	-1
Valutaeffekt	-	-1
Utgående vakansvärde	80	66
Uppsagt för omförhandling	1	-
Uppsagda avtal, ej avflyttat	20	28
Nyuthyrning, ej inflyttat	-17	-5
Justerat utgående vakansvärde	84	89

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2014	11
2015	3
2016	7
2017	1
2018	-
>2018	1
Totalt	23

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2014	17	11
2015	2	9
Totalt	19	20

VAKANSER 1 JANUARI 2014

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	473	50	11 %	504 000	54 000	11 %
Övriga Sverige	216	16	7 %	372 000	24 000	6 %
Helsingfors	170	8	4 %	185 000	10 000	5 %
Övriga Finland	110	-	-	207 000	-	-
Övrigt	82	6	8 %	68 000	-	-
Totalt	1 051	80	8 %	1 336 000	88 000	7 %

1) Vakansvärde respektive vakansgrad beaktar vakanser och lämnade rabatter till hyresgäster.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 77 (66) miljoner kronor. Ökningen förklaras av fastighetsförvärv samt av högre värme- och snöröjningskostnader under första halvåret 2013. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 38 (33) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt ökade under 2013 till följd av höjda taxeringsvärden. Den absoluta merparten av dessa kostnader faktureras dock hyresgästerna varför resultateffekten är marginell. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 17 (18) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 42 (38) miljoner kronor. De centrala administrationskostnaderna motsvarade 0,4 % (0,4 %) av fastigheternas marknadsvärde.

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 24 (9) miljoner kronor och från intresseföretag till 9 (8) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

Koncernen hade vid periodens utgång 29 anställda varav 12 kvinnor. 21 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör

vid bolagets kontor i Stockholm och åtta medarbetare är anställda i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Helsingfors. Övriga dotterbolag har inga anställda. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Resultat från intresseföretag

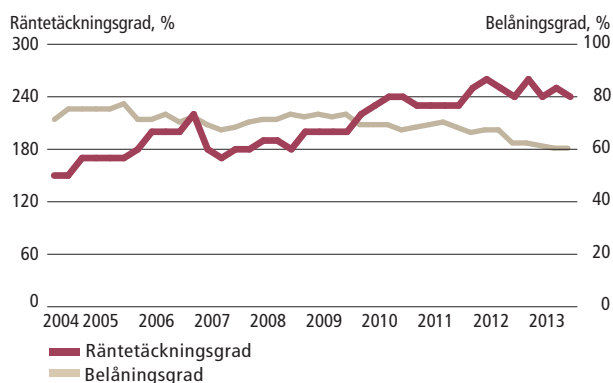
Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 79 (43) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport och Hemsö, se även avsnittet om Intresseföretag på sidan 14. Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 149 (42) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 79 (43) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 68 (-14) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 2 (13) miljoner kronor.

Finansnetto

Sagax finansiella kostnader uppgick till 313 (303) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december till 4,4 % (4,6 %). De räntebärande skulderna har under 2013 till följd av refinansiering av fastighetsförvärv ökat till 7 032 (6 300) miljoner kronor, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna. Under de senaste åren har dock Sagax belåningsgrad sjunkit samtidigt som räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan. Detta medför att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 15

Sagax finansiella intäkter uppgick till 1 (7) miljoner kronor. Minskningen förklaras främst av att Sagax 2012 erhölet en engångsintäkt i form av räntekompensation om 4 miljoner kronor.

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Omvärderingar av fastigheter

Den 31 december 2013 omfattade fastighetsbeståndet 141 (134) fastigheter med ett marknadsvärde om 10 825 (9 396) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 44 (64) miljoner kronor och för verksamheten utomlands till 92 (70) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 60 miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen uppgick till 100 (17) miljoner kronor. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 136 (134) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2013
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	55
Avflyttningar/Omförhandlingar	-17
Allmän marknadsvärdeförändring	6
Delsumma Sverige	44
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	5
Avflyttningar/Omförhandlingar	-7
Allmän marknadsvärdeförändring	94
Delsumma Utland	92
Summa orealiserade värdeförändringar	136

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,0 % (8,0 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 9,4 % (9,2 %) respektive 9,8 % (9,8 %).

Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 13.

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 31 december 2013 utgjordes uteslutande av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick till 197 (-70) miljoner kronor varav 201 (-70) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och -4 (-) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax redovisar positiva orealiserade värdeförändringar för räntederivaten då marknadsräntorna stigit under året. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid årets slut till 316 (520) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15. 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 68 (-14) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende intresseföretags räntederivat.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 5 (-6) miljoner kronor för verksamheten i Tyskland och Finland.

Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 155 (116) miljoner kronor. Skattesatsen i Finland sänks från inkomstår 2014 till 20 % från tidigare 24,5 %. Detta har medfört en omräkning av uppskjuten skatteskuld om 31 miljoner kronor vilket sänkt Sagax skattekostnad för 2013 med motsvarande belopp.

Sagax andel av intresseföretagens skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjuten skattekostnad för intresseföretagen uppgick till 9 (9) miljoner kronor. Skattefria vinster från fastighetsförsäljningar i bolagsform bidrog till intresseföretagens låga skattekostnad.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 2 (3) miljoner kronor respektive 336 (187) miljoner kronor vid årets slut. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2013
Sverige	-183
Finland	-139
Tyskland	-14
Danmark	2
Netto skattefordran/skatteskuld	-334

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 426 (364) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -14 (25) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 420 (-398) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 756 (46) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med -252 (36) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2014

För 2014 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 600 miljoner kronor.

Aktuell intjäningsförmåga

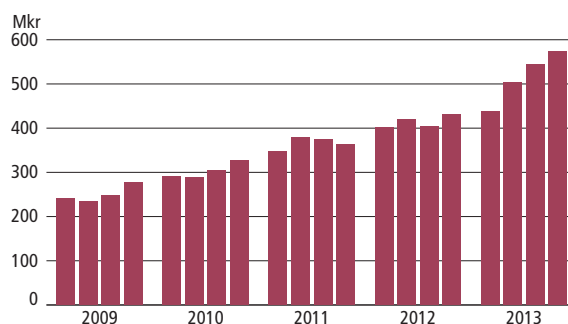
Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på 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 med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. 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 resultatandens storlek.

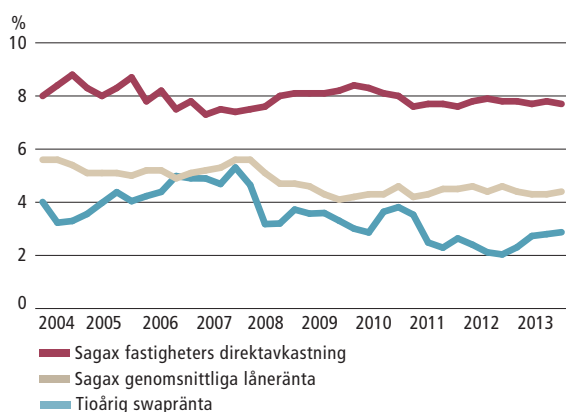
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2014	1 jan 2013
Hyresvärde	1 051	901
Vakans	-80	-66
Hyresintäkter	971	835
Fastighetskostnader	-138	-117
Driftnetto	833	718
Central administration	-42	-38
Resultatandel från intresseföretag	106	48
Finansnetto	-323	-298
Förvaltningsresultat	574	430
Skatt	-126	-95
Resultat efter skatt	448	335
– varav preferensaktieägarna	100	100
– varav stamaktieägarna	348	235

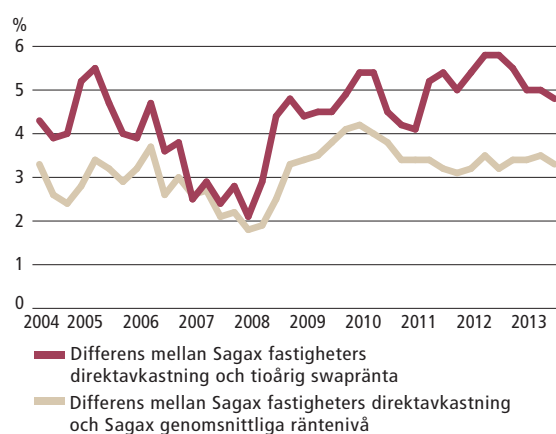
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Söderbymalm 7:49 i Haninge omfattar 8 800 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Luthman SMTTS AB, grossist av musikutrustning. Sagax har under 2013 investerat 17 miljoner kronor mot hyrestillägg och förlängning av hyresavtal. Sagax har uppfört 1 700 kvadratmeter uthyrningsbar area i anslutning till tidigare lager.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2013 omfattade fastighetsbeståndet 141 (134) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 336 000 (1 159 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,0 (8,4) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 46 % (47 %) av marknadsvärdet och 45 % (47 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 051 (901) respektive 971 (835) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 % (93 %).

Investeringar

Sagax har under 2013 investerat 1 263 (462) miljoner kronor varav 1 122 (203) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 513 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 507 miljoner kronor avsåg Helsingfors, motsvarande sammanlagt 81 % av investeringarna under året.

Sagax har under 2013 förvärvat 14 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 188 300 kvadratmeter, se sammanställning nedan. Sagax har efter årsskiftet även tillträtt ytterligare fem fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 92 000 kvadratmeter.

Sammanlagt 141 (260) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 83 (213) miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 25 (32) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrning och 33 (15) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Försäljningar

Sagax har under 2013 frånträtt sju fastigheter för en total köpskilling om 94 miljoner kronor, se sammanställning nedan.

FASTIGHETSINVESTERINGAR

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	440	73	513
Övriga Sverige	102	45	147
Helsingfors	495	12	507
Övriga Finland	85	11	96
Övrigt	–	–	–
Totalt	1 122	141	1 263

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2014	108	85 000	67	7 %
2015	98	68 000	72	7 %
2016	51	77 000	57	6 %
2017	42	127 000	99	10 %
2018	19	46 000	46	5 %
>2018	94	845 000	630	65 %
Totalt	412	1 248 000	971	100 %

FASTIGHETSFÖRVARV JANUARI-DECEMBER 2013

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Jordbromalm 4:3	Haninge	Stockholm	51 400
Blåsbälgen 1	Borlänge	Övriga Sverige	18 100
Grävsplan 2	Borlänge	Övriga Sverige	1 400
Karportti 8	Esbo	Helsingfors	16 100
Hakamäenkuja 8	Vanda	Helsingfors	1 100
Hakamäenkuja 10	Vanda	Helsingfors	1 100
Säkkötie 8	Vanda	Helsingfors	6 900
Virkatie 7	Vanda	Helsingfors	11 000
Virkatie 8A	Vanda	Helsingfors	10 000
Virkatie 8A	Vanda	Helsingfors	–
Virkatie 8B	Vanda	Helsingfors	6 000
Palkkittie 3	Tusby	Helsingfors	13 800
Murrontie 3	Forssa	Övriga Finland	31 100
Hiidenmäentie 20	Vichtis	Övriga Finland	20 300
Totalt			188 300

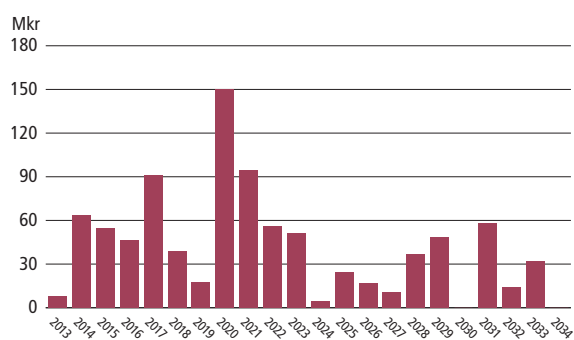
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI-DECEMBER 2013

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Kalvholmen 1	Stockholm	Stockholm	4 400
Brogårdshemmet 14	Vetlanda	Övriga Sverige	5 600
Kättingen 1	Säffle	Övriga Sverige	700
Gravören 9	Växjö	Övriga Sverige	1 000
Brårud 1:117	Sunne	Övriga Sverige	800
Lampan 1	Arvika	Övriga Sverige	800
Poppeln 29	Mariestad	Övriga Sverige	400
Totalt			13 700

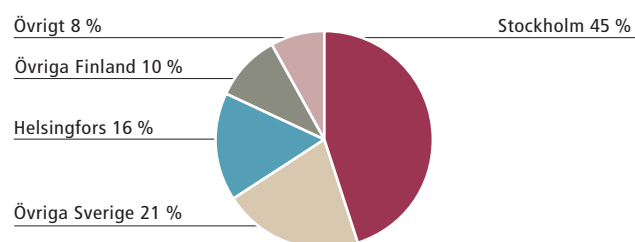
FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG 1 JANUARI 2014

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	57	504 000	54 000	4 969	9 900	473	45 %	89 %	423	44 %
Övriga Sverige	36	372 000	24 000	2 338	6 300	216	21 %	93 %	200	20 %
Helsingfors	29	185 000	10 000	1 576	8 500	170	16 %	96 %	162	17 %
Övriga Finland	13	207 000	–	1 165	5 600	110	10 %	100 %	110	11 %
Övrigt	6	68 000	–	777	11 400	82	8 %	92 %	76	8 %
Totalt	141	1 336 000	88 000	10 825	8 100	1 051	100 %	92 %	971	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE





Tuna Äng 3 i Botkyrka har tillträtts under januari 2014. Fastigheten omfattar 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Havilog, ett logistikföretag med 5 500 anställda i Europa.

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.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 141 (134) fastigheter uppgick den 31 december 2013 till 10 825 (9 396) miljoner kronor. Förstärkningen av euron mot den svenska kronan under 2013 medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 124 (–93) miljoner kronor.

Den sammanlagda värdeförändringen uppgick under perioden till 136 (134) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 35 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 10 790 (9 361) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 31 december 2013 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga

hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

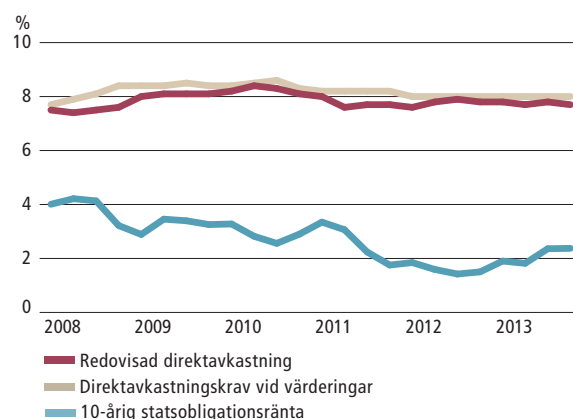
Analys och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,00–12,70 %), 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 9,4 % (9,2 %) respektive 9,8 % (9,8 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,0 %) per 31 december 2013 vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 8,0 % den 30 september 2013. Sagax redovisade direktavkastning 2013 uppgick som jämförelse till 7,7 % (7,8 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

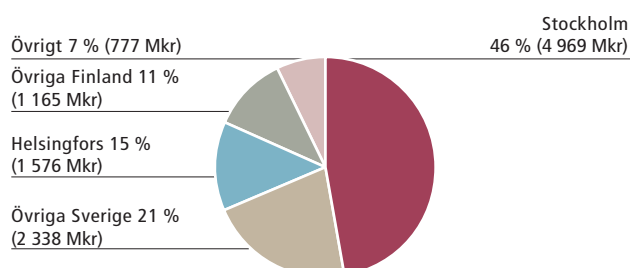
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2012	9 396	134
Förvärv av fastigheter	1 122	14
Investeringar i befintligt bestånd	141	
Försäljning av fastigheter	–94	–7
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	124	
Värdeförändring	136	
Fastighetsbestånd 31 december 2013	10 825	141
Förvärvad uppskjuten skatt	–35	
Bokfört värde	10 790	

DIREKTAVKASTNING JÄMFÖRT MED DIREKTAVKASTNINGSKRAV



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



INTRESSEFÖRETAG

Sagax intresseföretag Söderport Holding AB och Hemsö Intressenter AB bidrog med sammanlagt 79 (43) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 (13) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 68 (–14) miljoner kronor under året.

Sagax redovisade värde på kapitalandelar i intresseföretag uppgick till 669 (262) miljoner kronor per 31 december 2013.

Sagax har under 2013 avyttrat aktierna i det tidigare intresseföretaget Segeltorp Holding AB med en realiserad värdeförändring om 16 miljoner kronor.

Söderport Holding AB

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. På uppdrag av Söderport ombesörjer AB Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Söderport bidrog med 46 (40) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2013.

92 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 100 % av bolagets vakanta area är belägen i Stockholm. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 50 (56) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 15 %. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 13 (12) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 27 % (21 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 4 procentenheter av vakansgraden.

Under 2013 har Söderport sålt och frånträtt 121 fastigheter ur den portfölj om 142 fastigheter som förvärvades från Bilprovningen

under 2012. De försålda fastigheterna motsvarade ett underliggande marknadsvärde om totalt 433 miljoner kronor. Söderport har under januari 2014 även frånträtt ytterligare 11 fastigheter ur denna portfölj med ett sammanlagt underliggande marknadsvärde om 56 miljoner kronor.

Hemsö Intressenter AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Sagax tillträdde aktierna i Hemsö Intressenter vid halvårsskiftet 2013. Hemsö bidrog med 32 (–) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2013.

Hemsö Fastighets AB finns i 90 svenska kommuner, 15 tyska städer och sedan 2013 även i Åbo, Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 348 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 22 637 miljoner kronor den 31 december 2013. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 40 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 8 % av fastigheternas marknadsvärde.

Hemsö Fastighets AB omsatte 1,9 miljarder kronor 2013 och redovisade ett förvaltningsresultat om 674 miljoner kronor samt ett resultat efter skatt om 528 miljoner kronor för 2013.

Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemso.se.

SAGAX INTRESSEFÖRETAG

	Söderport		Hemsö	
	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	–
Hyresintäkter, mkr	311	278	1 875	ET
Förvaltningsresultat, mkr	92	78	674	ET
Årets resultat, mkr	239	61	528	ET
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	46	39	32	ET
Antal fastigheter	44	165	348	ET
Hyresvärde, mkr	339	380	1 984	ET
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 949	3 276	22 637	ET
Uthyrningsbar area, kvm	366 000	463 000	1 622 000	ET
Hyresduration, år	3,6	3,8	7,5	ET
Ekonomisk vakansgrad, %	15	15	14	ET
Räntebärande skulder, Mkr	2 010	2 340	14 699	ET
Kapitalbindning, år	2,0	3,0	2,9	ET
Räntebindning, år	2,7	2,0	3,3	ET
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–240	–370	–60	ET

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2013 till 3 723 (2 794) miljoner kronor.

Under 2013 har Sagax egna kapital ökat med netto 929 miljoner kronor varav 832 miljoner kronor erhållits från rörelsen och 284 miljoner kronor erhållits vid nyemission av B-aktier till Tredje AP-fonden. 163 miljoner kronor har delats ut och därutöver har B-aktier återköpts för 24 miljoner kronor

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 7 032 (6 300) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 2 145 (1 875) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 71 (–64) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 6 897 (5 916) miljoner kronor motsvarande 64 % (63 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskuld till banker motsvarade 54 % (57 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2013. Återstående 10 % (6 %) består av börsnoterade obligationslån om 1 100 (600) miljoner kronor varav 500 miljoner kronor emitterats under 2013.

I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 48 (48) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas som 6 985 (6 252) miljoner kronor i balansräkningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,7 (5,2) år respektive 3,5 (4,3) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,4 % (4,6 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används olika typer av räntederivat. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i låg omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget, se Känslighetsanalys på sidan 25.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde minskade med 204 (67) miljoner kronor till följd av högre marknadsräntor under året. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –316 (–520) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 316 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 upplöses med totalt 93 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 305 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Sagax har ingått avtal avseende en nominell ränteswap om 140 miljoner kronor med start under 2014 och med slutdatum 2021. Detta derivat med en räntenivå om 3,6 % har medfört att Sagax räntebindning förlängts men har ej påverkat den redovisade räntenivån.

Rörelsekapital och likviditet

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 december 2013 till –58 (121) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 772 (979) miljoner kronor varav 128 (379) miljoner kronor i form av bankinlåning och 644 (600) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2013

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2014	2 048	2,5 %	29 %	163	2 %
2015	487	5,1 %	7 %	458	7 %
2016	73	5,1 %	1 %	223	3 %
2017	1 194	6,1 %	17 %	1 587	23 %
2018	961	4,2 %	14 %	4 332	61 %
>2018	2 269	5,3 %	32 %	280	4 %
Summa/genomsnitt	7 032	4,4 %	100 %	7 032	100 %

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2013

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 dec 2013	Marknadsvärde 31 dec 2012	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 443	89 %	–316	–520	204
Räntetak	565	11 %	–	–	–
Summa	5 008	100 %	–316	–520	204

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 okt-dec	2012 okt-dec
Hysesintäkter	919	824	244	210
Övriga intäkter	9	2	3	–
Driftkostnader	–62	–53	–18	–18
Underhållskostnader	–14	–13	–5	–3
Tomträttsavgäld	–13	–13	–3	–3
Fastighetsskatt	–25	–20	–9	–5
Fastighetsadministration	–17	–18	–5	–5
Driftnetto	796	709	206	176
Central administration	–42	–38	–14	–11
Resultat från intresseföretag	149	42	12	19
– varav förvaltningsresultat	79	43	23	11
– varav värdeförändring på fastigheter	2	13	–13	14
– varav värdeförändring på finansiella instrument	68	–14	2	–6
Finansiella intäkter	1	7	–	1
Finansiella kostnader	–313	–303	–84	–86
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	592	417	121	99
– varav Förvaltningsresultat	521	418	132	91
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	–4	1	–	–
Fastigheter, orealiserade	136	134	47	9
Finansiella instrument, realiserade	–4	–	–	–
Finansiella instrument, orealiserade	201	–70	1	–30
Andelar i intresseföretag, realiserade	16	–	–	–
Resultat före skatt	937	482	168	78
Uppskjuten skatt	–155	–116	11	–11
Aktuell skatt	–5	6	–3	–1
Periodens resultat	777	372	176	66
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>				
Omräkningsdifferenser	55	–27	45	16
Totalresultat för perioden	832	345	221	82
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	4,40	1,84	0,94	0,28
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	4,40	1,84	0,95	0,28
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner ¹⁾	153,9	146,8	159,1	147,6
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner ¹⁾	154,0	147,4	159,3	147,6

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie. Fondemissionen registrerades 4 april 2013.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2013 31 dec	2012 31 dec
Förvaltningsfastigheter	10 790	9 284
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	77
Andelar i intresseföretag	669	262
Uppskjuten skattefordran	2	3
Övriga anläggningstillgångar	9	14
Summa anläggningstillgångar	11 470	9 640
Kassa och bank	128	379
Övriga omsättningstillgångar	85	68
Summa omsättningstillgångar	213	448
Summa tillgångar	11 683	10 088
Eget kapital	3 723	2 794
Långfristiga räntebärande skulder	6 822	6 019
Uppskjuten skatteskuld	336	187
Finansiella instrument	316	520
Övriga långfristiga skulder	3	3
Summa långfristiga skulder	7 478	6 730
Kortfristiga räntebärande skulder	163	189
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	–	44
Övriga kortfristiga skulder	319	331
Summa kortfristiga skulder	482	564
Summa eget kapital och skulder	11 683	10 088

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 okt-dec	2012 okt-dec
Resultat före skatt	937	482	168	78
Värdeförändringar på finansiella instrument	-197	70	-1	30
Värdeförändringar på fastigheter	-132	-135	-47	-9
Resultat från ägande av intresseföretag	-165	-42	-12	-19
Betald skatt	-6	-6	-1	-2
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-11	-5	-3	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	426	364	104	83
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-	-43	9	-39
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-14	69	-22	46
Kassaflöde från den löpande verksamheten	412	390	91	90
Förvärv av fastigheter	-1 122	-203	-192	-
Försäljning av fastigheter	94	68	13	2
Investeringar i befintliga fastigheter	-141	-260	-39	-8
Förvärv av aktier	-4	-	-4	-
Försäljning av andelar i intresseföretag	40	-	-	-
Kapitaltillskott till intresseföretag	-285	-	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	1	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-2	-5	-	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 420	-399	-221	-10
Emission av stamaktier	285	-	-	-
Emission av preferensaktier	-	367	-	367
Utbetald utdelning till aktieägare	-163	-128	-25	-19
Återköp av egna aktier	-24	-	-24	-
Upptagna lån	1 597	827	624	-
Amorterade lån	-933	-1 020	-553	-432
Lösen av finansiellt derivat	-4	-	-	1
Minskning av övriga långfristiga skulder	-2	-	-1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	756	46	21	-83
Periodens kassaflöde	-252	37	-110	-3
Kursdifferens i likvida medel	-	-1	-	1
Förändring av likvida medel	-252	36	-110	-2
Likvida medel vid periodens ingång	379	343	238	381
Likvida medel vid periodens utgång	128	379	128	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	–	–	–	-141	-141
Nyemitterade preferensaktier	64	312	–	–	376
Transaktionskostnader	–	-9	–	–	-9
Totalresultat januari-december 2012	–	–	-26	372	345
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
Transaktionskostnader	–	-1	–	–	-1
Aktieutdelning	–	–	–	-163	-163
Återköp egna aktier	–	–	–	-24	-24
Totalresultat januari-december 2013	–	–	55	777	832
Eget kapital 31 december 2013¹⁾	366	1 429	3	1 925	3 723

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

SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdetförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	413	384	147	143	52	18	–	1	199	161
Övriga Sverige	205	201	124	115	-8	46	-3	–	113	162
Helsingfors	121	92	62	56	79	–	–	–	141	56
Övriga Finland	100	87	67	54	19	23	–	–	86	77
Övrigt	76	60	36	32	-6	47	–	–	30	79
Summa segmentsnivå	919	824	436	400	136	134	-3	1	569	535
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	197	-70
Intresseföretag	–	–	79	43	3	20	-1	-7	149	42
Övrigt ej fördelat	–	–	6	-25	–	–	–	–	22	-25
Totalt	919	824	521	418	139	154	-4	-6	937	482
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec		
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	4 969	4 435	73	41	440	109	-31	-63		
Övriga Sverige	2 338	2 262	45	11	102	3	-63	-5		
Helsingfors	1 576	936	12	7	495	–	–	–		
Övriga Finland	1 165	1 008	11	12	85	–	–	–		
Övrigt	777	755	–	188	–	91	–	–		
Summa segmentsnivå	10 825	9 396	141	260	1 122	203	- 94	- 68		
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–		
Totalt	10 825	9 396	141	260	1 122	203	- 94	- 68		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	7,7	7,8	7,7	8,1	8,1	7,6
Överskottsgrad, %	87	86	86	89	88	89
Areamässig uthyrningsgrad, %	93	95	97	97	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93	94	95	96
Hysesduration, år	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1	9,3
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 336	1 159	1 144	1 024	917	839
Antal fastigheter	141	134	136	129	113	110
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	24	15	6	27	3	-13
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,6	4,5	4,3	4,3	5,1
Räntebindning inkl. derivat, år	3,7	5,2	4,3	4,3	4,4	5,1
Kapitalbindning, år	3,5	4,3	2,9	3,4	4,2	5,1
Soliditet, %	32	28	23	26	20	19
Belåningsgrad, %	60	62	68	67	73	73
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	64	63	69	70	75	74
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,2	2,3	2,0	1,8
Data per stamaktie¹⁾						
Börskurs vid periodens utgång, kr	24,20 ²⁾	17,14	15,00	15,45	8,00	3,17
EPRA NAV, kr	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06	8,93
Eget kapital, kr	13,41	8,09	6,99	7,14	5,44	5,86
Eget kapital efter utspädning, kr	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10	5,65
Resultat, kr	4,40	1,84	0,32	3,12	-0,06	-1,59
Resultat efter utspädning, kr	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06	-1,59
Förvaltningsresultat, kr	2,74	2,15	2,07	1,87	1,52	1,19
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46	1,15
Kassaflöde, kr	2,12	1,79	1,88	1,74	1,47	1,16
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39	1,10
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	158,3	147,6	147,6	141,9	133,1	133,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,4	147,6	147,6	146,3	141,9	137,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	153,9	147,6	146,8	134,2	133,1	133,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	154,0	147,6	147,4	144,1	140,8	139,7
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	31,50	29,60	26,50	26,30	27,50	23,00
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	50,0	50,0	37,3	37,3	20,6	15,1
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	50,0	37,8	37,3	32,9	18,7	15,0

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. 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-dec	2012 jan-dec
Nettoomsättning	41	36
Administrationskostnader	-50	-44
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-9	-8
Resultat från andelar i koncernföretag	-2	29
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-
Finansiella intäkter	174	103
Finansiella kostnader	-89	-64
Resultat före skatt	91	60
Skatt	-14	-16
Periodens resultat	77	44

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2013 31 dec	2012 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Uppskjuten skattefordran	-	12
Fordringar på koncernföretag	1 114	728
Fordringar på intresseföretag	-	17
Övriga finansiella anläggningstillgångar	871	592
Summa anläggningstillgångar	1 987	1 352
Kassa och bank	10	87
Fordringar på koncernföretag	946	790
Övriga omsättningstillgångar	18	13
Summa omsättningstillgångar	974	890
Summa tillgångar	2 961	2 242
Eget kapital	1 695	1 521
Långfristiga räntebärande skulder	1 100	600
Uppskjuten skatteskuld	2	-
Summa långfristiga skulder	1 102	600
Skulder till koncernföretag	50	21
Övriga kortfristiga skulder	114	100
Summa kortfristiga skulder	164	121
Summa eget kapital och skulder	2 961	2 242

AKTIEN OCH ÄGARNA

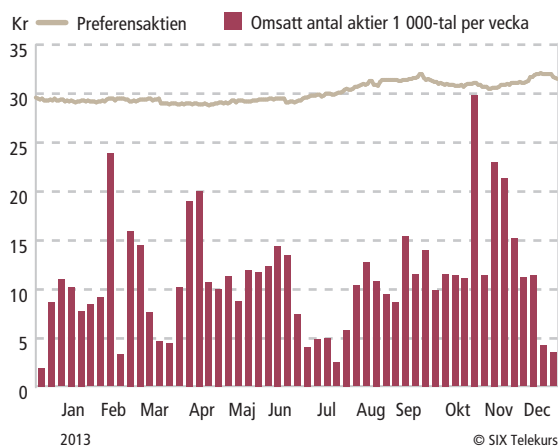
Sagax hade vid årets utgång 7 237 (6 814) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 5 465 (4 009) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Totalt finns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier och 50 000 000

preferensaktier utestående. 1 000 000 B-aktier återköptes den 16 december 2013. Sagax innehav av egna aktier uppgår därefter till 1 000 000 B-aktier. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

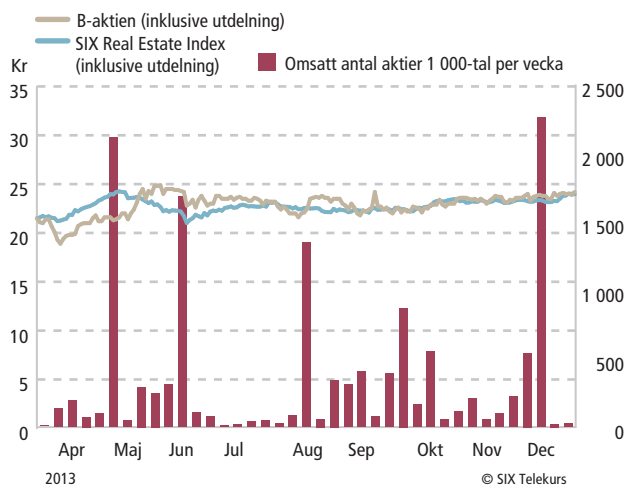
HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OMX STOCKHOLM

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym, mkr	
	31 dec 2013	31 dec 2012	okt-dec 2013	okt-dec 2012	okt-dec 2013	okt-dec 2012	okt-dec 2013	okt-dec 2012
A-aktier	26,80	17,14	8	9	27	7	0,4	0,7
B-aktier	24,20	–	16	–	16	–	2,1	–
Preferensaktier	31,50	29,60	62	37	65	39	4,0	1,7

Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



B-aktiens kursutveckling sedan notering



Teckningsoptioner

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 1,1 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. 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 stamaktiernas 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.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 2,73 (2,15) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 8,9 (8,0).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 13,40 (8,09) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 19,05 kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 181 % (212 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 127 % (116 %) av EPRA NAV per stamaktie.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE ¹⁾

	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	24,20	17,14	15,00	15,45	8,00	3,17
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	2,73	2,15	2,06	1,74	1,44	1,13
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39	1,10
Eget kapital efter utspädning, kr	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10	5,65
EPRA NAV, kr ⁴⁾	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06	8,93
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	8,9	8,0	7,3	8,9	5,6	2,8
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	11,4	9,6	8,0	9,5	5,8	2,9
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	181	212	215	224	157	56
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	127	116	118	144	99	36

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie. Fondemissionen registrerades 4 april 2013.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

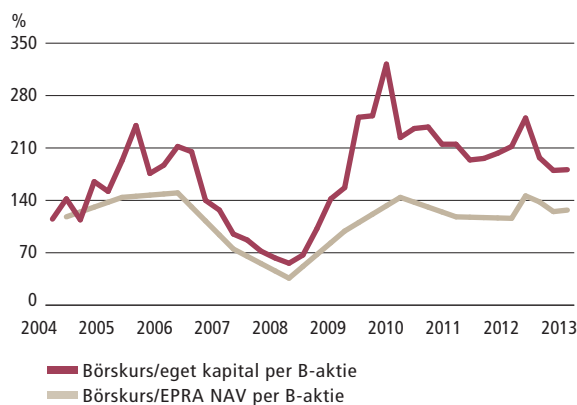
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE EPRA NAV



AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2013¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	2 998	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 106	11 %	Sverige	6 840	93 %
501–1 000	826	Privatpersoner bosatta utomlands	60	0 %	Luxemburg	18	3 %
1 001–2 000	818	Företag/institutioner i Sverige	734	82 %	Storbritannien	43	1 %
2 001–5 000	1 118	Företag/institutioner utomlands	337	7 %	Norge	18	1 %
5 001–10 000	555				Danmark	140	1 %
10 001–50 000	688				Övriga länder	178	1 %
50 001–	234						
Totalt	7 237	Totalt	7 237	100 %	Totalt	7 237	100 %

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2013¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	4 870 727	38 253 025	775	20,6 %	26,4 %
Rutger Arnhult med bolag	2 693 819	22 206 260	61 711	11,9 %	15,0 %
Familjen Salén med bolag	2 008 733	17 585 330	78 595	9,4 %	11,5 %
Tredje AP-fonden	–	11 689 910	–	5,6 %	3,6 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	10 326 927	–	4,9 %	3,1 %
Banque Carnegie Luxembourg	704 900	891 000	26 666	0,8 %	2,4 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	–	1,3 %	1,5 %
Avanza Pension	36 349	944 395	3 096 870	1,9 %	1,3 %
Sifonen	167 500	1 669 800	10 033	0,9 %	1,0 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	1,0 %	1,0 %
Länsförsäkringar Småbolagsfond	–	3 003 091	–	1,4 %	0,9 %
Nordnet Pensionsförsäkring	65 197	642 839	1 602 568	1,1 %	0,9 %
SEB S.A.	95 949	959 490	716 098	0,8 %	0,8 %
Erik Selin Fastigheter	205 364	561 351	–	0,4 %	0,8 %
Gårdarke Invest	126 355	1 303 400	–	0,7 %	0,8 %
Johan Thorell med bolag	101 627	1 016 270	499 999	0,8 %	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 %
Catella Hedgefond	–	–	2 101 360	1,0 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	94 637	946 370	57 559	0,5 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	11 779 788	118 331 733	8 453 569	66,2 %	74,3 %
Övriga aktieägare	1 637 034	26 526 397	41 546 431	33,3 %	25,7 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	50 000 000	99,5 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	50 000 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 279 385	59 838 781	780 748	32,4 %	40,5 %

1) Aktieägarstruktur per 31 december 2013 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Finansinspektionens insynsregister.

2) Rösträtt för aktier som innehas av Sagax har exkluderats.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Fastighetsrelaterade risker

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 31 december 2013. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av marknadsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad.

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR FASTIGHETSVÄRDEN

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 170	-1 085	-	1 085	2 170
Belåningsgrad, %	74	66	60	55	51

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.

Finansiella risker

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 205 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -218 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 december skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 17 (9) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 17 (9) miljoner kronor på årsbasis, ett scenario som förutsätter att Eurobor respektive Stibor med kortare löptider blir negativa.

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 vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper dessa faciliteter 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 börsnoterade obligationslån har upptagits till sedvanliga villkor. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av uthyrningsgrad och effekt på Sagax räntetäckningsgrad.

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR FÖRÄNDRAD UTHYRNINGSGRAD

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	83	87	92	97	100
Räntetäckningsgrad, %	210	230	240	260	270

Valutarisker

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2013, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 171 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurseffekterna till Övrigt totalresultat vid konsolidering av koncernen. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

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

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2013

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 11
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 10
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 1
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/- 1 %-enhet	-/+ 17
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/- 1 %-enhet	-/+ 70
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/- 10 %	+/- 23
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2014	+/- 10 %	+/- 7
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/- 1 %-enhet	+205/-218
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 17

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Den 15 januari 2014 pressmeddelades att Sagax intresseföretag Söderport sålt 17 fastigheter omfattande 18 500 kvadratmeter ur det bestånd av bilprovsningsfastigheter som bolaget förvärvade 2012. Samtliga bilprovsningsfastigheter i Skåne respektive Göteborgsregionen såldes i två separata bolagstransaktioner. Frånträden skedde den 20 december 2013 respektive den 15 januari 2014.

Den 17 januari 2014 pressmeddelades att Sagax förvärvat två fastigheter i Helsingfors för totalt 600 miljoner kronor från Sanomakoncernen. Sagax förvärvade dels en produktionsfastighet i Vanda strax utanför centrala Helsingfors omfattande 45 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 30 000 kvadratmeter består av lager- och produktionslokaler och återstoden av kontorslokaler.

Fastigheten omfattar 88 800 kvadratmeter friköpt markarea och har ett bra läge i anslutning till trafikleden Ring III (E18) och motorvägen till Tammerfors. Fastigheten är uthyrd till Sanomakoncernen med ett 100 % inflationsjusterat hyresavtal om 15 år. Därutöver förvärvade Sagax en lager- och kontorsfastighet i Vanda, omfattande sammanlagt 30 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och 52 400 kvadratmeter friköpt markarea. Fastigheten är uthyrd till flera hyresgäster, däribland Sanomakoncernen. Sanoma är ett ledande mediaföretag med en omsättning om 21 miljarder kronor och 10 000 anställda. Bolaget är noterat på Helsingforsbörsen och har ett börsvärde om 9 miljarder kronor. Bägge fastigheterna tillträdades den 17 januari 2014.

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. Sagax intresseföretag Söderport låter i likhet med Sagax ett oberoende värderingsinstitut värdera samtliga fastigheter varje kvartal, en värderingsmetod motsvarande nivå 3. Fastigheterna i intresseföretaget Hemsö värderas internt varje kvartal av Hemsös medarbetare enligt en värderingsmetod motsvarande nivå 3. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna värderas Hemsös fastigheter årligen även av oberoende värderingsinstitut. Söderports finansiella derivat värderas i likhet med Sagax finansiella derivat till återköpspris från respektive motpart, en värderingsmetod motsvarande nivå 2. Hemsös finansiella derivat värderas enligt allmänt vedertagna beräkningsmetoder motsvarande nivå 2.

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.

ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX DEN 7 MAJ 2014

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 17.00 den 7 maj 2014.

Valberedningen

Valberedningen består av Björn Alsén, som representant för David Mindus med bolag, Håkan Engstam som representant för M2 Capital Management AB, Erik Salén som representant för familjen Salén med bolag samt Göran E Larsson, styrelseordförande i AB Sagax. Valberedningen kan kontaktas via Sagax växel, 08-545 83 540.

Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman att:

- omvälja samtliga sittande styrelseledamöter. Valberedningen föreslår även omval av sittande styrelseordförande.
- att styrelsearvoden skall utgå under uppdragsåret mellan årsstämmorna 2014 och 2015, 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 AB som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.

Förslag till utdelning

Sagax utdelningspolicy innebär att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,55 kronor per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2013 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Föreslagen utdelning motsvarar 36 % av förvaltningsresultatet 2013.

Övriga förslag till årsstämman 2014

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att besluta om:

- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier eller teckningsoptioner eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 % av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibla skuldebrev eller kombination därav motsvarande maximalt 10 % av utestående röster,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt
- förslag om incitamentsprogram 2014/2017.

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

Stockholm den 12 februari 2014
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON
Styrelseordförande

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
VD och styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 februari 2014, klockan 08.00.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2013	13 februari 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	7 maj 2014
Årsstämma 2014	7 maj 2014
Delårsrapport januari-juni 2014	21 augusti 2014
Delårsrapport januari-september 2014	24 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	13 februari 2015

Utbetalningar av utdelning till preferensaktieägare

Mars 2014

• Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 mars 2014
• Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2014
• Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2014
• Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 april 2014

Juni 2014

• Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	25 juni 2014
• Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 juni 2014
• Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2014
• Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 juli 2014

September 2014

• Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	25 september 2014
• Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 september 2014
• Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2014
• Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 oktober 2014

December 2014

• Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	22 december 2014
• Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	23 december 2014
• Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2014
• Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	7 januari 2015

1) Sker på tredje bankdagen efter avstämningsdagen för svenska emittenter. Sagax styr dock inte över detta datum.

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 företrädesrätt 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 eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.

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 31 december 2013 uppgick till 1 336 000 kvadratmeter fördelat på 141 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