

ÅRSREDOVISNING 2013

AB | SAGAX

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året i korthet	1
Sagax i korthet	2
Sagax utveckling	3
VD har ordet	4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affärsidé, mål och strategier	6
Marknadsöversikt	8
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	18
Förändringar i fastighetsbeståndet	22
Marknadsområde Stockholm	26
Marknadsområde Övriga Sverige	30
Marknadsområde Helsingfors	34
Marknadsområde Övriga Finland	36
Marknadsområde Övrigt	38
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	40
Finansiering	42
Intresseföretag	48
Aktuell intjäningsförmåga	50
Risker och riskhantering	52
Aktien och ägarna	56
Miljöarbete	60
Organisation och medarbetare	63
Bolagsstyrningsrapport	64
Styrelse	70
Företagsledning	72
Revisorer	72
Flerårsöversikt	76
Händelser efter årets utgång	79
Moderbolaget	79

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över koncernens totalresultat	80
Kommentarer till koncernens totalresultat	81
Rapport över koncernens finansiella ställning	82
Kommentarer till koncernens finansiella ställning	83
Rapport över kassaflöde, koncernen	84
Förändringar av eget kapital, koncernen	85
Moderbolagets resultaträkning	86
Moderbolagets balansräkning	87
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	88
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	89
Redovisningsprinciper och noter	90
Förslag till vinstdisposition	118
Revisionsberättelse	120

Bolagsordning	121
Kallelse till årsstämma	123
Definitioner	127
Pressmeddelanden	128
Kalendarium	129

ÅRET I KORTHET

Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 521 (418) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 17 % till 426 (364) miljoner kronor.

Intäkterna ökade med 12 % under 2013.

Hysesintäkterna ökade med 12 % till 919 miljoner kronor (824 miljoner kronor föregående år). Hysesintäkterna påverkades 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.

Förvaltningsresultatet ökade med 25 % under 2013

Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 521 (418) miljoner kronor varav 79 (43) miljoner kronor från intresseföretag. Förvaltningsresultatet har främst ökat till följd av fastighetsinvesteringar samt resultatandelar från intresseföretag. Sagax har under året nettoinvesterat 1 169 (394) miljoner kronor i fastigheter samt investerat 285 miljoner kronor i intresseföretaget Hemsö Intressenter AB. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 27 % till 2,73 (2,15) kronor.

Fastigheter omvärderades med 134 miljoner kronor

Fastigheterna omvärderades med 134 miljoner kronor. Värdeutvecklingen för fastigheterna i Sverige uppgick till 44 miljoner kronor och för fastigheterna utomlands till 92 miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 10 825 miljoner kronor vid årsskiftet motsvarande en direktavkastning om 7,7 % under 2013.

Räntederivat omvärderades med 265 miljoner kronor

Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med 265 miljoner kronor, varav 68 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 att tidsvärdet i derivaten minskat.

Årets resultat efter skatt uppgick till 777 miljoner kronor

Årets resultat efter skatt uppgick till 777 (372) miljoner kronor, motsvarande 4,40 (1,84) kronor per stamaktie.

Kassaflödet ökade med 17 % under 2013

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 17 % till 426 (364) miljoner kronor motsvarande 2,12 (1,79) kronor per stamaktie.

Föreslagen utdelning 2014

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.

NYCKELTAL I URVAL

	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46	1,15
Förändring sedan föregående år	27 %	4 %	14 %	23 %	27 %	47 %
Resultat per stamaktie, kr	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06	-1,59
Förändring sedan föregående år	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
Fastigheternas 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 %
Genomsnittlig återstående löptid på befintliga hyresavtal, år	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1	9,3



SAGAX I KORTHET

Fastighetsbeståndet

Den 31 december 2013 omfattade fastighetsbeståndet 141 (134) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 336 000 (1 159 000) kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 45 % (47 %) av hyresvärdet och 46 % (47 %) av marknadsvärdet (se diagram nedan) 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 %).

Kunder

Sagax hade 412 hyresavtal vid årets utgång. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,0 (8,4) år. De tio största kundernas sammanlagda årshyra motsvarade cirka 48 % av Sagax kontrakterade årshyra. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 10,9 år. Sagax har många stora välrenommerade företag som hyresgäster. 87 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år.

Finansiering

De räntebärande skulderna uppgick till 7 032 (6 300) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 4,4 % (4,6 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 60 % (62 %) och räntetäckningsgraden till 240 % (220 %), se utveckling i diagram nedan. Ränte- och kapitalbindning uppgick till 3,7 (5,2) respektive 3,5 (4,3) år.

Sagax finansiella kostnader 2013 uppgick till 313 (303) miljoner kronor motsvarande 64 % av bolagets sammanlagda kostnader. Sagax räntekänslighet är låg. Vid årsskiftet skulle en förändring av det allmänna ränteläget med +/- 1,00 procentenhet förändrat Sagax upplåningskostnad med +/- 17 miljoner kronor under det kommande året, motsvarande +/- 3 % av det prognosticerade förvaltningsresultatet.

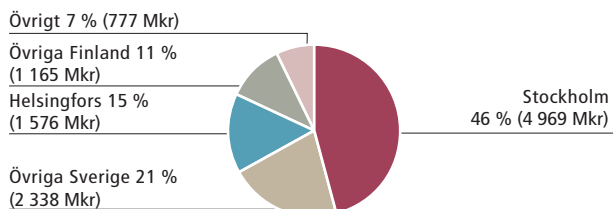
Sagax aktier

Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie av A och B samt preferensaktier. Alla tre aktieslagen är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget hade vid årets utgång 7 237 (6 814) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 5 465 (4 009) miljoner kronor vid årets utgång.

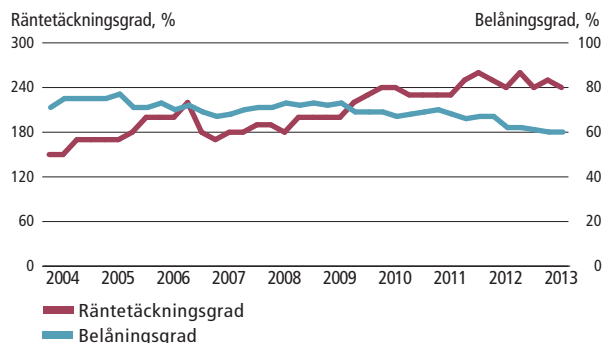
Förvaltningsresultatet 2013 per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 2,73 (2,15) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 8,9 (8,0).

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

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

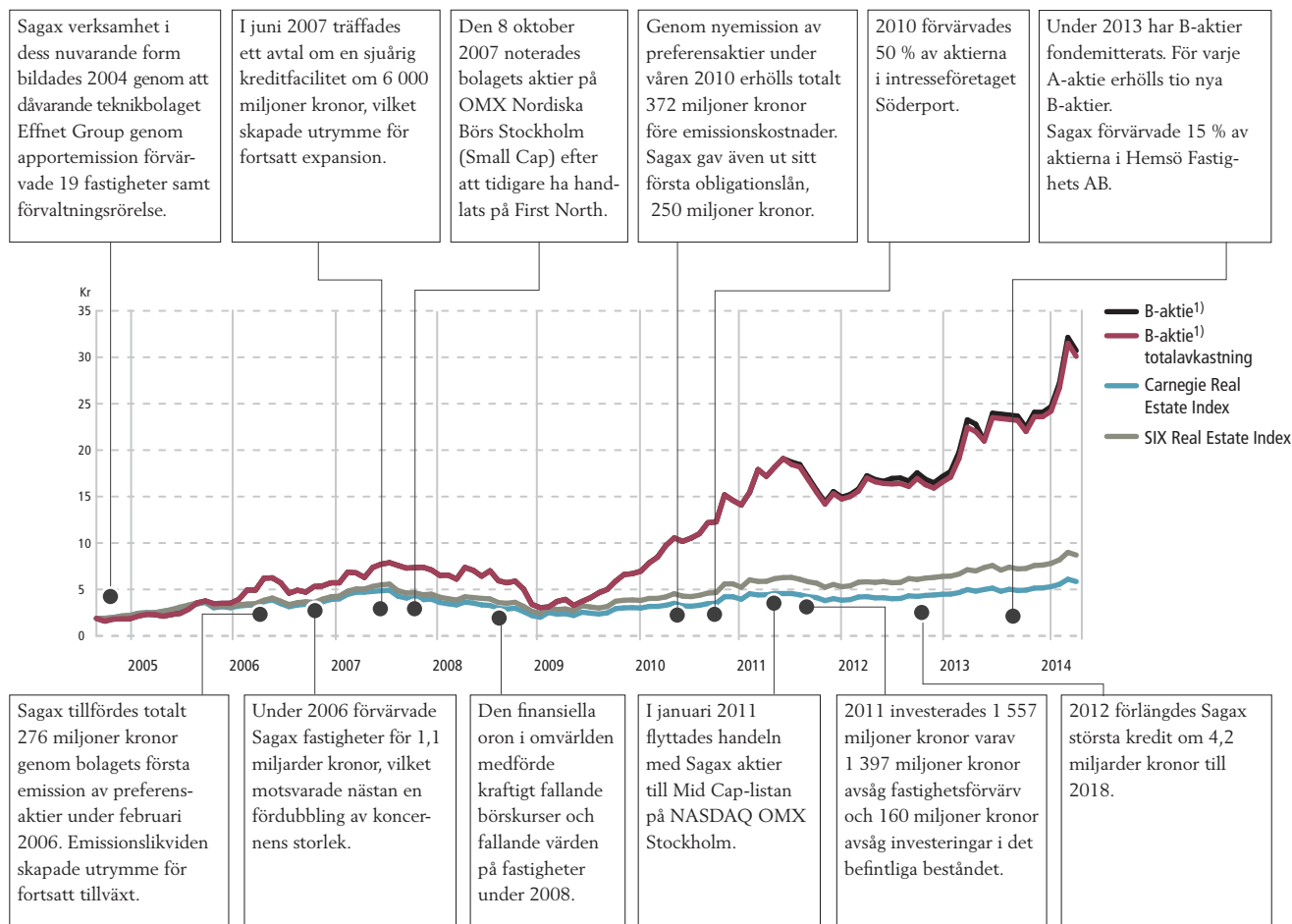


BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



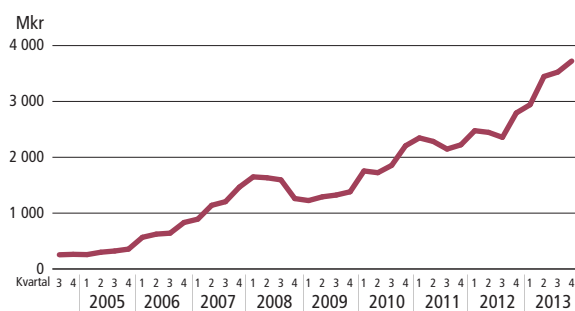
Affärsidé, mål och strategier, se sidan 6
Fastighetsbeståndet i sammandrag, se sidan 18
Finansiering, se sidan 42

SAGAX UTVECKLING

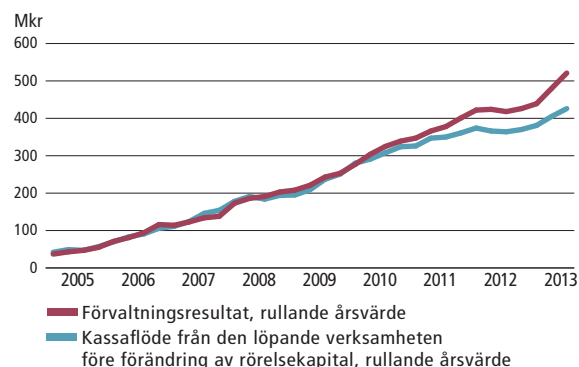


1) Sagax B-aktie upptogs till handel den 4 april 2013. Tidigare kurs har beräknats genom att tidigare kurs för A-aktien delats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

EGET KAPITAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE



Aktien och ägarna, se sidan 56

VD HAR ORDET

BÄSTE AKTIEÄGARE,

Affärsmodellen i korthet

Sagax investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar dem med ett mycket långsiktigt perspektiv. Sagax är fokuserat på ett segment som utgör cirka 10 % av fastighetsmarknaden; fastigheter för lager och lätt industri, vilket karakteriseras av begränsad hyrespotential men hög stabilitet. Sagax har varit verksam inom detta segment i många år. Verksamheten har sedan starten visat god lönsamhet och positivt kassaflöde.

I tillägg till vår direktägda fastighetsportfölj har Sagax ägande i två intresseföretag; Söderport Fastigheter, som är fokuserat på kommersiella fastigheter främst inom lager och lätt industri och där Sagax äger 50 %, samt Hemsö Fastigheter som är fokuserat på samhällsfastigheter och där Sagax äger 15 %.

Vår affärsmodell kan schematiskt beskrivas enligt följande: Sagax fastighetsportfölj genererar 7,7 % avkastning vilka finansieras med 65 % långfristiga lån som kostar 4,4 % i ränta. Det innebär att 2,9 procentenheter av avkastningen går till lånens räntekostnader. De återstående 4,8 procentenheterna av den löpande avkastningen tillfaller aktieägarna. Denna del av verksamheten skapar 14 % löpande avkastning på eget kapital.

Därutöver påverkas avkastningen på eget kapital av kostnaderna för central administration och intjäningen från våra intresseföretag, vilket sammantaget bidrar med ytterligare 1,5 procentenheter i avkastning. Sagax når således sitt avkastningskrav om 15 % avkastning på eget kapital utan beaktande av fastigheternas värdeförändring.

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

Verksamheten är glädjande nog inte mer komplicerad än så. Sagax är inte beroende av vinster från fastighetshandel, byggverksamhet eller projektutveckling. Sagax kan således undvika de rörelserisker som sådana verksamheter medför och ändå ha goda förutsättningar att kunna generera en god avkastning på eget kapital.

Stabil intjänning

En central utgångspunkt i Sagax affärsidé är att såväl hyror som uthyrningsgrader för lokaler för lager och lätt industri är mycket stabila. Sagax förvaltningsstrategi bygger på att acceptera lägre hyresnivåer om istället längre avtalstider kan erhållas. Investeringsstrategin bygger på att hyresgästernas kreditvärdighet har en stor, och utanför storstadsregionerna avgörande, betydelse.

Av de senaste tio årens verksamhet som noterat bolag kan vi konstatera att antagandena om hyresnivåernas och uthyrningsgradernas stabilitet tycks vara korrekta. Volatiliteten i de inflationsjusterade hyrorna i Sagax portfölj och i bolagets marknader i stort har under perioden varit nästintill obefintlig trots skiftande konjunktur. Hyresgästerna tycks även ha en låg benägenhet att avflytta. Under de senaste fem åren har exempelvis endast 2,5 % till 3,5 % av bolagets årliga hyresvärde omsatts. Detta är en mycket låg omflyttning och innebär att endast ett fåtal procentenheter av intäkterna måste ersättas varje år för en bibehållen intjänning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden har under perioden 2009-2013 som lägst uppgått till 92 % (år 2013) och som högst till 95 % (år 2009). Den justerade vakansen som tar hänsyn till såväl kända avflyttningar som uthyrningar minskade under 2013 från 89 till 79 miljoner kronor, justerat för en vakans om 5 miljoner kronor hänförlig till förvärv. Under inledningen av 2014 har Sagax nettouthyrning fortsatt att utvecklas positivt varför det finns anledning att även fortsättningsvis förvänta sig en fortsatt hög uthyrningsgrad.

I kombination med en högre direktavkastning och därmed högre betalningskapacitet än flertalet andra fastighetssegment utgör ovanstående attribut attraktiva egenskaper ur ett finansieringsperspektiv. Ur aktieägarnas perspektiv kan det även konstateras att fastigheternas totalavkastning varit konkurrenskraftig.

Värdeutveckling

Sedan 2005 redovisar Sagax sina fastigheter till verkligt värde och har därmed sedan dess haft anledning att löpande låta göra oberoende värderingar av fastighetsportföljen. Vi kan konstatera att marknadsvärdet på Sagax fastighetsinnehav stigit med 1 % per år sedan 2005 utöver vad Sagax löpande investerat i fastigheterna. Detta är i linje med vår målsättning om att fastighetsportföljens värde skall utvecklas i takt med inflationen.

Värdeutvecklingen är huvudsakligen en konsekvens av fastigheternas intjäningsförmåga. Utbudet av lokaler för lager och lättare industri har minskat eller varit oförändrat under det senaste decenniet i våra största marknader, Stockholm och Helsingfors, samtidigt som befolkningen växer snabbt i båda dessa regioner. Utbudsutvecklingen förklaras av att fastigheterna för lager och lättare industri är relativt enkla och att dessa successivt konverteras till annan användning vid positiv befolknings- och ekonomisk utveckling. I Sagax största marknadssegment, Stockholm, har befolkningen ökat med 400 000 invånare sedan 2000. Samtidigt har utbudet av lokaler för lager och lättare industri minskat med 6 %. I Helsingfors som är det marknadssegment där Sagax expanderat mest de senaste åren och som representerade 16 % av hyresvärdet vid årsskiftet, har befolkningen ökat med drygt 15 % sedan 2000 samtidigt som utbudet av lokaler för lager och lättare industri ökat med endast 6 %. Detta är unika marknadsförutsättningar och det finns skäl att tro att uthyrningsgrader och hyresnivåer kommer att förbli stabila. Läs gärna mer om detta under rubriken Hyresmarknaden på sidan 10.

Totalavkastning

Under 2013 uppgick fastighetsportföljens totalavkastning, det vill säga summan av fastigheternas direktavkastning (7,7 %) och värdeförändring (1,4 %) utan hänsyn tagen till belåning, till 9,1 %. Detta motsvarar mer än 7,00 % riskpremie i förhållande till den riskfria långräntan. Trots att detta är en hög riskpremie är det inget anmärkningsvärt utfall för Sagax.

Sedan 2005 har totalavkastningen uppgått till 9,5 % per år, varav 82 % har tillfallit ägarna i form av direktavkastning och 18 % i form av värdeökning. Totalavkastningen, vilken aldrig varit negativ, har som lägst varit 4,2 % (2009) och som högst 19,4 % (2007). Detta är enligt min bedömning en attraktiv avkastning sett till verksamhetens relativt låga operationella risk och i förhållande till bolagets räntekostnad som varierat mellan 4,3-5,2 % under samma period. Vidare medför den stora andelen löpande avkastning (82 % av totalavkastningen) ett lågt beroende av värdeökning, vilken till sin karaktär är svårare för bolaget att påverka.



Investeringar

Vi tror att befolkningsutvecklingen är den enskilt viktigaste faktorn för fastighetsportföljens framtida avkastning. Under 2013 har Sagax förvärvat 14 fastigheter för sammanlagt 1,1 miljarder kronor varav 83 % investerades i Stockholm och Helsingfors. Förvärven ökar vår exponering i vad vi tror är de långsiktigt mest intressanta marknaderna. 84 % av hyresvärdet i Sverige och 76 % av hyresvärdet i Finland var på balansdagen hänförligt till marknader som haft en befolkningstillväxt överstigande 1 % per år sedan 1995. Fastighetsportföljen är således väl positionerad för att generera en fortsatt god totalavkastning.

Finansiering

Utöver fastigheternas totalavkastning är bolagets tillgång till och kostnad för lånefinansiering en central fråga för att Sagax skall kunna erbjuda en god riskjusterad avkastning. Sagax räntebärande netto-

skuld motsvarade 64 % av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Sagax utvärderar givetvis sin räntebärande nettoskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde men framför allt i förhållande till verksamhetens intjänning. Nettoskulden har sedan 2005 sjunkit från 11,5 gånger driftnettot till 8,0 gånger driftnettot föregående år. Till följd av de obligationsemissioner bolaget genomfört sedan 2010 har Sagax räntebärande nettoskuld i bank under samma period sjunkit från 11,5 gånger driftnettot till 6,5 gånger driftnettot. Betalningskapaciteten är således hög sett både ur ett historiskt och ur ett branschperspektiv. Min bedömning är att Sagax har en lämplig finansiell struktur med goda förutsättningar att fortsätta växa.

Bra förvaltningsresultat för 2013

Sagax utvecklades väl under 2013. Förvaltningsresultatet steg med 25 % till 521 miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital, det vill säga de likvida medel Sagax rörelse de facto genererade, steg med 17 % till 426 miljoner kronor motsvarande 13 % i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Därutöver förväntar jag mig god utdelning från intresseföretagen avseende verksamhetsåret 2013. Både förvaltningsresultatet och kassaflödet är de bästa som Sagax någonsin redovisat och överträffas endast av prognosen för 2014.

Utsikter inför 2014

Under första kvartalet 2014 har Sagax nettoinvesterat cirka 640 miljoner kronor, varav 600 miljoner kronor avsåg Helsingfors. Därutöver slutförde Sagax intresseföretag Söderport renodlingen av den så kallade Bilprovningsportföljen genom en avyttring om 126 miljoner kronor. Sagax påbörjade även en om- och tillbyggnad i Stockholm för 120 miljoner kronor.

Den viktigaste händelsen var dock Sagax förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen som tillkännagavs den 28 mars 2014. Investeringen genomförs delvis av vårt intresseföretag Söderport och delvis av Sagax. Sagax investering, inklusive vår andel av förvärvet via Söderport, uppgår till sammanlagt 1,2 miljarder kronor. Det är den enskilt största affären Sagax genomfört sedan vårt förvärv av fastigheter från Gambro 2007/2008. Förvärvet beräknar tillföra cirka 45 miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat 2014.

Enligt prognosen för 2014 som tillkännagavs i bokslutskommunikén i februari (och alltså exkluderar ovan nämnda förvärv från Volvo-koncernen) beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar, uppgå till 600 miljoner kronor. Prognosen är 15 % bättre än utfallet 2013. Således är det med tillförsikt som jag ser fram emot 2014.

Slutligen vill jag å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra ett, som vanligt, ytterst välmotiverat tack till mina kollegor på Sagax för deras insatser under året som gått.

Stockholm i april 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:

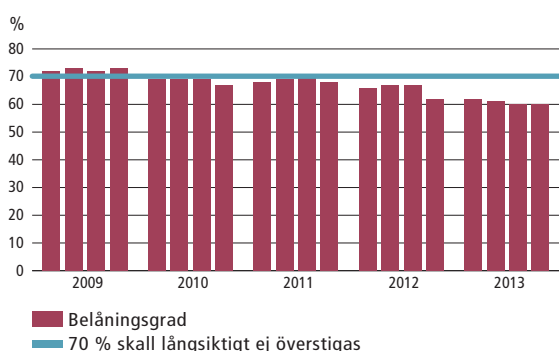
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

FINANSIELLA MÅL OCH UTFALL

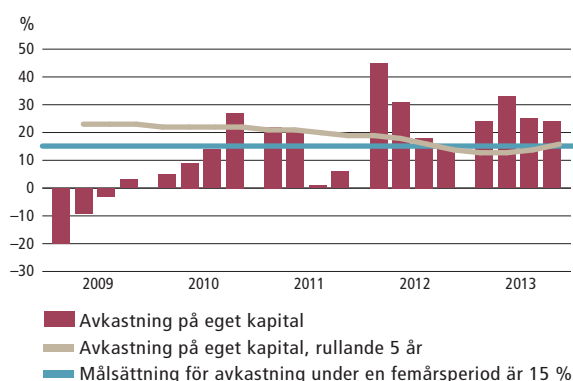
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under 2013 uppgick den till 24 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 15 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. Under 2013 steg förvaltningsresultatet per stamaktie med 27 %. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 20 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Under 2013 uppgick räntetäckningsgraden till 240 %. Genomsnittlig räntetäckningsgrad de senaste fem åren har varit 230 %.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 60 %. 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.

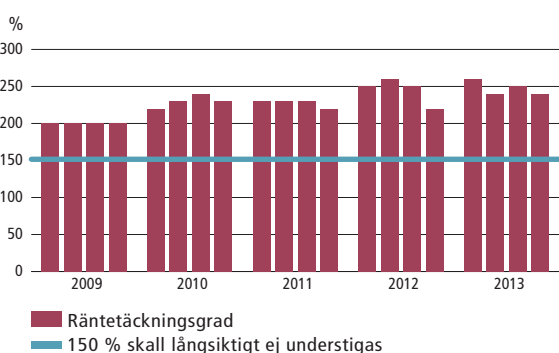
BELÅNINGSGRAD



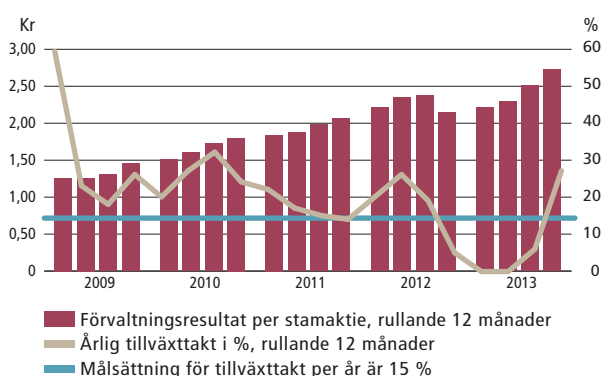
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



STRATEGIER

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Hög löpande direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt. 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 från den löpande verksamheten. Som synes motsvaras kassaflödet i hög utsträckning av förvaltningsresultatet. Den avvikelser som finns förklaras huvudsakligen av att kassaflöden från intresseföretag tillkommer Sagax som utdelning vilket ej redovisas som löpande verksamhet.

Sagax har en konservativ syn på risktagande. Bolaget eftersträvar därför en väl avvägd 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. 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 stabil löpande utdelning. Preferensaktierna diversifierar Sagax kapitalbas och möjliggör för bolaget att öka det egna kapitalet 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.

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 med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick vid årsskiftet till 8,0 (8,4) år och hyresgästernas omsättningshastighet understeg 4 % under 2013.

Strategi för hyresgäster

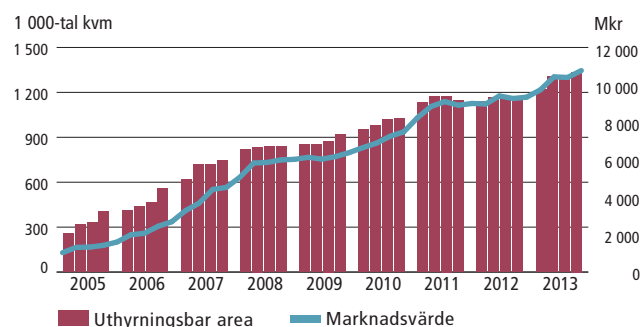
Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärda hyresgäster. 87 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år. 60 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag med ett eget kapital som överstiger 100 miljoner kronor.

Sagax tecknar huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

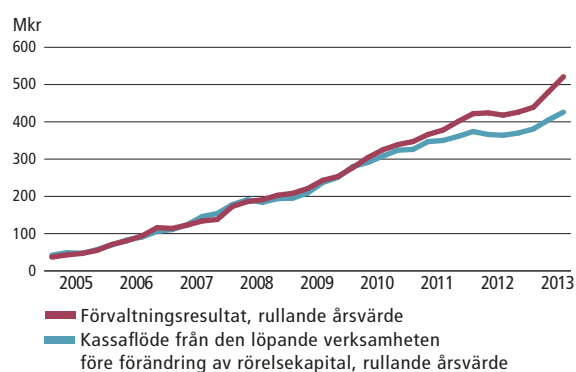
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors då dessa marknadsområden har den kortaste hyresdurationen. Stockholm och Helsingfors är dock Sagax viktigaste marknader och bedöms ha bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE



Fastighetsbeståndet i sammandrag, se sidan 18
 Analys av investeringsmarknaden, se sidan 9
 Aktien och ägarna, se sidan 56

MARKNADSÖVERSIKT

Hög löpande direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Sagax har hög ekonomisk uthyrningsgrad (92 %) och långa hyresavtal (8,0 år i genomsnitt) vilket innebär att Sagax exponering mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka tillhör de marknader som Sagax bedömer har bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrade hyresmarknad vara låg till följd av den stabila befolkningstillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner.

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

OMVÄRLDEN

Utvecklingen inom euroområdet som helhet har stor betydelse för de exportdrivna ekonomierna i Sverige, Finland och Tyskland, marknader där Sagax är verksam. Efter att ha uppvisat negativa tal under ett och ett halvt år blev euroområdets BNP-tillväxt åter positiv under andra och tredje kvartalet 2013 enligt Riksbankens penningpolitiska rapport från februari 2014. Riksbanken förväntar sig att tillväxttakten tilltar i takt med att förtroendet fortsätter att förbättras inom euroområdet. Stora utmaningar kvarstår i flera euroländer med hög skuldsättning i både privat och offentlig sektor. Flera länder har fortfarande underskott i sina offentliga finanser, vilket, i kombination med den låga BNP-tillväxten, innebär att det tar tid innan skulderna som andel av BNP kan minska. Det återstår även arbete att göra när det gäller de underliggande strukturella problemen i flera länder. Även om dessa har lyckats sänka sitt relativa kostnadsläge och förbättra sin konkurrenskraft de senaste åren är ytterligare anpassningar av kostnadsläget nödvändiga enligt Riksbankens bedömning. Ett tecken på att utvecklingen går åt rätt håll är att exporten ökat mer tydligt på senare tid. Det är också positivt att skillnaden mellan långa räntor i till exempel Italien och Spanien jämfört med Tyskland har fortsatt att minska. Företagen i de skuldtyngda länderna möter dock fortfarande avsevärt högre räntor än företagen i andra euroländer, vilket bidrar till att hämma utvecklingen framöver. Investeringsgraden andel av BNP är också låg i dagsläget men förväntas långsamt återgå till en mer normal nivå. Inflationen i euroområdet mätt som HIKP (EU-harmoniserat konsumentprisindex) har av Eurostat (EU:s statistikbyrå) beräknats till 0,8 % för 2013.

SVERIGE

Andel av Sagax hyresvärde	66 %
Antal fastigheter	93
Uthyrningsbar area, kvm	876 000

Det syns tecken på en ljusning i svensk ekonomi enligt Riksbankens bedömning och BNP-tillväxten väntas ta fart under 2014. Att hushållen ökar sin konsumtion är viktigt för den svenska tillväxten. Hushållen

har ett högt sparande som de förväntas dra ner på i takt med att förtroendet stärks. I kombination med stigande sysselsättning, sänkta skatter och låga räntor bidrar detta till att det finns goda förutsättningar för konsumtionen att öka. En stigande tillväxt i omvärlden bidrar samtidigt till att efterfrågan på svenska exportvaror gradvis ökar vilket leder till en återhämtning inom den exportberoende svenska industrin. I och med att efterfrågan stiger både i omvärlden och på hemmamarknaden bedöms även tillväxten i investeringarna i näringslivet ta fart.

Riksbanken anser att arbetsmarknaden har utvecklats relativt väl de senaste åren då sysselsättningen och arbetskraften ökat. Riksbankens bedömning är att det dröjer till andra halvåret 2014 innan arbetslösheten börjar sjunka tydligt från 8,0 % vid årets ingång. I slutet av 2016 bedöms den uppgå till knappt 6,5 %.

Den svenska inflationen är låg. En låg inflation kan för Sagax förväntas medföra låga kapitalkostnader samt låga höjningar av indexreglerade hyror. Den svenska inflationen mätt som KPI var enligt Riksbanken 0 % under 2013 och mätt som HIKP, uppgick den till 0,4 %. För 2014 förväntar sig Riksbanken att KPI skall uppgå till 0,6 % för att sedan stiga till 2,5 % under 2015.

FINLAND

Andel av Sagax hyresvärde	26 %
Antal fastigheter	42
Uthyrningsbar area, kvm	275 000

Finland är i likhet med Sverige exportberoende. Cirka 40 % av Finlands BNP är export varav 54 % exporteras till andra EU-länder och 10 % till Ryssland. Viktiga exportländer är Sverige, Tyskland och Ryssland. Den finansiella turbulensen 2009 medförde att BNP sjönk med 8,5 % och industriproduktionen har ännu inte fullt ut återhämtat sig enligt det finska prognosinstitutet KTI. Den finska ekonomin betraktas dock normalt som en av de mer välskötta inom eurozonen med god konkurrenskraft. Finland och Luxemburg är de enda länder som konsekvent uppfyllt kraven enligt stabilitetspakten, EU:s finanspolitiska regelverk som gäller för de länder som infört euron. Finlands statsskuld motsvarade 58 % av BNP vid årsskiftet.

Den finska centralbanken, Finlands Bank, förväntar sig en BNP-tillväxt om 0,8 % under 2014 efter att BNP minskat med 1,2 % under 2013. Arbetslösheten förväntas öka från 8,2 % till 8,4 % under 2014 och inflationen som påverkar indexuppräknings av Sagax hyresavtal i Finland förväntas i likhet med 2013 uppgå till 1,5 % under 2014. HIKP har av Eurostat beräknats till 1,9 % för 2013.

TYSKLAND

Andel av Sagax hyresvärde	8 %
Antal fastigheter	5
Uthyrningsbar area, kvm	64 000

Den tyska ekonomin driver i hög utsträckning tillväxten i euroområdet. BNP i Tyskland ökade med 0,4 % under 2013 och förväntas öka



med 1,8 % under 2014 enligt Europeiska kommissionens vinterprognos. Arbetslösheten uppgick till 5,5 % vid årets slut, lägre än i såväl Sverige som Finland. Inflationen påverkar indexuppräknningen av Sagax hyresavtal. Inflationen uppgick 2013 till 1,6 % och förväntas under 2014 uppgå till 1,4 %. HIKP har av Eurostat beräknats till 1,2 % för 2013.

INVESTERINGSMARKNADEN

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

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

Transaktionsmarknaden

Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget, ränteläget samt tillgången på eget kapital och lånefinansiering.

Enligt DTZ uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2013 till 99 (106) miljarder kronor vilket är i nivå med genomsnittlig volym de senaste 15 åren samt med nivåerna 2010-2012. DTZ har beräknat att transaktionsvolymen i Sverige för kategorin industrifastigheter som inkluderar lager- och industrifastigheter uppgick till 13 (12) miljarder kronor under 2013.

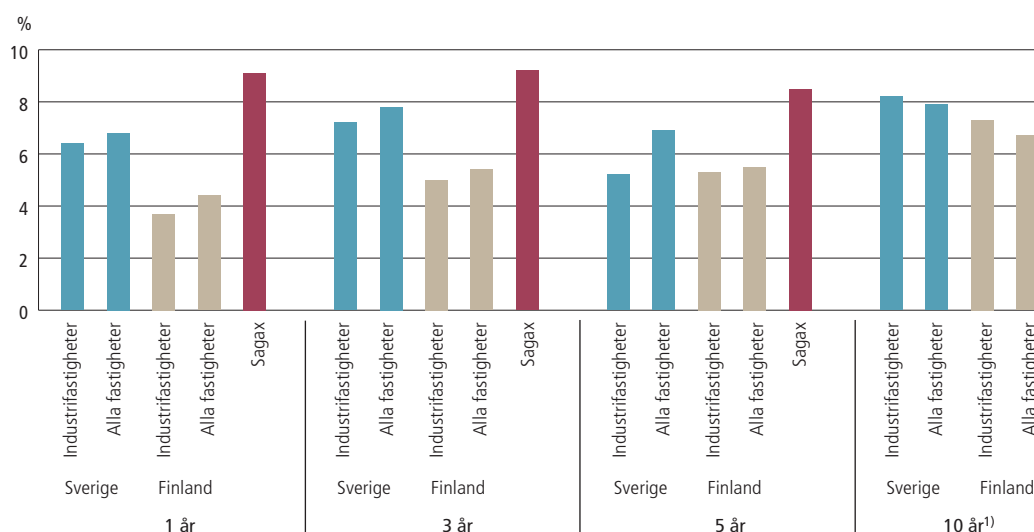
Under 2013 uppgick den totala finska transaktionsvolymen enligt KTI till 2,4 (2,1) miljarder euro vilket var en ökning med 12 % jämfört med 2012.

Avkastningsprofil

Segmentet lager och lätt industri erbjuder goda möjligheter till attraktiv avkastning på investerat kapital trots låg riskprofil. IPD Svenskt Fastighetsindex och KTI Index mäter avkastningen på direkta fastighetsinvesteringar i Sverige respektive Finland utan beaktande av belåning. Indexet är uppdelat på segmenten butiker, kontor, industri, bostäder samt övrigt. Sagax fastighetssegment, lager och lätt industri, ingår i industrikategorin. Under 2013 uppgick direktavkastningen för segmentet industri i Sverige och Finland till 6,9 % (7,2 %) respektive 8,1 % (7,9 %), vilket var högst av samtliga segment i bägge länderna. Detta kan jämföras med direktavkastningen för Sagax fastighetsportfölj som uppgick till 7,4 % (7,6 %) i Sverige och 8,1 % (8,0 %) i Finland under 2013. För Sagax fastighetsportfölj som helhet uppgick direktavkastningen till 7,7 % (7,8 %) under 2013.

Totalavkastningen, summan av fastigheternas direktavkastning och värdeförändring, för indexet som helhet uppgick under 2013 till 6,8 % (6,4 %) för Sverige och 4,4 % (6,0 %) för Finland. För fastigheter inom segmentet industri uppgick motsvarande siffror till 6,4 % (4,9 %) respektive 3,7 % (5,2 %). Totalavkastningen för Sagax fastighetsportfölj uppgick till 9,1 % (9,3 %) under 2013. Segmentet industri uppvisar i såväl Sverige som Finland högre totalavkastning än indexet som helhet över en tioårsperiod, vilket illustreras av diagrammet nedan. Sagax har en högre totalavkastning än indexet som helhet under såväl 2013 som över de senaste tre respektive fem åren. Sagax har endast jämförelsedata från 2005 och framåt och kan därför inte jämföras med index över en tioårsperiod. Under den senaste tioårsperioden har segmentet för industrilokaler i genomsnitt överträffat samtliga fastigheters totalavkastning med 0,3 procentenheter i Sverige respektive 0,6 procentenheter i Finland.

TOTALAVKASTNING ÅRSTAKT TILL OCH MED 2013



1) Sagax har endast jämförelsedata sedan 2005 och framåt och kan därför inte jämföras med index över en tioårsperiod.

HYRESMARKNADEN

Sagax exponering mot hyresmarknaden återfinns främst i de fastigheter som är belägna i Stockholm och Helsingfors. Tillsammans svarar dessa marknader för 66 % av Sagax hyresvärde. Huvuddelen av de fastigheter som är belägna utanför Stockholm och Helsingfors är uthyrda på så kallade triple netavtal (se definitioner på sidan 127) och har en genomsnittlig löptid som överstiger tio år. Exponeringen mot hyresmarknaden på dessa orter är således relativt låg under de kommande åren. Fastigheterna i Stockholm och Helsingfors har hyresavtal med relativt sett kortare löptider vilket gör att avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande. Sagax fastigheter i Stockholm och Helsingfors är följaktligen i större utsträckning exponerade mot förändringar på hyresmarknaden än bolagets övriga fastigheter. 89 % av Sagax vakanta area återfinns i Stockholm och Helsingfors.

Sagax bedömer att fastighetsmarknaderna i Stockholm och Helsingfors tillhör de europeiska marknader som har bäst förutsättningar för långsiktig tillväxt. Det som bland annat kännetecknar dessa marknader är ett begränsat utbud av oexploaterad mark vilket medför att centralt belägna områden för lager- och industrifastigheter konverteras till annan användning för att tillmötesgå den ökade efterfrågan på nya bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen begränsad vilket resulterar i att utbudet i stort sett är oförändrat trots regionernas tillväxt. Tillväxten medför att efterfrågan på lager-

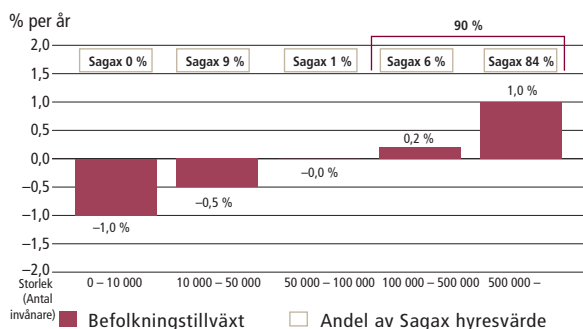
och industrilokaler är fortsatt stark. Denna utbuds- och efterfrågesituation innebär att lokaler för lager och lätt industri förväntas uppvisa fortsatt stabila hyresnivåer och höga uthyrningsgrader.

På sidan 12 presenteras en analys av marknaderna för lager och lätt industri i Stockholms- och Helsingforsregionerna, vilka bedöms ha störst relevans för Sagax de närmaste åren.

Tillväxt

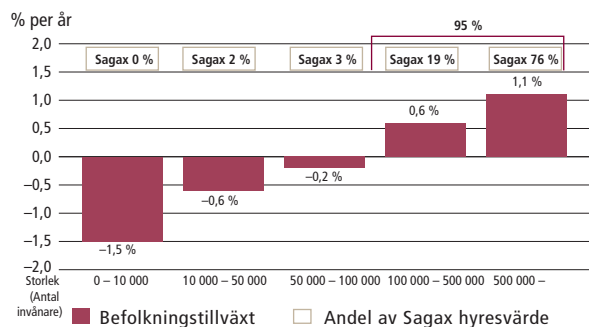
Det som kännetecknar storstadsregioner är att dessa uppvisar högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre orter. Exempelvis har tillväxten i Sveriges och Finlands storstadsregioner under lång tid varit betydligt högre än i övriga regioner vilket även illustreras av diagrammen nedan. Den avgörande förklaringen till detta är att både hushåll och företag attraheras av mer tätbefolkade geografiska marknader eftersom utbudet av resurser, utbildningar och tjänster är som störst där. Den genomsnittliga befolkningstillväxten i de tre svenska storstadsregionerna har uppgått till 1 % per år. Övriga regioner har i genomsnitt haft en väsentligt svagare befolkningstillväxt och folkmängden minskar eller är oförändrad i samtliga regioner med mindre än 100 000 invånare. Sagax exponering mot den underliggande hyresmarknaden varierar mellan olika geografiska marknader. Sagax svenska fastighetsbestånd återfinns till 90 % i regioner med befolkningstillväxt varav 84 procentenheter återfinns i de tre storstadsregionerna. 68 % av det

ÅRLIG PROCENTUELL BEFOLKNINGSTILLVÄXT I SVERIGES LOKALA ARBETSMARKNADER 1995–2013



Källa: SCB och Evidens

ÅRLIG PROCENTUELL BEFOLKNINGSUTVECKLING I FINLANDS LOKALA ARBETSMARKNADER 1995–2013



Källa: Statistikcentralen och Evidens

BEFOLKNINGSTILLVÄXT I EUROPEISKA REGIONER 2000–2013

Regioner	Tillväxt i regional BNP 2000–2011 (%) (Nominellt)	Tillväxt per Capita 2000–2011 (%) (Nominellt)	Befolknings-tillväxt 2000–2013 (%)
Luxembourg	89,7	59,6	23,9
Madrid	69,0	39,0	23,7
Région de Bruxelles-Capitale	45,3	24,0	22,4
Southern and Eastern (Dublin)	52,8	28,7	20,6
Cataluña (Barcelona)	62,9	39,3	20,3
Stockholm	53,2	33,8	17,9
Inner London	30,7	14,1	15,6
Helsingfors	46,5	31,6	13,6
Wien	39,9	27,0	12,4
Rhône-Alpes (Lyon)	40,6	27,0	12,4
Oberbayern (München)	33,2	22,8	11,1
Lombardia (Milano)	36,2	23,3	9,2
Île de France (Paris)	48,3	38,0	8,7
Rom	39,4	23,6	8,6
Noord-Holland (Amsterdam)	43,6	35,0	8,2
Hovedstaden (Köpenhamn)	41,7	33,9	7,6
Hamburg	23,1	17,4	6,4
Zuid-Holland (Rotterdam)	39,0	33,1	4,9
Darmstadt (Frankfurt)	19,4	16,7	3,9
Köln	24,0	20,5	3,7
Stuttgart	29,4	26,4	3,1
Düsseldorf	27,2	29,9	-2,0
Mediantillväxt, samtliga regioner i EU	40,4	33,5	3,5

Källa: Eurostat och Evidens



Marknadsområde Stockholm, se sidan 26
Marknadsområde Helsingfors, se sidan 34

svenska beståndet, motsvarande ett fastighetsvärde om 5 miljarder kronor, återfinns i Stockholmsregionen som är den snabbast växande arbetsmarknaden i Sverige.

I Finland återfinns motsvarande 95 % av Sagax fastighetsvärden i regioner med befolkningstillväxt. 76 % återfinns i Helsingforsregionen med en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt med mer än 1 % sedan 1995. Bland regionerna med befolkning mellan 100 000 och 500 000 finns det några snabbt växande som Uleåborg, Tammerfors och till viss del även Åbo.

Marknadsdynamiken

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

Under den senaste femårsperioden har invånarantalet i Stockholmsregionen ökat med historiskt höga 1,7 % per år. Sedan 2000 har invånarantalet i Stockholmsregionen stigit med 18 %, motsvarande 400 000 personer. Utvecklingen gäller såväl den ekonomiska tillväxten som befolkningsutvecklingen, se tabell på sidan 10. Även sysselsättningen växte under 2013 med cirka 1 %.

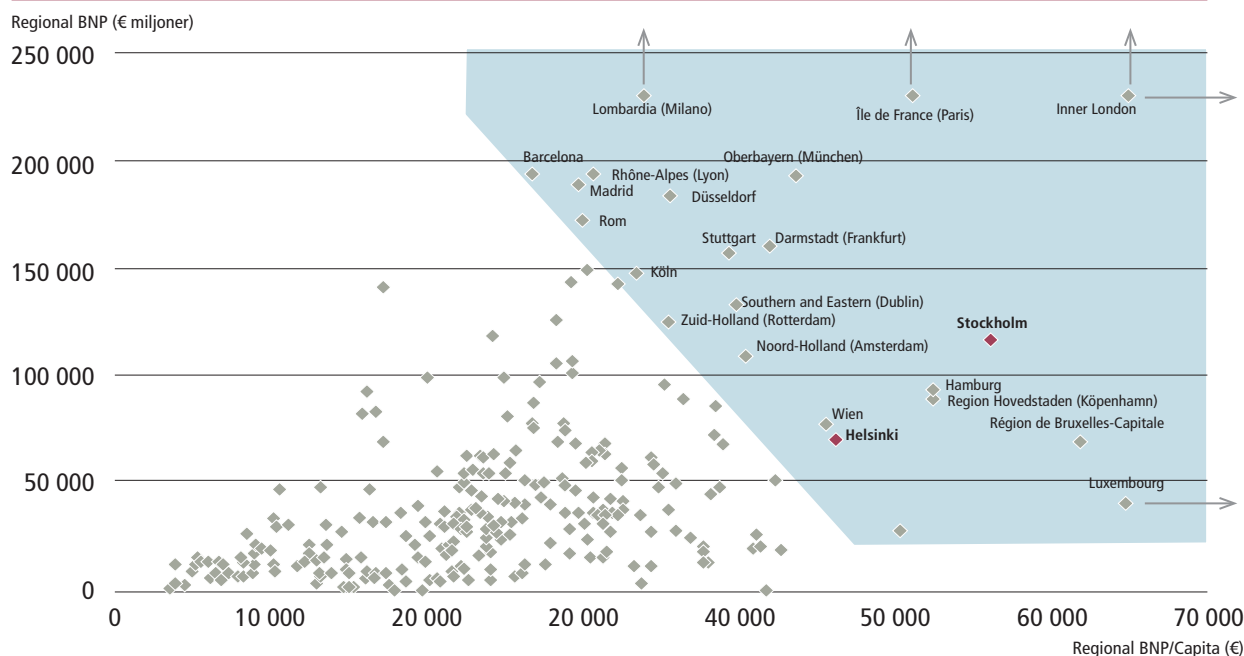
Även Helsingforsregionen har vuxit under lång tid och även under den senaste femårsperioden. I genomsnitt har befolkningen ökat med drygt 1 % per år sedan 1995.

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

Tillväxten i de största och rikaste regionerna har varit god sedan 2000 både vad gäller den ekonomiska utvecklingen och befolkningsutvecklingen. Särskilt god har tillväxten varit i Stockholm och Helsingfors, se tabell på sidan 10. Sett till tillväxt i BNP och befolkning tillhör Stockholm och Helsingfors de regioner som presterar bäst. Befolkningstillväxten har stor betydelse för efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri.

I takt med att befolkningen växer ökar efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Detta leder till att befintliga

REGIONAL BNP OCH BNP/CAPITA PER REGION 2011



lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

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

Utbudet av exploateringsmark i välbelägna lägen är begränsat samtidigt som efterfrågan på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler ökar. Dessa faktorer medför incitament för ägare av lager- och industrifastigheter att omvandla dessa till annan användning och därmed möta efterfrågan från intressenter med högre betalningsvilja. Omvandlingstrycket innebär att utbudet av lokaler för lager och lätt industri

minskar per capita. Uthyrningsgraden för lager- och industrifastigheter förväntas således förbli hög under överskådlig framtid i storstadsregioner med hög befolkningstillväxt och stabil ekonomisk utveckling.

Utbudsförändringar i Stockholm och Helsingfors

På Sagax två största marknader, Stockholm och Helsingfors, analyserar Sagax hur tillväxten och därmed följande omvandlingstryck, påverkar utbudet av lokaler för lager och lätt industri. I Stockholm har 23 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998–2013. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden (se karta på sidan 13). I Helsingfors har en liknande metodik använts och här har 22 företagsområden med inriktning mot fastighetstaxeringskategorierna lager och lätt industri undersökts under perioden 1998–2012. De undersökta områdena i Helsingfors har delats upp i tre delmarknader som grundar sig på de tre ringlederna:

UTBUDSFÖRÄNDRING 1998–2013 I STOCKHOLM (AREA)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Centrala områden	–61 %	–39 %	–22 %	–48 %
Närförort	–17 %	–32 %	–17 %	–21 %
Yttre områden	37 %	–17 %	3 %	13 %
Totalt	5 %	–24 %	–7 %	–6 %

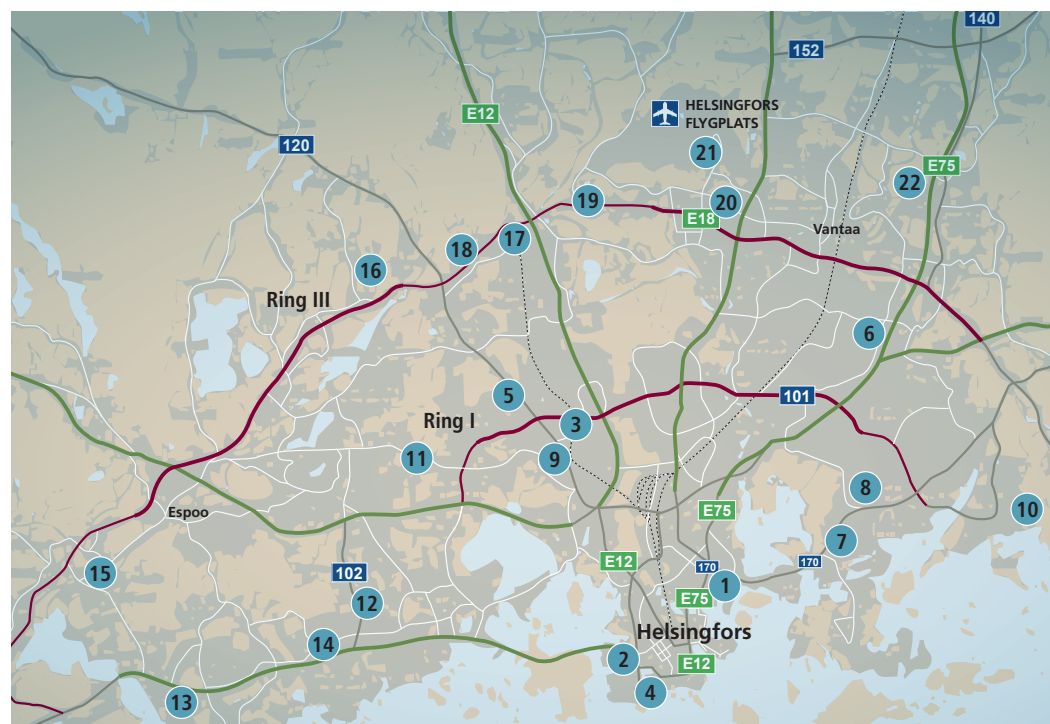
Källa: Evidens

UTBUDSFÖRÄNDRING 1998–2012 I HELSINGFORS (AREA)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri		
Innanför Ring I	–28 %	–24 %		–25 %
Mellan Ring I och III	34 %	–2 %		11 %
Utanför Ring III	92 %	35 %		65 %
Totalt	33 %	–9 %		6 %

Källa: Evidens

FÖRETAGSOMRÅDEN MED INRIKTNING MOT LAGER OCH LÄTT INDUSTRI I HELSINGFORS



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



Sagax fastigheter i Helsingfors, se sidan 35

innanför Ring I, mellan Ring I och Ring III samt utanför Ring III (se karta nedan). De områden som har studerats i Stockholm respektive Helsingfors framgår av kartorna.

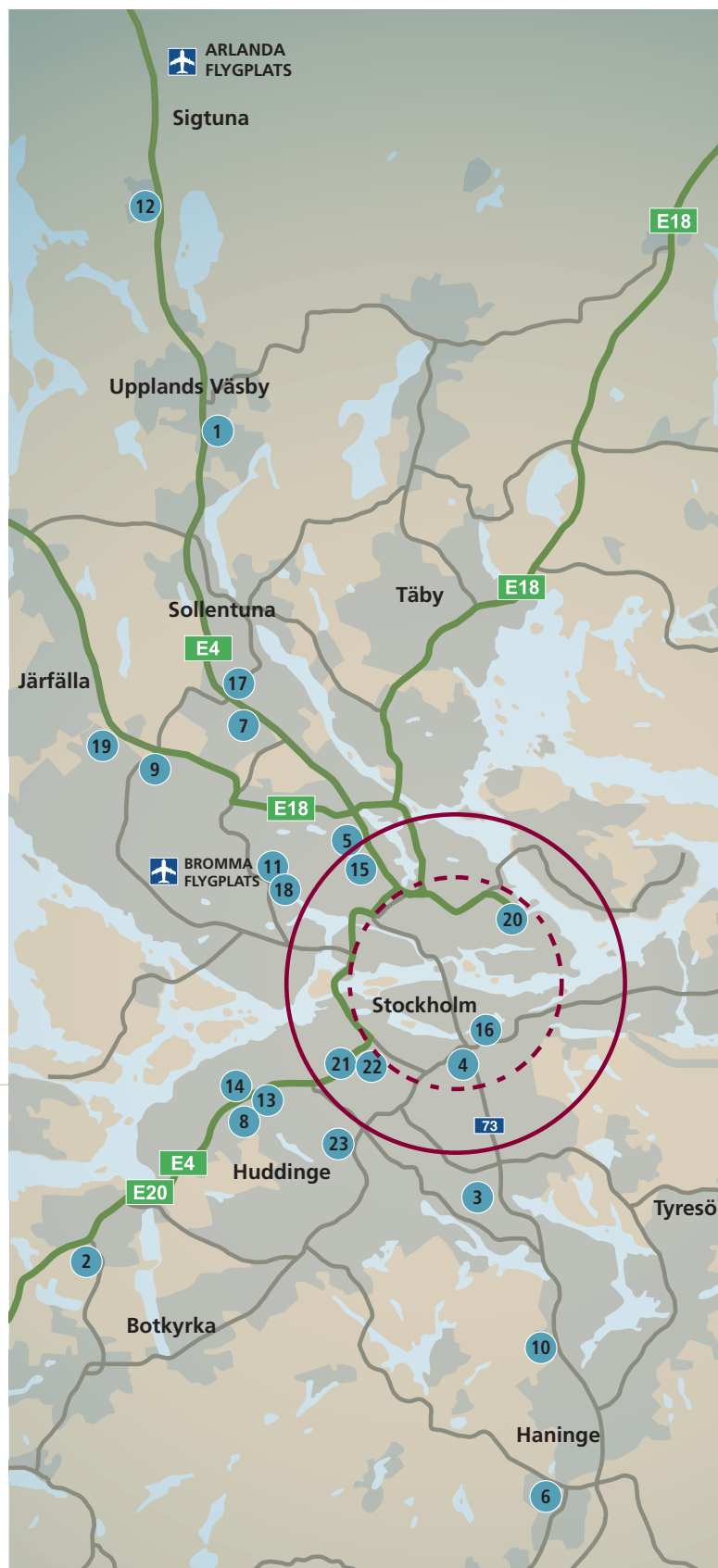
Mellan 1998 och 2013 har utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm minskat med totalt 6 % samtidigt som befolkningstillväxten varit 20 %. Skillnaderna i förändring av utbudet har varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna. Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 48 % under perioden. De områden som omfattas av minskningen är Södra Hammarbyhamnen, Globen/Johanneshov och Värtan. Förändringen i utbudet är extra tydlig i Värtan och i Södra Hammarbyhamnen där lager, lätt industri och industrikontor har gett plats för bostäder och kontorsbyggelse och utbudet minskat med drygt 60 %. Sedan 2012 är det framförallt förändringsprocessen i Södra Hammarbyhamnen som påverkat utbudet vilket minskade med drygt 20 000 kvadratmeter.

I närförort är mönstret det samma med en minskning med 21 %. De områden där utbudet har minskat mest är Ulvsunda och Solna Station. I Ulvsunda har utbudet under perioden minskat med 80 000 kvadratmeter.

I de yttre områdena har utbudet vuxit med 13 %. Tillväxten förklaras till stor del av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro (södra Stockholm) och Rosersberg (norra Stockholm). I Jordbro och Rosersberg har 250 000 respektive 42 000 kvadratmeter nyproducerade lokaler tillkommit, varav större delen omfattas av nya logistikanläggningar. Även i Länna har det totala utbudet vuxit med nästan 40 000 kvadratmeter. Det är främst i dessa tre områden som utbudet växer. Exkluderas Jordbro och Rosersberg ur statistiken har det totala utbudet i de yttre områdena minskat sedan 1998.

Delas analysen upp per lokaltyp framgår det att det framförallt är lokaler för lätt industri som avvecklats eller omvandlats till annan användning. Utbudet av lokaler för lätt industri har i Stockholm minskat med totalt 24 %. Utbudet av industrikontor har minskat med 7 % medan

FÖRETAGSOMRÅDEN MED INRIKTNING MOT LAGER OCH LÄTT INDUSTRI I STOCKHOLM



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



Centrala områden



Närförort



utbudet av lagerlokaler ökat med 5 %. Utbudet av lager- och logistiklokaler har minskat i centrala områden och närförorter samtidigt som det ökat i de yttre områdena.

Helsingfors har haft en liknande utveckling som Stockholm med ett minskat utbud i centrala lägen till följd av omvandlingstrycket från en växande region. Mellan 1998 och 2012 har utbudet av lokaler för lager och lätt industri ökat med totalt 6 % samtidigt som befolkningstillväxten varit 17 % i regionen.

Detta har resulterat i att lokaler för lätt industri och lagerlokaler har avvecklats eller omvandlats till annan användning i de mest centrala områdena (innanför Ring I). För lätt industri har närmare 400 000 kvadratmeter avvecklats eller omvandlats sedan 1998 samtidigt som 150 000 kvadratmeter för lager försvunnit.

I områdena mellan Ring I och Ring III har dock utbudet ökat med 11 % sedan 1998. Det ökade utbudet av lagerlokaler i dessa områden förklaras av Helsingfors nya hamn, Nordsjö hamn, där utbudet ökat med drygt 90 000 kvadratmeter under perioden.

Utanför Ring III har utbudet ökat kraftigast i området kring Helsingfors flygplats som har bra infrastrukturella förutsättningar med närhet till alla de större trafiklederna och bra kommunikationer till Nordsjö hamn. Totalt har utbudet ökat med 65 % utanför Ring III.

Totalt har utbudet av lagerlokaler i Helsingfors ökat med 33 % samtidigt som utbudet av lokaler för lätt industri har minskat med 9 %. Omvandlingstrycket i Helsingfors kan förväntas bestå. Fortfarande återfinns 38 % av Helsingfors lokaler för lager och lätt industri inom Ring I, vilket kan jämföras med drygt 50 % 1998.

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

I Göteborgsregionen analyseras utbudsförändringen i 37 olika områden. Det totala utbudet av lokaler för lager lätt industri och industrikontor har vuxit med cirka 16 % mellan åren 1998 och 2013,

vilket framgår av tabellen nedan. Detta motsvarar en utbudsökning på 1 miljon kvadratmeter. Det är framförallt inom segmenten lager och industrikontor som utbudet har växt medan utbudet av lokaler för lätt industri är relativt oförändrat. Omvandlingstrycket är lågt i de centrala delarna i Göteborg jämfört med Stockholm och Helsingfors. Totalt sett har utbudet endast minskat med 8 % och utbudet av industrikontor har de facto ökat. Omvandlingstrycket har dock ökat det senaste året, minskningen av antalet kvadratmeter var lika stor mellan 2012 och 2013 som mellan 1998 och 2012. Minskningen av utbudet sedan 1998 kan helt förklaras av omvandlingen av Norra Älvstranden, där lager, lätt industri och industrikontor givit plats för kontor, utbildningsplatser och bostäder.

I Malmö delas marknaden in i tio olika områden. Det totala utbudet av lokaler för lager lätt industri och industrikontor i Malmö har ökat med 4 % mellan åren 1998 och 2012, motsvarande en utbudsökning på nästan 90 000 kvadratmeter. Utbudstillväxten kommer framförallt ifrån lagerlokaler medan utbudet av lokaler för lätt industri minskar. Samtidigt är utbudet av industrikontor oförändrat. Även i Malmö är omvandlingstrycket uppenbart, om än inte lika kraftigt som i Stockholm. I centrala lägen innanför Inre Ringvägen har det totala utbudet minskat med 10 %, vilket motsvarar 130 000 kvadratmeter varav 100 000 kvadratmeter lätt industri. Det område innanför Inre Ringvägen som uppvisar den största procentuella minskningen är Limhamn där utbudet minskat med drygt 65 % mellan 1998 och 2013. Sett till yta är det framförallt i Hamnen som den största minskningen har skett. Där har volymen lager, lätt industri och industrikontor minskat med nästan 60 000 kvadratmeter. Utanför Inre Ringvägen ökar utbudet i samtliga segment. Den totala procentuella ökningen mellan 1998 och 2013 uppgår till 24 % vilket motsvarar en ökning på 200 000 kvadratmeter.

För ytterligare fyra kommuner där Sagax är verksamt har Evidens analyserat utbudsförändringarna för lager, lätt industri och industrikontor under perioden 1998 till 2013. För dessa kommuner, Västerås,

UTBUDSFÖRÄNDRINGAR 1998-2013 I ANDRA SVENSKA STÄDER

	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Göteborg				
Centrala områden	-12 %	-8 %	4 %	-8 %
Förorter	21 %	5 %	26 %	16 %
Perifera lägen	46 %	0 %	30 %	27 %
Göteborg, totalt	24 %	3 %	26 %	16 %
Malmö				
Innanför Inre Ringvägen	-1 %	-35 %	-7 %	-10 %
Utanför Inre Ringvägen	31 %	17 %	17 %	24 %
Malmö, totalt	11 %	-12 %	4 %	4 %
Övrigt				
Karlstad	30 %	-4 %	5 %	13 %
Norrköping	28 %	17 %	5 %	21 %
Västerås	17 %	-7 %	15 %	6 %
Örebro	34 %	-1 %	24 %	22 %

Källa: SCB och Evidens

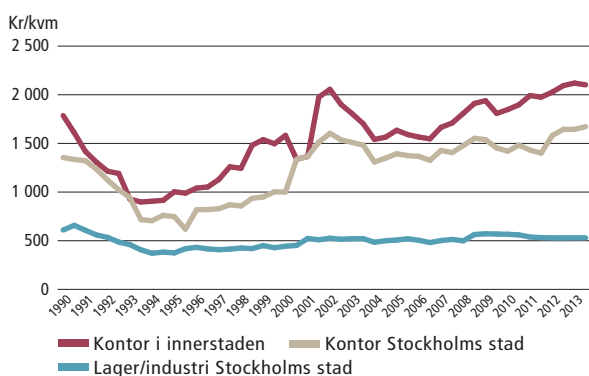
Norrköping, Karlstad och Örebro har utbudsförändringarna endast analyserats för kommunerna som helhet och inga indelningar i områden har gjorts. Det totala utbudet har vuxit i samtliga kommuner. Västerås har haft den lägsta tillväxttakten sedan 1998 av de fyra kommunerna, men den högsta tillväxttakten under det senaste året.

Hyresutveckling

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil. De senaste

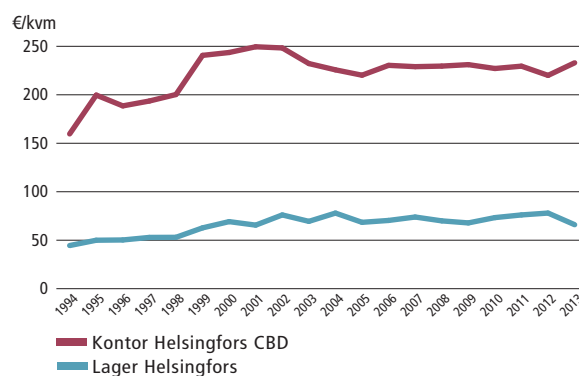
20 åren har den inflationsjusterade hyresnivån varit svagt stigande med låg variation. Diagrammen nedan illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i Stockholm och i Helsingfors endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor. Hyresnivån för lager- och industrilokaler har uppvisat låg varians. Även när det gäller uthyrningsgrader uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre variation över tid än uthyrningsgrader för kontorslokaler. Uthyrningsgraden för lager- och industrilokaler i Stockholmsregionen har under den senaste tioårsperioden uppgått till cirka 90 %.

STOCKHOLMSHYROR I 1990 ÅRS PRISER



Källa: Evidens

HELSINGFORSHYROR I 1994 ÅRS PRISER



Källa: Evidens



I nederkant på bilden syns Sagax fastighet Stockholmsledet 9 med ett strategiskt läge i Lund. Direkt till vänster skimtar även Sagax fastighet Inteckningen 5. Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om 34 000 kvadratmeter och är uthyrda till Gambro. På andra sidan rondellen byggs de två omskrivna forskningsanläggningarna MAX-lab och ESS, vilka är avsedda för materialforskning.

KONKURRENTER

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

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

Sagax belåningsgrad vid årsskiftet uppgick till 60 % och räntetäckningsgraden till 240 %. Nyckeltalen är i nivå med konkurrenternas, se jämförande diagram nedan. För att uppnå jämförbarhet har redovisade nyckeltal omräknats i enlighet med Sagax definitioner av nyckeltalen.

Castellum

Castellum är ett fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med närvaro inom fem regioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 599 000 kvadratmeter och utgör cirka 45 % av Castellums totala uthyrningsbara area.

Corem Property Group

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige. Corem har idag ett fastighetsbestånd som

huvudsakligen består av industri-, lager- och logistikfastigheter. Lager- och industrifastigheter omfattar 622 000 kvadratmeter och utgör 68 % av Corems totala uthyrningsbara area.

FastPartner

FastPartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter. FastPartners fastigheter finns framför allt i Stockholmsregionen och i Gävle. Produktions- och lagerfastigheter omfattar 598 000 kvadratmeter och utgör 56 % av FastPartners totala uthyrningsbara area.

Klövern

Klövern är ett fastighetsbolag med lokal närvaro i Borås, Göteborg, Halmstad, Karlstad, Kista, Linköping, Malmö, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Lager- och industrifastigheter omfattar 918 000 kvadratmeter och utgör 35 % av Klöverns totala uthyrningsbara area.

Kungsliden

Kungsliden är ett fastighetsbolag där verksamheten är organiserad inom affärsområdena fastigheter samt modulbyggnader. Lager- och industrifastigheter omfattar 1 253 000 kvadratmeter och utgör 48 % av Kungslidens totala uthyrningsbara area.

Wihlborgs Fastigheter

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Lager- och industrifastigheter omfattar 571 000 kvadratmeter och utgör 37 % av Wihlborgs totala uthyrningsbara area.

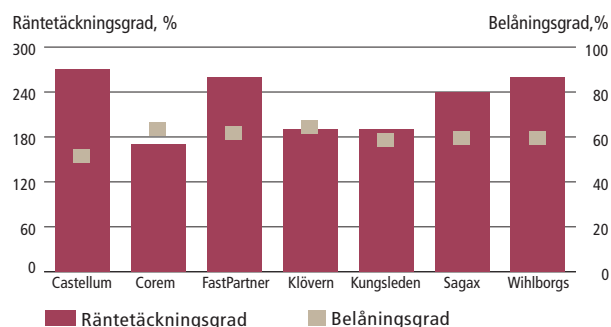
Källa: Bolagens hemsidor och rapporter 2013.

INNEHAV AV LAGER- OCH INDUSTRILOKALER

Bolag	Area, kvm	Andel av totalt bestånd
Castellum	1 599 000	45 %
Kungsliden	1 253 000	48 %
Sagax	1 139 000	85 %
Klövern	918 000	35 %
Corem	622 000	68 %
FastPartner	598 000	56 %
Wihlborgs	571 000	37 %
Summa/Genomsnitt	6 699 000	49 %

Källa: Bolagens finansiella rapporter 2013 samt hemsidor.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD





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.

SAGAX FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Den 31 december 2013 omfattade Sagax fastighetsbestånd 141 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1 336 000 kvadratmeter. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 051 respektive 971 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 92 % respektive 8,0 år.

MARKNADSOMRÅDEN

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadsområdena Stockholm, Övriga Sverige, Helsingfors, Övriga Finland samt Övrigt. Marknadsområdet Stockholm omfattar 46 % av det totala marknadsvärdet och 45 % av hyresvärdet.

HYRESAVTAL

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

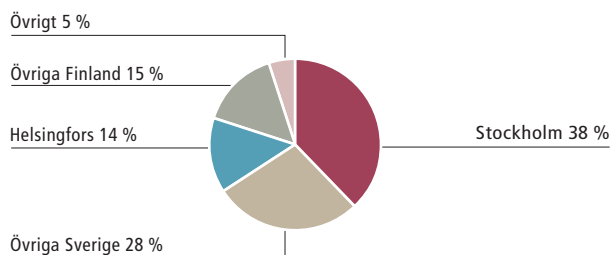
I Stockholm innehar Sagax mediaabonnemang avseende värme för 70 % av den uthyrningsbara arean medan motsvarande siffra för hela fastighetsbeståndet är 43 %. 82 % av Sagax värmekostnader vidarefaktureras till hyresgästerna. Resultatpåverkan av förändrade kostnader eller förbrukning för media är därför begränsad.

Per 31 december 2013 fördelades Sagax hyresintäkter på 412 hyresavtal. De flesta fastigheter utanför Stockholm och Helsingfors har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är uthyrda med triple netavtal med långa löptider.

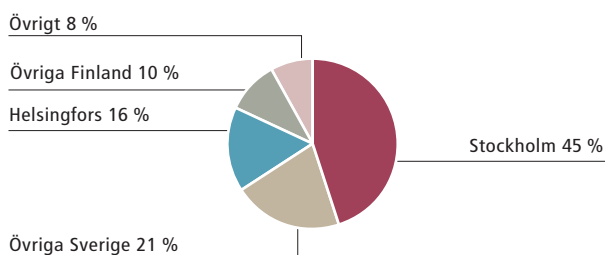
Sagax arbetar aktivt med kontraktsförlängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokal-anpassningskostnader.

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

AREAFÖRDELNING



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Marknadsområde	2013-12-31							2013					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde Mkr	kr/kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader Mkr ¹⁾	kr/kvm ¹⁾	Driftnetto, Mkr ¹⁾	Direktavkastning ¹⁾
Stockholm	57	504 000	4 969	9 900	473	940	89 %	416	4	-85	-179	335	6,8 %
Övriga Sverige	36	372 000	2 338	6 300	216	580	93 %	205	5	-12	-32	199	8,6 %
Helsingfors	29	185 000	1 576	8 500	170	920	96 %	121	-	-22	-146	99	7,8 %
Övriga Finland	13	207 000	1 165	5 600	110	530	100 %	100	-	-6	-33	95	8,4 %
Övrigt	6	68 000	777	11 400	82	1 200	92 %	76	-	-1	-20	75	9,6 %
Delsumma	141	1 336 000	10 825	8 100	1 051	790	92 %	919	9	-126	-106	802	7,7 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6	-
Totalt	141	1 336 000	10 825	8 100	1 051	790	92 %	919	9	-132	-106	796	7,7 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.



Marknadsöversikt, se sidan 8

SAGAX HYRESGÄSTER

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2013 till 8,0 (8,4) år. Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur per 31 december 2013. Hyresdurationen är kortare för Stockholm och Helsingfors vilka har mer likvida hyresmarknader samt högre tillväxt och högre grad av diversifiering i näringslivet.

Sagax har många stora välrenommerade företag som hyresgäster. 87 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag som omsätter mer än 100 miljoner kronor per år. 60 % av hyresintäkterna erhålles från stat, kommun eller företag med ett eget kapital som överstiger 100 miljoner kronor.

STÖRRE HYRESGÄSTER

Vid årsskiftet motsvarade årshyrorna från Sagax tio största hyresgäster 46 % av Sagax totala årshyresintäkter. Hyresdurationen för dessa uppgick till 10,7 år i genomsnitt.

Endast en hyresgäst har en årshyra som överstiger 10 % av Sagax årshyror. Det är Baxterkoncernen inklusive Gambro med en årshyra motsvarande 14 % av hyresintäkterna fördelat på totalt nio separata hyresavtal. Ytterligare nio av Sagax hyresgäster har en årshyra som överstiger 2 % av Sagax totala årshyror. Sagax fem största hyresgäster är Baxterkoncernen, Axfood, BE Group, Konecranes och DSV. I beskrivningarna av Sagax marknadsområden på sidorna 26-39 redovisas de största hyresgästerna per marknadsområde.

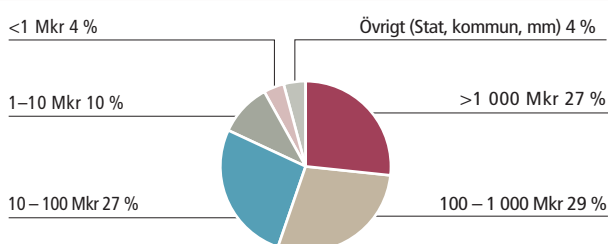
LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal hyresavtal	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 %

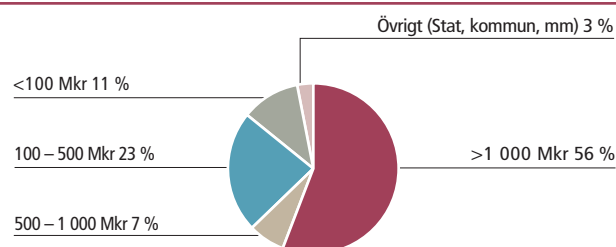
HYRESDURATION

Marknadsområde	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	57	216	5,8
Övriga Sverige	36	40	11,6
Helsingfors	29	137	4,3
Övriga Finland	13	12	9,6
Övrigt	6	7	16,5
Totalt/Genomsnitt	141	412	8,0

HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS EGNA KAPITAL



HYRESINTÄKTERNA FÖRDELAT PÅ STORLEKEN AV HYRESGÄSTERNAS OMSÄTTNING



HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster och en uthyrningsgrad över 90 %, se nedanstående tabell. Under 2013 uppgick hyresförlusterna till 0,0 (2,5) miljoner kronor. Förlusterna motsvarade 0,0 % (0,3 %) av omsättningen under året.

UTHYRNINGSSARBETET UNDER 2013

Under 2013 har Sagax förvaltningsorganisationer i Sverige och Finland tecknat totalt 52 nya hyresavtal med ett totalt årsvärde om 34 miljoner kronor och total area om 37 400 kvadratmeter. Sammanlagt hyresvärde under löptiden för de nya avtalen omfattar 202 miljoner kronor. Under året har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande total area om 57 800 kvadratmeter och sammanlagd hyresmassa om 213 miljoner kronor.

I det av Sagax förvaldade intressebolaget Söderport har förvaltningsorganisationen under året tecknat 50 nya hyresavtal med ett totalt årsvärde om 24 miljoner kronor och en total area om 26 300 kvadratmeter. Sammanlagt hyresvärde för de nya avtalen i Söderport

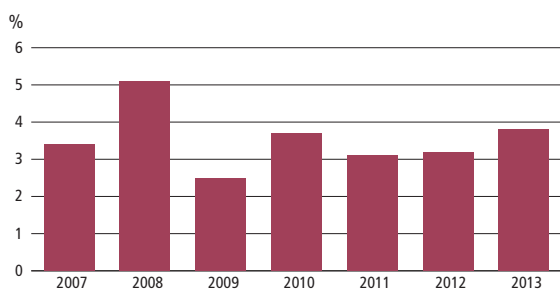
omfattar 129 miljoner kronor. Under 2013 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 5 600 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 33 miljoner kronor.

Av nedanstående stapeldiagram framgår att Sagax haft en låg omsättningshastighet på hyresgäster om 3,8 % (3,2 %) under 2013. Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Diagrammet nedan över hyresgästers nettoinflyttning visar att nettoinflyttningen 2013 uppgick till -0,8 % (-1,8 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittligt hyresvärde under året.

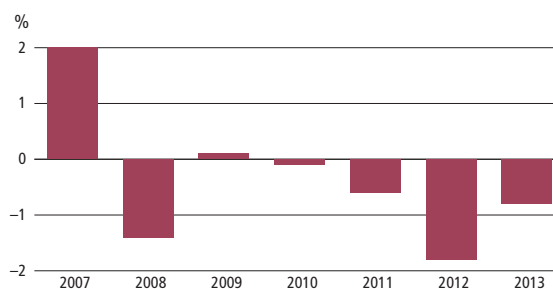
Diagrammet över hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad åskådliggör hur uthyrningsgraden stabilt överstigit 90 % under åren samtidigt som hyresvärdet per kvadratmeter under den senaste femårsperioden stigit med 21 %.

HYRESGÄSTERS OMSÄTTNINGSHASTIGHET



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

HYRESGÄSTERS NETTOINFLYTTNING

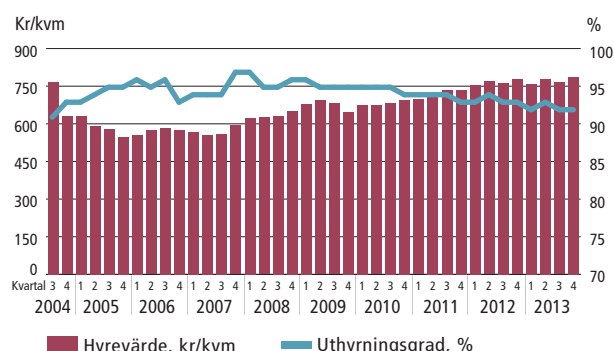


Netto av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförs med genomsnittligt hyresvärde under året.

HYRESFÖRLUSTER

År	Hyresförluster, Mkr	Andel av omsättning	Ekonomisk uthyrningsgrad
2005	0,1	0,1 %	95 %
2006	0,3	0,1 %	93 %
2007	0,5	0,1 %	97 %
2008	1,0	0,2 %	96 %
2009	0,2	0,0 %	95 %
2010	0,1	0,0 %	94 %
2011	0,2	0,0 %	93 %
2012	2,5	0,3 %	93 %
2013	0,0	0,0 %	92 %

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



VAKANSGRAD**Den ekonomiska vakansgradens förändring**

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 8 % (7 %) vid årsskiftet.

Under året 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 förändrades med 1 (-5) miljon kronor i årstakt och uppgick till 23 (23) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Utgående vakansvärde uppgick till 80 (66) miljoner kronor varav 5 (0) miljoner kronor är hänförliga till fastighetsförvärv under året.

62 % (64 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm, varav två enskilda vakanser svarade för 19 procentenheter av Sagax totala vakans. Vakansvärdet för Helsingfors ökade med 5 miljoner kronor i samband med fastighetsförvärv. Hyresmarknaden i Stockholm och Helsingfors har även kortare hyresduration och högre omsättning av hyresgäster vilket leder till omflyttningsvakanser.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 7 % (5 %). Den ekonomiska vakansgraden är högre än den areamässiga vakansgraden då lämnade hyresrabatter inkluderas i beräkningen av den ekonomiska vakansen.

Kommande vakansförändring

Den justerade vakansen har minskat med 5 miljoner kronor under 2013. 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. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 17 (5) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick till 84 (89) miljoner kronor, se tabell nedan.

VAKANSER 1 JANUARI 2014

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	57	50	11 %	54 000	11 %
Övriga Sverige	36	16	7 %	24 000	6 %
Helsingfors	29	8	4 %	10 000	5 %
Övriga Finland	13	–	–	–	–
Övrigt	6	6	8 %	–	–
Totalt	141	80	8 %	88 000	7 %

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

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2013	2012
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	0	-1
Utgående vakansvärde	80	66
Uppsagt för omförhandling	1	0
Uppsagda avtal, ej avflyttat	20	28
Nyuthyrning, ej inflyttat	-17	-5
Justerat utgående vakansvärde	84	89

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Sagax har under året investerat 1 263 (462) miljoner kronor varav 1 122 (203) miljoner kronor avsåg förvärv och 141 (260) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

FASTIGHETSFÖRÄRV

Under 2013 förvärvades 14 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 188 300 kvadratmeter vid totalt fem olika tillfällen för totalt 1 122 miljoner kronor, varav för 440 miljoner kronor i Stockholm och 495 miljoner kronor i Helsingfors. Förvärven presenteras nedan. De förvärvade fastigheterna presenteras även under respektive marknadsområde.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2013 såldes sju fastigheter i separata affärer. De sålda fastigheternas uthyrningsbara area uppgick till 13 700 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 94 miljoner kronor före försäljningskostnader. Fastighetsförsäljningarna presenteras i tabell nedan.

FASTIGHETSFÖRÄRV 2013

Förvärv	Uthyrningsbar area, kvm	Anskaffningskostnad, Mkr	Hyresgäst	Kommun	Segment
Jordbromalm 4:3	51 400		Axfood Sverige AB	Haninge	Stockholm
Blåsbälgen 1	18 100		Axfood Sverige AB, Bring Cargo AB	Borlänge	Övriga Sverige
Grävsplan 2	1 400	542	Axfood Sverige AB	Borlänge	Övriga Sverige
Karaportti 8	16 100	237	Nokia Solutions and Networks Oy	Esbo	Helsingfors
Hakamäenkuja 8	1 100		Secodi Finland Oy, Suomen Ilmailukauppa Oy	Vanda	Helsingfors
Hakamäenkuja 10	1 100	24	Talosyke Oy	Vanda	Helsingfors
Palkkittie 3	13 800		Parma Oy	Tusby	Helsingfors
Murronie 3	31 100		Parma Oy	Forssa	Övriga Finland
Hiidenmäentie 20	20 300	130	Parma Oy	Vichtis	Övriga Finland
Sätköte 8	6 900		Flera olika hyresgäster	Vanda	Helsingfors
Virkatie 7	11 000		Flera olika hyresgäster	Vanda	Helsingfors
Virkatie 8A, obebyggd mark	–		Flera olika hyresgäster	Vanda	Helsingfors
Virkatie 8A	10 000		Flera olika hyresgäster	Vanda	Helsingfors
Virkatie 8B	6 000	189	Flera olika hyresgäster	Vanda	Helsingfors
Summa	188 300	1 122			

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 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
Poppeln 29	Mariestad	Övriga Sverige	400
Brårud 1:117	Sunne	Övriga Sverige	800
Lampan 1	Arvika	Övriga Sverige	800
Totalt			13 700



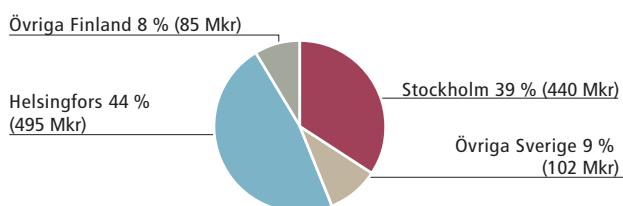
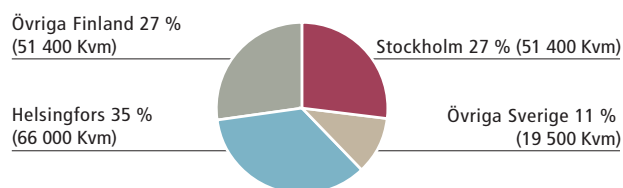
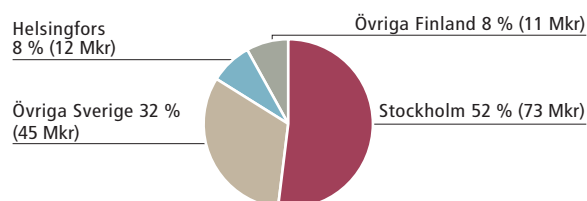
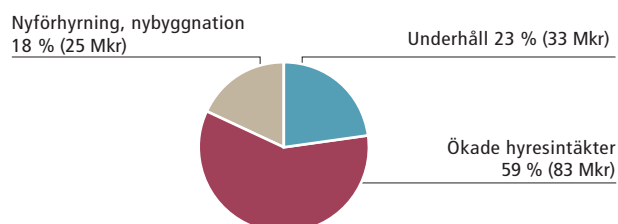
Rapport över kassaflöden, se sidan 84
Transaktionsrelaterade risker, se sidan 52

SAGAX INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2013 investerat 141 (260) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 73 (41) miljoner kronor i Stockholm och 12 (7) miljoner kronor i Helsingfors. 83 (213) miljoner kronor av investeringarna avsåg anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. 25 (32) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar samt nybyggnation. 33 (14) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll av till exempel tak. Därutöver har löpande underhåll om 14 (13) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2013.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgäst-anpassningar uppgående till högst 36 miljoner kronor, varav allt i Sverige. Under 2014 bedöms högst 5 miljoner kronor komma att

investeras i befintligt fastighetsbestånd till följd av dessa åtaganden. Avtalen om investeringsåtaganden träffas normalt i samband med fastighetsförvärv och investeringarna sker mot hyrestillägg. Investeringarna har en direktavkastning vilken överstiger den direktavkastning som erhöles vid respektive fastighetsförvärv. Avtalen är tidsbegränsade och träffas endast med hyresgäster vilka bedöms ha god kreditvärdighet och vilkas hyresavtal har lång återstående löptid. Investeringarna skall vara värdehöjande och syftet skall vara att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet. Dessa investeringar med hög direktavkastning görs i syfte att bidra till Sagax resultat och löpande kassaflöde. Samtliga investeringar kommer att finansieras med internt genererade medel samt inom ramen för befintliga kreditfaciliteter.

FASTIGHETSFÖRVARV 2013, FÖRVARVSPRIS**FASTIGHETSFÖRVARV 2013, AREA****INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND PER MARKNADSOMRÅDE****ORSAK TILL INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND**

SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2013

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2013 uppgick till 12 % av ingående fastighetsvärde, se diagram nedan. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 12 % trots att nettoinvesteringen 2012 endast motsvarade 4 % av ingående fastighetsvärden. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

SAGAX FEM STÖRSTA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2013

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 76 miljoner kronor, vilket motsvarar 54 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Kolsva 1 i Stockholm

Den tidigare byggnaden på Kolsva 1 i Stockholm förstördes i en brand under 2011 och uppförandet av ny byggnad påbörjades under 2012 och avslutades under andra kvartalet 2013. Under 2013 har 20 miljoner kronor investerats i byggnaden, den totala investeringen uppgick till 40 miljoner kronor. Stavdal, ett ledande maskinuthyrningsföretag inom bygg och industri, hyr hela fastigheten som omfattar 5 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Stavdal flyttade in under andra kvartalet 2013 och har yrkesbutik, lager, verkstad samt kontor i fastigheten.

Hissmontören 2 i Örebro

I samband med att hyresgästen Imtech Elteknik samlokaliseras med övriga bolag inom Imtechkoncernen anpassades fastigheten för de förändrade behoven. Investeringen om 14 miljoner kronor bestod

huvudsakligen av att delar av lagerytorna omvandlades till kontor. Anpassningarna färdigställdes under december 2013. Investeringen skedde mot erhållande av hyrestillägg samt förlängning av hyresavtalet.

Jordbromalm 3:1 i Haninge

I Jordbromalm 3:1 i Haninge har 13 miljoner kronor investerats under 2013. Investeringarna avser dels hyresgästanpassningar om 10 miljoner kronor för hyresgästerna Drinks Logistic Partners samt LMTE Transport AB, dels underhåll av bland annat tak och fasader för 3 miljoner kronor.

Eksjöhovgård 7:5 i Sävsjö

Under 2013 har investerats 12 miljoner kronor i Eksjöhovgård 7:5 i Sävsjö avseende uppförande av 2 900 kvadratmeter produktionsytor för den befintliga hyresgästen TOMRA Compaction. Bolaget utvecklar, tillverkar och marknadsför avfallskomprimatorer och balnings-/brikettsystem för återvinningsbart material som bidrar till lönsammare avfallshantering. Investeringen uppgår till totalt 15 miljoner kronor och byggnationen har färdigställts under första kvartalet 2014.

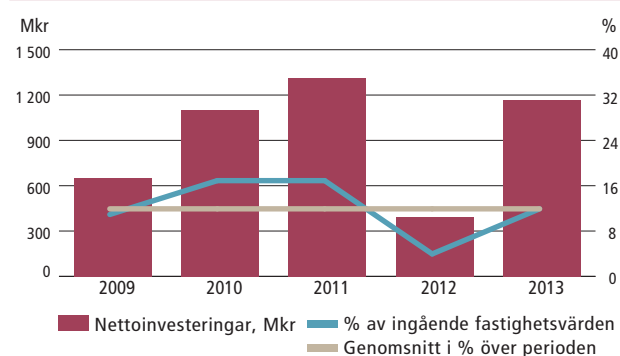
Söderbymalm 7:49 i Haninge

Ny lagerbyggnad har under 2013 uppförts för 17 miljoner kronor i anslutning till befintligt lager. 1 700 kvadratmeter höglager har uppförts åt befintlig hyresgäst.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

Sagax hade vid årsskiftet inga pågående investeringar med återstående investeringsvolym överstigande 10 miljoner kronor. Nedan redogörs för Sagax pågående investeringar vid årsskiftet.

SAGAX NETTOINVESTERINGAR 2009-2013



PÅGÅENDE PROJEKT PER 31 DECEMBER 2013

	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Pågående projekt överstigande 10 miljoner kronor	–	–	E.T.
Pågående projekt understigande 10 miljoner kronor	57	29	2014
Totalt, pågående projekt per 31 december 2013	57	29	



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.

MARKNADSOMRÅDE STOCKHOLM

I Stockholmsområdet omfattar Sagax fastighetsbestånd 57 fastigheter med 504 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 216 hyresavtal. Hyresvärdet uppgår till 473 miljoner kronor.

Stockholm är Sagax huvudmarknad. 46 % respektive 45 % av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattar 57 fastigheter med 504 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 216 stycken med en genomsnittlig hyresduration om 5,8 år.

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

I Stockholmsområdet har Sagax kortare löptider på hyreskontrakten än i det övriga fastighetsbeståndet. Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att återuthyra vakanta lokaler bedöms som goda.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 413 (384) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 147 (143) miljoner kronor under 2013. Driftnettot ökade med 9 % till 335 (308) miljoner kronor, främst till följd av nettoinvesteringar och indexjustering av hyresnivåer.

Hyresdurationen för Sagax hyresavtal i Stockholmsområdet uppgick per 31 december 2013 till 5,8 (5,5) år. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm har under 2013 stigit från 10 % till 11 %.

Sagax har under året tecknat 20 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om totalt 25 400 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 26 200 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 22 200 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 3 200 kvadratmeter under 2013.

Sagax har under 2013 investerat 73 (41) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. De större investeringarna redogörs för nedan.

I Finspång 6 i Stockholm har Sagax investerat 4 miljoner kronor under 2013 som hyresgästanpassning åt Acne Studios och Is Compagniet. Acne Studios har förlängt sitt hyresavtal till 2017 samt förhyrt ytterligare 1 500 kvadratmeter i fastigheten och hyr nu totalt 4 200 kvadratmeter. Is Compagniet hyr 1 000 kvadratmeter till och med 2023.

Den tidigare byggnaden på Kolsva 1 i Stockholm förstördes i en brand under 2011 och uppförandet av ny byggnad påbörjades under 2012 och avslutades under andra kvartalet 2013. Under 2013 har 20 miljoner kronor investerats i byggnaden, den totala investeringen uppgick till 40 miljoner kronor. Stavdal, ett ledande maskinuthyrningsföretag inom bygg och industri, hyr fastigheten omfattande 5 200 kvadratmeter uthyrningsbar area med ett tioårigt hyresavtal. Stavdal flyttade in under andra kvartalet 2013 och har yrkesbutik, lager, verkstad samt kontor i fastigheten.

På Söderbymalm 7:49 i Haninge har ny lagerbyggnad uppförts för 17 miljoner kronor i anslutning till befintligt lager. De nya lokalerna

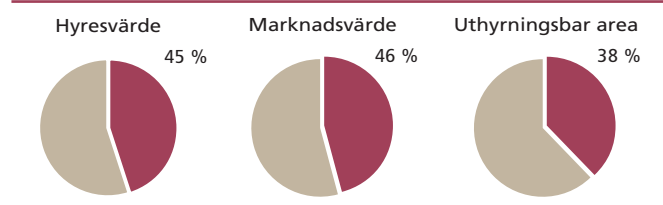
KORTA FAKTA

	2013	2012
Antal fastigheter	57	57
Uthyrningsbar area, kvm	504 000	449 000
Hyresvärde, Mkr	473	425
Ekonomisk vakansgrad, %	11	10
Hyresduration, år	5,8	5,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 969	4 435
Förvaltningsresultat, Mkr	147	143
Direktavkastning per 31 december, %	6,8	7,0

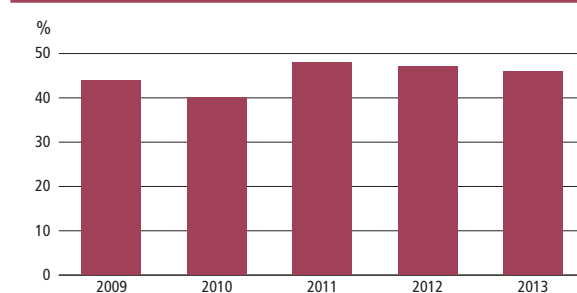
De fem största hyresgästerna som motsvarade 26 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

Arvid Nordquist	Kafferosteri och livsmedelsimport
Axfood	Dotterföretaget Dagab levererar dagligvarusortiment till butiker inom Axfoodkoncernen
Axstores	Dotterföretaget Åhléns lager för varuhusverksamheten
Recipharm	Kontraktsutveckling och -tillverkning inom läkemedelsområdet
Stockholms stad	Yrkesgymnasium i Stockholms stads regi

ANDEL AV SAGAX



ANDEL AV SAGAX FASTIGHETSVÄRDEN



Utbudsförändringar i Stockholm, se sidan 12

omfattar 1 700 kvadratmeter höglager och tillträdde 1 november 2013. Sagax erhöll hyrestillägg och förlängning med den befintliga hyresgästen Luthman SMTTS, musikutrustningsgrossist.

Under 2013 har 4 miljoner kronor investerats i Panncentralen 1 i Stockholm. Hyresavtalet med Allfrukt, fruktdistributör, har förlängts och hyresnivån justerats till följd av att Sagax genomfört en ombyggnad där kontor flyttas för att möjliggöra ytterligare lagerarea.

I Jordbromalm 3:1 i Haninge har 13 miljoner kronor investerats under 2013. Investeringarna avser dels hyresgästanpassningar om 10 miljoner kronor för hyresgästerna Drinks Logistic Partners samt LMTE Transport AB, dels underhåll av bland annat tak och fasader för 3 miljoner kronor.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2013 förvärvades Jordbromalm 4:3 i Haninge med en uthyrningsbar area om 51 400 kvadratmeter. Fastigheten består av höglager med tillhörande kyl- och fryslager och används för livsmedelsdistribution. Hyresgäst är Axfood Sverige AB.

Kalvholmen 1 i Stockholm med en uthyrningsbar area om 4 400 kvadratmeter såldes under året.



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 för att uppföra 1 700 kvadratmeter uthyrningsbar area i anslutning till tidigare lager.

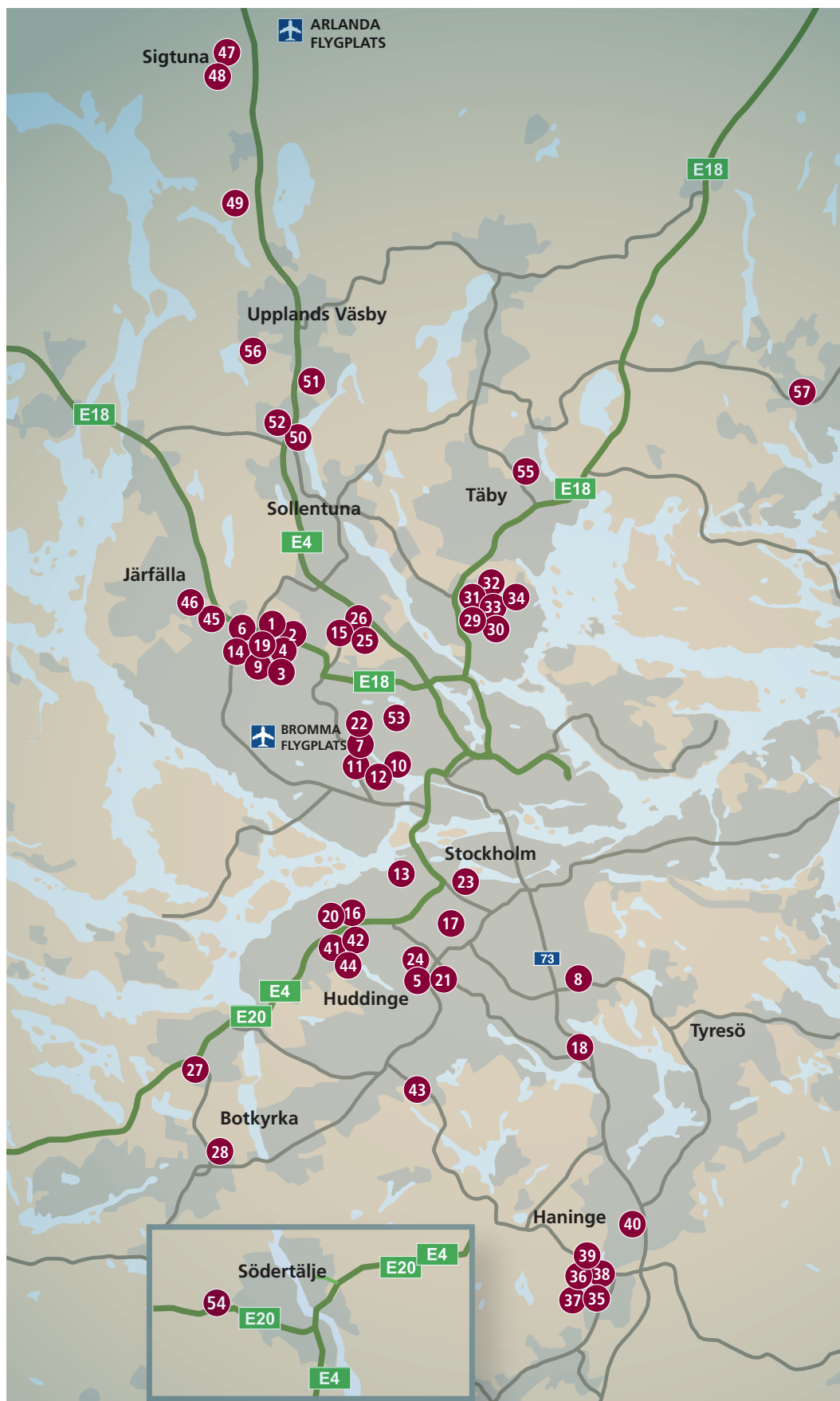
FASTIGHETSFÖRTECKNING – STOCKHOLM

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Totalt	Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
1	Domnarvet 16 ¹⁾	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 419	1 997	–	4 416	21,7
2	Domnarvet 17 ¹⁾	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 554	1 395	–	7 949	29,8
3	Domnarvet 34 ¹⁾	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 442	530	–	1 972	14,9
4	Domnarvet 40 ¹⁾	Gunnébogatan 34	Stockholm	2 045	532	–	2 577	10,7
5	Fabrikören 9 ¹⁾	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 110	955	–	4 065	16,2
6	Finspång 6 ¹⁾	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 789	1 952	–	8 741	36,6
7	Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 13, 15	Stockholm	5 000	–	–	5 000	39,6
8	Hangaren 1 ¹⁾	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 768	4 011	–	10 779	55,6
9	Horndal 1 ¹⁾	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 053	1 270	–	8 323	39,2
10	Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	1 090	60	–	1 150	4,5
11	Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	8 335	4 436	–	12 771	104,6
12	Induktorn 35 ¹⁾	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	4 084	940	–	5 024	11,7
13	Instrumentet 14	Instrumentvägen 16	Stockholm	300	1 578	–	1 878	11,8
14	Kolsva 1 ¹⁾	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 800	365	–	5 165	17,6
15	Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	3 000	3 000	–	6 000	37,8
16	Murmästare-Ämbetet 3 ¹⁾	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 767	1 742	–	11 509	44,0
17	Panncentralen 1 ¹⁾	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 457	2 092	–	12 549	66,9
18	Sillö 3 ¹⁾	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	6 150	910	–	7 060	28,5
19	Skultuna 3 ¹⁾	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 828	2 926	–	11 754	48,1
20	Stensåtra 16 ¹⁾	Stensåtravägen 2-4	Stockholm	8 905	2 237	–	11 142	8,4
21	Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675	19,8
22	Valsverket 10 ¹⁾	Karlsbodavägen 2-4	Stockholm	14 615	2 020	–	16 635	84,8
23	Varubalen 3 ¹⁾	Upplagsvägen 2-10	Stockholm	7 271	3 219	–	10 490	44,4
24	Varubilen 1 ¹⁾	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	8 935	1 110	–	10 045	36,6
25	Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449	–
26	Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 680	3 296	–	8 976	61,2
27	Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	–	1 950	10,8
28	Tumba 7:234	Gustav de Laval's Väg 10-12	Botkyrka	16 531	540	–	17 071	–
29	Bulten 1	Danderydsvägen 142	Danderyd	–	2 393	–	2 393	11,1
30	Bulten 2	Danderydsvägen 144	Danderyd	–	–	850	850	4,3
31	Bulten 4	Ryttarvägen 5	Danderyd	888	349	–	1 237	7,6
32	Bulten 5	Ryttarvägen 4	Danderyd	4 932	687	–	5 619	43,0
33	Bulten 6	Rinkebyvägen 9	Danderyd	1 700	–	–	1 700	10,3
34	Bulten 10	Ryttarvägen 2	Danderyd	2 800	–	–	2 800	31,4
35	Jordbromalm 3:1	Däntorpsvägen 4-30	Haninge	91 894	2 351	–	94 245	397,5
36	Jordbromalm 6:10 ¹⁾	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	–	6 018	36,6
37	Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	–	16 100	120,8
38	Jordbromalm 6:82	Rörvägen 7	Haninge	–	–	–	0	18,8
39	Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	47 329	4 106	–	51 435	238,3
40	Söderbymalm 7:49	Hantverkärvägen 31	Haninge	8 020	800	–	8 820	34,5
41	Heden 1	Mälarvägen 15	Huddinge	3 410	650	–	4 060	17,6
42	Heden 4	Lövbacksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	–	–	4 658	19,8
43	Kuggjhulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	–	5 420	35,0
44	Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 537	850	–	4 387	14,3
45	Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650	20,2
46	Veddesta 1:13	Veddestavägen 2	Järfälla	5 292	276	–	5 568	30,4
47	Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621	14,3
48	Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895	10,6
49	Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200	49,0
50	Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 798	540	–	7 338	54,4
51	Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 334	1 761	–	3 095	19,1
52	Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	10 390	7 105	–	17 495	96,4
53	Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952	60,7
54	Mästaren 6 ^{1) 2)}	Hantverkärvägen 14	Södertälje	910	194	–	1 104	7,6
55	Stolen 1	Gribbbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851	13,6
56	Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 536	430	–	6 966	34,0
57	Runö 7:164	Näsvägen 19	Österåker	800	650	–	1 450	24,0
Totalt				422 974	80 218	850	504 042	2381,0

1) Fastigheten innehas med tomträtt.

2) Fastigheten har sålts under 2014.

Fastigheten förvärvades under 2013.



Marknadsanalys för Stockholm, se sidan 12



MARKNADSOMRÅDE ÖVRIGA SVERIGE

I Övriga Sverige hade Sagax ett fastighetsbestånd omfattande 36 fastigheter med 372 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 216 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående hyresdurationen uppgick till 11,6 år.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet Övriga Sverige omfattar 36 fastigheter med 372 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 28 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 21 % av hyresvärdet. I Sagax fastighetsbestånd i marknadsområdet återfinns bland annat Gambros huvudkontor i Lund, S:t Eriks tillverkning av betongprodukter i Uppsala samt BE Groups centrallager i Norrköping.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 40 hyresavtal. Hyresintäkterna uppgick till 205 (201) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 124 (115) miljoner kronor under 2013. Driftnettoet ökade med 4 % till 199 (191) miljoner kronor till följd av indexjusteringar av hyresnivåer och nettoinvesteringar under året.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 3 500 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 22 400 kvadratmeter har förlängts. Inga uppsägningar av hyresavtal har skett under året, vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 3 500 kvadratmeter under 2013.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 11,6 år. Samtliga hyresavtal förutom hyresavtal avseende Terminalen 10 i Karlskoga, Kungsängen 32:8 i Uppsala, Blåsbälgen 1 i Borlänge och Grävsökan 2 i Borlänge är triple netavtal.

Sagax har under 2013 investerat 45 (11) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd. Under 2013 har 12 miljoner

kronor investerats i Eksjöhovgård 7:5 i Sävsjö avseende uppförande av 2 900 kvadratmeter produktionsytor för den befintliga hyresgästen TOMRA Compaction. Bolaget utvecklar, tillverkar och marknadsför avfallskomprimatorer och balnings-/ brikettsystem för återvinningsbart material som bidrar till lönsammare avfallshantering. Investeringen uppgick till totalt 15 miljoner kronor.

I samband med att hyresgästen Imtech Elteknik samlokaliseras med övriga bolag inom Imtechkoncernen anpassades Hissmontören 2 i Örebro för de förändrade behoven. Investeringen uppgick till 14 miljoner kronor och skedde mot erhållande av hyrestillägg samt förlängning av hyresavtalet.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2013 har Blåsbälgen 1 i Borlänge och Grävsökan 2 i Borlänge förvärvats med en sammanlagd uthyrningsbar area om 19 500 kvadratmeter. Hyresgäster är Axfood Sverige och Bring Cargo.

Under 2013 har sex fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 9 300 kvadratmeter avyttrats. De avyttrade fastigheterna är Brogårdshemmet 14 i Vetlanda, Kättingen 1 i Säffle, Gravören 9 i Växjö, Lampan 1 i Arvika, Brårud 1:117 i Sunne samt Poppeln 29 i Mariestad.

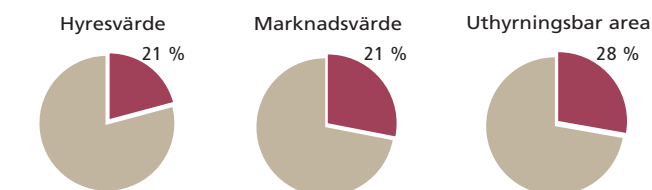
KORTA FAKTA

	2013	2012
Antal fastigheter	36	40
Uthyrningsbar area, kvm	372 000	367 000
Hyresvärde, Mkr	216	211
Ekonomisk vakansgrad, %	7	6
Hyresduration, år	11,6	11,8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 338	2 262
Förvaltningsresultat, Mkr	124	115
Direktavkastning per 31 december, %	8,6	8,6

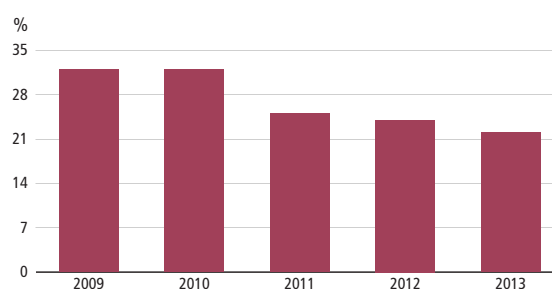
De fem största hyresgästerna som motsvarade 65 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

BWG Homes	Trähusfabrikant
Gambro Lundia	Medicinsk teknik med tillhörande tjänster
Imtech Elteknik (fd NEA)	Elgrossist och elentreprenör
S:t Eriks	Tillverkare av mark-, tak- och VA-system
Trivselhus	Trähusfabrikant

ANDEL AV SAGAX



ANDEL AV SAGAX FASTIGHETSVÄRDEN





Blåsbälgen 1 i Borlänge omfattar 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten ligger i ett etablerat logistikcenter och har förvärvats under 2013. Fastigheten är uthyrd till det börsnoterade dagligvarubolaget Axfood samt till logistikaktören Bring vilken ägs av norska Posten.

FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖVRIGA SVERIGE

Ref ¹⁾	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm				Taxeringsvärde, Mkr
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
1	Nygårdarna 14:202	Nygårdsvägen 11	Borlänge	828	665	–	1 493	5,7
2	Blåsbälgen 1	Mästargatan 8	Borlänge	14 886	1 935	1 296	18 117	33,0
3	Gränskopan 2	Mästargatan 10	Borlänge	1 287	115	–	1 402	–
4	Romberga 11:5	Sämskarbogatan 6	Enköping	510	633	–	1 143	5,2
5	Nollplanet 8 ¹⁾	Fabriksgratan 7	Eskilstuna	905	346	–	1 251	4,2
6	Bårebo 1:17	Bårebo 3-5	Gnosjö	6 010	917	200	7 127	4,7
7	Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	20 830	2 620	–	23 450	23,3
8	Sörby Urfjäll 38:1	Elektrikergatan 3	Gävle	1 850	500	–	2 350	9,5
9	Högsbo 34:18 ¹⁾	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	1 870	–	4 784	30,8
10	Bränninge 2:136 mfl	Södergatan 2	Habo	14 830	2 260	–	17 090	22,4
11	Bronsen 1	Industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	–	8 426	17,3
12	Kokosnöten 2	Industrigatan 83	Helsingborg	844	4 434	–	5 278	12,5
13	Terminalen 10	Magasinsvägen 5	Karlskoga	7 632	1 552	–	9 184	21,2
14	Spärren 2 ¹⁾	Spärrgatan 7	Karlstad	923	1 031	–	1 954	5,7
15	Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789	87,1
16	Stockholmsledet 9	Emdalavägen 5	Lund	5 438	380	–	5 818	72,9
17	Båtyxan 5 ¹⁾	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	–	5 640	17,2
18	Båtyxan 6 ¹⁾	Stenyxegatan 1	Malmö	11 075	1 660	300	13 035	45,6
19	Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838	18,8
20	Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	–	40 730	72,1
21	Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	–	7 700	32,8
22	Kamaxeln 6 ¹⁾	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280	8,6
23	Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorps	8 976	324	–	9 300	25,8
24	Eksjöhovgård 7:5	Svetsaregatan 4	Sävsjö	6 026	990	–	7 016	7,0
25	Gästgivaregården 1:305	Vrigstad	Sävsjö	13 735	620	–	14 355	10,1
26	Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642	6,6
27	Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 725	1 260	–	14 985	117,2
28	Kungsängen 32:8	Kungsängesplanaden 9	Uppsala	756	392	–	1 148	10,6
29	Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	–	8 747	20,4
30	Bälgen 4 ²⁾	Järngatan 2	Varberg	–	2 400	–	2 400	30
31	Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	–	19 527	9,7
32	Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	–	13 000	18,0
33	Lilla Hillhult 2:4	Lilla Hillhult 13	Vetlanda	2 050	150	–	2 200	1,3
34	Myresjö 31:2	Myresjö	Vetlanda	54 120	3 875	–	57 995	38,0
35	Sågklingan 9	Pilgatan 19	Västerås	1 340	2 240	–	3 580	16,2
36	Hissmontören 2	Klerkgatan 18	Örebro	7 455	2 876	–	10 331	28,8
Totalt				312 194	54 756	5 155	372 105	890,5

1) Fastigheten innehas med tomträtt.

2) Fastigheten såld under 2014.

Fastigheten förvärvades under 2013.



MARKNADSOMRÅDE HELSINGFORS

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattar 29 fastigheter med 185 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 170 miljoner kronor.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Helsingfors omfattade vid årsskiftet 29 fastigheter med 185 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 14 % av Sagax uthyrningsbara area och 16 % av hyresvärdet i koncernen.

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

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på 137 hyresavtal och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 4,3 år. Hyresintäkterna uppgick till 121 (92) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 62 (56) miljoner kronor under året. Driftnettot ökade med 34 % till 99 (74) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under året.

Sagax har under 2013 investerat 12 (7) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd varav 7 miljoner kronor i

Hyttitie 8 i Helsingfors. Fastighetens uthyrningsgrad uppgick endast till 25 % före investeringen. Efter att energibesparande åtgärder vidtagits, fasaderna renoverats och inlastningen förbättrats har uthyrningsgraden höjts till 96 %.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om totalt 8 466 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om totalt 9 182 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal om totalt 9 466 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till -1 000 kvadratmeter under 2013.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Sagax har under 2013 förvärvat nio fastigheter i marknadsområdet omfattande sammanlagt 66 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Läs mer om Sagax fastighetsförvärv på sidan 22.

Inga fastighetsförsäljningar har skett under 2013.

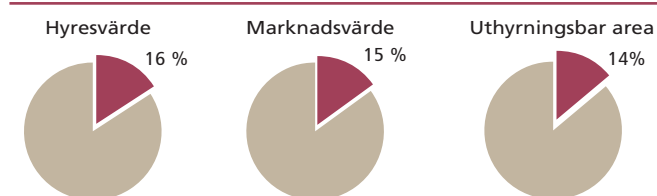
KORTA FAKTA

	2013	2012
Antal fastigheter	29	20
Uthyrningsbar area, kvm	185 000	119 000
Hyresvärde, Mkr	170	96
Ekonomisk vakansgrad, %	4	4
Hyresduration, år	4,3	3,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 576	936
Förvaltningsresultat, Mkr	62	56
Direktavkastning per 31 december, %	7,8	7,9

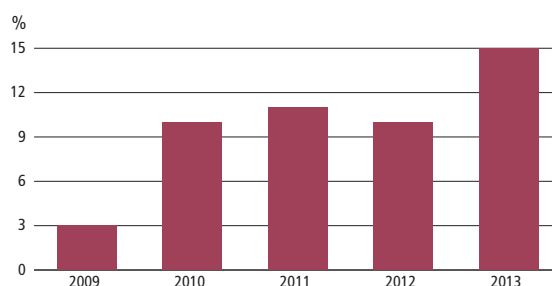
De fem största hyresgästerna som motsvarade 47 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

DSV	Transport och logistik
FremantleMedia Finland	Media
Strålfors	Levererar kundkommunikationslösningar
Nokia Solutions and Networks	Leverantör av mobila bredbandslösningar
Parma	Leverantör av prefabricerade betongelement

ANDEL AV SAGAX



ANDEL AV SAGAX FASTIGHETSVÄRDEN

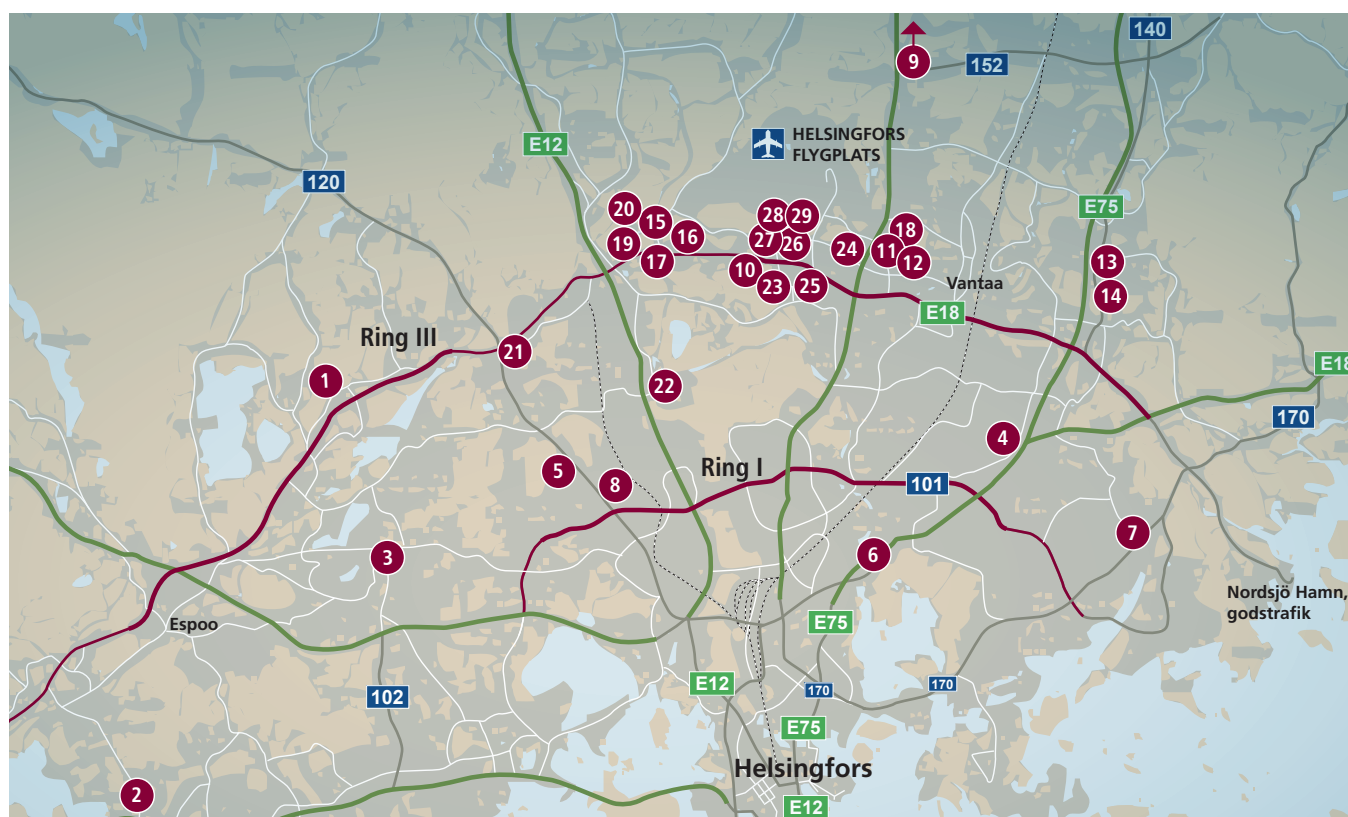


Utbudsförändringar i Helsingfors, se sidan 12

FASTIGHETSFÖRTECKNING – HELSINGFORS

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Totalt
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
1	Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Esbo	3 230	–	–	3 230
2	Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo	7 403	5 237	–	12 640
3	Karaportti 8 (49-54-21-8)	Karaportti 8	Esbo	10 561	5 552	–	16 113
4	Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors	3 786	421	–	4 207
5	Konalankuja 2 (91-32-38-6)	Konalankuja 2	Helsingfors	3 909	494	–	4 403
6	Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)	Hernepellontie 11	Helsingfors	700	300	–	1 000
7	Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)	Linnanpajantie 26	Helsingfors	2 000	172	–	2 172
8	Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	5 342	1 735	–	7 077
9	Palkittie 3 (858-401-3-355)	Palkittie 3	Tusby	12 313	1 450	–	13 763
10	Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda	9 774	1 608	646	12 028
11	Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8	Vanda	550	550	–	1 100
12	Hakamäenkuja 10 (92-68-106-4)	Hakamäenkuja 10	Vanda	550	550	–	1 100
13	Honkanummentie 3 (92-96-101-4)	Honkanummentie 3	Vanda	24 094	2 019	176	26 289
14	Honkanummentie 7 (92-96-101-7)	Honkanummentie 7	Vanda	5 431	130	150	5 711
15	Juhanilantie 1 (92-41-102-8)	Juhanilantie 1	Vanda	1 600	600	–	2 200
16	Juhanilantie 3 (92-41-102-3)	Juhanilantie 3	Vanda	1 150	838	–	1 988
17	Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vanda	4 701	1 000	460	6 161
18	Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	1 576	1 118	–	2 694
19	Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda	560	290	–	850
20	Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda	800	280	–	1 080
21	Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	990	810	–	1 800
22	Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	3 264	894	–	4 158
23	Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda	10 128	4 192	740	15 060
24	Manttaalitie 12 (92-52-308-10)	Manttaalitie 12	Vanda	3 247	1 440	–	4 687
25	Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vanda	6 175	737	–	6 912
26	Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	971	60	9 978	11 009
27	Virkatie 8 A (92-52-101-22)	Virkatie 8 A	Vanda	10 025	–	–	10 025
28	Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Virkatie 8 A	Vanda	–	–	–	0
29	Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Virkatie 8 B	Vanda	3 816	2 157	–	5 973
Totalt				138 646	34 634	12 150	185 430

Fastigheten förvärvades under 2013.



MARKNADSOMRÅDE ÖVRIGA FINLAND

Sagax marknadsområde Övriga Finland omfattar 13 fastigheter med 207 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 110 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 9,6 år vid årets utgång.

I Övriga Finland omfattar Sagax fastighetsbestånd 13 fastigheter med 207 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 15 % av Sagax uthyrningsbara area och 10 % av hyresvärdet i koncernen.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på tolv hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 9,6 år. Samtliga hyresavtal är triple netavtal. Sagax har inga vakanta lokaler i marknadsområdet och nettouthyrningen var noll under 2013.

Hyresintäkterna uppgick till 100 (87) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 67 (54) miljoner kronor. Driftnettot 2013 ökade med 16 % till 95 (82) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv under året.

Sagax har under 2013 investerat 11 (12) miljoner kronor i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd varav 10 miljoner kronor investerats som tillbyggnad för den befintliga hyresgästen BE Group i Åbo. Investeringen skedde mot hyrestillägg.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2013 har två fastigheter med en uthyrningsbar area om 51 400 kvadratmeter förvärvats inom marknadsområdet. De under året förvärvade fastigheterna var Murrantie 3 i Forssa samt Hiidenmäentie 20 i Vichtis. Läs mer om Sagax fastighetsförvärv på sidan 22.

Inga fastighetsförsäljningar har skett under 2013.

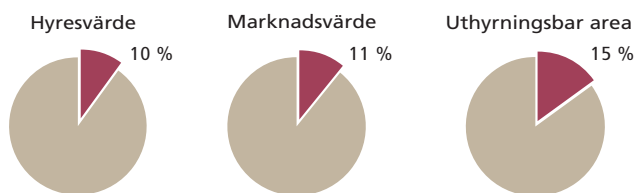
KORTA FAKTA

	2013	2012
Antal fastigheter	13	11
Uthyrningsbar area, kvm	207 000	156 000
Hyresvärde, Mkr	110	90
Ekonomisk vakansgrad, %	–	–
Hyresduration, år	9,6	10,7
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 165	1 008
Förvaltningsresultat, Mkr	67	54
Direktavkastning per 31 december, %	8,4	8,1

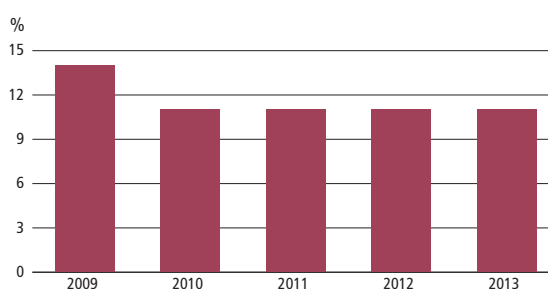
De fem största hyresgäster som motsvarade 98 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

BE Group	Stålgrossist
Konecranes	Tillverkare av lyftutrustning
Parma	Leverantör av prefabricerade betongelement
Rotator	Importör av anläggningsmaskiner
Tibnor	Ståldistributör

ANDEL AV SAGAX



ANDEL AV SAGAX FASTIGHETSVÄRDEN



FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖVRIGA FINLAND

Ref	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Totalt
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
1	Tuottotie 4 (604-418-1-538) ¹⁾	Tuottotie 4	Birkala	3 767	965	–	4 732
2	Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forssa	26 176	4 880	–	31 056
3	Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	–	1 200	–	1 200
4	Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge	7 107	0	–	7 107
5	Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge	1 764	0	–	1 764
6	Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge	24 977	5 510	–	30 487
7	Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge	16 186	5 500	–	21 686
8	Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	26 441	646	–	27 087
9	Metsäkiventie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiventie 4	Lappo	5 456	657	–	6 113
10	Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)	Tuotekatu 3	Tammerfors	10 017	639	–	10 656
11	Ruununmyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus	14 760	2 955	–	17 715
12	Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	16 956	3 316	–	20 272
13	Paakalantie 3 (853-66-3-15)	Paakalantie 3	Åbo	25 691	1 483	–	27 174
Totalt				179 298	27 751	0	207 049

1) Fastigheten har sålts under 2014.

Fastigheten förvärvades under 2013.



MARKNADSOMRÅDE ÖVRIGT

I Tyskland och Danmark har Sagax den 31 december 2013 ett fastighetsbestånd omfattande sex fastigheter med 68 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen uppgick till 16,5 år.

Sagax fastighetsbestånd i marknadsområde Övrigt omfattar sex fastigheter med 68 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Marknadsområdet utgör 5 % av Sagax uthyrningsbara area och 8 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Vid årsskiftet fördelades marknadsområdets hyresintäkter på sju hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 16,5 år. Sagax har inga vakanta lokaler i marknadsområdet och nettouthyrningen var noll under 2013.

Hyresintäkterna uppgick till 76 (60) miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 36 (32) miljoner kronor. Driftnettot 2013 ökade

med 27 % till 75 (59) miljoner kronor till följd av investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförvärv under 2012.

Inga investeringar har under 2013 skett i marknadsområdets befintliga fastighetsbestånd vilket kan jämföras med 188 miljoner kronor föregående år avseende en produktionsanläggning åt Gambro i Hechingen.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar har skett under 2013.

KORTA FAKTA

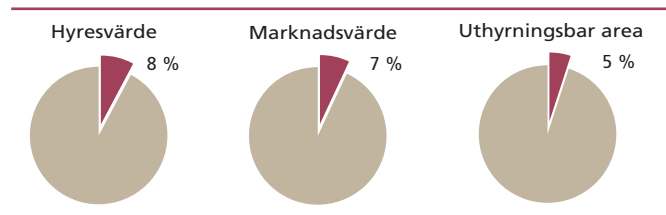
	2013	2012
Antal fastigheter	6	6
Uthyrningsbar area, kvm	68 000	68 000
Hyresvärde, Mkr	82	78
Ekonomisk vakansgrad, % ¹⁾	8	10
Hyresduration, år	16,5	17,5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	777	755
Förvaltningsresultat, Mkr	36	32
Direktavkastning per 31 december, %	9,6	9,7

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

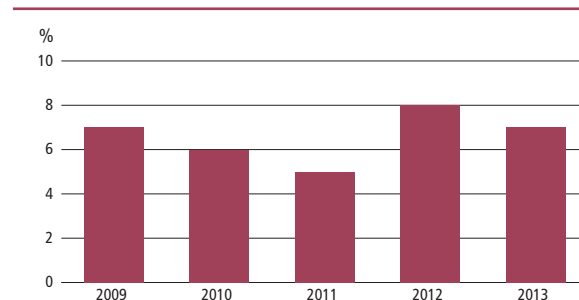
De två hyresgästerna som motsvarade 100 % av marknadsområdets hyresvärde var följande:

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

ANDEL AV SAGAX

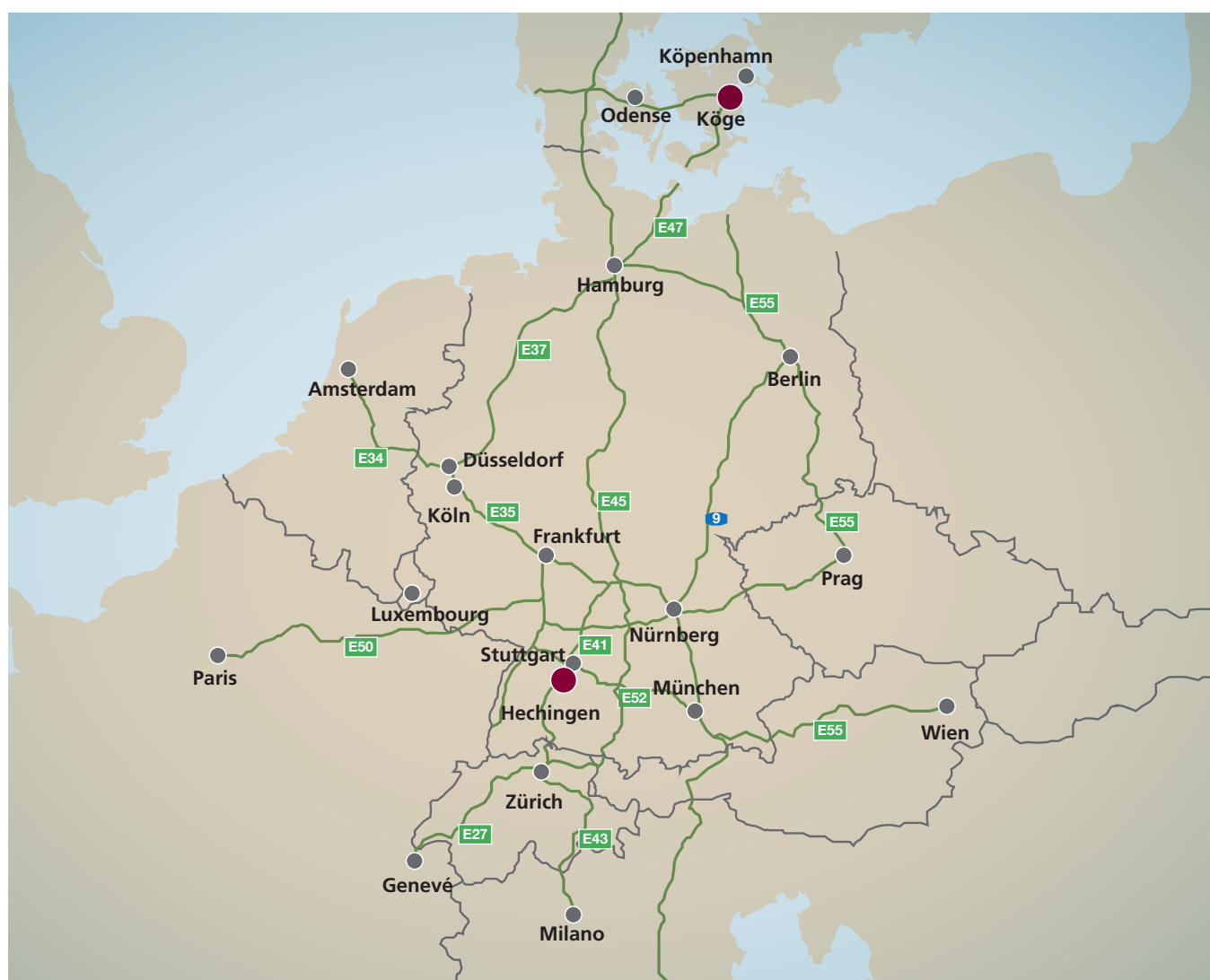


ANDEL AV SAGAX FASTIGHETSVÄRDEN



FASTIGHETSFÖRTECKNING – ÖVRIGT

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm			Totalt
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 836	287	1 083	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	10	12	10 235
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	18 205	91	865	19 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 531	1 456	–	11 987
108756, 9M Ølsemagle By	Vaerkstedsvej 45-49	Køge, Danmark	3 378	250	–	3 628
Totalt			57 807	6 168	3 940	67 615



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 10 825 miljoner kronor per 31 december 2013. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende värderingsföretag. Sagax direktavkastning 2013 uppgick till 7,7 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSTANDARD

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

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 141 (134) fastigheter uppgick den 31 december 2013 till 10 825 (9 396) miljoner kronor. Förändringen av fastigheternas redovisade värde under 2013 förklaras nedan. Nettoinvesteringarna under 2013 uppgick till 1 169 (394) miljoner kronor eller 12 % (4 %) av ingående fastighetsvärde. Utöver detta har omräkning från utländsk valuta skett till balansdagens kurser. Värdeutvecklingen för fastigheterna har de senaste fyra åren varit positiv

efter att ha varit negativ under 2008 och 2009. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,0 %) per 31 december 2013.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 35 (35) miljoner kronor reducerat redovisat fastighetsvärde i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgår därefter till 10 825 (9 396) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har stigit med 36 (118) miljoner kronor till följd av omförhandlingar, nyuthyrningar och avflyttningar under året, se tabell nedan över Orealiserade värdeförändringar. Den allmänna marknadsvärdeförändringen har påverkat Sagax fastighetsvärden med totalt 100 (17) miljoner kronor. Sammantaget har värdeutvecklingen på fastigheterna i Sverige uppgått till 44 (64) miljoner kronor och

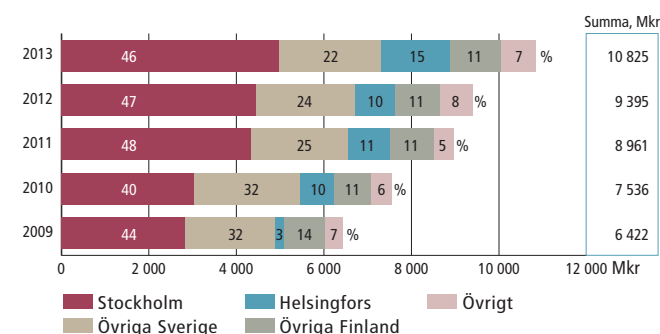
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	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	

FASTIGHETERNAS OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

År	Ingående orealiserade värden, Mkr	Redovisad orealiserad värde- förändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, Mkr	Utgående orealiserade värden, Mkr
2004	-	-	-	-
2005	-	57	-	57
2006	57	152	-1	208
2007	208	492	-151	549
2008	549	-128	-84	337
2009	337	-245	0	92
2010	92	175	-7	260
2011	260	130	-6	384
2012	384	134	-2	516
2013	516	136	2	654
Totalt		903	-249	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN PER SEGMENT 2009-2013



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



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag, se sidan 18
Marknadsöversikt, se sidan 8

värdeutvecklingen på fastigheterna utomlands har uppgått till 92 (70) miljoner kronor redovisat i svenska kronor.

Sagax utgående ackumulerade realiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2013 uppgick till totalt 654 miljoner kronor. Det betyder att fastighetsbeståndet av oberoende värderingsföretag bedömts öka i värde sedan 2005 med detta nettobelopp, utöver vad Sagax investerat i fastigheterna under perioden. Värdeökningen motsvarar 2 % per år i genomsnitt vilket är i linje med periodens inflation.

SAGAX FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax tio värdemässigt största fastigheter uppgick per 31 december 2013 till 4,2 (3,8) miljarder kronor. Detta motsvarade 39 % av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabell nedan.

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att använda oberoende värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar Sagax samtliga fastigheter, med undantag för fastigheterna i Tyskland vilka under 2013 har värderats externt per 30 juni och 31 december. Fastigheterna i Tyskland har värderats internt av Sagax per 31 mars och 30 september av kostnadsskäl.

Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras ofta på subjektiva antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar. Sagax bedömer att användandet av välnummerade oberoende

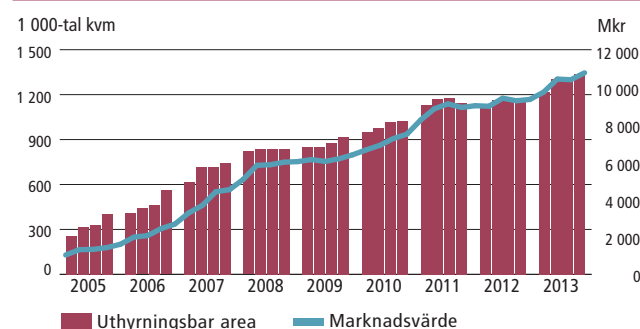
värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. I nedanstående tabell över värdefördelning av värderingsobjekt redogörs för vilka värderingsföretag som anlåtts vid årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem. Värderingsmetodik och analyser redovisas på sidan 101.

VÄRDE AV KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER

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

Nuvärdet av framtida bedömda driftnetton från befintliga hyresavtal uppgår till 5,0 miljarder kronor, vilket motsvarar 46 % av fastigheternas externt bedömda marknadsvärde. Nuvärde av driftnetton från befintliga hyresavtal i förhållande till fastigheternas marknadsvärde är lägst i Stockholm och Helsingfors med 34 % vardera. Det innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i Stockholm och Helsingfors är mest beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. I marknadsområde Övrigt utgör nuvärdet av driftnetton från befintliga hyresavtal 90 %. Detta innebär att marknadsvärdena för fastigheterna i marknadsområdet Övrigt är minst beroende av framtida uthyrningsmöjligheter. För att beräkna hur stor denna andel är har Sagax utgått från de externa marknadsvärderingarna. De driftnetton som bedöms genereras under återstoden av respektive fastighets genomsnittliga hyresduration har nuvärdesberäknats med den kalkylränta som de externa värderarna åsatt respektive fastighet.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	93
Peltola & Co	Finland	42
Savills Immobilien	Tyskland	5
DTZ Egeskov	Danmark	1
Totalt		141

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

Marknadsområde	Hyresduration, år	Vägd kalkylränta	Andel av bedömt marknadsvärde
Stockholm	5,8	9,2 %	34 %
Övriga Sverige	11,6	9,5 %	61 %
Helsingfors	4,3	9,0 %	34 %
Övriga Finland	9,6	8,4 %	65 %
Övrigt	16,5	10,0 %	90 %
Genomsnitt	8,0	9,4 %	46 %

FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE I BOKSTAVSORDNING

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Jordbromalm 3:1	Haninge	94 200
Jordbromalm 4:3	Haninge	51 400
Jordbromalm 6:13	Haninge	16 100
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	64 000
Inteckningen 5	Lund	23 800
Karportti 8	Esbo	16 100
Koneenkatu 8	Hyvinge	67 000
Romben 3	Sollentuna	17 500
Vanhanradankatu 42	Lahtis	27 100
Verkmästaren 4	Solna	16 000
Totalt		393 200



FINANSIERING

Sagax egna kapital uppgick till 3 723 (2 794) miljoner kronor vid utgången av 2013. De räntebärande skulderna uppgick till 7 032 (6 300) miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 60 % (62 %). Räntetäckningsgraden uppgick till 240 % (220 %).

BAKGRUND

Sagax bedriver en mycket kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Sagax tillgångar uppgick till 11,7 (10,1) miljarder kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per 31 december 2013 för 32 % (28 %) respektive 60 % (62 %) av Sagax finansiering.

De finansiella kostnaderna uppgick till 313 (303) miljoner kronor och utgör verksamhetens största kostnad. Under 2013 uppgick räntetäckningsgraden till 240 % (220 %) och belåningsgraden till 60 % (62 %). Sagax finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Sagax eftersträvar relativt lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,7 (5,2) år vid årsskiftet. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Sagax eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,5 (4,3) år vid årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt.

Sagax har finansiella åtaganden (covenants) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad, se sammanställning på sidan 44. Sagax uppfyller samtliga åtaganden. Något förtida refinansieringsbehov till följd av dessa åtaganden är osannolikt och bolagets finansiella ställning är således god.

EGET KAPITAL

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Sagax egna kapital uppgick till 3 723 (2 794) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 32 % (28 %).

Det egna kapitalet fördelades per 31 december 2013 på 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.

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

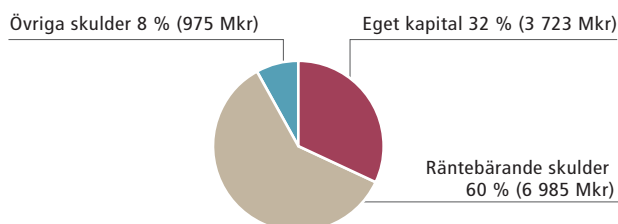
Sagax har som målsättning att preferenskapitalet långsiktigt skall motsvara 20 till 50 % av koncernens egna kapital. Per 31 december 2013 uppgick preferenskapitalet till 1 600 (1 600) miljoner kronor motsvarande 43 % (57 %) av koncernens egna kapital.

Sagax har även som målsättning att preferensutdelningen skall understiga 50 % av kassaflödet från den löpande verksamheten. Den av årsstämman 2013 beslutade preferensaktieutdelningen för år 2012 uppgick till 100 miljoner kronor motsvarande 27 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2012. Förslagen preferensaktieutdelning 2014 motsvarar 25 % av kassaflödet från den löpande verksamheten 2013 inklusive under april 2014 nyemitterade preferensaktier.

Sagax beräknar det egna kapitalet per aktie enligt följande. Av det egna kapitalet fördelas 30,00 kronor per preferensaktie, motsvarande likvidationsvärdet per aktie enligt bolagsordningen (se sidan 121), med tillägg för ackumulerad ej utbetald preferensutdelning om 2,00 kronor per år. Därefter fördelas återstående eget kapital mellan stamaktierna. Per 31 december 2013 uppgick eget kapital till 13,41 (8,09) kronor per stamaktie och till 32,00 (32,00) kronor per preferensaktie.

I nedanstående diagram förklaras eget kapitals utveckling sedan 2005 med angivande av orsaker till förändringarna.

KAPITALSTRUKTUR



PREFERENSKAPITAL

Belopp i miljoner kronor	2013-12-31	2012-12-31
Preferenskapital	1 600	1 600
Andel av eget kapital, %	43	57
	2013	2012
Preferensutdelning (2013 förslag)	100	100
Andel av kassaflödet från den löpande verksamheten, %	25	27



Aktien och ägarna, se sidan 56

Belåningsgradens beroende av fastighetsvärden, se sidan 53

Räntetäckningsgradens beroende av uthyrningsgrad, se sidan 53

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 60 % (62 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter och dels av tre icke säkerställda obligationslån. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank samt Svenska Handelsbanken. Bolagets fastigheter, exklusive en fastighet Danmark, är belånade i lokal valuta. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 7 032 (6 300) miljoner kronor varav 2 145 (1 875) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2013 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Sverige och i Finland. Till följd av valutakursförändringar ökade skulderna med 71 (-64) miljoner kronor under 2013.

Sagax utvärderar sin nettoskuld i förhållande till fastighetsportföljens marknadsvärde och i förhållande till verksamhetens intjäning. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,0 (8,5) gånger 2013 års driftnetto. Kvoten mellan den räntebärande nettoskulden och driftnettot har minskat sedan 2005. Sagax betalningskapacitet i förhållande till nettoskulden har således utvecklats positivt. Den historiska utvecklingen av förhållandet mellan nettoskulden och den säkerställda nettoskulden i förhållande till driftnettot redovisas i diagrammet nedan.

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

Åtaganden i låneavtal ("covenants")

Banklån

Sagax banklån motsvarade 55 % (61 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som låntagaren skall uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att Sagax skall återbetala lånet i förtid. Åtagandena utgörs typiskt av vissa finansiella nyckeltal som måste uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden inte får överstiga en specifik nivå eller att rätetäckningsgraden måste överstiga en viss nivå.

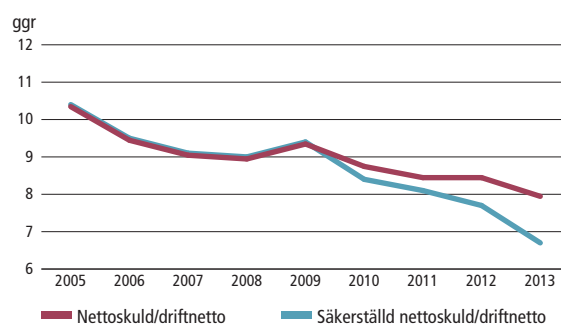
De finansiella åtaganden som finns i Sagax låneavtal är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad. Övriga åtaganden är bland annat att de låntagande dotterbolagen är helägda, att dessa inte upptar ytterligare lån, att hyresavtalen efterlevs, att kreditgivare skall förses med finansiell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

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

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 %

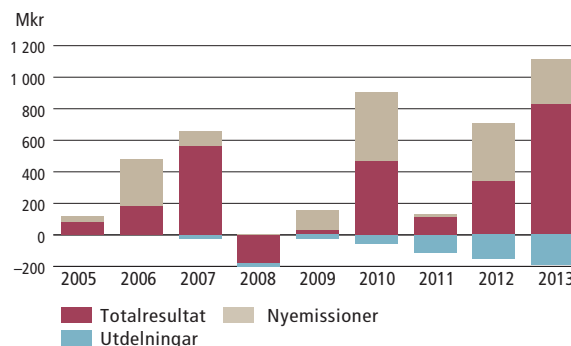
NETTOSKULD/DRIFTNETTO



FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 31 december 2012	6 300
Refinansieringar	1 597
Amorteringar	-936
Valutakursförändring	71
Räntebärande skulder 31 december 2013	7 032
Periodiserade upplåningskostnader	-48
Redovisade räntebärande skulder	6 985

EGET KAPITALS FÖRÄNDRING



Obligationslån

Obligationslånen motsvarade 10 % (6 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen har endast ett finansiellt åtagande, vilket kan påverka utdelning för stamaktier. Övriga åtaganden är bland annat att obligationslånen skall vara marknadsnoterade och att bolaget skall publicera kvartalsrapporter. För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har obligationsinnehavarna rätt att individuellt begära förtida återbetalning av lånen.

Finanspolicy

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

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

Obligationslån

Sagax avser att fortsätta att minska andelen säkerställd finansiering till förmån för icke säkerställd obligationsfinansiering. Syftet är att diversifiera finansieringen. 2010 emitterades ett femårigt obligationslån om 250 miljoner kronor med en fast ränta om 7,00 % per år, under 2012 emitterades ett femårigt obligationslån om 350 miljoner kronor med en fast ränta om 6,50 % per år och under 2013 har även ett femårigt obligationslån om 500 miljoner kronor emitterats med en rörlig ränta om Stibor 3 månader plus en marginal om 3,1 procentenheter. Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 869 (6 068) miljoner kronor motsvarande 98 % (96 %) av de totala räntebärande skulderna. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 163 (233) miljoner kronor motsvarande 2 % (4 %) av de räntebärande skulderna. Under 2014 beräknas de löpande amorteringarna till 163 miljoner kronor.

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

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Bolaget begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,5 (4,3) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande skulder

Som säkerhet för de räntebärande skulderna hade pantbrev om sammanlagt 8 368 (7 041) miljoner kronor pantsatts vid årsskiftet. Som säkerheter hade även bankinlåning om totalt 6 (72) miljoner kronor lämnats. Därutöver lämnas regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Bolagets bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

NYTTJADE KREDITER 31 DECEMBER 2013

Kreditgivare	Mkr	Slutdatum	Huvudsakliga finansiella åtaganden ("covenants")			
			Belåningsgrad	Soliditet	Ränte-täckningsgrad	Skuld-täckningsgrad
Lån upptagna i SEK:						
Deutsche Pfandbriefbank	2 518	2018	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Svenska Handelsbanken	421	2018	Nej	Nej	Nej	Nej
Nordea Bank	828	2017	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
SEB ¹⁾	–	2014	Nej	Ja, uppfylls	Ja, uppfylls	Nej
Swedbank	20	2016	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Obligationslån	250	2015	Nej	Nej	Nej	Nej
Obligationslån	350	2017	Nej	Nej	Nej	Nej
Obligationslån	500	2018	Nej	Nej	Nej	Nej
Delsumma	4 887					
Lån upptagna i EUR:						
SEK/Proventus	429	2017	Nej	Nej	Nej	Nej
Swedbank	304	2019	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Deutsche Pfandbriefbank	1 412	2018	Ja, uppfylls	Nej	Ja, uppfylls	Nej
Delsumma	2 145					
Summa	7 032					

1) Revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor vilken var outnyttjad den 31 december 2013.

Räntebindning

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

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. I kombination med Sagax höga ekonomiska uthyrningsgrad (93 %), långa hyresavtal (8,0 år) och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde förutsägbart under överskådlig framtid. Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av Stibor- och Euriborräntorna medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,4 % (4,6 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. I stapeldiagrammet nedan redogörs för Sagax genomsnittliga räntenivåer de fem senaste årsskiftena samt hur stor del som motsvaras av marginalkostnader, kostnader för underliggande Stibor- eller Euriborräntor samt kostnad för räntebindning. Den genomsnittliga marginalkostnaden har ökat med 0,2 procentenheter under 2013 varav 0,1 procentenheter förklaras av större andel obligationsfinansiering och 0,1 procentenheter förklaras av högre marginaler på lån. Den ökade lånemarginalen har dock kompensats genom lägre basräntor och lägre kostnad för hedging.

Räntederivat

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 5 008 (5 348) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. I beloppet ingår en nominell ränteswap om 100 (430) miljoner kronor vilken startas under 2014, med slutdatum 2021. Denna ränteswap har påverkat redovisad räntebindning men inte den genomsnittliga räntenivån vid årsskiftet. Räntederivat om sammanlagt 4 908 (4 919) miljoner kronor begränsade följaktligen ränterisken den 31 december 2013, motsvarande 82 % (93 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Den

genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,7 (5,2) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i marginell omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

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

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Sagax resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar påverkar Sagax resultat men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet. Redogörelse för Sagax exponering mot värdeförändringar för finansiella derivat finns på sidan 52 under avsnittet om Sagax risker och riskhantering.

Nominella ränteswappar

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan Sagax säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som Sagax erlägger en fast ränta (swapränta). En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2, 5 eller 10 år. Sagax nominella ränteswappar på bokslutsdagen hade en genomsnittlig löptid om 5,5 år. Vid årsskiftet omfattade Sagax ränteswappar ett nominellt belopp om 4 443 miljoner kronor, motsvarande 89 % av Sagax räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

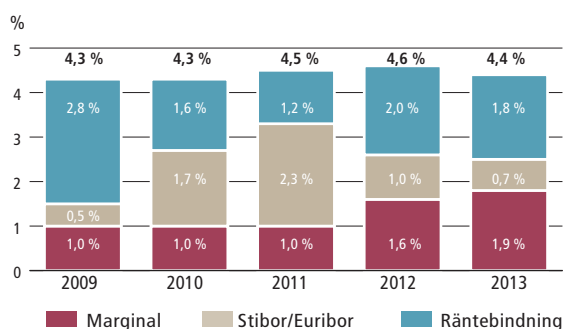
Räntetak

Sagax räntetak omfattade 565 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Räntetaken innebär att bolaget betalar en rörlig ränta som kan ändras men inte överstiga en i förväg bestämd räntenivå (strike-ränta). Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Vid årsskiftet hade Sagax räntetak en genomsnittlig löptid om 0,5 år och en genomsnittlig strike-ränta om 4,5 %.

Värdering av räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med res-

GENOMSNIITTLIG RÄNTEKOSTNAD 31 DECEMBER



pektive motpart. Värderingar konfirmeras även med hjälp av ett internt värderingssystem, Nordkap.

Värdet på samtliga derivat uppgick till –316 (–520) miljoner kronor per 31 december 2013. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i Sagax koncernredovisning.

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

Mer om principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. I avsnittet om risker och riskhantering på sidan 53 redogörs för effekterna på Sagax resultat vid antaganden om förändringar av underliggande swapkurvor.

Effekten på resultatet 2013 av omvärderingar av Sagax derivatavtal uppgick till 197 (–70) miljoner kronor, varav –4 (–) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med 68 (–14) miljoner kronor till följd av omvärderingar av räntederivat i intresseföretagen Söderport och Hemsö.

Räntederivatens tidsfaktor

I diagrammet på sidan 47 redovisas i vilken takt undervärdet för Sagax finansiella derivat per 31 december 2013 upplöses till följd av endast tidsfaktorn, allt annat antages vara lika som vid årsskiftet. Under 2014 skulle 93 miljoner kronor av reserven om 316 miljoner kronor för undervärdet lösas upp och intäktsföras och efter fem år skulle 305 miljoner kronor lösas upp och intäktsförts till följd av enbart tidsfaktorn.

Till denna effekt kommer även motsvarande upplösningar av reserver för undervärden i räntederivat i Sagax intresseföretag. Värdeförändringar i räntederivat ingår i Sagax resultatandelar från intresseföretag.

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2013

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Deutsche Pfandbriefbank	11	2 296	46 %	5,3	3,3 %	–151
Svenska Handelsbanken	5	363	7 %	7,0	4,1 %	–38
Nordea	11	1 003	20 %	5,0	3,5 %	–84
Swedbank	1	152	3 %	1,0	0,3 %	0
SEB	5	629	13 %	7,5 ²⁾	3,6 % ²⁾	–43
Delsumma	33	4 443	89 %	5,5²⁾	3,3 %²⁾	–316
Räntetak:						
Deutsche Pfandbriefbank	3	565	11 %	0,5	4,5 % ¹⁾	0
Delsumma	3	565	11 %	0,5	4,5 %	0
Summa	36	5 008	100 %	5,0	3,5 %²⁾	–316

1) Genomsnittlig strikeränta för Sagax räntetak.

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

RÄNTEDERIVAT 31 DECEMBER 2013

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2014	1 030	–2	3,3 %
2015	206	–1	0,9 %
2016	42	–1	3,2 %
2017	500	–58	4,8 %
2018	558	–47	3,3 %
>2018 ¹⁾	2 672	–208	3,5 %
Summa/genomsnitt	5 008	–316	3,5 %

1) Nominella ränteswappar i SEB startar under perioden 2013-2014 och med slutdatum 2021. Dessa derivat har medfört att Sagax redovisade räntebindning förlängts, men har ej påverkat den redovisade räntenivån.



Omvärdering vid förändring av swapkurvor, se sidan 53

Övriga finansiella kostnader

I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar (Agreement Fees) till kreditgivare. Per 31 december 2013 fanns 48 (48) miljoner kronor redovisade som periodiserade upplåningskostnader i Sagax balansräkning. Under 2013 redovisades totalt 13 (18) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader.

Som övriga finansiella kostnader räknas även kostnader för lånelöften hos kreditinstituten. Kostnader för dessa lånelöften under 2013 uppgick till 2 (2) miljoner kronor.

ÖVRIGA SKULDER

Sagax övriga skulder uppgick till 975 (1 042) miljoner kronor motsvarande 8 % (10 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av reservering för marknadsvärderade räntederivat, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Sagax erhåller hyresinbetalningarna i förskott. Denna skuld löses genom att Sagax tillhandahåller lokaler under perioden för vilken hyra inbetalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader

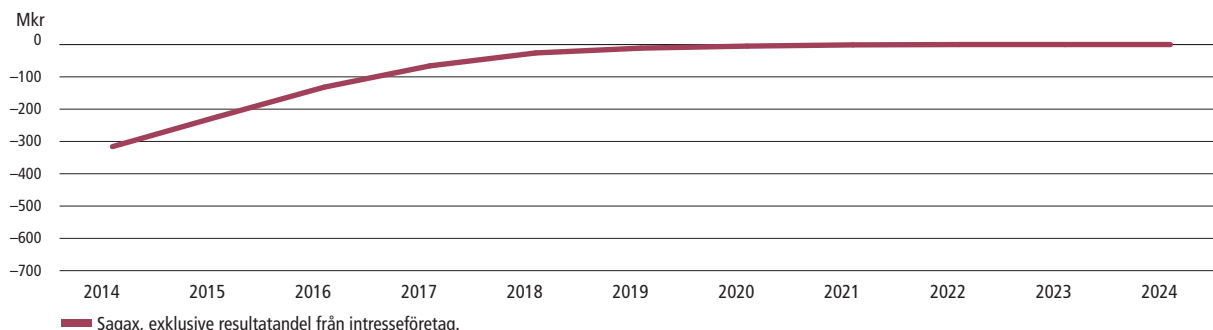
avseende bolagets räntebärande skulder för det närmast föregående kvartalet. Sammantaget medför betalningsstrukturen att Sagax saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

RÖRELSEKAPITAL

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

Sagax hade vid årsskiftet utnyttjade lånelöften om totalt 644 (600) miljoner kronor. AB Sagax har avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor som står till Sagax förfogande till och med maj 2014. Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor. För den finska verksamheten har Sagax avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till Sagax förfogande till och med januari 2019. Dessa kreditfaciliteter var i sin helhet utnyttjade den 31 december 2013.

RÄNTEDERIVATENS MARKNADSVÄRDE, TIDSAKTORN



INTRESSEFÖRETAG

Sagax äger 50 % av aktierna i Söderport Holding AB samt via Hemsö Intressenter AB indirekt även 15 % av aktierna i Hemsö Fastighets AB. Intresseföretagen bidrog med sammanlagt 79 miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2013.

Intresseföretagen 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. Det redovisade värdet på kapitalandelar i intresseföretag uppgick till 669 (262) miljoner kronor per 31 december 2013.

Under 2013 har aktierna i det tidigare intresseföretaget Segeltorp Holding AB avyttrats 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 Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Söderport bidrog med 46 (40) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2013.

Samarbetet mellan Hemfosa och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över

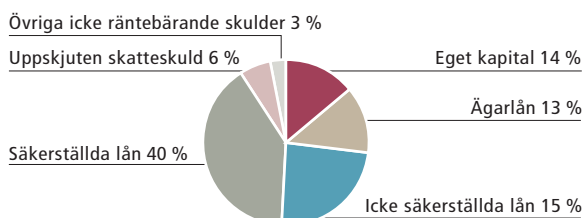
Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar. Aktieägaravtalet reglerar även hembud och hur försäljning av aktier i Söderport kan ske.

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. 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. Den ekonomiska uthyrningsgraden om 85 % (85 %) är oförändrad trots det lägre vakansvärdet till följd av att fullt uthyrda fastigheter sålts under året. Direktavkastningen uppgick till 6,7 % (7,0 %) under 2013. Minskningen förklaras av att bilprovsningsfastigheter med högre direktavkastning sålts under 2013.

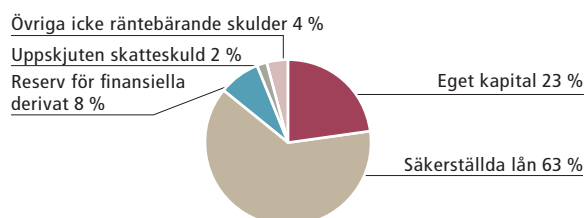
Under 2013 har Söderport sålt och frånträtt 121 fastigheter ur den portfölj om 142 fastigheter som förvärvades från Bilprovningen under 2012. Försäljningarna har inbringat 425 miljoner kronor.

Under 2013 uppgick nettoinvesteringarna till -374 (2 057) miljoner kronor bestående av investeringar i befintligt bestånd om 51

HEMSÖS KAPITALSTRUKTUR 31 DECEMBER 2013



SÖDERPORTS KAPITALSTRUKTUR 31 DECEMBER 2013



SAGAX INTRESSEFÖRETAG

	Söderport		Hemsö	
	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
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
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

miljoner kronor samt fastighetsförsäljningar om 425 miljoner kronor.

Söderport har en kreditfacilitet som löper till 2016. Faciliteten uppgick vid årsskiftet till 2 400 miljoner kronor varav 2 010 (2 340) miljoner kronor var utnyttjat. Lånet är revolverande vilket innebär att Söderport kan frigöra låneutrymme genom försäljningar av fastigheter. Låneutrymme kan användas för finansiering av investeringar i det kvarvarande beståndet eller för förvärv av fastigheter. Av lånet är 2 088 miljoner kronor räntesäkrat via en nominell ränteswap om 3,67 %. Swapavtalet löper till september 2016, varefter banken har rätt att ingå ett femårigt ränteswapavtal med en ränta om 4,29 %.

HEMSÖ INTRESSENTER AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % 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.

Samarbetet mellan Tredje AP-fonden och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal. Aktieägaravtalet reglerar till exempel styrelsesammansättning, verksamhetsinriktning, vinstutdelning, vissa finansieringsfrågor samt sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna.

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. I Stockholm, Göteborg och Malmö

återfanns 40 % av fastighetsportföljens marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 8 % av fastigheternas marknadsvärde.

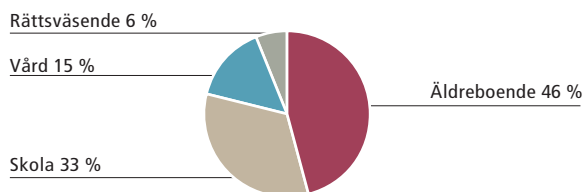
Hemsö Fastighets AB omsatte 1,9 miljarder kronor 2013 och redovisade ett förvaltningsresultat om 674 miljoner kronor samt ett resultat efter skatt om 528 miljoner kronor för 2013. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet fortsatt höga 96 % (96 %). Direktavkastningen uppgick till 6,1 % (6,2 %) under 2013.

Under 2013 har 23 fastigheter förvärvats samtidigt som 31 fastigheter avyttrats. Nettoinvesteringarna uppgick till -302 (2 057) miljoner kronor bestående av investeringar i befintligt bestånd om 391 miljoner kronor, fastighetsförvärv om 1 104 miljoner kronor samt fastighetsförsäljningar om 1 797 miljoner kronor. Under februari 2013 såldes 11 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 1 612 miljoner kronor. Fastigheterna såldes som ett led i renodlingen av Hemsös verksamhetsinriktning och affären medförde att nettoinvesteringarna var negativa under 2013.

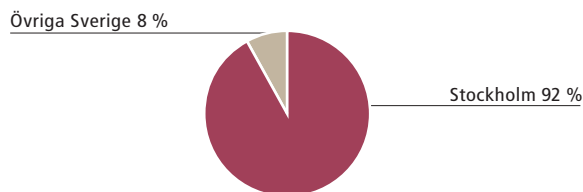
Hemsös externa lån uppgick vid årsskiftet till 14 699 miljoner kronor varav säkerställda banklån 9 200 miljoner kronor, icke säkerställda obligationslån 2 199 miljoner kronor och utestående företagscertifikat 3 300 miljoner kronor. Utöver detta fanns 3 000 miljoner kronor i lån från Tredje AP-fonden.

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

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT, HEMSÖ 31 DECEMBER 2013



FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT, SÖDERPORT 31 DECEMBER 2013



HEMSÖS FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, mkr
Äldreboende	141	817	649 300	8,8	99 %	10 521
Skola	109	658	588 600	7,7	94 %	7 361
Vård	90	333	316 500	4,8	94 %	3 311
Rättsväsende	8	109	67 600	5,5	99 %	1 444
Totalt	348	1 917	1 622 000	7,5	96 %	22 637

SÖDERPORTS FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Kontrakterat hyresvärde	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, mkr
Stockholm	32	261	342 000	3,7	84 %	2 711
Övriga Sverige	12	28	24 000	2,2	100 %	238
Totalt	44	289	366 000	3,6	85 %	2 949

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Sagax har ett tydligt fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. För att underlätta bedömningen av bolagets ställning redovisar Sagax den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis vid varje rapporttillfälle.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. Skatten är beräknad med 22 % (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.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2013

Fastighetsförvärv har medfört att hyresvärdet ökat med 133 miljoner kronor och fastighetskostnaderna med fem miljoner kronor.

Vakansvärdet i befintligt fastighetsbestånd ökade med nio miljoner kronor samtidigt som Sagax under året erhöll nio miljoner kronor i ersättning från hyresgäster som avflyttade i förtid. Ersättningen redovisas om övrig intäkt i koncernens resultaträkning för 2013. I samband med fastighetsförvärv i Finland ökade vakansvärdet med ytterligare fem miljoner kronor.

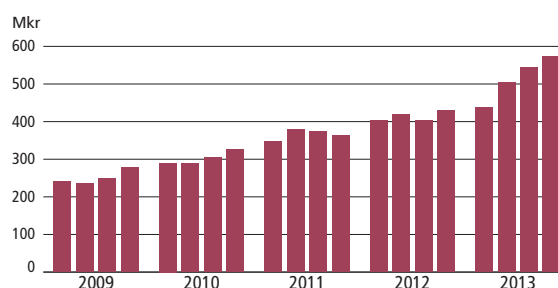
Eurokursens utveckling har medfört att hyresvärdet ökat med tio miljoner kronor.

Resultat efter schablonskatt som tillfaller aktieägarna har ökat med 48 % till 348 miljoner kronor, motsvarande 2,18 kronor per stamaktie.

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



UTVECKLING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA 2009–2013

	2009					2010					2011				
Belopp i miljoner kronor	31 dec 2008	Förändring befintligt bestånd	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2009	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2010	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	31 dec 2011
Hyresvärde	545	33	44	0	622	14	-22	104	-5	713	18	-1	128	-19	838
Vakans	-22	-4	-	-	-26	-10	-	-8	-	-44	-10	-	-2	-	-56
Hyresintäkter	523	29	44	0	596	4	-22	96	-5	669	8	-1	125	-19	782
Fastighetskostnader	-60	-9	-6	0	-75	-9	1	-14	0	-97	0	-	-21	1	-117
Driftnetto	463	20	38	0	521	-5	-21	82	-5	572	8	-1	104	-18	665
Central administration	-26				-26					-30					-34
Resultatandel från intresseföretag	-				-					29					27
Finansnetto	-235				-217					-245					-294
Förvaltningsresultat	202				278					326					364
Skatt	-53				-73					-86					-96
Resultat efter skatt	149				205					240					268
varav tillkommer – preferensaktieägarna	30				41					74					74
– stamaktieägarna	119				164					166					194
Investeringar och avyttringar		209	447	-6			209	447	-6		136		1 421	-246	

	2012					2013					
Belopp i miljoner kronor	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar	1 jan 2013	Förändring befintligt bestånd	Valuta-effekt	Fastighets-förvärv	Fastighets-försäljningar		1 jan 2014
Hyresvärde	50	-9	31	-8	901	16	10	133	-9		1 051
Vakans	-10	0	-0	-	-66	-9	-	-5	-		-80
Hyresintäkter	40	-9	31	-8	835	7	10	129	-9		971
Fastighetskostnader	-0	+0	-1	1	-117	-7	-	-15	0		-138
Driftnetto	39	-9	30	-7	718	-	10	114	-9		833
Central administration					-38						-42
Resultatandel från intresseföretag					48						106
Finansnetto					-298						-323
Förvaltningsresultat					430						574
Skatt					-95						-126
Resultat efter skatt					335						448
varav tillkommer – preferensaktieägarna					100						100
– stamaktieägarna					235						348
Investeringar och avyttringar	260		203	-68		137	-	1 126	-94		

RISKER OCH RISKHANTERING

Sagax utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

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

Hyresmarknaderna för lokaler för lager och lätt industri i Stockholms- och Helsingforsregionerna är Sagax viktigaste marknader och svarar för 64 % av koncernens hyresintäkter. Dessa marknader karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter långa löptider på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre intjäning. Detta är av särskilt stor vikt i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

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

KREDITRISK

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

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastig-

hetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Sagax bedömer att bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och integrera dessa i förvaltningsverksamheten.

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

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

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

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

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäktsoch kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden.

FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax nominella ränteswappar och räntetak. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 5 008 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet.

De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträk-



ningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

För att förstå värderingseffekterna på Sagax räntederivat vid förändringar av de underliggande swapkurvorna redovisas i diagrammet nedan effekterna på Sagax resultat före skatt vid en simulerad parallellförskjutning med till exempel +1,0 procentenhet (100 baspunkter) av de underliggande swapkurvorna. Allt annat lika, skulle detta medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 205 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -218 miljoner kronor. Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i intresseföretag vilka i likhet med Sagax använder räntederivat för att minska sina ränterisker och marknadsvärderar derivatavtalen kvartalsvis.

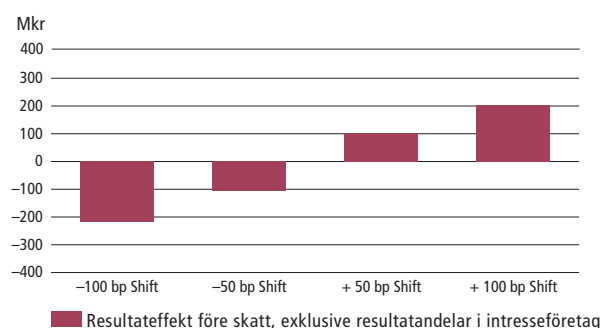
FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder.

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

I nedanstående tabeller redovisas dels belåningsgradens känslighet för förändringar av fastighetsvärden, dels rätetäckningsgradens känslighet för förändringar av fastigheternas uthyrningsgrad.

OMVÄRDERING VID FÖRÄNDRING AV SWAPKURVOR



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

LIKVIDITETSRISK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Koncernen hade dessutom outnyttjade kreditfaciliteter om totalt 644 miljoner kronor vid årsskiftet. AB Sagax har avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor som står till Sagax förfogande till och med maj 2014. Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor. För den finska verksamheten har Sagax avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro som står till Sagax förfogande till och med januari 2019. Dessa kreditfaciliteter var i sin helhet outnyttjade den 31 december 2013. Sagax har följaktligen en god betalningsförmåga.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och rätetak. Per 31 december 2013 uppgick de räntebärande skulderna till 7 032 (6 300) miljoner kronor.

En förändring av de rörliga marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2013 påverkat räntekostnaderna med 17 (9) miljoner kronor om året med beaktande av Sagax räntederivat. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet påverkat räntekostnaderna med 70 (63) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax

EFFEKT PÅ BELÅNINGSGRADEN AV FÖRÄNDRAT VÄRDE PÅ FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER 31 DECEMBER 2013

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

EFFEKT PÅ RÄNTETÄCKNINGSGRAD AV FÖRÄNDRAD UTHYRNINGSGRAD PER 31 DECEMBER 2013

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



derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,7 (5,2) år. Detta innebär att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax äger 42 fastigheter i Finland och 5 fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Den 31 december 2013 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 2 145 (1 875) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 3 498 (2 680) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 171 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

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

ORGANISATORISK RISK

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

OPERATIONELLA RISKER

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

MILJÖRISK

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

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i

syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Sagax negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Sagax genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

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

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

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

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

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

I not 12 på sidan 98 redogörs för Sagax skattekostnader

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

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 förvaltningsresultat, 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 resultat effekt avser resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.



Skatter, se sidan 98

Organisation och medarbetare, se sidan 63



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.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax har tre aktieslag vilka alla är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolagets börsvärde uppgick till 5 465 (4 009) miljoner kronor den 31 december 2013.

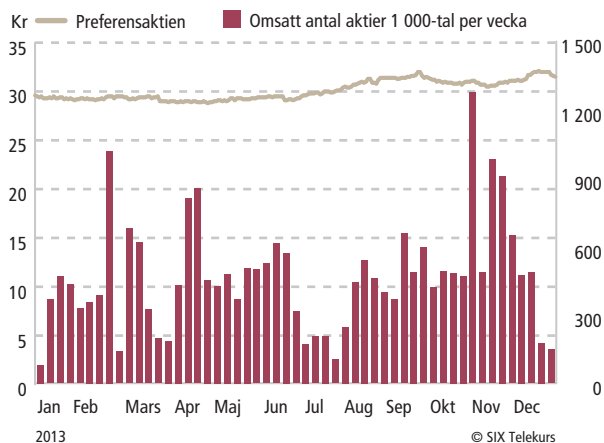
Sagax hade vid årets utgång 7 237 (6 814) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 5 465 (4 009) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

Totalt finns netto 13 416 822 A-aktier, 145 858 130 B-aktier och 50 000 000 preferensaktier utestående. 1 000 000 B-aktier återköptes

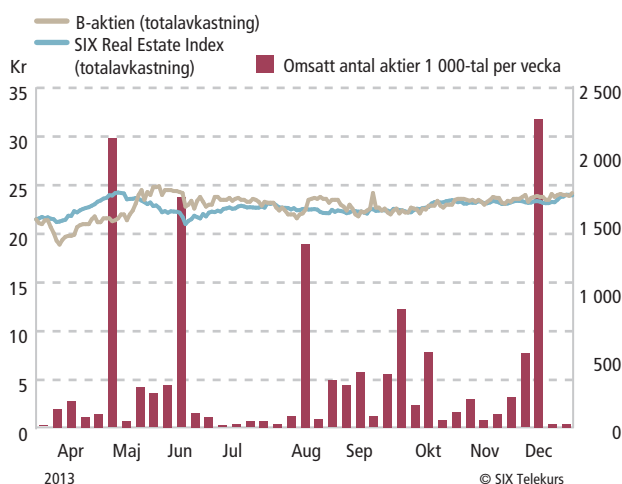
den 16 december 2013. Sagax innehav av egna aktier uppgår därefter till 1 000 000 B-aktier.

Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

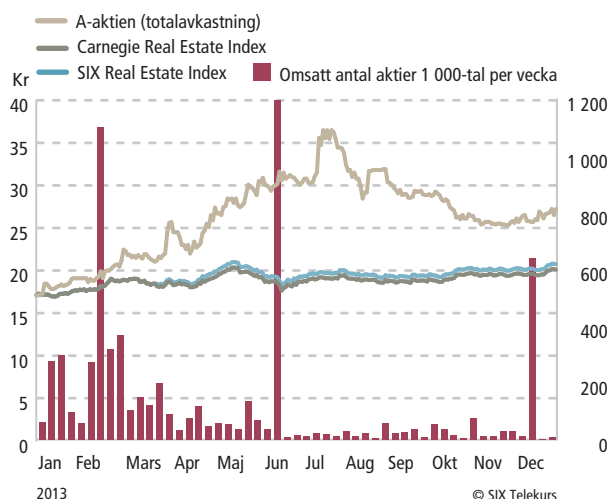
PREFERENSAKTIERNAS KURSUTVECKLING 2013



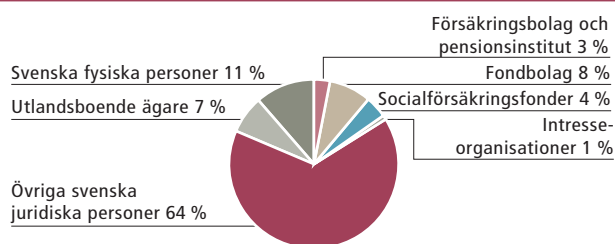
B-AKTIENS KURSUTVECKLING SEDAN NOTERING



A-AKTIENS KURSUTVECKLING 2013



ÄGARKATEGORIER



AKTIEHANDELN 2013

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis		Genomsnittlig handelsvolym, mkr	
	31-dec-13	31-dec-12	2013	2012	2013	2012	2013	2012
A-aktier	26,80	17,14	13	13	27	5	0,6	0,5
B-aktier	24,20	–	16	–	14	–	1,8	–
Preferensaktier	31,50	29,60	55	33	51	43	3,0	1,8



Händelser efter årets utgång, se sidan 79
Bolagsstyrning, se sidan 64

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 366 231 166 kronor och fördelades på totalt 209 274 952 aktier.

Kvotvärdet per aktie är 1,75 kronor. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Sagax aktier är upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm. Aktierna handlas på Mid Cap (symbol SAGA A, SAGA B och SAGA PREF).

Vid AB Sagax extra bolagsstämma den 19 mars 2013 beslutades om fondemission av 134 168 220 stamaktier av serie B, för varje A-aktie erhöll aktieägarna 10 B-aktier. Det nya aktieslaget togs upp till handel den 8 april 2013 på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Emissionen skedde med syfte att förbättra likviditeten i stamaktierna och öka bolagets finansiella flexibilitet.

Under juni 2013 emitterades 11 689 910 B-aktier vid en till Tredje AP-fonden riktad nyemission i samband med bildandet av Hemsjö Intressenter AB.

Under december 2013 återköptes 1 000 000 stamaktier av serie B med stöd av bemyndigande från årsstämman 2013. Sagax innehav av egna aktier uppgick till 1 000 000 B-aktier vid årsskiftet.

UTDELNINGSPOLICY FÖR STAMAKTIER

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

I enlighet med denna utdelningspolicy föreslår styrelsen årsstämman 2013 att besluta om att utdelning skall ske med 0,55 (0,43) kronor per stamaktie av serie A respektive serie B. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 194 (164) miljoner kronor inklusive preferensaktieutdelningen, motsvarande 37 % av förvaltningsresultatet.

UTDELNINGSPOLICY FÖR PREFERENSAKTIER

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

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.



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

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

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.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
B-aktiens börskurs vid årets 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 127.

AKTIEKURSENTVECKLING OCH VOLATILITET

Utveckling ^{1), 2)}	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMXS30 Index
1 år	55 %	47 %	10 %	26 %	14 %
2 år	105 %	ET	14 %	54 %	24 %
3 år	103 %	ET	21 %	53 %	21 %
4 år	258 %	ET	25 %	114 %	44 %
5 år	786 %	ET	44 %	210 %	114 %
Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie ³⁾	Sagax preferensaktie	Carnegie Real Estate Index	OMXS30 Index
1 år	41 %	29 %	6 %	12 %	13 %
2 år	36 %	ET	7 %	13 %	16 %
3 år	35 %	ET	8 %	17 %	21 %
4 år	34 %	ET	8 %	17 %	20 %
5 år	37 %	ET	9 %	18 %	22 %

1) Beräknade per 30 december 2013.

2) Utvecklingen inkluderar ej återinvesterad utdelning för Sagax aktier eller för Carnegie Real Estate Index och OMXS30 Index.

3) Beräknad sedan B-aktierna noterades den 8 april 2013.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare 1 798 584 teckningsoptioner 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 juni 2014, juni 2015 respektive juni 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.

Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 7 maj 2014 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i juni 2017 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

LIKVIDITETSGARANTI

Remium är likviditetssgarant åt Sagax på NASDAQ OMX Stockholm. Syftet är att främja en god likviditet i aktien samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Enligt avtalet

skall Remium för Sagax aktier ställa en köp- respektive säljvolym om vardera motsvarande minst 30 000 kronor i orderboken med en spread om maximalt 3 % mellan köp- och säljkurs för A- respektive B-aktierna samt maximalt 2 % för preferensaktierna.

BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

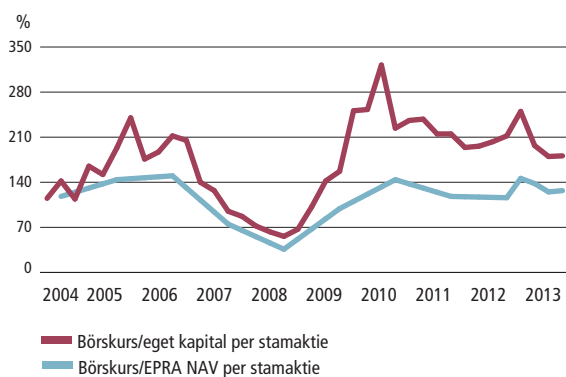
Förvaltningsresultat per stamaktie

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 (14,86) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 181 % av det egna kapitalet per stamaktie och 127 % av EPRA NAV per stamaktie. EPRA (European Public Real Estate Association) är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat satt standarden för nyckeltalet EPRA NAV (Net Asset Value). EPRA NAV används för att beräkna det långsiktiga substansvärdet och definieras som redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE EPRA NAV



BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



MILJÖARBETE

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

SAGAX LEGALA ANSVAR

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

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

MOTIV FÖR MILJÖARBETE

Det finns tydliga finansiella fördelar med att kombinera ett målmedvetet miljöarbete med en framgångsrik fastighetsförvaltning. Sagax ambition är att aktivt arbeta med att minska negativa effekter på miljön som uppstår i de fastigheter som ägs av bolaget och att verka för god hushållning av ändliga naturresurser och en skonsam miljöpåverkan. Sagax bedömer att följande tre områden har störst miljöpåverkan:

- Energianvändning.
- Skadliga ämnen.
- Inomhusklimat.

ENERGIANVÄNDNING

Negativ miljöpåverkan i Sagax fastigheter uppstår främst vid energianvändning för uppvärmning av fastigheterna. Sagax kan reducera negativ miljöpåverkan i fastigheterna genom att till exempel minska beroendet av fossila bränslen, öka energiåtervinningen vid uppvärmning samt minska elförbrukningen. I nedanstående stapeldiagram framgår att uppvärmning med olja har minskat från 24 % till 16 % i fastighetsbeståndet sedan 2009 samtidigt som uppvärmning med fjärrvärme har ökat från 60 % till 73 % under perioden.

Energideklaration

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

Energianalyser

De flesta av Sagax hyresgäster, motsvarande 57 % av uthyrningsbar area, står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och Sagax vidarefakturerar 82 % av de kostnader som bolaget ändå står för. Det är viktigt att finna lösningar där vinster från energibesparingar kan fördelas mellan Sagax och hyresgästen för att skapa incitament till förändringar.

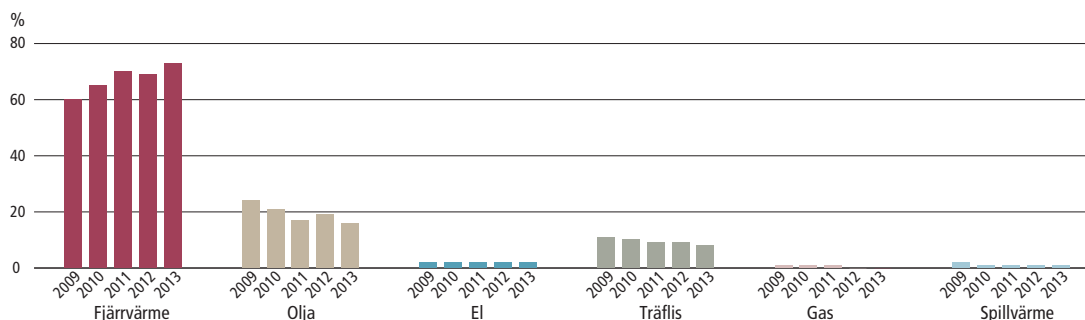
Sagax genomför energianalyser av utvalda fastigheter i syfte att hitta ytterligare energibesparande åtgärder. Energianalyserna utmynnar i åtgärdsförslag med uppskattade investeringskostnader. De hittills vanligaste effektiviseringsåtgärderna är installation av ventilationsaggregat med ökad återvinning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

Energiprojekt

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

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

UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I FASTIGHETSBESTÅNDET



Den nya byggnaden för Bavaria Stockholm på fastigheten Bulten 1 i Danderyd som är under uppförande har projekterats med flera miljöförbättrande system. Oljepannan i den tidigare byggnaden ersätts av bergvärme för uppvärmning samt kylning av lokalerna, vilket medför lägre energiförbrukning. Byggnaden uppfyller kraven på energiförbrukning enligt Green Buildings regler. Byggnaden har projekterats med mål att uppfylla BMW-koncernens miljökrav på nya återförsäljarbyggnader. Byggnaden förses med yttertak med vegetationstäckning för fördröjning av dagvatten samt svackdike på tomtmark för syresättning och mikrobiologisk rening av dagvattnet. Biltvättanläggningen har även biologisk rening och vattenåtervinning.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd

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

I många industrier kan också spillenergi från processen användas till uppvärmningen. Den förhållandevis stora andelen träflis som uppvärmningskälla, 8 %, utgörs av spill i trähustillverkarna Myresjöhus och Trivselhus produktion. 28 % av lokalarean i marknadsområde Övriga Sverige värms upp med hjälp av träflis.

Oljeeldad uppvärmning finns i 15 av Sagax fastigheter vilket utgör 16 % av lokalarean. I de fall oljeeldade fastigheter ligger i närheten av utbyggt fjärrvärmenät undersöks möjligheten att konvertera till fjärrvärme. Som tidigare redovisats minskar uppvärmning med olja successivt samtidigt som uppvärmning med främst fjärrvärme ökar i fastighetsbeståndet. I Stockholm, Helsingfors och Övriga Finland är fjärrvärme den dominerande uppvärmningskällan.

SKADLIGA ÄMNEN

PCB, asbest och köldmedium

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

PCB finns främst i fogmassor, isolerrutor och i vissa golvbeläggningar. Alla Sagax svenska fastigheter uppförda mellan 1956 och 1973 har särskilt undersökts. Om behov föreläggat har dessa åtgärdats eller är föremål för kommande åtgärder.

Vid ombyggnationer undersöks alltid förekomsten av asbest. Asbest kan förekomma i golv och ventilationssystemet som isolering. All asbest tas regelmässigt bort och destrueras enligt särskild ordning. Även då andra skadliga ämnen återfinns i byggnader eller mark vid om- eller tillbyggnation av fastigheter saneras alltid fastigheten och de skadliga ämnena destrueras enligt särskild ordning.

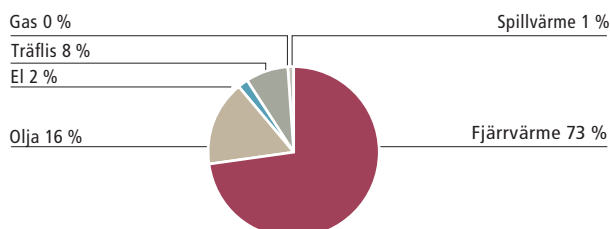
För köldmedier i anläggningar där Sagax är ägare ansvarar bolaget för de återkommande besiktningar som görs. Sagax har serviceavtal med ackrediterade kontrollorgan vilka utför de årliga kontrollerna. Köldmedium återfinns i kyl- och frysanläggningar, värmepumps- och klimatanläggningar. Eventuella anmärkningar vid kontrollerna under 2013 har åtgärdats.

Miljöanalyser vid fastighetsförvärv

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

Resultatet av de analyser som genomförts vid fastighetsförvärv under 2013 har varit tillfredsställande.

UPPVÄRMNINGSKÄLLOR I PROCENT



INOMHUSKLIMAT

Obligatorisk ventilationskontroll

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

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

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

Elrevision

Bränder i fastigheter orsakar årligen skador för mångmiljonbelopp. Elfel utgör den största enskilda brandorsaken. För att möta det ökade antalet elrelaterade bränder i Sverige bildades redan 1925 Elektriska Nämnden. Nämndens uppgift är att auktorisera besiktningsmän samt revisionsbesiktiga elanläggningar. De försäkringsbolag som verkar på den svenska marknaden kräver regelbunden revisionsbesiktning av elanläggningen på försäkringsobjekt över en viss storlek. Revisionsbesiktningen innebär att en besiktningsingenjör regelbundet, 1–5 års intervall beroende på verksamhetens art och typ av elanläggning, kontrollerar elanläggningen och dokumenterar resultatet.

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

MILJÖKLASSNINGAR AV FASTIGHETER

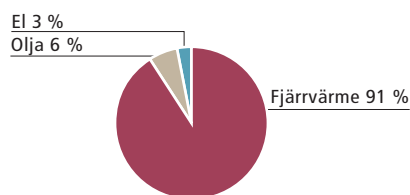
I Sverige har ett antal miljöklassningssystem fått fäste. De fyra största systemen är Green Building, Breeam, LEED och Miljöbyggnad (före detta Miljöklassad Byggnad), samtliga med olika uppbyggnad.

Green Building fokuserar endast på byggnadens energiförbrukning och kan appliceras på både nybyggda och äldre byggnader. Sagax fastighet Rosersberg 11:105 i Upplands Väsby är uppförd som en Green Building och koncernbolaget Sagax Rosersberg AB är partner i Europeiska GreenBuilding Programmet.

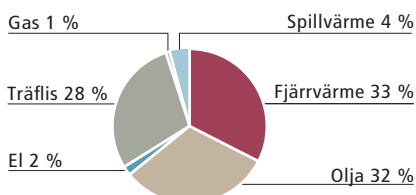
Utöver Rosersberg 11:105 har Sagax inga fastigheter som klassificerats enligt något av systemen ovan. Då flertalet av hyresgästerna inom fastighetsbeståndet har enskilt ansvar för mediaabonnemangen ligger möjligheten att påverka energiförbrukning i hög grad hos hyresgästerna. På grund av detta har det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

UPPVÄRMNINGSKÄLLOR

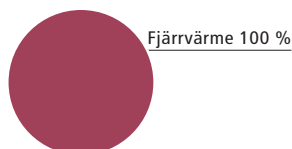
STOCKHOLM



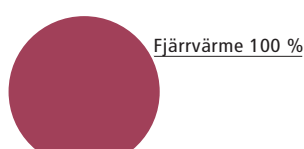
ÖVRIGA SVERIGE



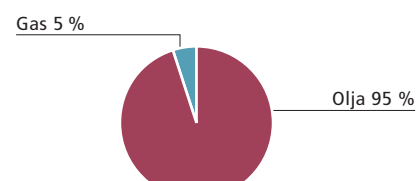
HELSINGFORS



ÖVRIGA FINLAND



ÖVRIGT



ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm. 21 av 29 medarbetare var vid årsskiftet anställda av moderbolaget och placerade i Stockholm. Åtta medarbetare var anställda av ett finskt dotterbolag med kontor i Helsingfors.

Bolagets fastighetsförvaltare leds av fastighetschefen. Ekonomiavdelningen leds av ekonomichefen. Sagax har även en finanschef. Affärsutvecklingen leds direkt av verkställande direktören. I Finland leds bolaget av den verkställande direktören för den finska verksamheten.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 96 koncernföretag varav 28 med säte i Finland, ett med säte i Danmark och övriga med säten i Sverige. Moderbolaget ägde 95 dotterföretag direkt eller indirekt till 100 %. Därutöver ägde moderbolaget 50 % av intresseföretagen Söderport Holding AB respektive Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur ägde 30 % av Hemsö Fastighets AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

MEDARBETARE

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

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

Sagax genomför även en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras under två dagar. Syftet är att skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen, då det är viktigt att Sagax medarbetare tar ansvar och känner sig delaktiga i verksamheten.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en liten organisation. Av Sagax 29 medarbetare var 12 kvinnor och medelåldern uppgick till 39 år. Medelantalet anställda var under året 27 personer. En medarbetare lämnade Sagax och tre personer anställdes under 2013.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 68 i avsnittet om bolagsstyrningen.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och har riktats till samtliga medarbetare förutom bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter. Totalt innehar Sagax medarbetare 1 798 584 teckningsoptioner motsvarande 1,1 % av antalet utestående stamaktier.

ETIK OCH JÄMSTÄLLDHET

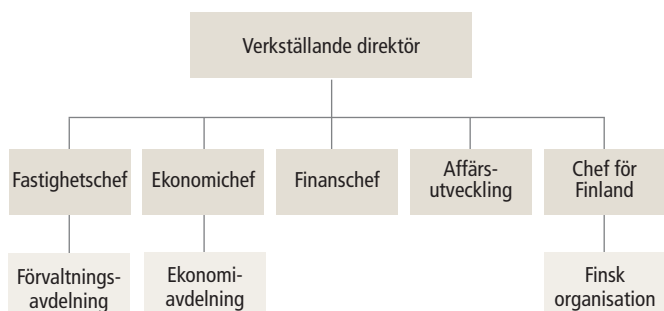
Bolaget har en jämställdhetsplan. Sagax målsättning är att kvinnor och män ges samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättningen skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas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

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

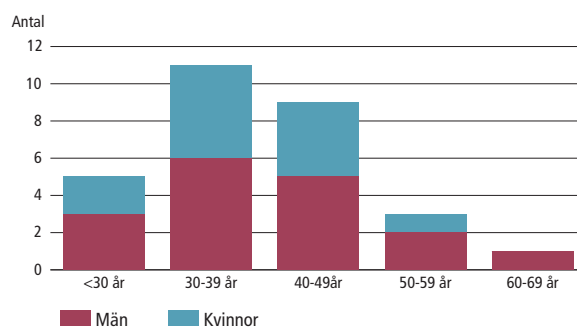
FASTIGHETSSKÖTSEL

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

OPERATIV STRUKTUR



ÅLDERSFÖRDELNING



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

BOLAGSORDNING

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

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

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

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

INTERN KONTROLL

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

Kontrollmiljö

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

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i

styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen.

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

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

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

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella

rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax arbetar med att löpande utveckla systemstödet för verksamheten.

Information och kommunikation

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

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

Styrning och uppföljning

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

Behov av internrevision

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

STYRELSEN

Sagax styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2013. Bolagets VD David Mindus är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Göran E Larsson, Staffan Salén, Johan Thorell, Filip Engelbert, Johan Cederlund, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Göran E Larsson har av årsstämman 2013 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 70.

STYRELSENS ARBETSROUTINER

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Instruktion till verkställande

direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

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

Ordföranden skall särskilt:

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

Styrelsen skall enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategidagar. Arbetsordningen behandlar vilka frågor som alltid skall behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet. Sagax styrelse hade 21 protokollförda möten under år 2013 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under 2013 har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av prognoser och delårsrapporter. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget. Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att särskilt diskutera bolagets finansiella mål och framtida strategier. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

VERKSAMHETSSTYRNING

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

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

Nedan presenteras en förenklad bild av hur styrelsearbetet i Sagax fortskrider under ett år och vilka frågor som alltid skall avhandlas på de styrelsemöten som arbetsordningen omnämner.

VALBEREDNING OCH STYRELSEUTSKOTT

Valberedning

På förslag av bolagets valberedning beslutade årsstämman 2013 att uppdra åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2013 som vardera skall utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara

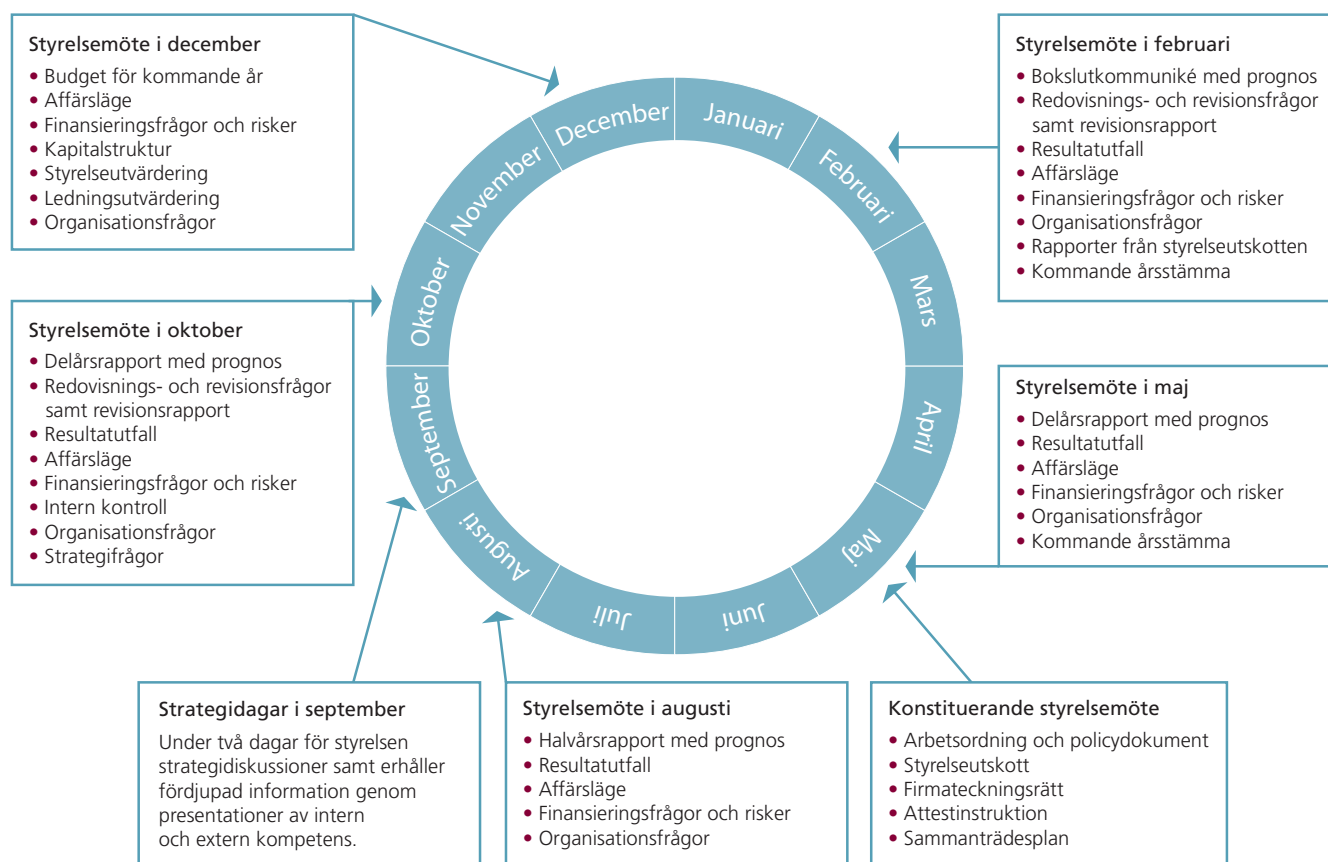
ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall enligt stämmobeslutet tillkännagivas senast sex månader före årsstämman 2014.

Valberedningen som tillkännagavs 25 oktober 2013 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, representerar David Mindus med bolag.
- Håkan Engstam, representerar Rutger Arnhult med bolag.
- Erik Salén, representerar familjen Salén med bolag.
- Göran E Larsson, styrelseordförande i Sagax.

Valberedningen har inför årsstämman 2014 haft ett protokollfört sammanträde samt även kommunicerat med varandra via telefon och e-mail.

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE



Ersättningsutskott

Styrelsen har vid konstituerande styrelsemötet den 7 maj 2013 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av Göran E Larsson och Staffan Salén. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har haft ett protokollfört sammanträde avseende ersättningar för 2013-2014, samt ett antal avstämningar via telefon och e-mail under året. Utskottets redovisning över dess utvärdering av ledande befattningshavare finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 7 maj 2013 och består av Johan Thorell och Göran E Larsson. Revisionsutskottet avser att träffa bolagets revisorer vid tre tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionsutskottets arbete. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har haft två protokollförda sammanträden med revisorerna under 2013, samt ett protokollfört sammanträde under 2014. Under dessa sammanträden har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorernas iakttagelser och synpunkter har sedan vidareberapporterats till styrelsen.

REVISION

Revisorerna skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna skall närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna skall efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna har även utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för perioden januari-september 2013 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen för perioden. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om ett år.

Årsstämman 2013 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor samt auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som ytterligare påskrivande revisor för tiden fram till årsstämman 2014. Jonas Svensson har varit revisor i Sagax sedan 2007 och Magnus Fredmer sedan 2012.

Bolagets revisorer har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2013 och vid ett tillfälle under 2014.

AKTIEMARKNADSINFORMATION

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

POLICYDOKUMENT

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

Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax skall bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker Sagax får ta. Den anger även hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet skall ske till styrelsen. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Sagax bolag omfattas av finanspolicyen.

Informationspolicy

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

Insiderpolicy

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

Utdelningspolicy

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

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

Jämställdhetsplan

Enligt jämställdhetslagen är varje arbetsgivare som sysselsätter tio eller fler arbetstagare skyldig att upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete. Sagax målsättning med framtagna jämställdhetsplan är att kvinnor och män skall ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och befordringsmöjligheter skall vara oberoende av kön och lönesättning.

skall vara jämställd inom Sagax. Jämställdhetsarbetet skall bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett eget ansvar att aktivt medverka i jämställdhetsarbetet.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Göran E Larsson, Filip Engelbert, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och Johan Cederlund är oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning i förhållande till Sagax, bolagsledningen samt dess huvudägare. David Mindus, som är verkställande direktör i Sagax, innehar mer än 10 % av rösterna och anses därmed som beroende i förhållande till bolaget. Även Staffan Salén representerar mer än 10 % av rösterna och betraktas som beroende i förhållande till bolaget. Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

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

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 7 maj 2013 beslutades att styrelsearvoden skall utgå med sammanlagt 1 125 000 kronor, fördelat 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 Sagax. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Styrelsearvode till tre av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och Sagax, vilket är kostnadsneutralt för Sagax. Styrelseledamöten Ulrika Werdelin har under året erhållit särskilt arvode om totalt 70 000 kronor för konsultuppdrag.

Årsstämman 2013 beslutade om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

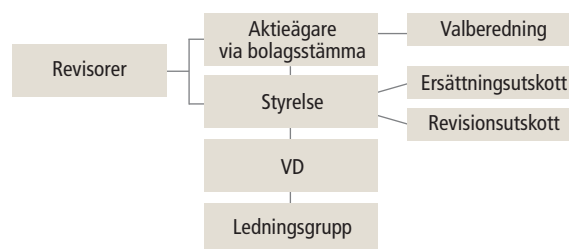
"Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningskommitté och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att förhandla med övriga ledande befattningshavare i enlighet med nedanstående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

Bolaget skall ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den

huvudsakliga ersättningen skall utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget skall avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger skall det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen skall därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram skall föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningsslön skall uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag skall ej tillämpas.

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

STYRINGSSTRUKTUR



AB Sagax har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5. Styrelsen föreslår årsstämman 2014 att motsvarande riktlinjer även skall gälla framledes.

BOLAGSSTÄMMA

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

Extra bolagsstämma den 19 mars 2013

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

Årsstämman den 7 maj 2013

Vid 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



Kallelse till årsstämma, se sidan 123
Bolagsordning, se sidan 121

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.

- 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 ger 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.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2014

Inför årsstämman den 7 maj 2014 kl. 17.00 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om:

- utdelning till aktieägarna om 0,55 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B,
- utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2013 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie,
- att AB Sagax fria fond- och vinstmedel, efter avdrag för utdelning balanseras i ny räkning,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier, teckningsoptioner eller konvertibla skuldebrev eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 % av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibla skuldebrev eller kombination därav motsvarande maximalt 10 % av utestående röster,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- incitamentsprogram 2014/2017.

Kallelse till stämman med beslutsförslag finns presenterad på sidan 123.

Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman:

- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma,
- att omvälja samtliga sittande styrelseledamöter. Valberedningen föreslår även omval av sittande styrelseordförande,
- att styrelsearvoden skall utgå under uppdragsåret mellan årsstämmorna 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.
- att ersättning till bolagets revisorer skall utgå enligt av bolaget godkänd räkning.

STYRELSE

GÖRAN E LARSSON

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

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

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

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

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

JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1970.

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

Övriga styrelseuppdrag: Bland annat ordförande i industri- och handelsgruppen Lotorp och ordförande och styrelseledamot i andra bolag i Lotorp-koncernen.

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

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

FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007. Född 1969.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Övriga styrelseuppdrag: Verkställande direktör för Avito AB med styrelseuppdrag i Avitogruppen. Styrelseledamot i Matterhorn Advisors AB och Gornetgrat Capital AB.

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

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 122 500 A-aktier och 945 000 B-aktier.

DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Född 1972.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Hemsö Fastighets AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag.

Beroende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 4 870 727 A-aktier, 38 253 025 B-aktier, 775 preferensaktier, 30 000 aktieterminer A (sälj) och 300 000 aktieterminer B (sälj).

STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av ersättningsutskottet. Född 1967.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

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

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Salénia AB.

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

Beroende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 2 008 733 A-aktier, 17 585 330 B-aktier, 78 595 preferensaktier, 10 000 aktieterminer A (sälj) och 100 000 aktieterminer B (sälj).

JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisionsutskottet. Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Tagehus Holding AB, Hemsö Fastighets AB, Delarka Holding AB, Oscar Properties Holding AB, Kallebäck Property Investors AB, Cassandra Oil AB och Nicoccino Holding AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

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

ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Född 1969.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande befattning: Rådgivare och projektledare inom den finansiella sektorn.

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

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Innehav i AB Sagax: 24 661 A-aktier och 526 750 B-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2013.



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

STYRELSENS ERSÄTTNINGAR

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelsemöten	Ersättningskommitté	Revisionskommitté
Göran E Larsson	Ordförande	2001	Ja	300 000	21 av 21	1 av 1	2 av 2
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	165 000	20 av 21		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	21 av 21		
Staffan Salén	Ledamot	2004	Nej	165 000	21 av 21	1 av 1	
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	165 000	21 av 21		2 av 2
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	165 000 ²⁾	19 av 21		
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	165 000	20 av 21		

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

2) Ulrika Werdelin har under 2013 härutöver erhållit arvode om 70 000 kronor för konsultuppdrag.

FÖRETAGSLEDNING

DAVID MINDUS

Se sidan 70.

SUSANNE ESSEHORN

Född 1964.

Fastighetschef för Sagax sedan 2010.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms Universitet.

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

Innehav i AB Sagax: 10 000 teckningsoptioner för A-aktier och 170 000 teckningsoptioner för B-aktier.

BJÖRN GARAT

Född 1975.

Finanschef och vice VD sedan augusti 2012.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

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

Innehav i AB Sagax: 20 765 stamaktier serie A, 434 097 stamaktier serie B, 148 preferensaktier, 40 000 stamaktieterminer A (köp), 400 000 stamaktieterminer B (köp) och 107 800 teckningsoptioner för B-aktier.

JOHAN HEDANDER

Född 1980.

Affärsutvecklare på Sagax sedan 2007.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Arbetslivserfarenhet: Investeringsanalys och transaktioner inom fastighetssektorn.

Innehav i AB Sagax: 100 A-aktier, 1 000 B-aktier, 9 739 teckningsoptioner för A-aktier och 158 390 teckningsoptioner för B-aktier.

PETER LARSEN

Född 1961.

Ekonomichef för Sagax sedan 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

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

Innehav i AB Sagax: 9 586 A-aktier, 95 860 B-aktier, 44 preferensaktier, 10 300 teckningsoptioner A-aktier och 173 000 teckningsoptioner B-aktier.

JAAKKO VEHANEN

Född 1976.

Verkställande direktör för Sagax Finland Oy sedan 2007.

Utbildning: Diplomingenjör från Helsingfors Tekniska Högskola.

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

Innehav i AB Sagax: 8 861 teckningsoptioner för A-aktier och 137 510 teckningsoptioner för B-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2013. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.

REVISORER

MAGNUS FREDMER

Född 1964.

Revisor i bolaget sedan 2012.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR

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

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2013.



Magnus Fredmer

JONAS SVENSSON

Född 1968.

Revisor i bolaget sedan 2007.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young och medlem i FAR.

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

Inget aktieinnehav i AB Sagax den 31 december 2013.



Jonas Svensson



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

INSIDERREGISTRERADES TRANSAKTIONER UNDER 2013/2014

Nedan redovisas de transaktioner vilka genomförts under 2013-2014 av i Finansinspektionens insynsregister registrerade styrelsemedlemmar och medarbetare i AB Sagax.

Datum	Namn	Befattning	Köpt/Sålt	Värdepapper	Antal
2013-01-04	Mindus, David	VD	Försäljning	Aktie A	-59 500
2013-02-15	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Köp	Aktie A	24 661
2013-03-22	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Innehavsanmälan	Aktietermin A, sälj	5 000
2013-03-22	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Innehavsanmälan	Aktietermin A, sälj	5 000
2013-03-22	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Innehavsanmälan	Aktie A	1 776 733
2013-03-22	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Innehavsanmälan	Aktie PR	38 595
2013-04-05	Larsson, Göran E.	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	1 024 000
2013-04-05	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	902 270
2013-04-05	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	114 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Fondemission	Aktie B	10 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Fondemission	Aktie B	7 500
2013-04-05	Mindus, David	VD	Fondemission	Aktie B	7 500
2013-04-05	Mindus, David	VD	Fondemission	Aktie B	21 405 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Omräkning +	Aktietermin A, sälj	15 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Omräkning +	Aktietermin A, sälj	15 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Omräkning +	Aktietermin B, sälj	150 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Omräkning +	Aktietermin B, sälj	150 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Omräkning -	Aktietermin A, sälj	-15 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Omräkning -	Aktietermin A, sälj	-15 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Fondemission	Aktie B	17 142 220
2013-04-05	Mindus, David	VD	Fondemission	Aktie B	830 000
2013-04-05	Mindus, David	VD	Fondemission	Aktie B	132 920
2013-04-05	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	10 000
2013-04-05	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	10 000
2013-04-05	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	715 000
2013-04-05	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	490 000
2013-04-05	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	17 767 330
2013-04-05	Larsen, Peter	Ekonomichef	Fondemission	Aktie B	95 860
2013-04-05	Larsen, Peter	Ekonomichef	Fondemission	Teckningsoption B 140613	43 000
2013-04-05	Larsen, Peter	Ekonomichef	Fondemission	Teckningsoption B 150612	60 000
2013-04-05	Dahlberg, Mikael	Koncerncontroller	Fondemission	Teckningsoption B 140613	29 500
2013-04-05	Dahlberg, Mikael	Koncerncontroller	Fondemission	Teckningsoption B 150612	42 500
2013-04-05	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Fondemission	Aktie B	246 610
2013-04-05	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Fondemission	Teckningsoption B 140613	50 000
2013-04-05	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Fondemission	Teckningsoption B 150612	50 000
2013-04-05	Garat, Björn	Vice VD	Fondemission	Aktie B	207 650
2013-04-05	Garat, Björn	Vice VD	Omräkning +	Aktietermin A, köp	20 000
2013-04-05	Garat, Björn	Vice VD	Omräkning +	Aktietermin A, köp	20 000
2013-04-05	Garat, Björn	Vice VD	Omräkning +	Aktietermin B, köp	200 000
2013-04-05	Garat, Björn	Vice VD	Omräkning +	Aktietermin B, köp	200 000
2013-04-05	Garat, Björn	Vice VD	Omräkning -	Aktietermin A, sälj	-20 000
2013-04-05	Garat, Björn	Vice VD	Omräkning -	Aktietermin A, sälj	-20 000
2013-04-25	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Omräkning +	Aktietermin A, sälj	5 000
2013-04-25	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Omräkning +	Aktietermin A, sälj	5 000
2013-04-25	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Omräkning +	Aktietermin B, köp	50 000
2013-04-25	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Omräkning +	Aktietermin B, sälj	50 000
2013-04-25	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Omräkning -	Aktietermin A, sälj	-5 000
2013-04-25	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Omräkning -	Aktietermin A, sälj	-5 000
2013-06-07	Larsen, Peter	Ekonomichef	Köp	Teckningsoption B 160610	70 000
2013-06-07	Dahlberg, Mikael	Koncerncontroller	Köp	Teckningsoption B 160610	40 500
2013-06-07	Essehorn, Susanne	Fastighetschef	Köp	Teckningsoption B 160610	70 000
2013-06-07	Garat, Björn	Vice VD	Köp	Teckningsoption B 160610	107 800
2013-06-18	Mindus, David	VD	Försäljning	Aktie B	-1 124 195
2013-06-18	Mindus, David	VD	Köp	Aktie A	933 005
2013-06-18	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-182 000
2013-06-18	Salén, Staffan	Styrelseledamot	Köp	Aktie A	232 000
2013-06-20	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-250 000
2013-06-20	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie B	-30 000
2013-09-06	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Köp	Aktie B	10 000
2013-09-09	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Köp	Aktie B	12 140
2013-09-10	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Köp	Aktie B	122 000
2013-09-10	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Köp	Aktie B	122 000
2013-09-10	Werdelin, Ulrika	Styrelseledamot	Köp	Aktie B	14 000
2013-12-30	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Köp	Aktie A	17 000
2013-12-30	Engelbert, Filip	Styrelseledamot	Försäljning	Aktie A	-17 000
2014-04-01	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Preferensaktie	-27 087
2014-04-02	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Preferensaktie	-2 700
2014-04-03	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Preferensaktie	-3 810
2014-04-04	Thorell, Johan	Styrelseledamot	Försäljning	Preferensaktie	-134



Karaportti 8 i Helsingfors har förvärvats under 2013 och omfattar 16 100 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är uthyrd till Nokia Solutions and Networks.

FLERÅRSÖVERSIKT

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2013	2012	2011	2010	2009
Hysesintäkter	919	824	783	644	566
Övriga intäkter	9	2	2	24	4
Drift- och underhållskostnader	-76	-66	-62	-55	-38
Tomträttsavgäld	-13	-13	-13	-12	-12
Fastighetsskatt	-25	-20	-20	-17	-14
Fastighetsadministration	-17	-18	-16	-11	-9
Driftnetto	796	709	673	573	497
Central administration	-42	-38	-34	-30	-26
Resultat från intresseföretag	149	42	-60	49	2
– varav förvaltningsresultat	79	43	24	19	2
– varav värdeförändring på fastigheter	2	13	12	-10	–
– varav värdeförändring på finansiella instrument	68	-14	-97	40	–
Finansiella intäkter	1	7	3	3	4
Finansiella kostnader	-313	-303	-288	-239	-235
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	592	417	294	354	243
– varav Förvaltningsresultat	521	418	378	325	243
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	-4	1	-6	1	1
Finansiella instrument	-4	–	13	-2	-10
Fordringar/andelar i intresseföretag	16	–	–	23	–
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	136	134	129	175	-245
Finansiella instrument	201	-70	-263	78	49
Lån i utländsk valuta	–	–	–	34	12
Resultat före skatt	937	482	168	664	50
Uppskjuten skatt	-155	-116	-32	-165	-9
Aktuell skatt	-5	6	-14	-7	-8
Årets resultat	777	372	122	492	34
Omräkningsdifferenser	55	-27	-7	-21	-2
Totalresultat för perioden	832	345	115	471	31

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Förvaltningsfastigheter	10 790	9 361	8 925	7 496	6 382
Aktier i intresseföretag	669	245	0	6	5
Fordringar på intresseföretag	–	17	220	269	8
Övriga anläggningstillgångar	11	17	18	57	159
Summa anläggningstillgångar	11 470	9 640	9 163	7 828	6 554
Kassa och bank	128	379	343	394	204
Börsnoterade aktier	–	–	–	126	114
Övriga tillgångar	85	68	69	61	46
Summa omsättningstillgångar	213	448	412	581	363
Summa tillgångar	11 683	10 088	9 575	8 410	6 917
Eget kapital	3 723	2 794	2 223	2 206	1 382
Långfristiga räntebärande skulder	6 822	6 019	6 230	5 272	4 885
Uppskjuten skatteskuld	336	187	89	82	43
Övriga långfristiga skulder	320	523	456	232	304
Summa långfristiga skulder	7 478	6 730	6 775	5 586	5 232
Kortfristiga räntebärande skulder	163	189	257	354	136
Räntebärande skulder avseende fastigheter som innehas för försäljning	–	44	56	–	–
Övriga kortfristiga skulder	319	331	264	265	167
Summa kortfristiga skulder	482	564	577	618	304
Summa skulder	7 960	7 294	7 352	6 204	5 535
Summa eget kapital och skulder	11 683	10 088	9 575	8 410	6 917

NYCKELTAL OCH DATA PER AKTIE 31 DECEMBER 2013

	2013	2012	2011	2010	2009
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	7,7	7,8	7,7	8,1	8,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	93	95	97	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93	94	95
Hyresduration, år	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 336	1 159	1 144	1 024	917
Antal fastigheter	141	134	136	129	113
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	24	15	6	27	3
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,6	4,5	4,3	4,3
Genomsnittlig räntebindningstid inkl. derivat, år	3,7	5,2	4,3	4,3	4,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,5	4,3	2,9	3,4	4,2
Soliditet, %	32	28	23	26	20
Belåningsgrad, %	60	62	68	67	73
Nettoskuld/Fastigheternas marknadsvärde, %	64	63	69	70	75
Räntetäckningsgrad, gånger	2,4	2,2	2,2	2,3	2,0
Övriga nyckeltal					
Antal anställda vid periodens slut	29	27	27	19	14
Data per stamaktie ¹⁾					
Börskurs vid periodens utgång, kr	24,20 ²⁾	17,14	15,00	15,45	8,00
Eget kapital per aktie, kr	13,41	8,09	6,99	7,14	5,44
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
Resultat per aktie, kr	4,40	1,84	0,32	3,12	-0,06
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06
Förvaltningsresultat, kr	2,74	2,15	2,07	1,87	1,52
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,73	2,15	2,06	1,74	1,44
Kassaflöde per aktie, kr	2,12	1,79	1,88	1,74	1,47
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	158,3	147,6	147,6	141,9	133,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,4	147,6	147,6	146,3	141,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	153,9	147,6	146,8	134,2	133,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	154,0	147,6	147,4	144,1	140,8
Utdelning per aktie, kr (2013 föreslagen)	0,55	0,43	0,36	0,27	–
Data per preferensaktie					
Börskurs vid periodens utgång, kr	31,50	29,60	26,50	26,30	27,50
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kassaflöde per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	50,0	50,0	37,3	37,3	20,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	50,0	37,8	37,3	32,9	18,7
Utdelning per aktie, kr (2013 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

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.

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 tillträdde den 17 januari 2014.

Den 13 februari 2014 pressmeddelades att Sagax förvärvat två produktionsfastigheter i Tammerfors i Finland för en sammanlagd köpeskilling om 72 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar sammanlagt 55 000 kvadratmeter friköpt markarea och en uthyrningsbar area om 14 000 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till Plastiröll, tillverkare av ekologiska förpackningsmaterial. Därutöver meddelades även att Sagax avyttrat fastigheten Bälgen 4 i Varberg för en köpeskilling om 31 miljoner kronor. Fastigheten omfattade 2 400 kvadratmeter av kontorslokaler i Varberg.

Den 3 mars 2014 pressmeddelades att Sagax avyttrat fastigheten Tuottotie 4 i Birkala utanför Tammerfors för en köpeskilling om 57 miljoner kronor. Fastigheten omfattade 4 730 kvadratmeter uthyrningsbar area och köpeskillingen översteg bokfört värde med 2 miljoner kronor samt anskaffningskostnaden med 5 miljoner kronor. Den 3 mars 2014 pressmeddelades att Sagax emitterat ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 60 miljoner euro inom ett rambelopp om 150 miljoner euro. Obligationslånet löper till 2019 med en rörlig ränta om Euribor 6 månader + 3,20 procentenheter. Obligationslånet

diversifierar bolagets finansieringskällor och reducerar valutaexponeringen. Obligationslånet har riktats till institutionella investerare och noterats på NASDAQ OMX Stockholm.

Den 18 mars 2014 pressmeddelades att Sagax kommer att uppföra en bilanläggning för Bavaria Stockholm omfattande 7 200 kvadratmeter på Sagax fastighet Bulten 1 i Danderyd. Hela fastigheten kommer att hyras med ett femtonårigt hyresavtal. Hyresgästen ingår i Bavaria Nordic, en av Nordens största återförsäljare av BMW. Sagax investering beräknas uppgå till 120 miljoner kronor och inflyttning beräknas ske i mars 2015.

Den 28 mars 2014 pressmeddelades att Söderport Fastigheter AB har avtalat om att förvärva fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 miljarder kronor från bolag inom Volvokoncernen. Förvärvet avser 12 fastigheter med sammanlagt 300 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 900 000 kvadratmeter mark. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda cirka 15 minuter från centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Fastigheterna utgörs av lokaler för lager, lätt industri och kontor. Resterande fastigheter är belägna i södra och mellersta Sverige och utgörs av serviceverkstäder för lastbilar och bussar. Sagax har därutöver avtalat om att förvärva fastigheter för 290 miljoner kronor från bolag inom Volvokoncernen. Förvärvet avser 5 fastigheter i Finland och 2 fastigheter i Danmark. Fastigheterna utgörs av serviceverkstäder för lastbilar och bussar. Fastigheterna omfattar sammanlagt 26 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 156 000 kvadratmeter mark. För Sagax andel av transaktionerna uppgår den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen till cirka 9 år och hyresvärdet till cirka 140 miljoner kronor. Transaktionerna är villkorade av godkännande från Konkurrensverket i Sverige. Tillträden beräknas kunna ske under andra kvartalet 2014. Sagax kommer att emittera 3 miljoner preferensaktier som en del av transaktionen.

Den 10 april 2014 pressmeddelades att Konkurrensverket lämnat godkännande till Sagax och Söderport Fastigheters förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen.

Den 11 april 2014 pressmeddelades att prospekt avseende tidigare pressmeddelat obligationslån om 60 miljoner euro godkänts av Finansinspektion. Första dag för handel med obligationerna på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm AB beräknades till den 14 april 2014.

Den 15 april 2014 pressmeddelades att Sagax och Söderport Fastigheter tillträtt de ovannämnda fastigheter som förvärvas från bolag inom Volvokoncernen och att 3 000 000 preferensaktier emitterats i enlighet med tidigare pressmeddelande.

MODERBOLAGET

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 77 (44) miljoner kronor. Omsättningen som i huvudsak utgörs av administrativa arvoden från dotterföretag och intresseföretag uppgick till 41 (36) miljoner kronor.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 961 (2 242) miljoner kronor varav likvida medel utgjorde 10 (86) miljoner kronor. Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterföretag eller intresseföretag samt fordringar på koncernföretag.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -52 (2) miljoner kronor. 627 (288) miljoner kronor investerades netto under 2013, främst i form av utlåning till koncernföretag i samband med fastighetsinvesteringar samt förvärv av aktier i intresseföretaget Hemsö. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog netto med 597 (263) miljoner kronor under året varav 500 miljoner kronor i form av obligationslån. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på sidan 88.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2013	2012
Hysesintäkter	2	919	824
Övriga intäkter		9	2
Driftskostnader	4	-62	-53
Underhållskostnader	4	-14	-13
Tomträttsavgäld	4, 9	-13	-13
Fastighetsskatt	4	-25	-20
Fastighetsadministration	4	-17	-18
Driftnetto	3	796	709
Central administration	5, 6, 21	-42	-38
Resultat från intresseföretag	10	149	42
– varav förvaltningsresultat		79	43
– varav värdeförändringar på fastigheter		2	13
– varav värdeförändringar på finansiella instrument		68	-14
Finansiella intäkter	7	1	7
Finansiella kostnader	8	-313	-303
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag		592	417
– varav Förvaltningsresultat	3	521	418
Värdeförändringar:			
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		-4	1
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 29	136	134
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	-4	-
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 29	201	-70
Andelar i intresseföretag, realiserade		16	-
Resultat före skatt		937	482
Uppskjuten skatt	12	-155	-116
Aktuell skatt	12	-5	6
Årets resultat¹⁾	3	777	372
Övrigt totalresultat - poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser		55	-27
Totalresultat för året¹⁾		832	345
Resultat per stamaktie, kr	28	4,40	1,84
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	28	4,40	1,84
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner		153,9	146,8
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner		154,0	147,4

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

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 919 (824) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäkthöjande 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.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 76 (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

I den centrala administrationen ingår koncernens ledning samt övriga centrala funktioner. Kostnaderna uppgick till 42 (38) miljoner kronor. Kostnadsökningen är hänförlig till större organisation samt generellt högre kostnader. De centrala administrationskostnaderna motsvarade 0,4 % (0,4 %) av fastigheternas marknadsvärde.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 79 (43) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport och Hemsö. 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. Se även not 23-24.

FINANSIELLA INTÄKTER

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

FINANSIELLA KOSTNADER

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 fastighetsförvärv ökat till 7 032 (6 300) miljoner kronor, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna. Under de senaste åren har belåningsgraden sjunkit samtidigt som räntetäckningsgraden stigit, vilket medfört att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. För mer information om Sagax finansiering, se not 17.

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 påverkade resultatet med 197 (-70) miljoner kronor, varav 201 (-70) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat och -4 (-) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet 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 för tidsfaktorn i de finansiella derivaten därför minskat.

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

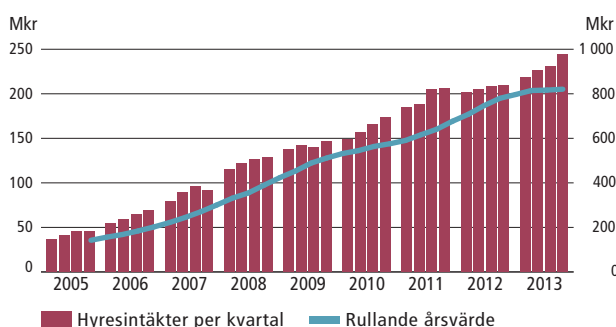
SKATT

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

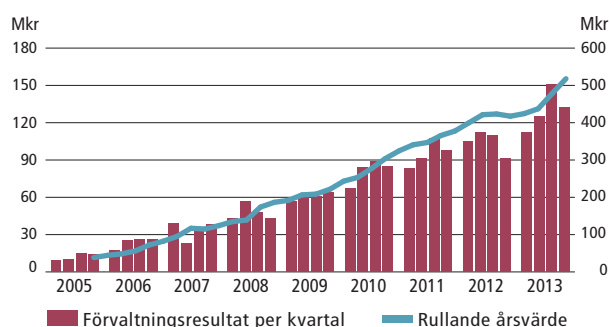
Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 155 (116) miljoner kronor. Skattesatsen i Finland sänks från inkomstår 2014 till 20 % från tidigare 24,5 %. Detta har medfört en minskning av uppskjuten skattekuld om 31 miljoner kronor vilket även minskat skattekostnaden för 2013.

Andelen 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.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2013	31 december 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	10 790	9 284
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	–	77
Uppskjuten skattefordran	14	2	3
Materiella anläggningstillgångar	21	2	2
Aktier i intresseföretag	23	669	245
Fordringar på intresseföretag	24	–	17
Finansiella fordringar	15	7	12
Summa anläggningstillgångar		11 470	9 640
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		4	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	71	58
Fordringar på intresseföretag	24	–	1
Övriga fordringar		6	9
Finansiella placeringar		4	–
Kassa och bank	31	128	379
Summa omsättningstillgångar		213	448
SUMMA TILLGÅNGAR		11 683	10 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	28		
Aktiekapital		366	317
Övrigt tillskjutet kapital		1 429	1 194
Reserver		3	–52
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 925	1 335
Summa eget kapital		3 723	2 794
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	6 822	6 019
Uppskjuten skatteskuld	14	336	187
Finansiella derivat	18	316	520
Övriga långfristiga skulder	19	3	3
Summa långfristiga skulder		7 478	6 730
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	163	189
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	17	–	44
Leverantörsskulder		10	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	227	228
Övriga skulder		81	96
Summa kortfristiga skulder		482	564
Summa skulder		7 960	7 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 683	10 088
Ställda säkerheter	30	9 741	8 260
Eventualförpliktelser	30	Inga	Inga

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2013 omfattade fastighetsbeståndet 141 (134) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 336 000 (1 159 000) kvadrater. Förvaltningsfastigheternas redovisade värdet förändring under året uppgick till 132 (135) miljoner kronor varav 136 (134) miljoner kronor var realiserad värdet förändring. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras i not 13. Samtliga fastigheter har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut, se not 13.

Aktier i intresseföretag om 669 (245) miljoner kronor består av aktier i Hemsö Intressenter AB och Söderport Holding AB. I enlighet med kapitalandelsmetoden bokförs kapitaltillskott, resultatandelar samt erhållna utdelningar mot denna balanspost.

Avsikten med redovisning av uppskjuten skatt är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Skatten kommenteras i not 12 och not 14. Skulden nettoredovisas per land varför Sagax redovisar en uppskjuten skattefordran om 2 (3) miljoner kronor och en uppskjuten skatteskuld om 336 (187) miljoner kronor i balansräkningen. Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 155 (345) miljoner kronor vid årets slut.

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 71 (58) miljoner kronor består främst av periodiserade upplåningskostnader samt periodiserade hyresrabatter och förmedlingsrabatter.

Kassa och bank uppgick till 128 (379) miljoner kronor vid årsskiftet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital har ökat med 832 miljoner kronor till följd av genererat totalresultat och med 284 miljoner kronor till följd nyemission av stamaktier av serie B. Under året har utdelning till aktieägare minskat det egna kapitalet med 163 miljoner kronor och återköp av egna aktier har minskat det egna kapitalet med 24 miljoner kronor. Det egna kapitalets förändring redovisas på sidan 85.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs i not 17. De räntebärande skulderna har ökat med 71 (-64) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Derivatet har omvärderats med 201 (-70) miljoner kronor under året. Undervärdet på derivaten har minskat till följd av högre långa marknadsräntor samt till följd av att ett år förlöpt och att tidsvärdet i derivaten därför minskat. Räntederivatets sammanlagda marknadsvärde uppgick till -316 (-520) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivatet bruttoredovisas i balansräkningen med en fordran om 0 (0) miljoner kronor och en skuld om 316 (520) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar Sagax redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

Under 2014 beräknas 163 miljoner kronor amorteras i enlighet med avtalade amorteringsplaner.

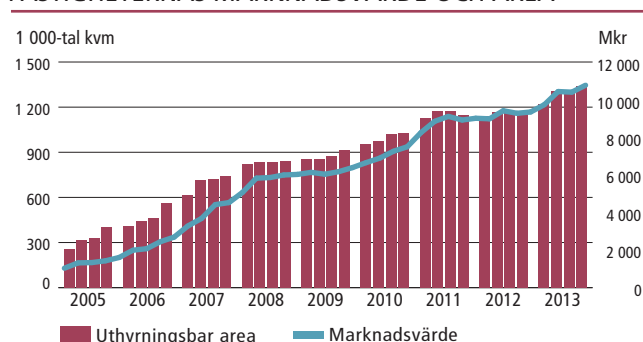
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av upplupna räntekostnader samt förutbetalda hyresintäkter.

KASSAFLÖDE

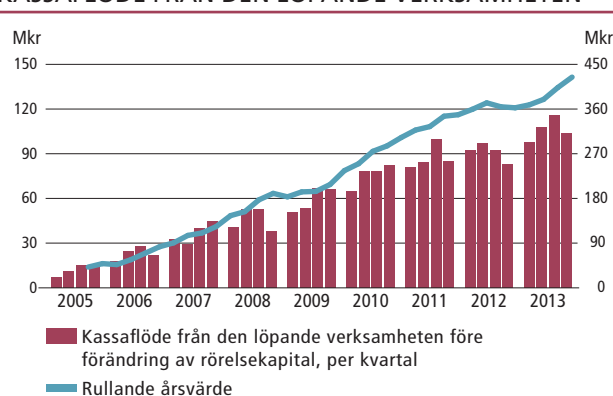
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 426 (364) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att kassaflöde från intresseföretag under 2013 återinvesterats i intresseföretagens verksamheter.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -14 (25) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 420 (-398) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 1 169 miljoner kronor samt kapitaltillskott om 285 miljoner kronor i samband med bildandet av intresseföretaget Hemsö Intressenter AB. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 756 (46) miljoner kronor netto varav 500 miljoner kronor till följd av börsnoterade obligationslån som emitterats under 2013. Sammantaget har likvida medel förändrats med -252 (37) miljoner kronor under 2013.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2013	2012
Resultat före skatt		937	482
Värdeförändringar på finansiella instrument		-197	70
Värdeförändringar på fastigheter		-132	-135
Resultat från ägande av intresseföretag		-165	-42
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-11	-5
Betald skatt		-6	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		426	364
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-	-43
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-14	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten		412	399
Förvärv av fastigheter		-1 122	-203
Försäljning av fastigheter		94	68
Investeringar i befintliga fastigheter		-141	-260
Förvärv av aktier		-4	-
Försäljning av andelar i intresseföretag		40	-
Kapitaltillskott till intresseföretag		-285	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-2	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 420	-399
Emission av stamaktier		285	-
Emission av preferensaktier		-	367
Utbetald utdelning till aktieägare		-163	-128
Återköp av egna aktier		-24	-
Upptagna lån		1 597	827
Amorterade lån		-933	-1 020
Lösen finansiella derivat		-4	-
Minskning av övriga långfristiga skulder		-2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		756	46
Årets kassaflöde		-252	37
Kursdifferens i likvida medel		-	-1
Likvida medel vid årets ingång		379	343
Likvida medel vid årets utgång		128	379

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 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.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2013	2012
Nettoomsättning	27	41	36
Administrationskostnader	5, 6, 21	-50	-44
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-9	-8
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-2	29
Resultat från andelar i intresseföretag	10	17	-
Finansiella intäkter	7	174	103
Finansiella kostnader	8	-89	-64
Resultat före skatt		91	60
Skatt på årets resultat	12	-14	-16
Årets resultat		77	44

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i miljoner kronor	2013	2012
Årets resultat	77	44
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	77	44

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	31 december 2013	31 december 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	2	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	583	584
Aktier i intresseföretag	23	285	–
Fordringar på koncernföretag	25	1 114	728
Fordringar på intresseföretag	24	–	17
Finansiella fordringar	15	2	7
Uppskjuten skattefordran	14	–	12
Summa anläggningstillgångar		1 987	1 352
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	25	951	790
Fordringar på intresseföretag	24	–	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	13	11
Övriga fordringar		1	2
Kassa och bank	31	10	86
Summa omsättningstillgångar		974	890
SUMMA TILLGÅNGAR		2 961	2 242
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	366	317
Reservfond		121	121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Återköpta aktier		–24	–
Överkursfond		1 155	925
Balanserad vinst		–	114
Årets resultat		77	44
Summa eget kapital		1 695	1 522
Skulder			
Räntebärande skulder	17	1 100	600
Skulder till koncernföretag	26	50	20
Leverantörsskulder		1	1
Övriga skulder		52	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	61	44
Summa skulder		1 266	721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 961	2 242
Ställda säkerheter	30	799	797
Ansvarsförbindelser	30	5 935	5 720

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2013	2012
Resultat före skatt		91	60
Koncernintern försäljning av andelar		–	–
Koncerninterna ränteintäkter		–118	–70
Koncerninterna räntekostnader		1	1
Orealiserade valutakursdifferenser		–31	8
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		4	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		–52	2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		–9	6
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		14	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–47	50
Andelar i koncernföretag		1	24
Kapitaltilskott till intresseföretag		–285	–
Forordningar på koncernföretag		–365	–306
Forordningar på intresseföretag		17	–
Ökning av övriga anläggningstillgångar		–	–5
Minskning av övriga anläggningstillgångar		5	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–627	–288
Emission av stamaktier		285	–
Emission av preferensaktier		–	367
Återköp av egna aktier		–24	–
Utbetald utdelning till aktieägare		–163	–128
Upptagna lån		887	350
Amorterade lån		–387	–326
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		597	263
Årets kassaflöde		–77	25
Likvida medel vid årets ingång		87	62
Likvida medel vid årets utgång		10	87

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2011		253	121	876	1 251
Aktieutdelning		–	–	–141	–141
Nyemitterade preferensaktier		64	–	312	376
Transaktionskostnader		–	–	–9	–9
Årets resultat 2012		–	–	44	44
Eget kapital 31 december 2012		317	121	1 084	1 522
Nedsättning aktiekapital		– 206	–	206	–
Fondemission		235	–	–235	–
Nyemitterade B-aktier		20	–	265	285
Transaktionskostnader		–	–	–1	–1
Aktieutdelning		–	–	–163	–163
Återköp egna aktier		–	–	–24	–24
Årets resultat 2013		–	–	77	77
Eget kapital 31 december 2013		366	121	1 208	1 695

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2013 har godkänts av styrelsen för publicering den 16 april 2014. Bokslutskommuniké presenterades den 13 februari 2014. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Stockholm, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 7 maj 2014.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernen

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

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

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

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

Intressebolag är bolag över vilka ägarbolaget har ett betydande inflytande och som vare sig är dotterbolag eller andelar av ett joint venture. Andelarna i intressebolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelar i ett bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med ägarbolagets andel av förändringen i investeringsobjektets nettotillgångar. Ägarbolagets resultat innefattar ägarbolagets andel av resultatet i investeringsobjektet. Till följd av negativa resultatandelar kan det bokförda värdet på andelarna komma att skrivas ner till noll med denna princip. Eventuell ytterligare negativ resultatandel redovisas mot eventuella kapitalfordringar på det aktuella intresseföretaget.

När Sagax förvärvat ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelse-

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

Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget

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

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

ALLMÄNT

Alla belopp är i miljoner kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år.

KRITISKA BEDÖMNINGAR

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

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

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

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER, IFRS**Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2013**

IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, har ändrats gällande övrigt totalresultat. Poster ska delas in i två grupper baserat på om posterna kan komma att omklassificeras till resultatet eller ej.

Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument innebär att ytterligare upplysningar ska lämnas om finansiella instrument som kvittats i balansräkningen. IFRS 13, Värdering till verkligt värde, är en ny standard som innehåller enhetliga regler för beräkning av verkliga värden där andra standarder kräver redovisning till, eller upplysningar om, verkliga värden. Standarden har inte påverkat Sagax beräkningar av verkliga värden. Däremot har standarden medfört att fler upplysningar behövt lämnas om verkliga värden. Övriga ändrade standarder har inte påverkat Sagax redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder efter 2013

IFRS 11, Samarbetsarrangemang, kommer att medöra att Sagax innehav i intresseföretag kommer att klassificeras som joint ventures. Dessa ska redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket är i enlighet med Sagax nuvarande redovisning av intresseföretag. Den nya standarden kommer därför endast att medföra en ny benämning och inte någon förändrad redovisning. IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag kommer att medföra nya upplysningskrav om dotterföretag, joint ventures och intresseföretag. IFRIC 21 Avgifter innebär att vissa skatter och avgifter som statliga eller motsvarande organ påför företag ska skuldföras. För Sagax innebär det att svenska fastighetsskatter måste skuldföras till fulla årsvärdet redan i första kvartalet eftersom fastighetsskatten är baserad på ägandet 1 januari. Till den del skatten avser kommande kvartal kommer motsvarande belopp att redovisas som en förutbetalad kostnad bland tillgångarna i balansräkningen.

Förändringar i svenska regelverk

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

KLASSIFICERING

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

RAPPORTERING FÖR SEGMENT

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

INTÄKTER

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

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

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

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

KOSTNADER

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

FINANSIELLA KOSTNADER

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som moderbolag erhåller redovisas som finansiell intäkt och koncernbidrag som moderbolag lämnar redovisas mot andelar i dotterföretag. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

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

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

EGET KAPITAL**Återköp av egna aktier**

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelning. Eventuella av Sagax erhållna anteciperade utdelningar redovisas som finansiell intäkt.

Resultat per stamaktie

Resultat per stamaktie definieras som resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden, se även not 28.

Incitamentsprogram

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

KASSAFLÖDE

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2013. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Sagax

redovisningsprinciper till avtalat värde. Per 31 december 2013 fanns inga sådana avtalade försäljningar.

Värderingar under 2013 har för Sverige utförts av Savills Sweden, värderingar i Finland har utförts av Peltola & Co, värderingar i Danmark har utförts av DTZ Egeskov och värderingar i Tyskland av Savills Immobilien Beratungs. Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svenskt Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning eller motsvarande avseende fastigheter utomlands. Varje värderingsobjekt har värderats separat av fastighetsvärderare som auktoriserats av som auktoriserats av ASPECT (Association for Surveying, Property Evaluation and valuation, Competence development and Transaction). Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands.

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Kassaflödeskalkylerna baserades under 2013 på ett inflationsantagande om 2 % (2 %) per år under kalkylperioden. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De kommersiella hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna reglerats till marknadsmässig nivå. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Drift- och underhållskostnaderna har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet och dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av SFI eller motsvarande avseende fastigheter utomlands. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden varierade mellan 7,0 och 12,7 % och direktavkastningskravet för restvärdesbedömning mellan 6,75 och 12,50 %. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels ett generellt tillägg för fastigheter och dels ett fastighetsspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden, och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet för restvärdesberäkning uppgick till 8,0 % (8,0 %).

Huvuddelen av fastighetsbeståndet har i samband med tidigare värderingar besiktigats. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet, som underlag för bedömning av marknadshyra, uthyrningsmöjligheter och långsiktig vakansgrad.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Fordringar

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Kassa och bank

Kassa och bank redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

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

Koncernen har två obligationslån om totalt 600 miljoner kronor och ett lån om 48 miljoner euro, med fasta räntor. Resterande låns räntevillkor baseras på Stibor 1-månad, Stibor 3-månader eller Euribor 3-månader med tillägg för marginal. Dessa lån räntebestäms varje respektive var tredje månad, varför bokfört värde är en rimlig approximation av lånens verkliga värde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader. Ackumulerade orealiserade värdeförändringar på derivat redovisas som kortfristig eller långfristig skuld beroende av återstående avtalstid.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

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

I balansräkningen redovisas derivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan matematiskt ett teoretiskt förfallande belopp under 2014 beräknas. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärde i Sagax upplöses med totalt 93 miljoner kronor under 2014.

Initialt redovisas derivat i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag. Samtliga derivat värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde i balansräkningen på balansdagen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

NOT

1

FORTSÄTTNING

SKATTER INKLUSIVE UPPSKJUTEN SKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

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

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

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

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

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), så redovisas enligt vad köparen faktiskt betalar. Därmed beaktas vid

förvärvet faktiskt använd skattesats, varvid redovisningen dock ej sker som skatteskuld utan som avdrag från fastighetstillgångsposten.

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

LEASING

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

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

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

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

NOT

2

OPERATIONELL LEASING – HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2013 uppgick till 919 (824) miljoner kronor. Hyresintäkternas ökning är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd, indexjustering av hyresnivåer samt intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, el, fastighetsskatt och index.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. Sagax förvaltningsstrategi med långa hyresavtal framgår av tabellen nedan där 65 % av kontrakterad årshyra förfaller till omförhandling efter år 2018.

Förfalloår	Kontrakterad årshyra			
	Antal avtal	Area, kvm	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 %
Summa	412	1 248 000	971	100 %

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 8,0 (8,4) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 92 % (93 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgår vid årets slut till 80 (66) miljoner kronor.

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

Avtalade framtida hyresintäkter	
Avtalade hyresintäkter år 1	971
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	3 198
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	3 605
Summa	7 774

REDOVISNING AV KONCERNENS MARKNADSOMRÅDEN

	Stockholm		Övriga Sverige		Helsingfors		Övriga Finland		Övrigt		Ofördelade Poster		Summa Koncernen	
Intäkter	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	416	384	205	201	121	92	100	87	76	60	–	–	919	824
Övriga intäkter	4	2	5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	9	2
Fastighetskostnader	–85	–78	–11	–9	–22	–18	–5	–5	–2	–1	–5	–5	–132	–117
Driftnetto	335	308	199	191	99	74	95	82	74	59	–5	–5	796	709
Finansiella intäkter	–	5	–	1	–	–	–	–	–	–	1	1	1	7
Finansiella kostnader	–188	–170	–75	–77	–37	–18	–28	–28	–38	–27	54	17	–313	–303
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–42	–38	–42	–38
Förvaltningsresultat från intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	79	43	79	43
Förvaltningsresultat	147	143	124	115	62	56	67	54	36	32	85	17	521	418
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	52	18	–8	46	79	–	19	23	–6	47	201	–70	337	64
Realiserade värdeförändringar ¹⁾	–	1	–3	–	–	–	–	–	–	–	–5	–	–8	1
Värdeförändringar relaterade till intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	86	–1	86	–1
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–5	6	–5	6
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–155	–116	–155	–116
Årets resultat	199	161	113	162	141	56	86	77	30	79	208	–164	777	372
Förvaltningsfastigheter ²⁾	4 968	4 434	2 304	2 228	1 576	936	1 165	1 008	777	755	–	–	10 790	9 361
Likvida medel											128	379	128	379
Ofördelade poster:														
Uppskjuten skattefordran											2	3	2	3
Övriga tillgångar											763	345	763	345
Summa tillgångar													11 683	10 088
Fastighetskrediter	2 412	2 424	1 375	1 401	977	735	740	709	429	431	1 052	553	6 985	6 253
Ofördelade poster:														
Uppskjuten skatteskuld											336	187	336	187
Övriga skulder											639	854	639	854
Summa skulder													7 960	7 294
Koncernens egna kapital													3 723	2 794
Summa skulder och eget kapital													11 683	10 088
Övriga upplysningar														
Investeringar i fastigheter	73	41	45	11	12	7	11	12	–	188	–	–	141	260
Ej kassaflödespåverkande poster														
Orealiserade värdeförändringar	52	18	–8	46	79	–	19	23	–6	47	201	–70	337	64
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	149	42	149	42
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–155	–116	–155	–116
Summa ej kassaflödespåverkande poster	52	18	–8	46	79	–	19	23	–6	47	195	–144	331	–52

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

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

NOT

3

FORTSÄTTNING

Enligt IFRS 8 skall upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Sagax har en hyresgäst där hyresintäkterna överstiger 10 % av de totala hyresintäkterna. De totala hyresintäkterna från hyresgästen uppgick till 134 (110) miljoner kronor fördelat med 52 (52) miljoner kronor på marknadsområdet Övriga Sverige, med 8 (-) miljoner kronor på marknadsområdet Stockholm och med 74 (58) miljoner kronor på marknadsområdet Övrigt.

NOT

4

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2013 till 132 (117) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader. Samtliga hyresavtal som avser fastigheter belägna utanför Stockholm och Helsingfors är, förutom hyresavtal för Terminalen i respektive Kungsängen 32:8, triple netavtal.

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Sagax tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2013 till 63 (53) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 14 (13) miljoner kronor.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 29 (27). Tomträttsavgälden inklusive arrendeavgifter uppgick under år 2013 till 13 (13) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad. För 2014 uppgår gällande tomträtts- och arrendeavtal till 12 miljoner kronor.

Fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten uppgick totalt till 25 (20) miljoner kronor under 2013.

NOT

4

FORTSÄTTNING

Fastighetsadministration

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Fastighetsadministrationen uppgick under år 2013 till 17 (18) miljoner kronor.

NOT

5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Antal anställda				
Medelantal anställda	27,9	27,7	21,1	21,8
varav män	15,8	13,5	12,5	10,8
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	11,8	9,8	10,5	8,9
varav tantem och bonus	1,8	1,5	1,7	1,3
Övriga anställda	12,5	12,2	8,1	9,7
Summa	24,3	22,0	18,6	18,6
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	4,2	3,5	3,5	3,3
varav pensionskostnader	0,8	0,5	0,8	0,5
Övriga anställda	3,9	3,9	2,7	3,0
varav pensionskostnader	1,2	0,9	1,2	0,4
Summa	8,1	7,4	6,2	6,3

Styrelse och VD

Under år 2013 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 6 (6) ledande befattningshavare varav 1 (1) kvinna.

Till VD har under år 2013 utbetalats 3,0 (2,8) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 (5) tusen kronor och 0,8 (0,7) miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2012. För verksamhetsåret 2013 har 0,6 miljoner kronor utbetalats under 2014.

Ersättning och förmåner till VD under 2014 utgår enligt gällande avtal med 2,4 miljoner kronor per år i fast ersättning samt med en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner. Den rörliga ersättningsdelen för 2014 års verksamhet skall regleras i förhållande till individuellt satta mål. VD erhåller inga pensionsförmåner. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvoden om 1,1 (1,1) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 7 maj 2013. Därav har styrelsens ordförande erhållit 300 (275) tusen kronor och övriga 5 (5) ledamöter 165 (165) tusen kronor vardera. Styrelsearvode till tre av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och Sagax. Detta är kostnadsneutralt för Sagax. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i AB Sagax. Styrelseledamoten Ulrika

NOT 5 FORTSÄTTNING

Werdelin har under året erhållit särskilt arvode om totalt 70 tusen kronor för medverkan vid rekryteringsprocess i bolaget.

Övriga ledande befattningshavare

Övriga ledande befattningshavare utgörs av finanschef, ekonomichef, fastighetschef, VD för den finska verksamheten samt Sagax affärsutvecklare. Till övriga 5 (5) ledande befattningshavare har under 2013 utgått 7,7 (4,9) miljoner kronor i lön, inklusive 1,0 (0,8) miljoner kronor i kontant bonus. För övriga ledande befattningshavare har även sammanlagt 0,7 (0,7) miljoner kronor betalats för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 6,6 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattningshavare samt med en rörlig ersättningsdel för 2014. Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till 2,0 miljoner kronor. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i not 1. Vid uppsägning från bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till fyra månadslöner eller de villkor som följer av lagstiftningen. Uppsägningstiden vid uppsägning från ledande befattningshavare sida, exklusive VD, är fyra månader.

Incitamentsprogram

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare 1 798 584 teckningsoptioner 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 juni 2014, juni 2015 respektive juni 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.

Personalen förvärfvade totalt 610 650 teckningsoptioner under 2013. Medarbetare som deltog i teckningsoptionsprogrammet erhöll en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 %, motsvarade 50 % av optionspremien.

Med anledning av den fondemission av B-aktier som genomfördes under 2013 omräknades det antal stamaktier som varje teckningsoption berättigar till teckning av. Sagax styrelse fastställde att varje teckningsoption från programmen 2011/2014 samt 2012/2015 berättigar till teckning av 1 A-aktie och 10 B-aktier.

Sjukfrånvaro 2013

Sjukfrånvaron under 2013 uppgick till 1,0 % (0,6 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 0 % (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

NOT 5 FORTSÄTTNING

Ålder	Sjukfrånvaro
20–29	0,0 %
30–49	1,2 %
50>	0,6 %

Kön	Sjukfrånvaro
Män	0,7 %
Kvinnor	1,3 %

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	1,3	1,2	0,4	0,4
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	0,2	–	–
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	–	–	–	–
Summa	1,3	1,4	0,4	0,4

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter dotterföretag	–	–	118	70
Ränteintäkter intresseföretag	–	–	–	25
Ränteintäkter	1	3	–	1
Övriga finansiella intäkter	–	4	56	7
Summa	1	7	174	103

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

NOT

8

FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader	296	285	74	43
Övriga finansiella kostnader	16	18	14	20
Räntekostnader till dotterföretag	–	–	1	1
Summa	313	303	89	64

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för räntebärande lån samt finansiella derivat.

I koncernens räntekostnader om 296 (285) miljoner kronor ingick 196 (202) miljoner kronor som var direkta räntekostnader för upptagna lån, exklusive räntekostnader hänförliga till räntederivat.

Finansiella kostnader motsvaras främst av avskrivningar på periodiserade upplåningskostnader (även kallade closing costs) med 13(18) miljoner kronor.

NOT

9

OPERATIONELL LEASING – TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen
Förfaller till betalning inom 1 år	12
Förfaller till betalning mellan 2–5 år	37
Förfaller till betalning senare än 5 år	45
Summa	94

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade framtida tomt-rättsavgälder.

NOT

10

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	
	2013	2012
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	31	–
Söderport Holding AB	46	39
Segeltorp Holding AB	1	4
Summa	79	43
Värdeförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	–18	–
Söderport Holding AB	21	15
Segeltorp Holding AB	–	–2
Summa	2	13
Värdeförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	3	–
Söderport Holding AB	65	–14
Segeltorp Holding AB	–	–
Summa	68	–14

NOT

10

FORTSÄTTNING

	Moderbolaget	
	2013	2012
Resultat vid försäljning av Segeltorp Holding AB	17	–
Summa	17	–

NOT

11

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2013	2012
Bilhornet KB, resultatandel	–2	–1
Resultat från likvidation av dotterföretag	–	0
Koncernbidrag erhållna från dotterföretag	–	30
Summa	–2	29

NOT

12

SKATTEKOSTNAD

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

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

I Sverige var den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 22,0 % under 2013, i Finland 24,5 % och i Danmark 25,0 %. Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan vara lägre än det redovisade resultatet, med respektive lands skattesats. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

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

Även omtaxeringar av tidigare års resultat kan påverka koncernföretags skattekostnader. Sådana förändringar redovisas som aktuell skattekostnad.

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands skattesats för 2013, förutom när det gäller Finland där den beräknats med den skattesats som gäller från inkomstår 2014, 20,0 %.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-5	-3	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	9	-	-
Summa aktuell skatt	-5	6	-	-
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-	1	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-46	-44	-14	-16
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-45	-5	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-55	-58	- ¹⁾	- ¹⁾
Uppskjuten skatt avseende resultat från intresseföretag	-9	-9	-	-
Uppskjuten skatt avseende koncernjusteringar	-	1	-	-
Summa uppskjuten skatt	-155	-116	-14	-16
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-160	-110	-14	-16

1) Moderbolaget redovisar uppskjuten skatt för ett direktägt kommanditbolag.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader				
Resultat före skatt	937	482	91	60
22,5 % (25,9 %) skatt ¹⁾	-211	-125	-20	-16
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-6	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	7	-	4	-
Avdragsgilla kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	6	-	2
Skattepliktiga intäkter redovisade mot övrigt totalresultat	-7	-	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	4	2	1
Skatt vid fastighetsförsäljningar	-6	1	-	-
Justeringar skattepliktigt resultat intresseföretag	24	-	-	-
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	30	9	-	-3
Redovisad skatt	-160	-110	-14	-16

1) Inkomstkatten i Sverige beräknas med 22,0 %, i Danmark med 25,0 % och i Finland med 24,5 %. Den vägda genomsnittliga skattesatsen för resultat före skatt för koncernen blir 22,5 % 2013. Föregående år var den vägda skattesatsen för koncernen 25,9 %.

NOT

12

FORTSÄTTNING

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2013.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt	Totalt skatte- underlag	Intresse- företag	Skilnad mot redovisat resultat
Förvaltningsresultat	442	–	442	79	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	–244	244	–	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	4	–	4	–	4
Ej skattepliktiga intäkter	–5	–	–5	–	–5
Avdragsgilla kostnader redovisade direkt mot eget kapital	–1	–	–1	–	–1
Skattemässiga intäkter redovisade mot övrigt totalresultat	31	–	31	–	31
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	–	–124	–124	–	–124
Skattepliktigt förvaltningsresultat	228	119	347	79	–95
Värdeförändringar intresseföretag	–	–	–	70	–
Justeringar skattepliktigt resultat intresseföretag	–	–	–	–108	–108
Värdeförändringar på andelar i intresseföretag, realiserade	–	–	–	–	–16
Värdeförändringar, fastigheter	–3	136	133	–	–3
Försäljningar av fastigheter	32	–5	27	–	31
Värdeförändringar, finansiella derivat	–15	201	186	–	–11
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	242	451	693	41	–203
Underskottsavdrag, ingående balans	–360	360	–	–	–
Förvärvade skattemässiga underskott	–21	–	–21	–	–21
Sålda skattemässiga underskott	3	–	3	–	3
Ändrade taxeringar	1	–	1	–	1
Underskottsavdrag, utgående balans	155	–155	–	–	–
Skattepliktigt resultat	20	656	676	41	–220
22,3 % skatt¹⁾	–5	–146	–151	–9	

1) Inkomstskatten i Sverige beräknas med 22,0 %, i Danmark med 25,0 % och i Finland med 24, 5%. Den vägda genomsnittliga skattesatsen för skattepliktigt resultat blir 22,3 %, vilket avviker från vägd genomsnittlig skatt på resultat före skatt med –0,2 procentenheter.

NOT

13

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Verkligt värde vid årets början	9 396	8 961
Förvärv av fastigheter	1 122	203
Investeringar i befintligt bestånd	141	260
Bokfört värde sålda fastigheter	–94	–68
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	124	–93
Värdeförändring	136	134
Verkligt värde vid årets slut	10 825	9 396
Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden i enlighet med IFRS	–35	–35
Redovisade fastighetsvärden	10 790	9 361

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomträtter uppgår till 10 825 miljoner kronor. Valutakurseffekter svarar för 124 miljoner kronor i värdeökning. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs, 1 euro motsvarade 8,943 kronor. I enlighet med IFRS har uppskjuten skatt om 35 miljoner kronor beaktats vid förvärv och reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen, se beskrivning i not 1 Redovisningsprinciper. Redovisade fastighetsvärden uppgår därefter till 10 790 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har värderats externt per den 31 december 2013, värderingsmetodik och generella förutsättningar redogörs för på följande sida. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Under 2013 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 136 miljoner kronor enligt följande.

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

Värderingsmetodik

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

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

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

Analys och generella förutsättningar

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

Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering

av Sagax fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

Justering av driftnetto vid värdering

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2014 uppgick till 823 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 833 miljoner kronor som Sagax redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2014. Sagax driftnetto, enligt Aktuell intjäningsförmåga vid årsskiftet, överensstämmer således väl med det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på.

Värdeförändringar relativt inflation

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER 2005–2013

År	Värdeförändring ¹⁾		KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
2005	57 Mkr	3,4 %	0,9 %	2,5 %
2006	158 Mkr	6,0 %	1,6 %	4,4 %
2007	507 Mkr	12,1 %	3,4 %	8,7 %
2008	-148 Mkr	-2,7 %	1,5 %	-4,2 %
2009	-244 Mkr	-3,9 %	0,5 %	-4,4 %
2010	176 Mkr	2,5 %	2,0 %	0,5 %
2011	129 Mkr	1,6 %	2,6 %	-1,0 %
2012	134 Mkr	1,5 %	0,7 %	0,8 %
2013	136 Mkr	1,3 %	0,5 %	0,8 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

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

KORT OM SAGAX FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Värdetidpunkt 31 december 2013	
Verkligt värde	10 825 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills Sweden, Savills Immobilien, Peltola & Co samt DTZ Egensk.
Kalkylperiod	5–20 år
Antagen inflationsutveckling	2 %
Långsiktig vakansgrad	Normalt 5–20 %
Drift- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter.
Kalkylränta kassaflöde	7,00–12,70 %
Kalkylränta restvärde	7,00–14,50 %
Direktavkastningskrav	6,75–12,50 %

Kalkylränta och avkastningskrav

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för

NOT

13

Fortsättning

fastigheter och dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (7,00–12,70 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (6,75–12,50 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighetsmarknadsposition.

Den 31 december 2013 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 9,4 % (9,2 %) respektive 9,8 % (9,8 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,0 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 10 825 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 8,0 % för beräkning av restvärdet, en kalkylränta om 9,4 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 9,8 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet.

I tabell nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändringar av driftnetto och direktavkastningskrav. Som framgår av diagrammet överensstämmer Sagax redovisade direktavkastning väl med direktavkastningskraven vid fastighetsvärderingarna.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDEN, MKR

		Förändring driftnetto, %		
		–5,0	0,0	+5,0
Förändring	–0,5	+140	+720	+1 300
direktavkastningskrav,	0,0	–540	0	+540
%-enheter	+0,5	–1 150	–640	–130

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

DTZ

DTZ är en del av UGL Services som har 47 000 anställda med 208 kontor i 52 länder. UGL Services är ett av världens största fastighets-serviceföretag. I Sverige finns cirka 60 konsulter och bolaget har kontor i Stockholm, Göteborg och Norrköping.

DTZ anlitas för värdering av Sagax fastighet i Danmark och för värderingar av intressebolaget Söderports totalt 44 fastigheter i Sverige.
www.dtz.com

Peltola & Co

Kiinteistötointo Peltola & Co Oy har specialiserat sig på värderingar av handels-, kontors-, industri- och lagerfastigheter på den finska fastighetsmarknaden. Varje år värderas cirka 1 200 fastigheter.

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

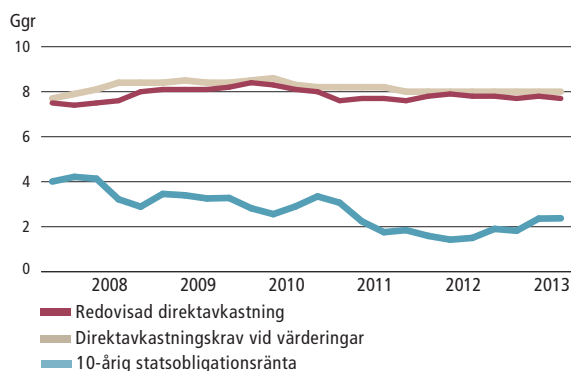
Savills

Savills plc är en fastighetstjänsteleverantör som är noterad på London Stock Exchange. Bolaget har ett internationellt nätverk med 25 000 medarbetare på över 500 kontor och samarbetspartner runt om i världen.

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

www.savills.com

DIREKTAVKASTNING JÄMFÖRT MED DIREKTAVKASTNINGSKRAV



KALKYLRÄNTOR OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Marknadsområde	Kalkylränta kassaflöde	Kalkylränta restvärde	Direktavkastningskrav
Stockholm	7,0–10,4 %	7,0–10,4 %	6,8–8,3 %
Övriga Sverige	7,4–12,7 %	7,4–12,7 %	7,0–10,5 %
Helsingfors	8,0–11,8 %	9,5–12,5 %	7,5–10,5 %
Övriga Finland	7,5–11,0 %	10,5–14,5 %	8,5–11,5 %
Övrigt	11,0–12,0 %	11,0–12,0 %	9,0–10,0 %
Vägt genomsnitt	9,4 %	9,8 %	8,0 %

NOT

14

UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH SKATTEFORDRAN

Den uppskjutna skatten har beräknats med respektive lands skattesats, se not 12. Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 155 (360) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2013. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen är begränsade till vissa belopp.

Koncernbidragsspärr, vilken hindrar utnyttjande av underskott i moderbolaget, omfattar vid taxeringsåret 2014 1 (64) miljoner kronor. Spärren gäller till taxeringsåren 2014–2018 och omfattar de bolag som koncernen förvärvat de senaste fem åren. Moderbolagets underskott uppgår vid taxeringsåret 2014 till 1 (64) miljoner kronor. Koncernbidrag som moderbolaget erhåller eller lämnar påverkar uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag.

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

	Koncernen	
	2013	2012
Redovisad uppskjuten skattefordran		
Danmark	2	3
Summa	2	3
Justering för förvärvad uppskjuten skatt, se not 12	–	–
Summa uppskjuten skattefordran enligt Rapport över finansiell ställning	2	3
Redovisad uppskjuten skatteskuld		
Finland	–139	–119
Sverige	–218	–90
Tyskland	–14	–13
Summa	–371	–222
Justering för förvärvad uppskjuten skatt, se not 12	35	35
Summa uppskjuten skatteskuld enligt Rapport över finansiell ställning	–336	–187

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld bruttoredo visas nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	70	114	–	–
Underskottsavdrag	34	79	–	14
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	–	–	–	–
Summa	104	194	–	14
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	473	413	2	2
Obeskattade reserver	–	–	–	–
Summa	473	413	2	2
Netto uppskjuten skatteskuld	369	219	2	12
Nettoredo visning mot fastighetsvärden av förvärvad uppskjuten skatteskuld	–35	–35	–	–
Uppskjuten skatteskuld, netto	334	184	2	12

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 5 557 (4 632) miljoner kronor.

NOT

15

FINANSIELLA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Fordran på Stiftelsen Einar Belvén	–	5
Övriga fordringar	7	7
Summa	7	12

NOT

16

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	–	–	10	8
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	58	46	–	–
Upplupna ränteintäkter	4	4	2	2
Övrigt	9	8	1	1
Summa	71	58	13	11

I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 48 (48) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i rapport över koncernens finansiella ställning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	6 822	6 019	1 100	600
Räntebärande skulder, kortfristig del	163	233	–	–
Summa	6 985	6 252	1 100	600

De räntebärande skulderna består dels av banklån och dels av obligationslån. De räntebärande skulderna utgjorde 60 % (62 %) av bolagets finansiering per 31 december 2013 och var Sagax huvudsakliga finansieringskälla. De räntebärande skulderna består dels av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter och dels av tre icke säkerställda obligationslån. Banklånen tillhandahålls av Deutsche Pfandbriefbank, Nordea, SEB, Swedbank samt Svenska Handelsbanken. Bolagets fastigheter, exklusive en fastighet Danmark, är finansierade i lokal valuta. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 7 032 (6 300) miljoner kronor varav 2 145 (1 875) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2013 ökat främst till följd av fastighetsförvärv i Sverige och i Finland. Till följd av valutakursförändringar ökade skulderna med 71 (–64) miljoner kronor under 2013.

I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 48 (48) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas följaktligen som 6 985 (6 252) miljoner kronor i balansräkningen. I samband med upptagande av nya eller omförhandlade kreditfaciliteter uppstår kostnader vilka periodiseras över respektive facilitets löptid. Dessa kostnader kan utgöras av till exempel juristarvoden, värderingskostnader och engångsersättningar till kreditgivare. Per 31 december 2013 fanns 48 (48) miljoner kronor redovisade som periodiserade upplåningskostnader i Sagax balansräkning. Under 2013 redovisades totalt 13 (18) miljoner kronor som avskrivning av periodiserade upplåningskostnader.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 869 (6 068) miljoner kronor motsvarande 98 % (96 %) av de totala räntebärande skulderna. Efter avdrag för periodiserade upplåningskostnader redovisas långfristiga räntebärande skulder som 6 822 (6 019) miljoner kronor per årsskiftet. Sagax kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 163 (233) miljoner kronor motsvarande 2 % (4 %) av de räntebärande skulderna. Under 2014 beräknas totalt 163 miljoner kronor amorteras som löpande amorteringar till kreditinstitut i enlighet med låneavtalen.

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

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

genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 3,5 (4,3) år vid årets utgång.

2010 emitterades ett femårigt obligationslån om 250 miljoner kronor med en räntesats om 7,00 % per år. Under 2012 emitterades ett femårigt obligationslån om 350 miljoner kronor med en räntesats om 6,50 % per år. Under 2013 har även ett femårigt obligationslån om 500 miljoner kronor emitterats med en rörlig ränta om Stibor 3 månader med tillägg för en marginal om 3,1 procentenheter. Obligationerna är inregistrerade på privatobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm.

Sagax hade vid årsskiftet outnyttjade lånelöften om 644 (600) miljoner kronor. AB Sagax har avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor som står till Sagax förfogande till och med maj 2014. Sagax har även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor. För den finska verksamheten har Sagax avtalat med Swedbank om en revolverande kreditfacilitet om 5 miljoner euro, som står till Sagax förfogande till och med januari 2019. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

Sagax refinansieringsbehov under 2014, kortfristig del av räntebärande skulder exklusive löpande amorteringar, uppgår till noll. Nedanstående tabell visar när i tiden Sagax räntebärande finansiering förfaller till slutbetalning eller amortering.

Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde.

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2014	163	2 %
2015	458	7 %
2016	223	3 %
2017	1 587	23 %
2018	4 332	61 %
>2018	280	4 %
Summa	7 032	100 %

Genomsnittlig kapitalbindning 3,5 (4,3) år.

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

Räntetak om 565 miljoner kronor redovisas i tabellen nedan till balansdagens räntenivå samt med förfall på de år då respektive räntetak löper ut.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2014	2 048	2,5 %	29 %
2015	487	5,1 %	7 %
2016	73	5,1 %	1 %
2017	1 194	6,1 %	17 %
2018	961	4,2 %	14 %
>2018	2 269	5,3 %	32 %
Summa/genomsnitt	7 032	4,4 %	100 %

Genomsnittlig räntebindning 3,7 (5,2) år.

Derivat	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Övervärden på finansiella derivat	–	–
Undervärden på finansiella derivat	–316	–520
Summa	–316	–520

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2013	2012
Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat	201	–70
Summa	201	–70

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2013	2012
Realiserade värdeförändringar på finansiella derivat	–4	–
Summa	–4	–

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

Tabellen nedan visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2013 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till –316 (–520) miljoner kronor. Räntederivaten

har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna.

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

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 5 008 (5 348) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. I beloppet ingår nominell ränteswap om 100 (430) miljoner kronor vilken startas under 2014, med slutdatum 2021. Denna ränteswap har påverkat Sagax redovisade räntebindning men inte den genomsnittliga räntenivån vid årsskiftet. Räntederivat om sammanlagt 4 908 (4 919) miljoner kronor begränsade följaktligen Sagax ränterisk den 31 december 2013, motsvarande 82 % (93 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. Nedan redovisas Sagax derivatavtal fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,5 %, men då inga av Sagax räntetak vid årsskiftet hade en strikeräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 3,3 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 4,4 % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 3,7 (5,2) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i marginell omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget.

De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Sagax resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar påverkar Sagax resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2013

Belopp i miljoner kronor	Antal	Nominella belopp	Andel	Återstående löptid	Genomsnittlig räntenivå	Marknadsvärde
Nominella ränteswappar:						
Deutsche Pfandbriefbank	11	2 296	46 %	5,3	3,3 %	–151
Svenska Handelsbanken	5	363	7 %	7,0	4,1 %	–38
Nordea	11	1 003	20 %	5,0	3,5 %	–84
Swedbank	1	152	3 %	1,0	0,3 %	0
SEB	5	629	13 %	7,5 ²⁾	3,6 % ²⁾	–43
Delsumma	33	4 443	89 %	5,5²⁾	3,3 %²⁾	–316
Räntetak:						
Deutsche Pfandbriefbank	3	565	11 %	0,5	4,5 % ¹⁾	0
Delsumma	3	565	11 %	0,5	4,5 %	0
Summa	36	5 008	100 %	5,0	3,5 %²⁾	–316

1) Genomsnittlig strikeränta för Sagax räntetak.

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

RÄNTEDERIVAT 31 DECEMBER 2013

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta
2014	1 030	-2	3,3 %
2015	206	-1	0,9 %
2016	42	-1	3,2 %
2017	500	-58	4,8 %
2018	558	-47	3,3 %
>2018 ¹⁾	2 672	-208	3,5 %
Summa/genomsnitt	5 008	-316	3,5 %

1) Nominella ränteswap om 100 miljoner kronor startar under perioden 2014 med slutdatum 2021. Derivatet har medfört att Sagax redovisade räntebindning förlängts, men har ej påverkat den redovisade räntenivån.

Ovan redogörs för räntederivatens fördelning över tid och hur genomsnittliga räntor och marknadsvärden fördelas per slutår.

Nedan redogörs för framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat, vilka utgörs av betald ränta minus erhållen ränta. För att beräkna rörligt ben i ett räntederivat har Stibor- respektive Euriborräntor använts över hela derivatets löptid såsom de noterades på bokslutsdagen.

Nedan redogörs även för likviditetsflöden hänförliga till krediter. Även för dessa har antagande gjorts om Stibor- respektive Euriborräntor såsom de noterades på bokslutsdagen. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller till betalning inom ett år.

FRAMTIDA LIKVIDITETSFLÖDEN FÖR RÄNTEDERIVAT

År	Betalas	Erhålles	Netto
2014	-143	32	-111
2015	-138	30	-108
2016	-136	30	-106
2017	-136	30	-106
2018	-91	21	-70
>2018	-183	44	-139
Totalt	-828	187	-641

Principer för värdering av finansiella derivat återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Effekten på resultatet år 2013 uppgick till 197 (-70) miljoner kronor, varav -4 (-) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Verkligt värde har fastställts till nivå 2 i enlighet med IFRS 13. Derivatet består av nominella ränteswappar och räntetak.

ÖVRIGA FINANSIELLA INSTRUMENT I
BALANSRÄKNINGEN

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

FRAMTIDA LIKVIDITETSFLÖDEN FÖR
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	IB	Amorteras	UB	Räntekostnad
2014	7 032	-162	6 870	-215
2015	6 870	-458	6 412	-219
2016	6 412	-223	6 189	-215
2017	6 189	-1 587	4 602	-174
2018	4 602	-4 322	280	-23
>2018	280	-280	-	-0
Totalt		-7 032		-846

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar						
Hyresfordringar	4	1	-	-	-	-
Övriga Fordringar	9	3	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71	58	-	-	-	-
Kassa och bank	128	379	-	-	-	-
Skulder						
Räntederivat	-	-	316	520	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	6 985	6 252
Leverantörsskulder	-	-	-	-	10	7
Övriga skulder	-	-	-	-	55	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	-	227	228
Summa	212	441	316	520	7 277	6 545

NOT 19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Depositioner från hyresgäster	3	3	–	–
Summa	3	3	–	–

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen fastighetsskatt	–	–	–	–
Upplupna finansiella kostnader	96	88	57	41
Förutbetalda hyresintäkter	113	119	–	–
Övriga interimsskulder	18	21	4	4
Summa	227	228	61	45

NOT 21 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	5	4	4	3
Årets investeringar	–	1	–	1
Utrangeringar	–	–	–	–
Summa	5	5	4	4
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	–2	–2	–2	–1
Årets avskrivningar	–1	–1	–1	–1
Utrangeringar	–	–	–	–
Summa	–3	–3	–3	–2
Bokfört värde	2	2	1	2

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och kontorsanpassningar för Sagax kontor i Stockholm och Helsingfors.

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

AB Sagax direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan. Samtliga nedan direktägda dotterföretag där andelen understiger 100 %, ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier/andelar	Andel	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
Bergkvarnen Fastigheter AB	556373-2840	Stockholm	1 000	100 %	3	3
Billhornet KB	969685-9124	Stockholm	1	100 %	–9	–7
Cephyr AB	556646-0753	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	1 000	100 %	1	1
Sagax Alpha KB	969667-5777	Stockholm	1	50 %	86	86
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Beta KB	969680-2256	Stockholm	1	50 %	41	41
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	50 000	100 %	0	–
Sagax Finland Oy	2104952-4	Helsingfors	2 500	82 %	27	27
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	1 000	100 %	–	–
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	1 000	100 %	75	75
Sagax Köge A/S	30598938	Köge	500 000	100 %	7	7
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	1 000	100 %	2	0
Sagax Stockholm nio AB	556954-1963	Stockholm	500	100 %	0	–
Sagax Stockholm tio AB	556954-1955	Stockholm	1000	100 %	0	–
Sagax Stockholm två AB	556713-4837	Stockholm	1 000	100 %	0	0
Sagax Stockholm 6 AB	556909-6117	Stockholm	500	100 %	0	0
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	500	100 %	0	0
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	500	100 %	0	0
Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Stockholm	1 000	100 %	334	334
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	1 000	89 %	4	4
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	1 000	100 %	13	13
Summa					583	585

Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte	Indirekt ägda dotterföretag	Org nr	Säte
Alpha 1 Oy	2155931-3	Helsingfors	Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Stockholm
EVAF B-FROST Finland Properties Oy	2115360-4	Helsingfors	Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Stockholm
Executor Finans AB	556376-1369	Stockholm	Sagax Borlänge AB	556674-7373	Stockholm
Fastighetsbolaget Bårebo Gräsanden AB	556737-4151	Stockholm	Sagax Danderyd AB	556162-4338	Stockholm
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Stockholm	Sagax Finland AB	556759-7975	Stockholm
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	969646-0196	Stockholm	Sagax Finland Asset Management Oy	2513597-2	Helsingfors
Förvaltnings AB Varubilen	556549-9851	Stockholm	Sagax Finland Holding 1 Oy	2534747-3	Helsingfors
Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Stockholm	Sagax Finland Holding 1 Oy	2547955-6	Helsingfors
Inkassohuset KB	916822-5325	Stockholm	Sagax Finland Holding 1 Oy	2555909-7	Helsingfors
KB Kolsva 1	916608-8386	Stockholm	Sagax Finland real Estate Oy	2553679-2	Helsingfors
KB Slänten 17	969667-0604	Stockholm	Sagax Haninge AB	556730-5080	Stockholm
KB Titania	969636-7763	Stockholm	Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Stockholm
KB Upplagsvägen	969667-3038	Stockholm	Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Stockholm
Kiinteistö Oy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Helsingfors	Sagax Jönköping KB	969700-5099	Stockholm
Kiinteistö Oy Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Helsingfors	Sagax Karlskoga AB	556728-6843	Karlskoga
Kiinteistö Oy Juhanilanmäki	2734652-2	Helsingfors	Sagax Kista AB	556855-5006	Stockholm
Kiinteistö Oy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Helsingfors	Sagax Komplementär AB	556597-9191	Stockholm
Kiinteistö Oy Konalajankuja 2	0119121-6	Helsingfors	Sagax Korsberga AB	556715-1963	Stockholm
Kiinteistö Oy Lapuan Metsäkivientie 2	2119444-9	Helsingfors	Sagax Lillsjö	556674-7365	Stockholm
Kiinteistö Oy Partolan Portti	1521593-6	Helsingfors	Sagax NEEAH AB	556715-8521	Stockholm
Kiinteistö Oy Ruosilankulma	1937007-9	Helsingfors	Sagax PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm
Kiinteistö Oy Sähkötie	2565951-4	Helsingfors	Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Stockholm
Kiinteistö Oy Vanttan Ansatie 4	0598169-6	Helsingfors	Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Stockholm
Kiinteistö Oy Espoon Ruukuntie 20	0783679-1	Helsingfors	Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Stockholm
Kiinteistö Oy Vanttan Honkanummentie 5	1044118-4	Helsingfors	Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Stockholm
Kiinteistö Oy Vanttan Sarkatie 2	1971094-2	Helsingfors	Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Stockholm
Kiinteistö Oy Vanttan Taivaltie 4	0625322-8	Helsingfors	Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Stockholm
Kiinteistö Oy Vanttan Tulkintie 29	1635180-9	Helsingfors	Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Stockholm
Kiinteistö Oy Virkatie 7	2565952-2	Helsingfors	Sagax Solna AB	556073-1407	Stockholm
Kiinteistö Oy Virkatie 8A	2565960-2	Helsingfors	Sagax Staffanstorps AB	556805-3762	Stockholm
Kiinteistö Oy Virkatie 8B	2565956-5	Helsingfors	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Stockholm
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Helsingfors	Sagax Vetlanda AB	556687-2262	Stockholm
Kugghjulet 3 AB	556034-5901	Stockholm	Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648	Stockholm
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Stockholm	Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Stockholm
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Stockholm			
Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Stockholm			

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Moderbolaget	
				2013-12-31	2012-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50%	285	–
Segeltorp Holding AB	556870-4604	Stockholm	–	–	–
Summa				285	–

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel	Koncernen	
				2013-12-31	2012-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50%	306	–
Segeltorp Holding AB	556870-4604	Stockholm	50%	–	1
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50%	363	244 ¹⁾
Summa				669	245

1) Aktieägartillskott om 244 miljoner kronor genom omvandling från fordringar på intresseföretag.

Sagax hälftenäger genom koncernföretag intresseföretaget Söderport Holding AB tillsammans med Hemfosa Fastigheter AB. Söderport bidrog med 46 (40) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2013. Söderport ägde vid årsskiftet 44 (165) fastigheter med en uthyrningsbar area om 366 000 (463 000) kvadratmeter. 92 % (74 %) av den uthyrningsbara arean återfinns i Stockholm varav huvuddelen utgörs av industri- och lagerfastigheter i Årsta och Västberga. Söderport Holding AB omsatte 311 miljoner kronor 2013 och redovisade ett förvaltningsresultat om 93 miljoner kronor. På uppdrag av Söderport ombesörjer AB Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen.

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.

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

Sagax redovisar resultat- och ägarandelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, bolagen konsolideras därmed inte. Resultatandelar, liksom tillkommande förvärvskostnader, redovisas över värdena på andelarna i intresseföretagen i koncernredovisningen. Koncernens resultat innefattar koncernens andel av resultatet i investeringsobjektet.

SAGAX INTRESSEFÖRETAG

	Söderport		Hemsö	
	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	–
Hysesintäkter, 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
Hysesvärde, 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
Hyesduration, 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

NOT

24

FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG

Långfristiga fordringar på intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	–	4	–	4
Segeltorp Holding AB	–	13	–	13
Summa	–	17	–	17

Kortfristiga fordringar på intresseföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Segeltorp Utvecklings AB	–	0	–	0
Segeltorp Holding AB	–	0	–	0
Söderport Holding AB	–	0	–	0
Summa	–	1	–	1

NOT

25

FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Cephr AB	3	2
Sagax Beta Komplementär AB	258	200
Sagax Finland AB	12	–
Sagax Finland Oy	3	–
Sagax Finland Holding 1 Oy	1	–
Sagax Finland Holding 2 Oy	1	–
Sagax Finland Holding 3 Oy	2	–
Sagax Finland Real Estate Oy	76	–
Sagax Finland Oy	–	2
Sagax Huskvarna AB	–	6
Sagax Invest AB	99	82
Sagax Jordbro AB	18	–
Sagax Köge A/S	22	22
Sagax Småland AB	191	190
Sagax Tyskland AB	259	286
Satrap Kapitalförvaltning AB	6	–
Summa	951	790

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Inkassohuset KB	30	30
Sagax Finland Holding 1 Oy	52	–
Sagax Finland Holding 2 Oy	73	–
Sagax Finland Holding 3 Oy	75	–
Sagax Invest AB	186	–
Sagax Jordbro AB	527	527
Sagax Småland AB	171	171
Summa	1 114	728

NOT

26

SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Bergkvarnen Fastigheter AB	21	–
Inkassohuset AB	16	–
Sagax Finland Oy	8	20
Sagax Finland Holding AB	1	–
Sagax Finland Holding 2 Oy	4	–
Summa	50	20

NOT

27

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Styrelsen och ledande befattningshavare

Inga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2013. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

Moderbolaget

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.

Aktiekapital

Under mars 2013 fondemitterades 134 168 220 B-aktier varvid en A-aktie berättigade till tio nya B-aktier. Beslutet innebar att Sagax aktiekapital ökade med 28 689 713 kronor. Med anledning av fondemissionen sattes kvotvärdet ned från 5,00 kronor till 1,75 kronor per aktie. Emissionen skedde med syfte att förbättra likviditeten i stamaktierna och öka bolagets finansiella flexibilitet. Under juni 2013 emitterades 11 689 910 B-aktier vid en till Tredje AP-fonden riktad nyemission i samband med bildandet av Hemsö Intressenter AB. Sammanlagt har bolagets aktiekapital tillförts 49,1 (367,5) miljoner kronor genom emissioner under 2013.

Under december 2013 återköptes 1 000 000 B-aktier med stöd av bemyndigande från årsstämman 2013. Antalet återköpta aktier uppgick till 1 000 000 B-aktier den 31 december 2013.

Aktierna har ett kvotvärde om 1,75 kronor per aktie. Samtliga aktier var fullt betalda. Rösträtter och aktiekapitalandelar per aktieslag presenteras nedan.

Även aktiekapitalets utveckling enligt Bolagsverket under åren 1999–2013 beskrivs nedan.

RÖSTRÄTTER OCH AKTIEKAPITALANDELAR

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	41 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	44 %	70 %
Preferensaktier	50 000 000	0,10	5 000 000	15 %	24 %
Summa	209 274 952		33 002 635	100 %	100 %

AKTIEKAPITALET UTVECKLING SEDAN 1 JULI 2004

Datum ¹⁾	Händelse	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Ökning antal A-aktier	Ökning antal B-aktier	Ökning antal preferensaktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2004-07-19	Nyemission	26 862 783	54 334 108	53 725 566	–	–	108 668 216	–	–	108 668 216
2004-09-13	Nyemission	2	54 334 110	4	–	–	108 668 220	–	–	108 668 220
2004-09-24	Sammanläggning	–	54 334 110	–97 801 398	–	–	10 866 822	–	–	10 866 822
2005-06-17	Nyemission	5 000 000	59 334 110	1 000 000	–	–	11 866 822	–	–	11 866 822
2006-01-25	Teckningsoptioner	250 000	59 584 110	50 000	–	–	11 916 822	–	–	11 916 822
2006-01-28	Fondemission	2 966 705	62 563 315	–	–	595 841	11 916 822	–	595 841	12 512 663
2006-02-21	Riktad nyemission	30 000 000	92 563 315	–	–	6 000 000	11 916 822	–	6 595 841	18 512 663
2006-05-17	Riktad nyemission	5 000 000	97 563 315	–	–	1 000 000	11 916 822	–	7 595 841	19 512 663
2006-12-22	Riktad nyemission	20 000 000	117 563 315	–	–	4 000 000	11 916 822	–	11 595 841	23 512 663
2007-07-09	Teckningsoptioner	552 500	118 115 815	110 500	–	–	12 027 322	–	11 595 841	23 623 163
2007-10-05	Teckningsoptioner	250 000	118 365 815	50 000	–	–	12 077 322	–	11 595 841	23 673 163
2007-12-28	Apportemission	1 820 000	120 185 815	–	–	364 000	12 077 322	–	11 959 841	24 037 163
2008-01-09	Riktad nyemission	15 000 000	135 185 815	–	–	3 000 000	12 077 322	–	14 959 841	27 037 163
2008-12-29	Riktad nyemission	652 175	135 837 990	–	–	130 435	12 077 322	–	15 090 276	27 167 598
2009-04-03	Apportemission	6 875 000	142 712 990	–	–	1 375 000	12 077 322	–	16 465 276	28 542 598
2009-04-14	Apportemission	700 000	143 412 990	–	–	140 000	12 077 322	–	16 605 276	28 682 598
2009-06-04	Riktad nyemission	20 000 000	163 412 990	–	–	4 000 000	12 077 322	–	20 605 276	32 682 598
2010-04-13	Företrädesemission	54 470 995	217 883 985	–	–	10 894 199	12 077 322	–	31 499 475	43 576 797
2010-04-13	Riktad nyemission	20 000 000	237 883 985	–	–	4 000 000	12 077 322	–	35 499 475	47 576 797
2010-07-09	Riktad nyemission	8 762 735	246 646 720	–	–	1 752 547	12 077 322	–	37 252 022	49 329 344
2010-11-09	Teckningsoptioner	256 875	246 903 595	51 375	–	–	12 128 697	–	37 252 022	49 380 719
2010-11-23	Teckningsoptioner	1 191 555	248 095 150	238 311	–	–	12 367 008	–	37 252 022	49 619 030
2010-12-17	Teckningsoptioner	1 066 405	249 161 555	213 281	–	–	12 580 289	–	37 252 022	49 832 311
2010-12-30	Teckningsoptioner	743 750	249 905 305	148 750	–	–	12 729 039	–	37 252 022	49 981 061
2011-01-27	Teckningsoptioner	885 625	250 790 930	177 125	–	–	12 906 164	–	37 252 022	50 158 186
2011-03-01	Teckningsoptioner	2 553 290	253 344 220	510 658	–	–	13 416 822	–	37 252 022	50 668 844
2012-12-21	Riktad nyemission	63 739 890	317 084 110	–	–	12 747 978	13 416 822	–	50 000 000	63 416 822
2013-03-26	Fondemission ²⁾	28 689 713	345 773 824	–	134 168 220	–	13 416 822	134 168 220	50 000 000	197 585 042
2013-06-26	Riktad nyemission	20 457 342	366 231 166	–	11 689 910	–	13 416 822	145 858 130	50 000 000	209 274 952

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

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

NOT

28

FORTSÄTTNING

Teckningsoptioner

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2011-2014, 2012-2015 och 2013-2016. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2014, juni 2015 respektive juni 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 att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod. Totalt innehade Sagax medarbetare vid årsskiftet 1,8 miljoner teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 1,1 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Reserver avser uteslutande valutaomräkningsdifferens som uppstår till följd av utlandsverksamhet och intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Utdelning

Sagax styrelse meddelade den 13 februari 2014 i bokslutskommunikén för 2013 att den avsåg att föreslå årsstämman 2014 en utdelning om 0,55 (0,43) kronor per stamaktie för var vid avstämningsdagen befintlig stamaktie av serie A respektive serie B. Totalt föreslås 87 051 223,60 kronor i utdelning till bolagets stamaktieägare.

Styrelsen föreslår årsstämman 2013 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie under tiden mellan årsstämmorna 2014 och 2015. Totalt föreslås sammanlagt 106 000 000 kronor i utdelning till bolagets preferensaktieägare varav 6 000 000 kronor avser utdelning till tillkommande preferensaktier.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 187 051 223,60 kronor. Utdelningen motsvarar 36 % (39 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2013 och 44 % (45 %) av koncernens kassaflöde 2013 före förändring av rörelsekapitalet, vilket är i linje med Sagax utdelningspolicy att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna.

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per stamaktie minskades årets resultat med preferensaktiens företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning enligt

NOT

28

FORTSÄTTNING

bolagsordningen, totalt 100 000 000 kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet preferensaktier vid årets slut, 50 000 000 preferensaktier. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har utspädningen, i enlighet med IAS 33, beräknats som det antal stamaktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella stamaktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

NOT

29

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Nedan redogörs för de över resultaträkningen redovisade orealiserade värdeförändringarna den senaste femårsperioden med beaktande av uppskjuten skatteeffekt respektive år. Byte av schablonskattesats från 26,3 % till 22,0 % skedde 2012.

	2013	2012	2011	2010	2009	Summa
Fastigheter	136	134	130	175	-245	330
Finansiella instrument	201	-70	-263	78	49	-5
Lån i utländsk valuta	-	-	-	34	12	46
Uppskjuten skatt	-74	-14	35	-76	61	-68
Summa	263	50	-98	212	-123	303

NOT

30

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	8 368	7 041	-	-
Företagsinteckningar	8	8	-	-
Pantsatta bankkonton	6	72	-	-
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	1 359	1 139	242	240
Pantsatta koncernfordringar	-	-	557	557
Summa	9 741	8 260	799	797

1) I Finland överstiger uttagna pantbrev räntebärande skulder med 1 992 (1 282) miljoner kronor, i enlighet med marknadspraxis.

2) Pantsatta dotterbolagsandelar avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar med avdrag för pantsatta fastighetsinteckningar och företagsinteckningar.

	Koncernen		Moderbolaget	
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterföretags ränteswappar	-	-	3	20
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	-	-	5 932	5 700
Summa eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	-	-	5 935	5 720

NOT

31

KASSAFLÖDESANALYSER

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kassa och bank	128	379	10	86
Övriga kortfristiga placeringar	4	–	–	–
Summa	132	379	10	86

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 fastighetsförvärv ökat till 7 032 (6 300) miljoner kronor, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna. Koncernens erlagda räntor för räkenskapsåret uppgick till 296 (285) miljoner kronor. Beviljade kreditfaciliteter uppgick till 7 676 (6 900) miljoner kronor.

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

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 lånelöften.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 426 (364) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att kassaflöde från intresseföretag under 2013 återinvesterats i intresseföretagens verksamheter. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –14 (25) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 420 (–398) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 1 169 miljoner kronor samt kapitaltillskott om 285 miljoner kronor i samband med bildandet av intresseföretaget Hemsö Intressenter AB. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer uppgick under räkenskapsåret till 141 (260) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 1 122 (203) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 94 (68) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 756 (46) miljoner kronor netto varav 500 miljoner kronor till följd av börsnoterade obligationslån som emitterats under 2013. Koncernen upptog 1 597 (827) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 933 (1 020) miljoner kronor.

Sammantaget har likvida medel förändrats med –252 (37) miljoner kronor under 2013.

NOT

32

VERKSAMHETSRISKER

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

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

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

Hyresmarknaderna för lokaler för lager och lätt industri i Stockholms- och Helsingforsregionerna är Sagax viktigaste marknader och svarar för 64 % av koncernens hyresintäkter. Dessa marknader karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter en lång genomsnittlig löptid på hyresavtalen samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre omedelbar intjäning. Detta är av särskilt stor vikt i förhållande till större hyresgäster. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Sagax förvärvar fastigheter.

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

Sagax kontrakterade hyror var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index. Den genomsnittliga återstående löptiden för Sagax hyresavtal uppgick vid årets slut till 8,0 (8,4) år.

KREDITRISK

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

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

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

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

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING

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

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

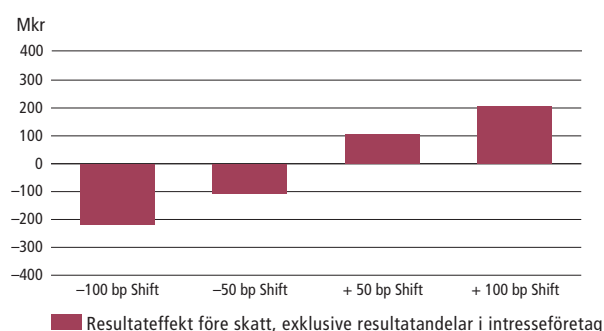
För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäktsoch kostnadposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden.

FINANSIELLA DERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax nominella ränteswappar och räntetak. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 5 008 miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet.

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

För att förstå värderingseffekterna på Sagax räntederivat vid förändringar av de underliggande swapkurvorna redovisas i diagrammet nedan effekterna på Sagax resultat före skatt vid en simulerad parallellförskjutning med till exempel +1,0 procentenhet (100 baspunkter) av de underliggande swapkurvorna. Allt annat lika, skulle detta medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 205 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -218 miljoner kronor. Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i intresseföretag vilka i likhet med Sagax använder räntederivat för att minska sina ränterisker och marknadsvärderar derivatavtalen kvartalsvis.

OMVÄRDERING VID FÖRÄNDRING AV SWAPKURVOR**FINANSIERING**

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder.

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

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

EFFEKT PÅ BELÅNINGSGRADEN VID FÖRÄNDRAT VÄRDE PÅ FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER 31 DECEMBER 2013

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

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

EFFEKT PÅ RÄNTETÄCKNINGSGRAD VID FÖRÄNDRAD UTHYRNINGSGRAD PER 31 DECEMBER 2013

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

LIKVIDITETSRIK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och inget refinansieringsbehov förrän 2015 då ett obligationslån om 250 miljoner kronor förfaller, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Koncernen hade dessutom outnyttjade kreditfaciliteter om totalt 600 miljoner kronor vid årsskiftet, i form av kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor samt en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor vilken står till Sagax förfogande till och med maj 2014. Sagax har följaktligen en god betalningsförmåga.

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

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Per 31 december 2013 uppgick de räntebärande skulderna till 7 032 (6 300) miljoner kronor.

En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle med kapitalstrukturen den 31 december 2013 påverkat räntekostnaderna med 17 (9) miljoner kronor om året med beaktande av Sagax räntederivat. Om de underliggande marknadsräntorna stiger till 4,5 %, vilken är den genomsnittliga vägda strikeräntan för Sagax räntetak, minskar effekten på Sagax räntekostnader till 12 (4) miljoner kronor för varje tillkommande procentenhets ökning av underliggande marknadsräntor. Om bolaget ej nyttjat räntederivat för att minska ränterisken skulle en förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet påverkat räntekostnaderna med 70 (63) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 3,7 (5,2) år. Detta innebär

att Sagax förvaltningsresultat endast påverkas i begränsad utsträckning vid förändringar i det allmänna ränteläget.

VALUTARISK

Sagax äger 42 fastigheter i Finland och 5 fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och banklån. Den 31 december 2013 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 2 145 (1 875) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 3 498 (2 680) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 171 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

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

ORGANISATORISK RISK

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets tillväxt har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Sagax har haft låg personalomsättning under de senaste åren. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och Sagax har även upprättat årliga incitamentsprogram för att attrahera nya medarbetare och behålla befintliga medarbetare.

OPERATIONELLA RISKER

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

MILJÖRISK

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

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Sagax negativt. Det är därför angeläget

NOT

32

FÖRTSÄTTNING

att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Sagax genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

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

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

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

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

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

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

KÄNSLIGHETSANALYS

Till höger redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

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 förvaltningsresultat, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av rentekurvor 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 resultat effekt avser resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

NOT

33

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS 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 Sanoma-koncernen. 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 tillträdde den 17 januari 2014.

Den 13 februari 2014 pressmeddelades att Sagax förvärvat två produktionsfastigheter i Tammerfors i Finland för en sammanlagd köpeskilling om 72 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar sammanlagt 55 000 kvadratmeter friköpt markarea och en uthyrningsbar area om 14 000 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till Plastiröll, tillverkare av ekologiska förpackningsmaterial. Därutöver meddelades även att Sagax avyttrat fastigheten Bälgen 4 i Varberg för en köpeskilling om 31 miljoner kronor. Fastigheten omfattade 2 400 kvadratmeter kontorslokaler i Varberg.

Den 3 mars 2014 pressmeddelades att Sagax avyttrat fastigheten Tuottotie 4 i Birkala utanför Tammerfors för en köpeskilling om 57 miljoner kronor. Fastigheten omfattade 4 730 kvadratmeter uthyrningsbar area och köpeskillingen översteg bokfört värde med 2 miljoner kronor samt anskaffningskostnaden med 5 miljoner kronor.

Den 3 mars 2014 pressmeddelades att Sagax emitterat ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 60 miljoner euro inom ett rambelopp om 150 miljoner euro. Obligationslånet löper till 2019 med en rörlig ränta om Euribor 6 månader + 3,20 procentenheter. Obligationslånet diversifierar bolagets finansieringskällor och reducerar valutaexponeringen. Obligationslånet har riktats till institutionella investerare och noterats på NASDAQ OMX Stockholm.

Den 18 mars 2014 pressmeddelades att Sagax kommer att uppföra en bilanläggning för Bavaria Stockholm omfattande 7 200 kvadratme-

ter på Sagax fastighet Bulten 1 i Danderyd. Hela fastigheten kommer att hyras med ett femtonårigt hyresavtal. Hyresgästen ingår i Bavaria Nordic, en av Nordens största återförsäljare av BMW. Sagax investering beräknas uppgå till 120 miljoner kronor och inflyttning beräknas ske i mars 2015.

Den 28 mars 2014 pressmeddelades att Söderport Fastigheter AB har avtalat om att förvärva fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 miljarder kronor från bolag inom Volvokoncernen. Förvärvet avser 12 fastigheter med sammanlagt 300 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 900 000 kvadratmeter mark. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda cirka 15 minuter från centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Fastigheterna utgörs av lokaler för lager, lätt industri och kontor. Resterande fastigheter är belägna i södra och mellersta Sverige och utgörs av serviceverkstäder för lastbilar och bussar. Sagax har därutöver avtalat om att förvärva fastigheter för 290 miljoner kronor från bolag inom Volvokoncernen. Förvärvet avser 5 fastigheter i Finland och 2 fastigheter i Danmark. Fastigheterna utgörs av serviceverkstäder för lastbilar och bussar. Fastigheterna omfattar sammanlagt 26 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 156 000

kvadratmeter mark. För Sagax andel av transaktionerna uppgår den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen till cirka 9 år och hyresvärdet till cirka 140 miljoner kronor. Transaktionerna är villkorade av godkännande från Konkurrensverket i Sverige. Tillträden beräknas kunna ske under andra kvartalet 2014. Sagax kommer att emittera 3 miljoner preferensaktier som en del av transaktionen.

Den 10 april 2014 pressmeddelades att Konkurrensverket lämnat godkännande till Sagax och Söderport Fastigheters förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen.

Den 11 april 2014 pressmeddelades att prospekt avseende tidigare pressmeddelat obligationslån om 60 miljoner euro godkänts av Finansinspektion. Första dag för handel med obligationerna på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm AB beräknades till den 14 april 2014.

Den 15 april 2014 pressmeddelades att Sagax och Söderport Fastigheter tillträtt de ovannämnda fastigheter som förvärvas från bolag inom Volvokoncernen och att 3 000 000 preferensaktier emitterats i enlighet med tidigare pressmeddelande.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond och vinstmedel.

Fritt eget kapital	1 131 479 336,86 kr
Årets resultat	76 520 436,44 kr
Summa	1 207 999 773,30 kr
Till stamaktieägarna utdelas 0,55 kronor per stamaktie av serie A och serie B	87 051 223,60 kr
Till preferensaktieägarna utdelas 2,00 kronor per aktie	106 000 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	1 014 948 549,70 kr
Summa	1 207 999 773,30 kr

Styrelsens yttrande avseende förslag till vinstdisposition samt bemyndigande att återköpa egna aktier

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § skall styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning. Vidare följer av 19 kap 22 § att styrelsen skall avge ett yttrande avseende förslag till beslut om återköp av egna aktier.

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,55 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2013. Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslås den 12 maj 2014.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2013 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen måndagen den 30 juni 2014, tisdagen den 30 september 2014, tisdagen den 30 december 2014 och tisdagen den 31 mars 2015. Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 vid årsstämman skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 66 605 270 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2014 motsvarar 37 % av koncernens förvaltningsresultat för 2013 och 45 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2013. Om det bemyndigande att emittera preferensaktier som föreslås årsstämman 2014 utnyttjas maximalt kommer den föreslagna vinstutdelningen istället att högst motsvara 50 % av koncernens förvaltningsresultat för 2013 och högst 61 % av koncernens kassaflöde från den

löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2013. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna samt det föreslagna bemyndigandet avseende beslut om återköp av aktier är försvarliga med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen samt efter eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Föreslagen utdelning utgör 11 % av moderbolagets egna kapital och 5 % av koncernens egna kapital den 31 december 2013. Om det bemyndigande att emittera preferensaktier som föreslås årsstämman 2014 utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 15 % av moderbolagets egna kapital och högst 7 % av koncernens egna kapital den 31 december 2013. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen samt det föreslagna bemyndigandet avseende återköp av egna aktier. Vinstutdelningen eller utnyttjande av bemyndigandet att återköpa egna aktier kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna vinstutdelningen och eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen eller det föreslagna bemyndigandet att återköpa egna aktier inte framstår som försvarliga.

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 16 april 2014

GÖRAN E LARSSON
Styrelsens ordförande

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN
Styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2014

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

MAGNUS FREDMER
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i AB Sagax (publ), org.nr 556520-0028

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sagax (publ) för år 2013 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-69. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-119.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-69. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sagax (publ) för år 2013. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-69 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 16 april 2014

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

BOLAGSORDNING

AB SAGAX (PUBL) 556520-0028

§1

Bolagets firma är AB Sagax. Bolaget är publikt (publ).

§2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm Stad.

§3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 320 miljoner kronor och högst 1 280 miljoner kronor.

§5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 160 miljoner och högst 640 miljoner. Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Preferensaktier och stamaktier av serie A och serie B får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 % av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om två (2) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande två (2) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 0,50 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger två (2) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräknings

ning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 0,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbelopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier, som ska inlösas, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 35 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§6

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ledamöter utan suppleanter.

§7

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant(er) eller ett registrerat revisionsbolag.

§8

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare anmäla sig hos styrelsen senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§9

Beslut i nedan angivna frågor är endast giltigt om det biträts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

- Beslut om förändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende; och
- Beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna.

§10

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§11

Årsstämma ska hållas tidigast dagen efter sista vardagen i mars månad och senast den 15 juni. På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

- Val av ordförande på stämman
- Upprättande och godkännande av röstlängd
- Godkännande av dagordning
- Val av en eller två justeringsmän
- Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
- Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
- Beslut
 - om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
- Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
- Val av styrelse och revisor samt eventuella revisorssuppleanter
- Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§12

Skulle mellan bolaget och styrelsen eller ledamot därav eller aktieägare uppkomma tvist, ska den avgöras av skiljemän i enlighet med gällande lag om skiljeförfarande.

§13

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Antagen vid bolagets extra bolagsstämma den 19 mars 2013.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX (PUBL)

Aktieägarna i AB Sagax (publ) ("Bolaget") kallas härmed till årsstämma onsdagen den 7 maj 2014 kl. 17.00, i Summits lokaler, Grev Turegatan 30, Stockholm.

DELTAGANDE PÅ ÅRSSTÄMMAN

Aktieägare som vill delta på årsstämman skall:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken onsdagen den 30 april 2014,
- dels anmäla sitt deltagande till Bolaget på följande adress: AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se, senast onsdagen den 30 april 2014 kl. 16.00.

Vid anmälan skall uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

OMBUD OCH FULLMAKTSFORMULÄR

Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda fullmakt för ombudet. Den som företräder en juridisk person skall förete registreringsbevis (eller motsvarande behörighetshandling) utvisande att de personer som har undertecknat fullmakten är behöriga firmatecknare för aktieägaren. För att underlätta inpasseringen vid bolagsstämman bör fullmakt i original (med eventuella behörighetshandlingar) sändas till Bolaget, tillsammans med anmälan om deltagande. Fullmakten får inte vara utfärdad tidigare än fem år innan stämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.sagax.se, samt sänds utan kostnad till aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-post. För att beställa fullmaktsformulär gäller samma adress och e-post som ovan.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna hos Euroclear i eget namn för att äga rätt att delta på årsstämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, skall vara verkställd (registrerad hos Euroclear) onsdagen den 30 april 2014 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

ANTAL AKTIER

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 209 274 952 aktier, varav 50 000 000 utgörs av preferensaktier (var och en medförande 1/10 röst), 13 416 822 utgörs av stamaktier av serie A (var och en medförande 1 röst) och 145 858 130 utgörs av stamaktier av serie B (var och en medförande 1/10 röst) motsvarande totalt 33 002 635 röster. Bolaget innehar 1 000 000 egna aktier av serie B, motsvarande 100 000 röster.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

Styrelsens förslag till dagordning på årsstämman:

1. Öppnande av stämman och val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman har blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen

- b) om dispositioner beträffande Bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen
- c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören

8. Beslut om antalet styrelseledamöter
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
10. Val av styrelse, styrelseordförande och revisorer
11. Beslut om principer för utseende av valberedning
12. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
13. Beslut om införandet av Incitamentsprogram 2014/2017 genom
 - a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i Bolaget eller dess dotterbolag
14. Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler
15. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler och/eller överlåtelser av egna aktier och/eller teckningsoptioner
16. Stämmans avslutande

BESLUTSFÖRSLAG

Punkt 1

Valberedningen föreslår att till ordförande vid årsstämman väljas Göran E Larsson.

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,55 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2013 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen den 12 maj 2014. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen måndagen den 30 juni 2014, tisdagen den 30 september 2014, tisdagen den 30 december 2014 och tisdagen den 31 mars 2015. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 14 nedan skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Punkt 8

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.

Punkt 9

Valberedningen föreslår att arvoden skall utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete. Valberedningens förslag till styrelsesammansättning innebär att det totala arvodet blir 1 125 000

kronor. Styrelseledamot skall äga rätt att fakturera styrelsearvodet genom eget bolag under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Bolaget. Arvodet till revisorerna föreslås utgå enligt godkänd räkning.

Punkt 10

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Valberedningen föreslår vidare omval av Göran E Larsson som styrelsens ordförande. Om uppdraget som styrelseordförande skulle upphöra i förtid, skall styrelsen inom sig välja ny ordförande.

Närmare uppgifter om de föreslagna styrelseledamöterna finns tillgängliga på Bolagets webbplats www.sagax.se.

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag, som har för avsikt att utse Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.

Punkt 11

Valberedningen föreslår att årsstämman utser en valberedning enligt följande principer.

Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare), enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2014, som vardera utser en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. För det fall någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna ej önskar utse sådan representant skall den fjärde största aktieägaren eller ägargruppen tillfrågas och så vidare intill dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Majoriteten av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter skall vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen skall inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men skall inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot skall inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen skall tillkännas senast sex månader före årsstämman 2015. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, skall valberedningen utse ny ledamot enligt principerna ovan, men med utgångspunkt i Euroclears utskrift av aktieboken snarast möjligt efter det att ledamoten lämnat sin post. Ändring i valberedningens sammansättning skall omedelbart offentliggöras. Inget arvode skall utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

Valberedningen skall lägga fram förslag i följande frågor för beslut till årsstämman 2015:

- a) förslag till stämмоordförande
- b) förslag till styrelse
- c) förslag till styrelseordförande

d) förslag till revisorer

e) förslag till styrelsearvoden, med uppdelning mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen

f) förslag till arvode för Bolagets revisorer

g) förslag till regler för valberedningen inför årsstämman 2016.

Punkt 12

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare enligt i huvudsak följande.

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

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

Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare skall detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Punkt 13

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om införandet av Incitamentsprogram 2014/2017 genom att Bolaget genomför en emission av teckningsoptioner samt överlåtelse av teckningsoptioner till personer som är eller blir anställda i Bolaget eller dess dotterbolag, med undantag för den verkställande direktören i Bolaget, ("Anställda") på nedanstående villkor ("Incitamentsprogram 2014/2017").

A. Emission av teckningsoptioner till Dotterbolaget

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en emission av högst 1 000 000 teckningsoptioner av serie 2014/2017. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB, org.nr. 556748-3309, ("Dotterbolaget"). Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en (1) ny stamaktie av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna skall tecknas under perioden från och med den 7 maj 2014 till och med den 14 maj 2014 på separat teckningslista. Styrelsen bemyndigas att förlänga teckningstiden.

Teckningskursen för aktie vid utnyttjandet av teckningsoption skall utgöras av stamaktiens av serie B genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning

beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling, beräknat enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden från den 16 maj 2014 till och med den 31 maj 2017. Stamaktiens av serie B genomsnittskurs vid emissionstidpunkten skall anses motsvara den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 12 maj 2014 till och med den 16 maj 2014 enligt NASDAQ OMX Stockholm. Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på stamaktien av serie B.

Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under tiden den 1 juni 2017 till och med den 9 juni 2017. Aktier som tecknas med utnyttjande av teckningsoptionerna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att teckning verkställts.

Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 1 000 000 stycken motsvarande cirka 0,69 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i Bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 1 750 000 kronor.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Bolagets långsiktiga intressen genom att bereda Anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

B. Godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till Anställda

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar om att godkänna att Dotterbolaget får överlåta högst 1 000 000 teckningsoptioner i Bolaget av serie 2014/2017 till Anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2014/2017. Varje Anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt i Incitamentsprogram 2014/2017.

Teckningsoptionerna skall erbjudas Anställda till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av Black & Scholes-optionsvärderingsmodell. Beräkningen utförs baserat på en teckningskurs på stamaktien av serie B motsvarande den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 12 maj 2014 till och med den 16 maj 2014 enligt NASDAQ OMX Stockholm.

Med hänsyn till att teckningsoptionerna skall överlåtas till Anställda till ett beräknat marknadspris bedöms inte Incitamentsprogram 2014/2017 i sig medföra några kostnader utöver vissa mindre kostnader för upprättande och administration. Avsikten är dock att den personal som väljer att delta i Incitamentsprogram 2014/2017 skall erhålla en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 procent, motsvarar 50 procent av optionspremien. Kostnaden för denna premiesubvention vid fullt deltagande i Incitamentsprogram 2014/2017, exklusive sociala avgifter, beräknas uppgå till maximalt cirka 2 000 000 kronor. Teckningsoptionerna kommer heller inte att få några redovisningsmässiga konsekvenser annat än den nyss nämnda premiesubventionen. Utspänningseffekten av teckningsoptionerna kan dock komma att påverka nyckeltal per aktie i enlighet med redovisningsstandarden IAS 33.

Vid ett antaget pris per teckningsoption om 2,30 kronor kommer befintliga Anställda att erbjudas att förvärva totalt 862 000 teckningsoptioner. Bolaget erhåller då en sammanlagd teckningsoptionspremie

om 1 982 600 kronor (utan avräkning för premiesubvention). Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna och vid en antagen teckningskurs om 40,00 kronor kommer Bolaget därutöver att tillföras en emissionslikvid om ca 34,5 miljoner kronor. Om, under dessa omständigheter, ytterligare teckningsoptioner skulle förvärfas av Anställda som tillkommer under året kan Bolaget erhålla en ytterligare teckningsoptionspremie om högst 317 400 kronor. Vid fullt utnyttjande av dessa teckningsoptioner kan Bolaget därutöver tillföras en ytterligare emissionslikvid om ca 5,5 miljoner kronor.

Teckningsoptionerna skall överlåtas till de Anställda senast före årsstämman 2015, varefter icke överlåtna teckningsoptioner skall makuleras.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Bolagets långsiktiga intressen genom att bereda Anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

Punkt 14

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i Bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2014. Emissionerna skall ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning skall, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner skall kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag.

Punkt 15

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på NASDAQ OMX Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.

Vidare föreslås att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan 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 överlåtelse-tillfället. Överlåtelse av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på NASDAQ OMX Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Bemyndigandet syftar till att framförallt ge Bolaget flexibilitet vid finansieringen av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, men även till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur.

MAJORITETSKRAV

För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkterna 14 och 15 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna. För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkt 13 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

UPPLYSNINGAR PÅ ÅRSSTÄMMAN

Styrelsen och verkställande direktören skall, om någon aktieägare begär det och styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för Bolaget,

lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen, förhållanden som kan inverka på bedömningen av Bolagets eller dotterföretags ekonomiska situation och Bolagets förhållande till annat koncernföretag. Den som vill skicka in frågor i förväg kan göra det till AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se.

ÖVRIGT

Årsredovisning och revisionsberättelse, styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § och 19 kap. 22 § aktiebolagslagen, samt styrelsens utvärdering av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och revisorns yttrande avseende tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, finns tillgängliga på Bolagets kontor, adress enligt ovan, samt på Bolagets webbplats www.sagax.se senast från och med onsdagen den 16 april 2014. Kopior av nämnda handlingar skickas även dels till de aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress. Därutöver finns valberedningens motiverade yttrande beträffande föreslagen styrelse, samt fullmaktsformulär att tillgå på Bolagets webbplats.

Stockholm i april 2014
AB Sagax (publ)
Styrelsen

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, fastighets-skatt, 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.

PRESSMEDDELANDEN

2013-01-10	Sagax förvärvar lagerfastigheter för 570 Mkr
2013-02-13	Bokslutskommuniké 2012
2013-02-14	Sagax intresseföretag Söderport renodlar
2013-02-15	Kallelse till extra bolagsstämma i AB Sagax
2013-02-15	Styrelsen föreslår fondemission av stamaktier av serie B
2013-03-19	Kommuniké från extra bolagsstämma i AB Sagax
2013-03-26	Sagax offentliggör informationsbroschyr
2013-04-03	Sagax offentliggör prospekt
2013-04-08	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2013-04-09	Sagax investerar 19 Meur i Finland
2013-04-10	Sagax intresseföretag Söderport fortsätter renodla
2013-04-16	Sagax årsredovisning finns nu på hemsidan www.sagax.se
2013-04-30	Nytt antal utestående stamaktier i Sagax
2013-05-07	Årsstämma i AB Sagax
2013-05-07	Sagax avyttrar sin andel i Segeltorp Holding AB
2013-05-07	Delårsrapport för perioden januari-mars 2013
2013-05-20	Sagax förvärvar fastighet för 230 miljoner kronor
2013-06-17	Sagax investerar i Hemsö fastighets AB och emitterar stamaktier till tredje AP-fonden
2013-06-17	Sagax emitterar femårigt obligationslån
2013-06-28	Nytt antal aktier i Sagax
2013-07-22	Sagax offentliggör prospekt och noterar obligationer på Nasdaq OMX Stockholm
2013-08-21	Delårsrapport för perioden januari-juni 2013
2013-08-27	Sagax förvärvar fem fastigheter i Helsingfors
2013-10-11	Sagax intresseföretag Söderport fortsätter renodla
2013-10-24	Delårsrapport för perioden januari-september 2013
2013-10-25	Sagax emitterar under obligationslån 2013/2018
2013-10-25	Sagax valberedning har utsetts
2013-12-12	Sagax uppdaterar finansiella mål
2013-12-16	Sagax inleder återköpsprogram av egna aktier
2013-12-19	Sagax förvärvar för 119 Mkr
2014-01-15	Sagax intresseföretag Söderport avyttrar för 126 Mkr
2014-01-17	Sagax förvärvar två fastigheter i Helsingfors för 600 Mkr
2014-02-13	Sagax köper och säljer
2014-02-13	Bokslutskommuniké 2013
2014-03-03	Sagax emitterar femårigt obligationslån i euro
2014-03-03	Sagax avyttrar fastighet utanför Tammerfors
2014-03-18	Sagax utvecklar fastighet i Danderyd
2014-03-28	Sagax avtalar om förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen
2014-04-08	Kallelse till årsstämma i AB Sagax (publ)
2014-04-10	Sagax fullföljer förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen
2014-04-11	Sagax offentliggör prospekt och noterar obligationer i euro på NASDAQ OMX Stockholm
2014-04-15	Förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen och preferensaktieemission slutförd

KALENDARIUM

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

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	23 december 2014
• Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2014
• Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2014
• Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	7 januari 2015

Mars 2015

• Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2015
• Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2015
• Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2015
• Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	7 april 2015

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



NORDIC ECOLABEL 341 001

Tryck: Åtta45, Sverige, 2014

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