

AB | SAGAX

Delårsrapport januari - mars 2014



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

PERIODEN I SAMMANDRAG

Första kvartalet 2014

- Hyresintäkterna ökade med 18 % till 257 miljoner kronor (218 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 % till 140 (113) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 22 % till 0,72 (0,59) kronor.
- Omvärdering av fastigheter har skett med totalt 40 (6) miljoner kronor.
- Omvärdering av räntederivat har skett med totalt -122 (103) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 41 (171) miljoner kronor, motsvarande 0,10 (0,99) kronor per stamaktie.

- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 111 (98) miljoner kronor motsvarande 0,54 (0,50) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 650 (479) miljoner kronor i fastigheter.

Justerad prognos för 2014

För 2014 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar, uppgå till 670 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 600 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2013.

	2014	2013	2013	2012	2011	2010	2009
Nyckeltal i urval	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,72	0,59	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46
Förändring föregående år	22 %	2 %	27 %	4 %	14 %	23 %	27 %
Resultat per stamaktie, kr	0,10	0,99	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06
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
Fastigheters marknadsvärde, Mkr	11 522	9 787	10 825	9 396	8 961	7 535	6 422
Direktavkastning	7,5 %	7,8 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %	8,1 %
Hyresduration, år	8,3	8,4	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1

VD HAR ORDET

Förvaltningsresultat och kassaflöde

Sagax förvaltningsresultat för årets första kvartal uppgick till 140 miljoner kronor vilket är 24 % högre än samma period föregående år. Sagax operativa kassaflöde uppgick till 111 miljoner kronor (+13 %). Avvikelsen mellan det redovisade förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet, 29 miljoner kronor, motsvarar i stort sett förvaltningsresultatet från våra intresseföretag (24 Mkr). Kassaflödet från intresseföretagen kommer Sagax tillgodo genom eventuell utdelning och redovisas inte löpande som operativt kassaflöde. Både förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet ligger på de högsta nivåerna Sagax hittills presterat.

Förvaltning och uthyrning

I likhet med hur vi upplevt de senaste kvartalen ser vi fortsatt god efterfrågan på lokaler. Söderport, vilket Sagax förvaltar och äger till 50 %, har sett sin uthyrningsgrad fortsätta utvecklas positivt. Den ekonomiska vakansen uppgick till 12 % vid periodens slut varav fyra procentenheter utgjordes av tidsbegränsade inflyttningsrabatter. Mot bakgrund av att vakansen tangerade rekordhöga 25 % vid investeringstillfället (2010) tycker jag att det är ett gott utfall. Även om det finns utmaningar kvar förväntar jag mig ett stabilt och lönsamt Söderport fortsättningsvis.

Sagax ekonomiska uthyrningsgrad uppgår till 93 % vilket är i linje med Sagax genomsnitt de senaste fem åren (93 %). Marknadssegmentet Stockholm har en uthyrningsgrad om 90 %. Mot bakgrund av att vi sedan en tid har två bra lokaler outhyrda, en i Jordbro och en i Upplands Väsby, som tillsammans utgör 3 procentenheter av segmentets vakans är jag inte nöjd med nuvarande uthyrningsgrad i Stockholm. Vi kommer att fokusera än mer på detta arbete med förhoppningen att det skall ge resultat under året.

Om Sagax prognoser

Sedan 2004 lämnar Sagax varje kvartal prognoser för förvaltningsresultatet för verksamhetsåret. Detta sker i syfte att underlätta för aktieägarna att utvärdera sin investering och bolagets prestation. Prognosen bygger på ledningens och styrelsens bästa bedömning av verksamhetens intjäning men beaktar inte eventuella förvärv (som regelmässigt bidrar till intjäningen) eller försäljningar (som normalt inverkar negativt på intjäningen till dess att frigjort kapital återinvesterats). Några prognosverktyg för internt bruk inkluderandes köp eller försäljningar förekommer inte.

Motivet till att exkludera effekter av förändringar i fastighetsinnehavet ur prognosen är att bolaget inte skall uppleva något "krav" att investera. Det är min uppfattning att bolaget gynnas av att ha en så flexibel och opportunistisk inställning till investeringar som möjligt. Eftersom Sagax de facto har investerat i genomsnitt cirka 1 miljard kronor per år under det senaste decenniet verkar det inte heller finnas något motsatsförhållande mellan en aktiv investeringsverksamhet och avsaknad av utfästelser om en sådan.

Justerad prognos för 2014

Prognosen för 2014 som presenterades i bokslutskommunikén löd på ett förvaltningsresultat om 600 miljoner kronor motsvarande 3,15 kronor per stamaktie. Som framgår av denna rapport gör bolaget nu bedömningen att förvaltningsresultatet 2014 istället kommer att uppgå till 670 miljoner kronor motsvarande cirka 3,60 kronor per stamaktie på samma förutsättningar. Läs gärna mer om förutsättningarna för prognosen på sidan 8.

Sagax har generellt sett haft ett bra första kvartal och joint venture-företaget Hemsö (Sagax ägarandel: 15 %) utvecklas också positivt. Det huvudsakliga skälet för prognosjusteringen är dock det förvärv av fastigheter från bolag inom Volvokoncernen som tillkännagavs den 28 mars. Nämda investering sker huvudsakligen via joint venture-företaget Söderport (Sagax ägarandel: 50 %) och motsvarar en investering om 1,2 miljarder kronor för Sagax del. Detta är således en av Sagax större enskilda investeringar.

Paris som kompletterande marknad

I enlighet med vad Sagax redogjort för vid ett antal tillfällen gör vi bedömningen att bolaget kommer att gynnas av att kunna investera i fler marknader än vad nuläget medger. Vårt investeringssegment är särskilt intressant i marknader som uppvisar en kombination av begränsad tillgång på mark, befolkningstillväxt och hög BRP per capita. Nämda kombination leder till låg utbudsförändring och stabil lokalefterfrågan. Parisregionen uppvisar dessa egenskaper. Sagax har beslutat att gå vidare med en satsning i Paris och har nyligen rekryterat en VD för Parisverksamheten. Han kommer att tillträda sin tjänst 1 juli. Det finns inget skäl att förvänta sig några större transaktioner inledningsvis. Verksamheten kommer att byggas upp stegvis precis som Sagax gjort i Finland (där vi i år driver verksamhet för tionde året).

Stockholm 7 maj 2014

DAVID MINDUS
Verkställande direktör

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Affärsidé

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

Verksamhetsmål

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

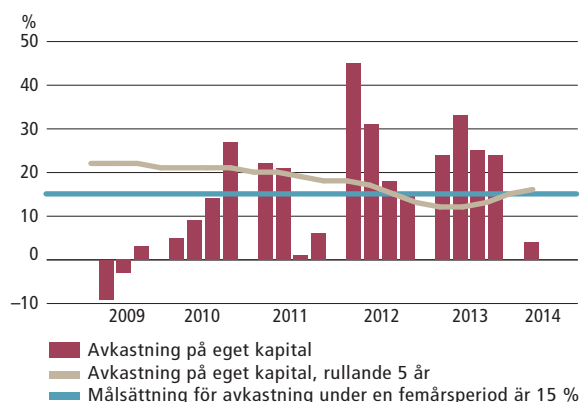
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

Finansiella mål

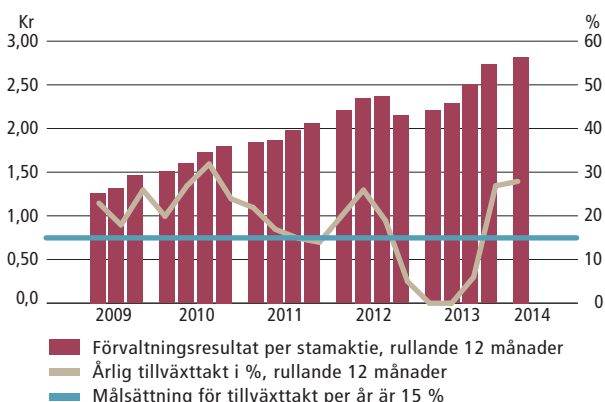
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under perioden uppgick den till 4 %.
Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 16 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. Under perioden steg den med 22 %. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 20 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 240 % och har de senaste fem åren varit 230 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 62 % och har de senaste fem åren varit 67 % i genomsnitt.

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

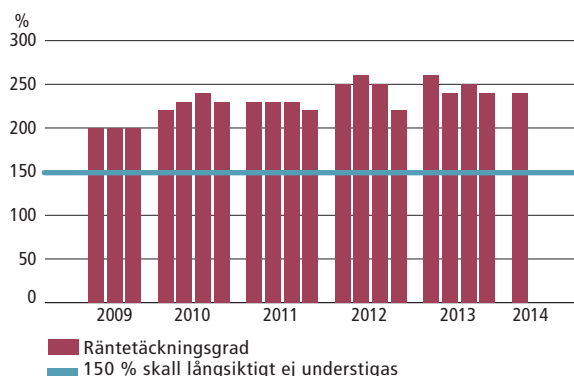
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



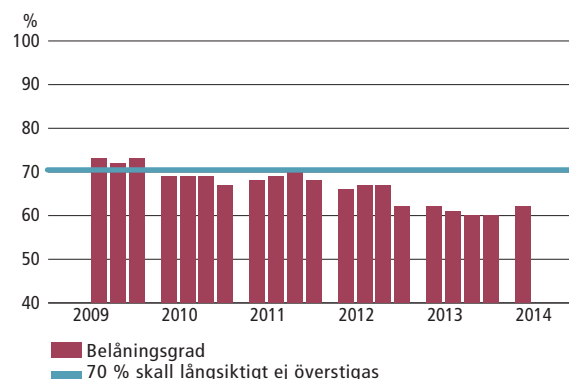
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD



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 2005.

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 avvikelse 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 och eftersträvar därför en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,3 (4,7) år vid kvartalsskiftet. Den långa räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,4 (4,0) år vid kvartalsskiftet.

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Preferensaktier möjliggör att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning. Preferensaktierna diversifierar kapitalbasen och möjliggör för bolaget att öka det egna kapitalet

utan att antalet stamaktier ökas. B-aktier har emitterats med avsikt att påverka likviditeten och prissättningen för stamaktier positivt samt bidra till att förbättra den finansiella flexibiliteten.

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 den 31 mars till 8,3 (8,4) år.

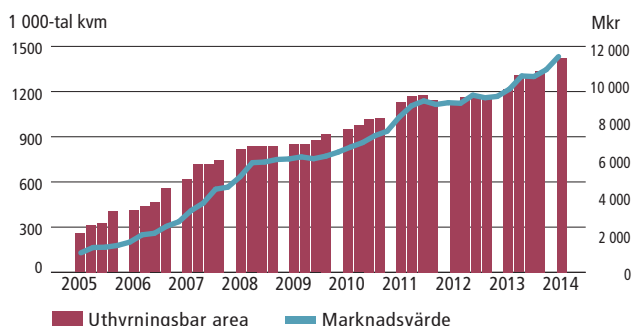
Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster. Bolaget 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.

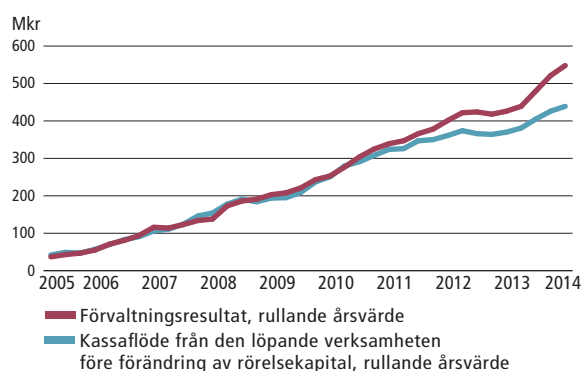
Hyresmarknadsstrategi

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. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2013.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2014. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive motsvarande periods utgång föregående år.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 24 % till 140 (113) miljoner kronor varav 24 (10) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsinvesteringar samt förbättrat resultat från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 22 % till 0,72 (0,59) kronor.

Fastigheterna omvärderades med 40 (6) miljoner kronor, varav -7 (9) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med -72 (79) miljoner kronor, varav -72 (83) miljoner kronor avsåg

orealiserade värdeförändringar på räntederivat och noll (-4) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med -50 (24) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. Omvärderingarna har främst skett till följd av att långa marknadsräntor fallit under perioden.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 41 (171) miljoner kronor.

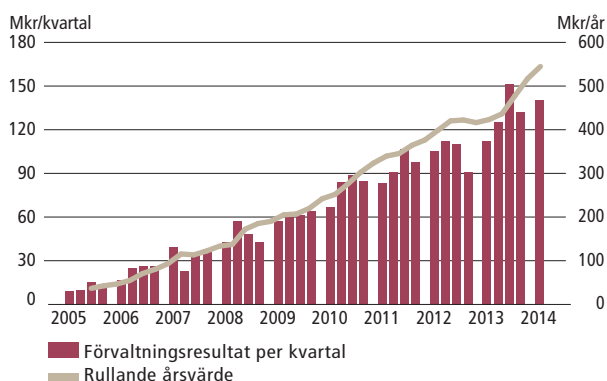
Intäkter

Hysesintäkterna ökade med 18 % till 257 (218) miljoner kronor.

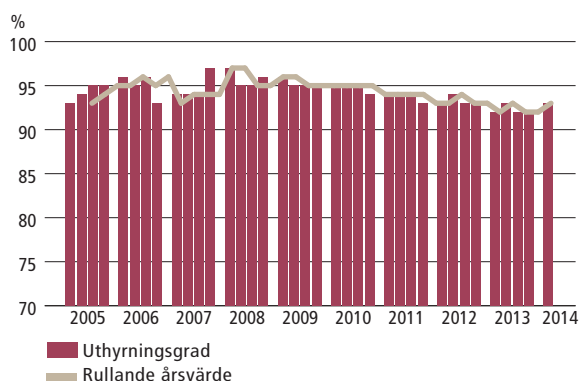
Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av finska hyresintäkter.

Övriga intäkter om 1 (5) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under perioden.

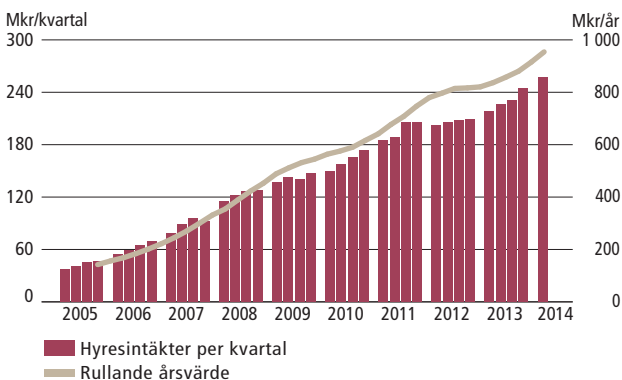
FÖRVALTNINGSRESULTAT



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



HYRESINTÄKTER



Den ekonomiska uthyrningsgradens förändring

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 %, att jämföra med 92 % vid årsskiftet 2013/2014. Under perioden har vakansvärdet ökat med 14 (11) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 17 (5) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 24 (26) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 59 % (62 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Utgående vakansvärde uppgick till 81 (76) miljoner kronor, en nettoförändring med 1 miljon kronor under perioden. Justerat för vakansvärde om 4 miljoner kronor avseende förvärvade fastigheter i Finland har vakansvärdet minskat med 3 miljoner kronor under perioden.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 20 (36) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 1 (–) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 19 (36) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 7 miljoner kronor under 2014, avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 11 (16) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 90 miljoner kronor, en nettoförändring med 6 miljoner kronor under perioden varav 4 miljoner kronor förklaras av vakansvärde från förvärv av fastigheter i Finland.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-mar	2013 jan-dec
Ingående vakans respektive år	80	66
Avflyttningar	14	34
Inflyttningar	–17	–26
Förändring av lämnade rabatter	0	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	5
Utgående vakansvärde	81	80
Uppsagt för omförhandling	1	1
Uppsagda avtal, ej avflyttat	19	20
Nyuthyrning, ej inflyttat	–11	–17
Justerat utgående vakansvärde	90	84

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2014	13
2015	3
2016	7
2017	0
2018	0
>2018	1
Totalt	24

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2014	10	7
2015	2	9
2016	–	–
2017	–	–
2018	2	3
Totalt	14	19

VAKANSER 1 APRIL 2014

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	473	48	10 %	508 000	50 000	10 %
Övriga Sverige	213	14	6 %	374 000	23 000	6 %
Helsingfors	241	12	5 %	264 000	14 000	5 %
Övriga Finland	113	–	–	207 000	–	–
Övrigt	82	7	8 %	68 000	–	–
Totalt	1 122	81	7 %	1 421 000	87 000	6 %

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

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 29 (25) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 10 (8) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 5 (4) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 14 (9) miljoner kronor. 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 perioden till 7 (8) miljoner kronor och från intresseföretag till 3 (3) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

Koncernen hade vid periodens utgång 30 anställda varav 12 kvinnor. 21 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och nio medarbetare är anställda i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Helsingfors. Övriga dotterbolag har inga anställda. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Resultat från joint ventures

Förvaltningsresultat från joint ventures uppgick till 24 (10) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för Söderport och

Hemsö, se även avsnittet om Joint ventures på sidan 14. Resultat från joint ventures inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till –33 (43) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 24 (10) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat –50 (24) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter –7 (9) miljoner kronor.

Finansnetto

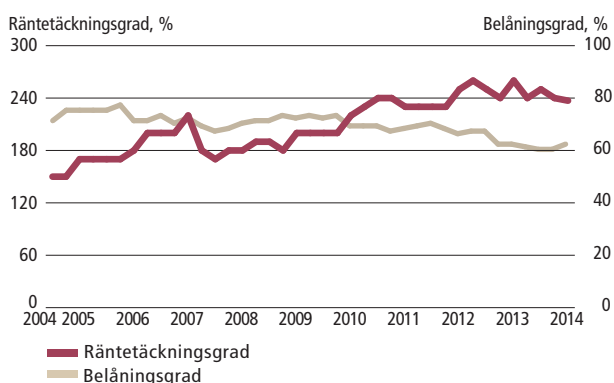
Sagax finansiella kostnader uppgick till 84 (73) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 mars 2014 till 4,3 % (4,4 %). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna till följd av refinansiering av fastighetsförvärv ökat till 7 738 (6 474) miljoner kronor, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna. Under de senaste åren har Sagax belåningsgrad sjunkit samtidigt som räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan, vilket medfört att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 15.

Sagax finansiella intäkter uppgick till noll (0) miljoner kronor under perioden.

Omvärderingar av fastigheter

Den 31 mars 2014 omfattade fastighetsbeståndet 144 (134) fastigheter med ett marknadsvärde om 11 522 (9 787) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till –12 (16) miljoner kronor och för verksamheten utomlands till 55 (–17) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 3 (2) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen uppgick till 40 (–3) miljoner kronor. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



omvärderats med 42 (–1) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	3
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsvärdeförändring	–15
Delsumma Sverige	–12
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	–
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsvärdeförändring	55
Delsumma Utland	55
Summa orealiserade värdeförändringar	42

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,1 % (8,0 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 9,1 % (9,3 %) respektive 9,9 % (9,7 %).

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

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 31 mars 2014 utgjordes uteslutande av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till –72 (79) miljoner kronor varav –72 (83) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och noll (–4) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax redovisar negativa orealiserade värdeförändringar för räntederivaten då marknadsräntorna sjunkit under perioden. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 388 (437) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatavtalens slutdatum, oavsett

ränteläge. Omvärderingarna påverkar således inte Sagax kassaflöde eller belåningsgrad.

Sagax resultat för perioden påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med –50 (24) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 3 (1) miljoner kronor för verksamheterna i Tyskland och Finland.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 13 (50) miljoner kronor.

Sagax andel av joint ventures skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjuten skattekostnad för joint venture uppgick till noll (9) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 2 (3) miljoner kronor respektive 351 (222) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har netto-redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2014
Sverige	–180
Finland	–155
Tyskland	–16
Danmark	2
Netto skattefordran/skatteskuld	–349

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 111 (98) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –15 (–15) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –646 (–481) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 676 (205) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 126 (–193) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Justerad prognos för 2014

För 2014 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 670 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 600 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2013.

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 2014. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla.

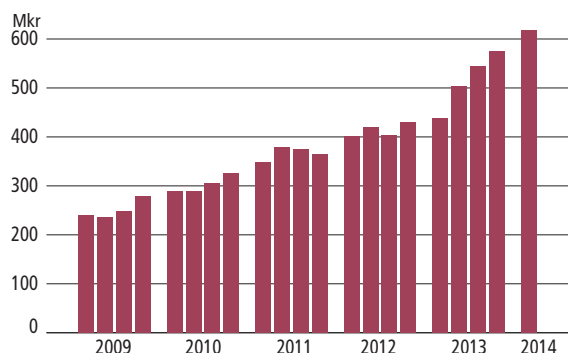
Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. Skatten är beräknad med 22 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Sagax resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

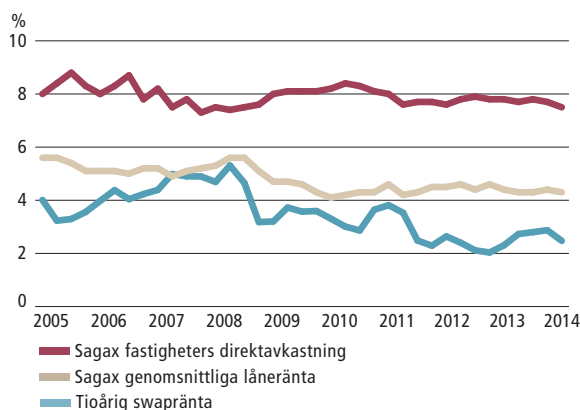
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2014	1 jan 2014
Hyresvärde	1 114	1 051
Vakans	-81	-80
Hyresintäkter	1 033	971
Fastighetskostnader	-149	-138
Driftnetto	884	833
Central administration	-47	-42
Resultatandel från joint ventures	125	106
Finansnetto	-345	-323
Förvaltningsresultat	617	574
Skatt	-136	-126
Resultat efter skatt	481	448
– varav preferensaktieägarna	100	100
– varav stamaktieägarna	381	348

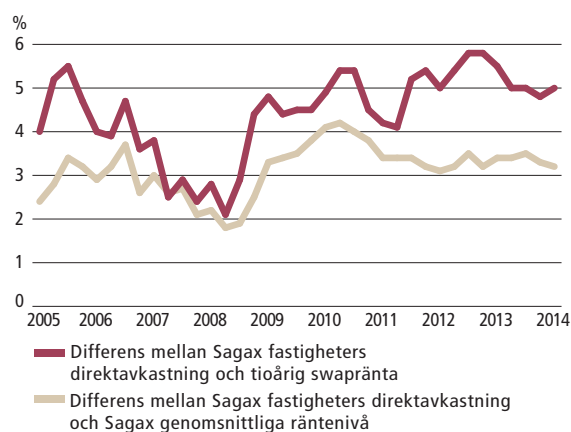
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Sagax joint venture Söderport har under april 2014 tillträtt fyra fastigheter om sammanlagt 267 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i Torslanda utanför Göteborg. Fastigheterna är belägna cirka 15 minuter från centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 mars 2014 omfattade fastighetsbeståndet 144 (134) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 421 000 (1 218 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,3 (8,4) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 44 % (50 %) av marknadsvärdet och 43 % (49 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 114 (925) respektive 1 033 (849) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 % (92 %).

Investeringar

Sagax har under perioden investerat 733 (555) miljoner kronor varav 683 (541) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 76 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 625 miljoner kronor avsåg Helsingfors, motsvarande sammanlagt 96 % av investeringarna under perioden.

FASTIGHETSINVESTERINGAR

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	38	38	76
Övriga Sverige	24	8	32
Helsingfors	621	4	625
Övriga Finland	–	–	–
Övrigt	–	–	–
Totalt	683	50	733

FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI-MARS 2014

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Tuna Äng 3	Botkyrka	Stockholm	7 200
Arendal 1:10	Göteborg	Övriga Sverige	4 500
Tiilitie 9	Vanda	Helsingfors	5 100
Martinkyläntie 9	Vanda	Helsingfors	55 800
Koivuvaarankuja 2	Vanda	Helsingfors	28 300
Totalt			100 900

Sagax har under perioden förvärvat fem fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 100 900 kvadratmeter, se sammanställning nedan. Sagax har efter kvartalsskiftet tillträtt ytterligare nio fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 40 000 kvadratmeter. Sammanlagt 50 (14) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 41 (3) miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, noll (10) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrning och 9 (1) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Försäljningar

Sagax har under året första kvartal frånträtt två fastigheter för en total köpeskilling om 88 miljoner kronor, se sammanställning nedan. Försäljningarna medförde en realiserad värdeförändring om 5 miljoner kronor.

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2014	96	73 000	55	5 %
2015	99	59 000	60	6 %
2016	52	87 000	66	6 %
2017	48	120 000	94	9 %
2018	22	47 000	44	4 %
>2018	108	948 000	714	70 %
Totalt	425	1 334 000	1 033	100 %

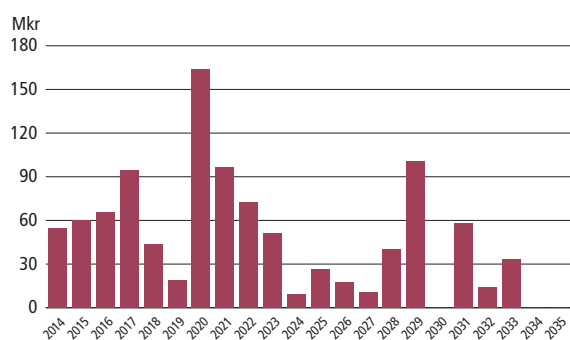
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI-MARS 2014

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Bälgen 4	Varberg	Övriga Sverige	2 400
Tuottotie 4	Birkala	Övriga Finland	4 700
Totalt			7 100

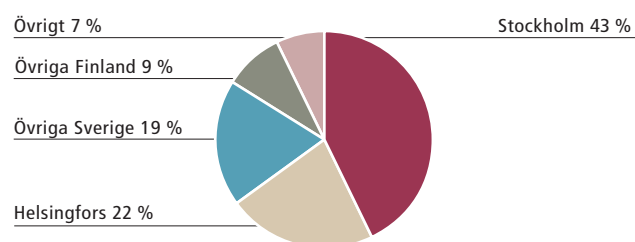
FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG 1 APRIL 2014

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	59	508 000	49 900	5 046	9 900	473	43 %	90 %	425	42 %
Helsingfors	32	264 000	13 700	2 264	8 600	241	22 %	95 %	228	22 %
Övriga Sverige	35	374 000	23 600	2 328	6 200	213	19 %	94 %	199	19 %
Övriga Finland	12	207 000	–	1 107	5 300	105	9 %	100 %	105	10 %
Övrigt	6	68 000	–	777	11 400	82	7 %	92 %	76	7 %
Totalt	144	1 421 000	87 200	11 522	8 100	1 114	100 %	93 %	1 033	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE





På Bulten 1 i Danderyd uppför Sagax en bilanläggning om 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area åt hyresgästen Bavaria Stockholm i enlighet med illustration ovan. Hyresgästen ingår i Bavaria Nordic, en av Nordens största återförsäljare av BMW. Sagax investering uppgår till 120 miljoner kronor och inflyttning beräknas ske i mars 2015. Anläggningen förstärker områdets ställning som ett av Stockholms starkaste för försäljning av bilar inom premiumsegmentet. Området, där Sagax äger fem andra fastigheter av samma typ, har ett strategiskt läge utmed E18 vid infarten till Djursholm.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 144 (134) fastigheter uppgick den 31 mars 2014 till 11 522 (9 787) miljoner kronor. Förstärkningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 5 (-87) miljoner kronor.

Den sammanlagda orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 42 (-1) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 33 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 11 489 (9 752) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 31 mars 2014 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut, förutom fastigheterna i Tyskland vilka av kostnadsskäl värderas internt per 31 mars och 30 september varje år. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter

återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

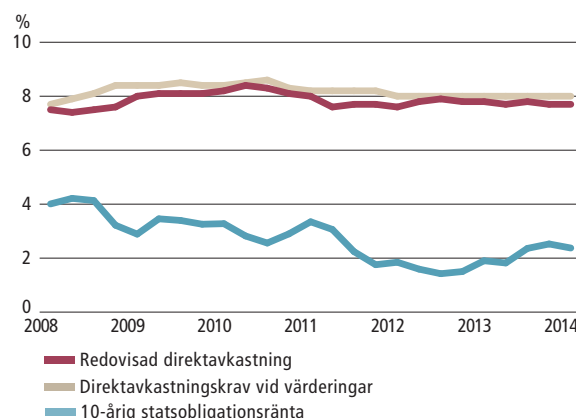
Analys och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,0–12,7 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,0–14,5 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,5–12,5 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 9,1 % (9,3 %) respektive 9,9 % (9,7 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,1 % (8,0 %) per 31 mars 2014, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 8,0 % den 31 december 2013. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 7,5 % (7,8 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

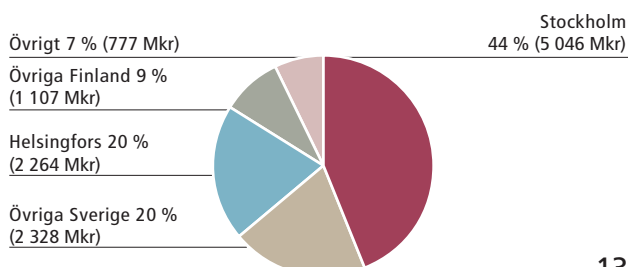
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2013	10 825	141
Förvärv av fastigheter	683	5
Investeringar i befintligt bestånd	50	
Försäljning av fastigheter	-83	-2
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	5	
Värdeförändring	42	
Fastighetsbestånd 31 mars 2014	11 522	144
Förvärvad uppskjuten skatt	-33	
Bokfört värde	11 489	

DIREKTAVKASTNING JÄMFÖRT MED DIREKTAVKASTNINGSKRAV



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



JOINT VENTURES

Sagax joint ventures Söderport Holding AB och Hemsö Intressenter AB bidrog med sammanlagt 24 (10) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till –7 (9) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till –50 (24) miljoner kronor under perioden. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures uppgick till 638 (278) miljoner kronor per 31 mars 2014.

Söderport Holding AB

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. På uppdrag av Söderport ombesörjer AB Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Söderport bidrog med 10 (9) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under perioden.

96 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 100 % av bolagets vakanta area var belägen i Stockholm den 31 mars. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 43 (59) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 12 %. Detta kan jämföras med en ingående vakansgrad om 15 % för perioden. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 14 (12) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 32 % (20 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 4 procentenheter av vakansgraden.

Söderport har under perioden tillträtt fem fastigheter i Åkersberga med en sammanlagd uthyrningsbar area om 7 100 kvadratmeter och med 29 600 kvadratmeter friköpt markarea. Söderport har under perioden även frånträtt totalt elva bilprovsningsfastigheter i Skåne samt Göteborg.

Söderport har härutöver avtalat om att förvärva och tillträda fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 miljarder kronor

från bolag inom Volvokoncernen under andra kvartalet 2014. 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.

Hemsö Intressenter AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö bidrog med 14 (–) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under perioden.

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 361 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 23 568 miljoner kronor den 31 mars 2014. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 39 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 11 % av fastigheternas marknadsvärde.

Under perioden förvärvade Hemsö 15 vård- och äldreomsorgsfastigheter i Finland, varav hälften i Helsingforsregionen och återstoden i andra större finska städer. Den uthyrningsbara arean uppgick till 40 000 kvadratmeter. Tre svenska fastigheter med en uthyrningsbara area om 2 800 kvadratmeter har sålts under perioden. Nettoinvesteringarna uppgick till 955 (–1 532) miljoner kronor under perioden. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemsö.se.

SAGAX JOINT VENTURES

	Söderport		Hemsö	
	2014 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar
Sagax ägarandel, %	50	50	15	–
Hyresintäkter, Mkr	77	83	487	ET
Förvaltningsresultat, Mkr	21	17	168	ET
Periodens resultat, Mkr	–22	65	–127	ET
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	10	9	14	ET
Antal fastigheter	38	165	361	ET
Hyresvärde, Mkr	347	374	2 051	ET
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 976	3 312	23 568	ET
Uthyrningsbar area, kvm	363 000	463 000	1 659 000	ET
Hyresduration, år	3,5	3,8	7,5	ET
Ekonomisk vakansgrad, %	12	16	3	ET
Räntebärande skulder, Mkr	1 962	2 340	15 346	ET
Kapitalbindning, år	1,8	2,8	3,1	ET
Räntebindning, år	2,5	1,8	3,2	ET
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–291	–322	–234	ET

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2014 till 3 771 (2 942) miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 738 (6 474) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 2 621 (1 804) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 1 (–61) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 7 476 (6 283) miljoner kronor motsvarande 65 % (64 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskuld till banker motsvarade 51 % (58 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 mars 2014. Återstående 14 % (6 %) består av börsnoterade obligationslån om 1 659 (600) miljoner kronor varav obligationslån om 60 miljoner euro emitterats under perioden.

I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 51 (47) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas som 7 687 (6 427) miljoner kronor i balansräkningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,3 (4,7) år respektive 3,4 (4,0) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,3 % (4,4 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång.

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

förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i låg omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget, se Känslighetsanalys på sidan 25.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade med 72 (–83) miljoner kronor till följd av lägre marknadsräntor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –388 (–437) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 388 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax upplöses med totalt 86 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 352 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

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

Rörelsekapital och likviditet

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 mars 2014 till 63 (15) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 781 (786) miljoner kronor varav 254 (186) miljoner kronor i form av bankinlåning och 527 (600) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 MARS 2014

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2014	2 528	2,7 %	33 %	440	6 %
2015	487	5,1 %	6 %	454	6 %
2016	73	5,1 %	1 %	220	3 %
2017	1 195	6,1 %	15 %	1 584	20 %
2018	1 186	3,6 %	15 %	4 278	55 %
>2018	2 269	5,3 %	29 %	761	10 %
Summa/genomsnitt	7 738	4,3 %	100 %	7 738	100 %

DERIVATAVTAL 31 MARS 2014

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 mar 2014	Marknadsvärde 31 dec 2013	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 272	88 %	–388	–316	–72
Räntetak	566	12 %	–	–	–
Summa	4 838	100 %	–388	–316	–72

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	257	218	919	958
Övriga intäkter	1	5	9	5
Driftkostnader	-24	-22	-62	-65
Underhållskostnader	-5	-3	-14	-16
Tomträttsavgäld	-3	-3	-13	-13
Fastighetsskatt	-7	-5	-25	-27
Fastighetsadministration	-5	-4	-17	-17
Driftnetto	214	186	796	825
Central administration	-14	-9	-42	-47
Resultat från joint ventures	-33	43	149	73
– varav förvaltningsresultat	24	10	79	94
– varav värdeförändring på fastigheter	-7	9	2	-14
– varav värdeförändring på finansiella instrument	-50	24	68	-6
Finansiella intäkter	0	0	1	1
Finansiella kostnader	-84	-73	-313	-324
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures	82	146	592	527
– varav Förvaltningsresultat	140	113	521	548
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	5	-2	-4	3
Fastigheter, orealiserade	42	-1	136	180
Finansiella instrument, realiserade	-	-4	-4	-
Finansiella instrument, orealiserade	-72	83	201	46
Andelar i joint ventures, realiserade	-	-	16	16
Resultat före skatt	57	222	937	772
Uppskjuten skatt	-13	-50	-155	-118
Aktuell skatt	-3	-1	-5	-7
Periodens resultat	41	171	777	647
<i>Övrigt totalresultat</i> <i>– poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	11	-23	55	89
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	2	-	-	2
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning i utlandsverksamhet	-6	-	-	-6
Totalresultat för perioden	48	148	832	732
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	0,10	0,99	4,40	3,50
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	0,10	0,99	4,40	3,49
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner ¹⁾	158,3	147,6	153,9	156,5
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner ¹⁾	158,6	147,6	154,0	156,7

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.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11 489	9 752	10 790
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	–	–
Andelar i joint ventures	638	278	669
Uppskjuten skattefordran	2	3	2
Övriga anläggningstillgångar	9	31	9
Summa anläggningstillgångar	12 138	10 064	11 470
Kassa och bank	254	186	128
Övriga omsättningstillgångar	99	122	85
Summa omsättningstillgångar	353	308	213
Summa tillgångar	12 491	10 372	11 683
Eget kapital	3 771	2 942	3 723
Långfristiga räntebärande skulder	7 184	6 254	6 822
Uppskjuten skatteskuld	351	222	336
Finansiella instrument	388	437	316
Övriga långfristiga skulder	4	3	3
Summa långfristiga skulder	7 927	6 917	7 478
Kortfristiga räntebärande skulder	503	220	163
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	290	293	319
Summa kortfristiga skulder	793	513	482
Summa eget kapital och skulder	12 491	10 372	11 683

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-mar	2013 jan-mar	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	57	222	772
Värdeförändringar på finansiella instrument	72	-78	-47
Värdeförändringar på fastigheter	-47	3	-182
Resultat från ägande av intresseföretag	34	-43	-89
Betald skatt	-3	-4	-5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-1	-2	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	111	98	439
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	2	-5	7
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-17	-10	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96	83	425
Förvärv av fastigheter	-683	-541	-1 264
Försäljning av fastigheter	88	76	106
Investeringar i befintliga fastigheter	-50	-14	-177
Förvärv av aktier	-	-	-4
Försäljning av andelar i intresseföretag	-	-	40
Kapitaltillskott till intresseföretag	-	-	-285
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-1	-2	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-646	-481	-1 585
Emission av stamaktier	-	-	285
Utbetald utdelning till aktieägare	-25	-25	-163
Återköp av egna aktier	-	-	-24
Upptagna lån	807	355	2 049
Amorterade lån	-102	-120	-915
Lösen av finansiellt derivat	-	-4	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-4	-	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	676	205	1 227
Periodens kassaflöde	126	-192	67
Kursdifferens i likvida medel	-	-1	1
Förändring av likvida medel	126	-193	68
Likvida medel vid periodens ingång	128	379	186
Likvida medel vid periodens utgång	254	186	254

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2012	317	1 194	-52	1 335	2 794
Totalresultat januari-mars 2013	–	–	-23	171	148
Eget kapital 31 mars 2013	317	1 194	-76	1 506	2 942
Nedsättning av aktiekapital	-206	206	–	–	–
Fondemission av B-aktier	235	-235	–	–	–
Nyemission av B-aktier	20	265	–	–	285
Transaktionskostnader	–	-1	–	–	-1
Aktieutdelning	–	–	–	-163	-163
Återköp av egna aktier	–	–	–	-24	-24
Totalresultat april-december 2013	–	–	79	606	684
Eget kapital 31 december 2013	366	1 429	3	1 925	3 723
Totalresultat januari-mars 2014	–	–	7	41	48
Eget kapital 31 mars 2014¹⁾	366	1 429	10	1 966	3 771

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

SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment		Värdeförändringar fastigheter									
		Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Orealiserade		Realiserade		Resultat före skatt	
						2014	2013	2014	2013		
2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Belopp i miljoner kronor											
Stockholm	105	102	36	32	1	22	–	–		37	53
Övriga Sverige	51	51	31	37	–14	–6	3	–1		20	30
Helsingfors	54	23	27	12	59	–10	–	–		86	2
Övriga Finland	27	22	17	16	–4	–8	2	–		15	8
Övrigt	20	19	10	12	–1	–	–	–		9	12
Summa segmentsnivå	257	218	121	109	42	–1	5	–2		167	105
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–		–72	83
Joint ventures	–	–	24	10	–6	9	–1	–		–33	43
Övrigt ej fördelat	–	–	–5	–6	–	–	–	–		–5	–8
Totalt	257	218	140	113	36	8	4	–2		57	222

Tillgångsposter per segment		Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
		2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
31 mar	31 mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar		
Belopp i miljoner kronor									
Stockholm	5 046	4 878	38	12	38	438	–	–30	
Övriga Sverige	2 328	2 312	8	1	24	102	–28	–46	
Helsingfors	2 264	898	4	1	621	–	–	–	
Övriga Finland	1 107	968	–	0	–	–	–55	–	
Övrigt	777	731	–	–	–	–	–	–	
Summa segmentsnivå	11 522	9 787	50	14	683	541	– 83	– 76	
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	
Totalt	11 522	9 787	50	14	683	541	– 83	– 76	

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	7,5	7,8	7,7	7,8	7,7	8,1	8,1
Överskottsgrad, %	83	85	87	86	86	89	88
Areamässig uthyrningsgrad, %	94	94	93	95	97	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	93	93	94	95
Hyresduration, år	8,3	8,4	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 421	1 218	1 336	1 159	1 144	1 024	917
Antal fastigheter	144	134	141	134	136	129	113
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	4	24	24	15	6	27	3
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,4	4,4	4,6	4,5	4,3	4,3
Räntebindning inkl. derivat, år	3,3	4,7	3,7	5,2	4,3	4,3	4,4
Kapitalbindning, år	3,4	4,0	3,5	4,3	2,9	3,4	4,2
Soliditet, %	30	28	32	28	23	26	20
Belåningsgrad, %	62	62	60	62	68	67	73
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	65	64	64	63	69	70	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,6	2,4	2,2	2,2	2,3	2,0
Data per stamaktie¹⁾							
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,00 ²⁾	22,00	24,20 ²⁾	17,14	15,00	15,45	8,00
EPRA NAV, kr	20,08	15,13	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06
Eget kapital, kr	13,56	8,92	13,41	8,09	6,99	7,14	5,44
Eget kapital efter utspädning, kr	13,52	8,92	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
Resultat, kr	0,10	0,99	4,40	1,84	0,32	3,12	-0,06
Resultat efter utspädning, kr	0,10	0,99	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06
Förvaltningsresultat, kr	0,73	0,60	2,74	2,15	2,07	1,87	1,52
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,72	0,59	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46
Kassaflöde, kr	0,55	0,50	2,12	1,79	1,88	1,74	1,47
Kassaflöde efter utspädning, kr	0,54	0,50	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	158,3	147,6	158,3	147,6	147,6	141,9	133,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,7	147,7	158,4	147,6	147,6	146,3	141,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	158,3	147,6	153,9	147,6	146,8	134,2	133,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	158,6	147,7	154,0	147,6	147,4	144,1	140,8
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,40	29,00	31,50	29,60	26,50	26,30	27,50
Eget kapital, kr	32,50	32,50	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	50,0	50,0	50,0	50,0	37,3	37,3	20,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	50,0	50,0	50,0	37,8	37,3	32,9	18,7

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.

2) Avser börskursen för B-aktien.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec
Nettoomsättning	10	11	41
Administrationskostnader	-15	-12	-50
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-5	-1	-9
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-2
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	17
Finansiella intäkter	54	14	174
Finansiella kostnader	-35	-17	-89
Resultat före skatt	14	-4	91
Skatt	-4	1	-14
Periodens resultat	10	3	77

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Uppskjuten skattefordran	-	12	-
Fordringar på koncernföretag	1 084	914	1 114
Fordringar på intresseföretag	-	17	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	872	592	871
Summa anläggningstillgångar	1 958	1 537	1 987
Kassa och bank	32	4	10
Fordringar på koncernföretag	1 735	645	946
Fordringar på intresseföretag	-	1	-
Övriga omsättningstillgångar	20	15	18
Summa omsättningstillgångar	1 787	665	974
Summa tillgångar	3 745	2 202	2 961
Eget kapital	1 685	1 518	1 695
Långfristiga räntebärande skulder	1 906	600	1 100
Uppskjuten skatteskuld	2	-	2
Summa långfristiga skulder	1 908	600	1 102
Skulder till koncernföretag	64	29	50
Övriga kortfristiga skulder	88	55	114
Summa kortfristiga skulder	152	84	164
Summa eget kapital och skulder	3 745	2 202	2 961

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 7 379 (6 773) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 6 797 (4 697) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier och 50 000 000

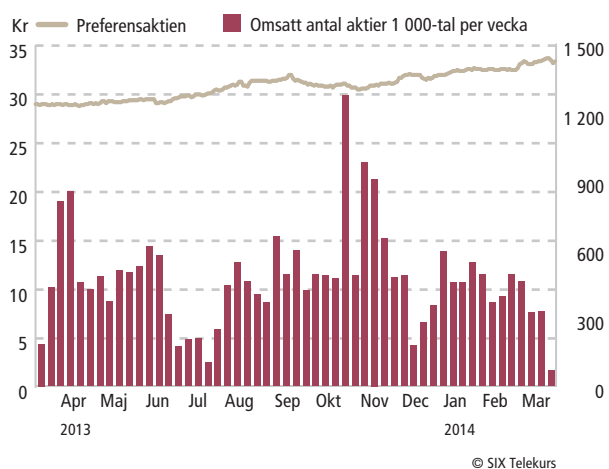
preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

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

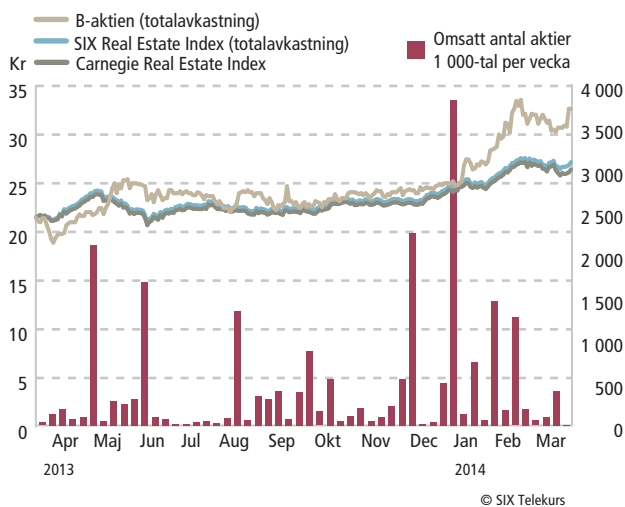
HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OMX STOCKHOLM

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 mar 2014	31 mar 2013	jan-mar 2014	jan-mar 2013	jan-mar 2014	jan-mar 2013	jan-mar 2014	jan-mar 2013
A-aktier	34,30	22,00	8	18	27	10	0,1	1,1
B-aktier	32,00	–	29	–	5	–	3,9	–
Preferensaktier	33,40	29,00	54	46	44	49	2,9	2,6

Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



RÖSTRÄTTER OCH AKTIEKAPITALANDELAR

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	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 %

Teckningsoptioner

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 1,1 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2011-2014, 2012-2015 respektive 2013-2016. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i 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.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 2,82 (2,21) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 11,3 (10,0).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 13,56 (8,92) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 20,08 kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 236 % (247 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 159 % (146 %) av EPRA NAV per stamaktie.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE ¹⁾

	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	32,00	22,00	24,20	17,14	15,00	15,45	8,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	2,82	2,21	2,73	2,15	2,06	1,74	1,44
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	2,14	1,83	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Eget kapital efter utspädning, kr	13,56	8,92	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
EPRA NAV, kr ⁴⁾	20,08	15,13	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	11,3	10,0	8,9	8,0	7,3	8,9	5,6
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	15,0	12,0	11,4	9,6	8,0	9,5	5,8
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	236	247	181	212	215	224	157
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	159	146	127	116	118	144	99

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.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

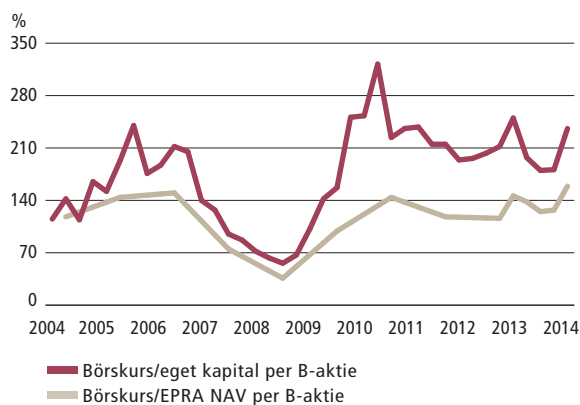
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE EPRA NAV



AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 MARS 2014¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	3 081	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 264	11 %	Sverige	6 985	93 %
501–1 000	871	Privatpersoner bosatta utomlands	64	0 %	Luxemburg	18	3 %
1 001–2 000	848	Företag/institutioner i Sverige	721	82 %	Storbritannien	39	1 %
2 001–5 000	1 094	Företag/institutioner utomlands	330	7 %	Norge	18	1 %
5 001–10 000	577				Danmark	132	1 %
10 001–50 000	676				Övriga länder	187	1 %
50 001–	232						
Totalt	7 379	Totalt	7 379	100 %	Totalt	7 379	100 %

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 MARS 2014¹⁾

	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	18 751 341	61 711	10,3 %	13,9 %
Familjen Salén med bolag	2 008 733	17 585 330	78 595	9,4 %	11,5 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	13 516 720	–	6,5 %	4,1 %
Tredje AP-fonden	–	11 689 910	–	5,6 %	3,6 %
Banque Carnegie Luxembourg	704 900	920 000	26 666	0,8 %	2,4 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	–	1,3 %	1,5 %
Avanza Pension	34 040	936 034	3 066 190	1,9 %	1,3 %
Erik Selin Fastigheter AB	235 476	1 582 358	–	0,9 %	1,2 %
Sifonen	165 000	1 671 075	10 033	0,9 %	1,0 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	1,0 %	1,0 %
Nordnet Pensionsförsäkring	65 062	650 256	1 426 967	1,0 %	0,8 %
Skandia Liv	110 936	1 547 526	–	0,8 %	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 %
Catella Hedgefond	–	–	2 512 281	1,2 %	0,8 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	1 024 000	201 335	0,6 %	0,7 %
Familjen Engelbert med bolag	122 500	945 000	–	0,5 %	0,7 %
SEB S.A.	93 750	359 490	717 744	0,6 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	94 637	946 370	57 559	0,5 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	11 913 693	117 061 380	8 659 855	65,8 %	74,4 %
Övriga aktieägare	1 503 129	27 796 750	41 340 145	33,8 %	25,6 %
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	7 271 508	59 182 001	998 493	32,4 %	40,4 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2014 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Finansinspektionens insynsregister.

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Fastighetsrelaterade risker

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 31 mars 2014, förutom fastigheterna i Tyskland vilka av kostnadsskäl värderas internt per 31 mars och 30 september varje år. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av marknadsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad.

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR FASTIGHETSVÄRDEN

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 304	-1 152	-	1 152	2 304
Belåningsgrad, %	76	68	62	57	52

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

Finansiella risker

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

En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 210 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -223 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 mars skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 25 (13) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 25 (13) miljoner kronor på årsbasis, ett scenario som förutsätter att Eurobor respektive Stibor med kortare löptider blir negativa.

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

på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper dessa faciliteter med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax börsnoterade obligationslån har upptagits till sedvanliga villkor. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

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

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR FÖRÄNDRAD UTHYRNINGSGRAD

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	84	88	93	98	100
Räntetäckningsgrad, %	210	220	240	250	270

Valutarisker

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2014, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 429 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurseffekterna till Övrigt totalresultat vid konsolidering av koncernen. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2013, på sidorna 52-55.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 MARS 2014

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	-/+ 25
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/- 1 %-enhet	-/+ 77
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/- 10 %	+/- 26
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2014	+/- 10 %	+/- 5
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/- 1 %-enhet	+210/-223
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 20

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. Angivnen resultateffekt avser resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

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

Den 11 april 2014 pressmeddelades att prospekt avseende tidigare pressmeddelat obligationslån om 60 miljoner euro godkänts av Finansinspektionen. 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 fastigheter som förvärvats från bolag inom Volvokoncernen och att 3 000 000 preferensaktier emitterats i enlighet med tidigare pressmeddelande.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

IFRS 11, Samarbetsarrangemang, har medfört att Sagax innehav i intresseföretag sedan 1 januari 2014 klassificeras som joint ventures. Dessa ska redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket är i enlighet med Sagax tidigare redovisning av intresseföretag. Den nya standarden har endast medfört en ny benämning och inte någon förändrad redovisning.

IFRIC 21 Avgifter innebär att vissa skatter och avgifter som statliga eller motsvarande organ påför företag ska skuldföras. Svenska fastighetsskatter skuldförs till fulla årsvärdet redan i första kvartalet eftersom fastighetsskatten är baserad på ägandet 1 januari. Till den del skatten avser kommande kvartal redovisas motsvarande belopp som en förutbetalad kostnad bland tillgångarna i balansräkningen.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2013.

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

Stockholm den 7 maj 2014
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON
Styrelseordförande

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
VD och styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 maj 2014, klockan 15.00.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

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.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Euribor

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

EPRA NAV

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per stamaktie efter utspädning

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

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Preferenskapital

Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.

Resultat per stamaktie

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

Ränteswap

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Stibor

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

Totalavkastning på aktie

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

Totalavkastning på fastighet

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

Triple netavtal

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

Utspädning

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2014 uppgick till 1 421 000 kvadratmeter fördelat på 144 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

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

www.sagax.se