

AB | SAGAX

Delårsrapport januari - juni 2014



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

PERIODEN I SAMMANDRAG

Första halvåret 2014

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 526 miljoner kronor (443 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 34 % till 319 (238) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 33 % till 1,68 (1,26) kronor jämfört med motsvarande period föregående år.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 258 (165) miljoner kronor.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt -262 (232) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 249 (509) miljoner kronor, motsvarande 1,24 (3,09) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 238 (206) miljoner kronor motsvarande 1,17 (1,05) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 1 066 (889) miljoner kronor i fastigheter. Sagax har förvärvat 14 fastigheter och avyttrat tre fastigheter under perioden.

Andra kvartalet 2014

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 269 miljoner kronor (226 miljoner kronor under motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 43 % till 179 (125) miljoner kronor under kvartalet.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 218 (159) miljoner kronor.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt -139 (129) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 208 (337) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 126 (108) miljoner kronor under kvartalet.
- Sagax har under det andra kvartalet nettoinvesterat 416 (410) miljoner kronor i fastigheter. Under kvartalet har nio fastigheter förvärvats och en fastighet avyttrats.

Oförändrad 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. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-mars 2014.

Nyckeltal i urval	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,68	1,26	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46
Förändring föregående år	33 %	3 %	27 %	4 %	14 %	23 %	27 %
Resultat per stamaktie, kr	1,24	3,09	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06
Utdelning per stamaktie, kr	–	–	0,55	0,43	0,36	0,27	–
Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fastigheters marknadsvärde, Mkr	12 029	10 488	10 825	9 396	8 961	7 535	6 422
Direktavkastning	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %	8,1 %
Hyresduration, år	8,5	8,3	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1

Omslag: Sagax har under juli 2014 tillträtt Murmästare-Ämbetet 1 i Sättra, cirka 10 minuter söder om centrala Stockholm. Fastigheten omfattar 11 200 kvadratmeter uthyrningsbar area med skyltläge mot E4:an. Området har utvecklats till ett omfattande kluster för bilförsäljning och på fastigheten ligger flera byggnader vilka är uthyrda till bland andra Torvall Bil, Din Bil Sverige, Ryds Bilglas, Autoexperten, DEKRA, Din MC i Stockholm samt Swedauto.

VD HAR ORDET

Resultat och finansiell ställning

Förvaltningsresultatet för det första halvåret uppgick till 319 miljoner kronor. Detta är 34 % bättre än för samma period föregående år. Resultatökningen kan hänföras till en större fastighetsportfölj (+31 miljoner kronor) och högre resultat från joint ventures (+50 miljoner kronor). Det senare förklaras av att investeringen i Hemsö inte ingår i jämförelseposten för 2013 samt ett betydligt bättre resultat i Söderport till följd av en högre uthyrningsgrad och en större fastighetsportfölj.

Det operativa kassaflödet uppgick till 238 miljoner kronor för första halvåret, vilket är 16 % bättre än föregående år och det bästa Sagax presterat hittills.

Bolagets operativa och finansiella ställning har samtidigt löpande stärkts under de senaste fem åren. Sagax hade drygt 8 års genomsnittlig återstående hyresduration och cirka 3 års återstående kapital- och räntebindning vid halvårsskiftet. Koncernens räntebärande nettoskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 65 % vid periodens utgång. Således är koncernens finansiella ställning fortsatt god.

Bra efterfrågan på lokaler

Efterfrågan på lokaler har varit god under 2014. Sagax har kunnat utnyttja marknadsläget för att förbättra sin redan höga uthyrningsgrad. Den ekonomiska uthyrningsgraden har stigit från 92 % vid årsskiftet till 94 % vid utgången av rapportperioden. Detta är en positiv utveckling. Den redovisade ekonomiska uthyrningsgraden påverkas av uthyrningar men även av förändringar i fastighetsport-

följen. Således uttrycker inte en positiv utveckling av uthyrningsgraden nödvändigtvis bolagets prestation på ett korrekt sätt. Enligt min uppfattning bör även det justerade vakansvärdet beaktas för att få en mer fullständig om än inte komplett bild av bolagets utveckling.

Vid periodens slut uppgick det utgående vakansvärdet justerat för så kallad förvärvat vakans, vakanta lokaler i fastigheter som Sagax förvärvat under perioden, till 67 miljoner kronor vilket kan jämföras med ett vakansvärde om 80 miljoner kronor vid årets början (se sidan 5). Sagax har således kunnat nettohyra lokaler med ett hyresvärde om 13 miljoner kronor. Med beaktande av Sagax redan höga uthyrningsgrad i utgångsläget är detta en mycket bra prestation av organisationen. Efter rapportperiodens utgång har den positiva utvecklingen fortsatt och vakansvärdet har kunnat minskas ytterligare. Bland annat har bolaget kunnat hyra ut en av de två större vakanser (Upplands Väsby) som jag nämnde som fokusområden i föregående rapport.

Vårt joint venture, Söderport Holding AB, har liksom kunnat öka sin uthyrningsgrad. Under den senaste tolv månaders perioden har vakansvärdet minskat från 65 miljoner kronor till 43 miljoner kronor. Även i Söderport har den positiva utvecklingen fortsatt efter rapportperiodens slut.

Stockholm 20 augusti 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:

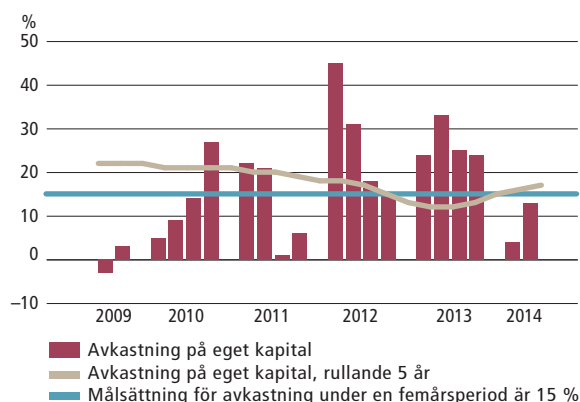
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa realtillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

Finansiella mål

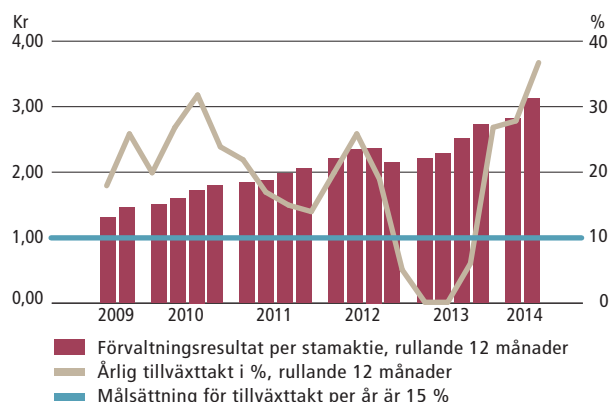
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under perioden uppgick den till 13 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 17 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För perioden uppgick det till 1,68 kronor per stamaktie, en ökning med 33 % jämfört med motsvarande period 2013. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 19 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 240 % under perioden och har de senaste fem åren varit 230 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 63 % och har de senaste fem åren varit 66 % i genomsnitt.

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

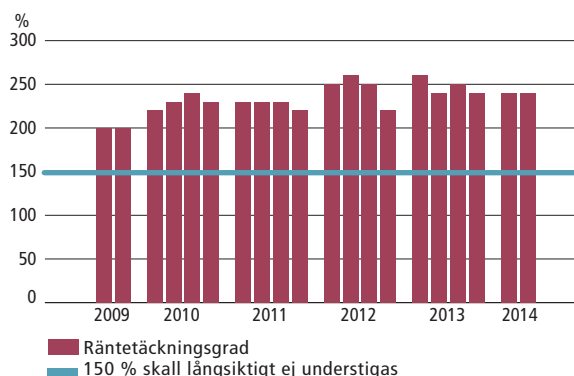
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



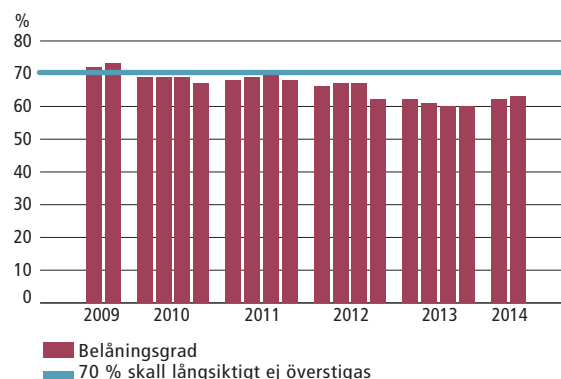
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



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 joint ventures 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 3,0 (4,3) år vid kvartalsskiftet. Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,5 (3,8) 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 och 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 30 juni till 8,5 (8,3) år.

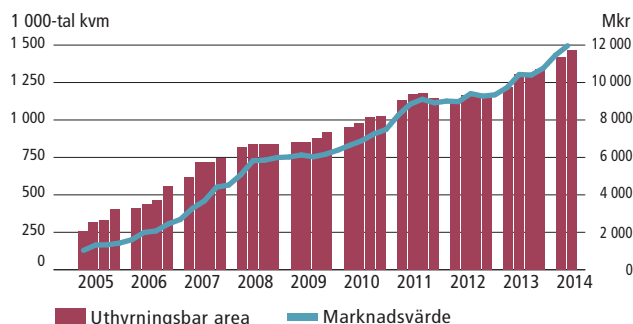
Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärldiga 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.

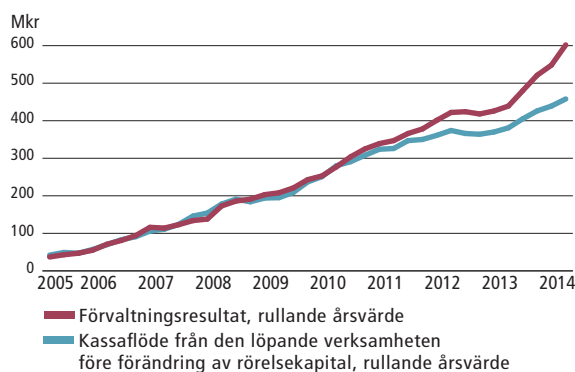
Hyresmarknadsstrategi

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 juni 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 34 % till 319 (238) miljoner kronor varav 73 (23) 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 33 % till 1,68 (1,26) kronor.

Fastigheterna omvärderades med 258 (165) miljoner kronor, varav 237 (19) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med -154 (176) miljoner kronor, varav -154 (180) miljoner kronor

avsåg orealiserade värdeförändringar på räntederivat och noll (-4) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med -108 (56) 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 249 (509) miljoner kronor.

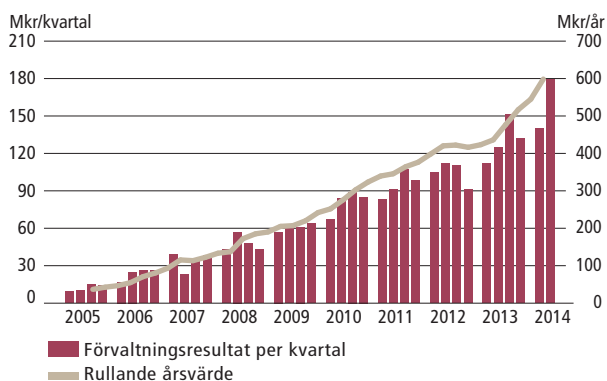
Intäkter

Hysesintäkterna ökade med 19 % till 526 (443) miljoner kronor.

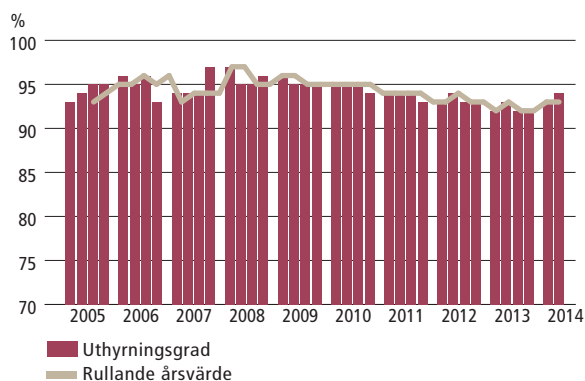
Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av finska hyresintäkter.

Övriga intäkter om 1 (6) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under perioden.

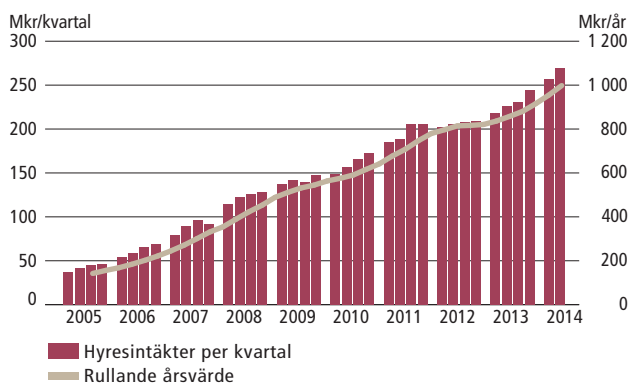
FÖRVALTNINGSRESULTAT



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



HYRESINTÄKTER



Den ekonomiska uthyrningsgradens förändring

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 %, att jämföra med 92 % vid årsskiftet 2013/2014. Under perioden har vakansvärdet ökat med 13 (12) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 23 (7) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 21 (28) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 59 % (61 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Utgående vakansvärde uppgick till 71 (76) miljoner kronor, en nettoförändring med –9 miljoner kronor under 2014 vilken förklaras av framgångsrikt uthyrningsarbete under perioden. Justerat för vakansvärde om 4 miljoner kronor från fastighetsförvärv i Finland har vakansvärdet minskat med 13 miljoner kronor under perioden, varav 8 miljoner kronor i Stockholm.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 17 (34) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 1 (–) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 16 (34) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 4 miljoner kronor under 2014, avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 7 (16) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 81 miljoner kronor, en nettominskning med 3 miljoner kronor under 2014. Justerat för vakansvärde om 4 miljoner kronor från fastighetsförvärv i Finland har det justerade vakansvärdet minskat med 7 miljoner kronor under perioden.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-jun	2013 jan-dec
Ingående vakans respektive år	80	66
Avflyttningar	13	34
Inflyttningar	–23	–26
Förändring av lämnade rabatter	–2	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	5
Utgående vakansvärde	71	80
Uppsagt för omförhandling	1	1
Uppsagda avtal, ej avflyttat	16	20
Nyuthyrning, ej inflyttat	–7	–17
Justerat utgående vakansvärde	81	84

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2014	9
2015	3
2016	8
2017	0
2018	0
>2018	1
Totalt	21

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2014	4	4
2015	5	10
2016	–	–
2017	–	–
2018	1	2
Totalt	10	16

VAKANSER 1 JULI 2014

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	477	42	9 %	507 000	40 000	8 %
Helsingfors	248	13	5 %	263 000	14 000	5 %
Övriga Sverige	213	9	4 %	374 000	22 000	6 %
Övriga Finland	137	–	–	241 000	–	–
Övrigt	93	7	7 %	74 000	–	–
Totalt	1 168	71	6 %	1 459 000	76 000	5 %

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

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 49 (39) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 21 (19) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 11 (8) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 24 (20) 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 15 (16) miljoner kronor och från joint ventures till 7 (7) 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, åtta medarbetare är anställda i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Helsingfors och en medarbetare är anställd i Frankrike och tjänstgör i Paris. Övriga dotterbolag har inga anställda. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Resultat från joint ventures

Förvaltningsresultat från joint ventures uppgick till 73 (23) 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 202 (98) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 73 (23) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -108 (56) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 237 (19) miljoner kronor.

Finansnetto

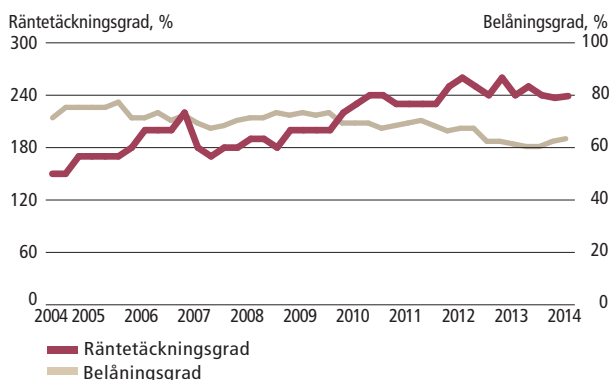
Sagax finansiella kostnader uppgick till 177 (151) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 30 juni 2014 till 4,2 % (4,3 %). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 8 516 (6 953) miljoner kronor, vilket även 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 (1) miljoner kronor under perioden.

Omvärderingar av fastigheter

Den 30 juni 2014 omfattade fastighetsbeståndet 152 (139) fastigheter med ett marknadsvärde om 12 029 (10 488) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till -18 (56) miljoner kronor och för verksamheten utomlands till 34 (92) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 29 (44) miljoner kronor och avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 36 (-) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen uppgick till 23 (104) miljoner kronor. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 16 (148) miljoner

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	16
Avflyttningar/Omförhandlingar	-11
Allmän marknadsvärdeförändring	-23
Delsumma Sverige	-18
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	13
Avflyttningar/Omförhandlingar	-25
Allmän marknadsvärdeförändring	46
Delsumma Utland	34
Summa orealiserade värdeförändringar	16

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,2 % (8,0 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 9,1 % (9,5 %) respektive 10,0 % (9,8 %).

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

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 30 juni 2014 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till -154 (176) miljoner kronor varav -154 (180) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och noll (-4) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax redovisar negativa orealiserade värdeförändringar för räntederivat då marknadsräntorna sjunkit under perioden. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 468 (339) 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 -108 (56) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 10 (-1) miljoner kronor för verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 56 (-141) miljoner kronor.

Sagax andel av joint ventures skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjuten skattekostnad för joint venture uppgick till 54 (16) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 3 (3) miljoner kronor respektive 345 (314) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har netto-redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2014
Sverige	-166
Finland	-161
Tyskland	-18
Danmark	3
Netto skattefordran/skatteskuld	-342

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 238 (206) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -17 (-25) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 525 (-1 137) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 350 (789) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 48 (-167) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Oförändrad 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. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-mars 2014.

Aktuell intjäningsförmåga

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

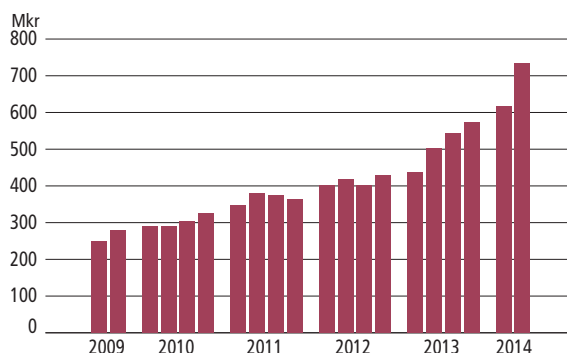
Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

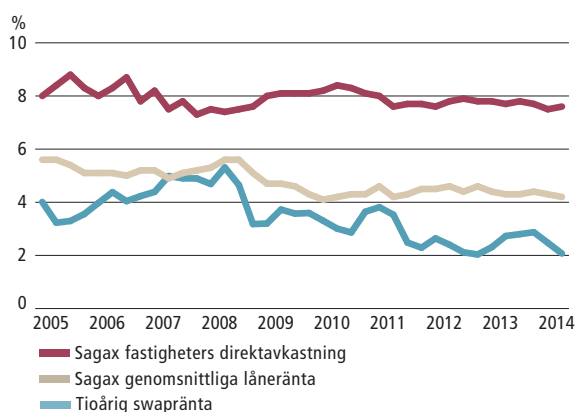
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2014	1 jan 2014
Hyresvärde	1 168	1 051
Vakans	-71	-80
Hyresintäkter	1 097	971
Fastighetskostnader	-159	-138
Driftnetto	938	833
Central administration	-46	-42
Resultatandel från joint ventures	212	106
Finansnetto	-371	-323
Förvaltningsresultat	733	574
Skatt	-161	-126
Resultat efter skatt	572	448
– varav preferensaktieägarna	106	100
– varav stamaktieägarna	466	348

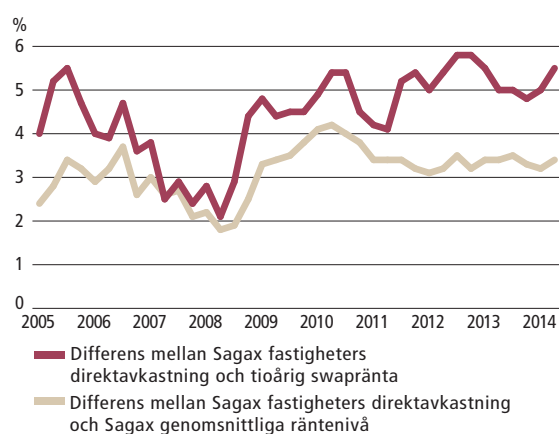
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Sagax joint venture Söderport har under andra kvartalet 2014 tillträtt Görla 8:60 i Norrtälje omfattande 2 900 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är uthyrd till Volvo Truck Center Sweden, ett helägt dotterbolag till Volvo Lastvagnar. På fastigheten finns en modern serviceanläggning för lastbilar och bussar.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2014 omfattade fastighetsbeståndet 152 (139) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 459 000 (1 306 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,5 (8,3) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 42 % (47 %) av marknadsvärdet och 41 % (46 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 168 (1 017) respektive 1 097 (941) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (93 %).

Investeringar

Sagax har under perioden investerat 1 160 (972) miljoner kronor varav 1 055 (928) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 111 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 637 miljoner kronor avsåg Helsingfors, innebärandes att sammanlagt 65 % av investeringarna under perioden skedde på Sagax två viktigaste marknader.

Sagax har under perioden förvärvat 14 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 141 000 kvadratmeter, se sammanställning nedan. Sagax har efter halvårsskiftet tillträtt ytterligare två fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 14 000 kvadratmeter. Sammanlagt 105 (44) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 21 (19) miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 71 (18) miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrning och 13 (7) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Försäljningar

Sagax har under perioden frånträtt tre fastigheter för en total köpeskilling om 99 miljoner kronor, se sammanställning nedan. Försäljningarna medförde en realiserad värdeförändring om 5 miljoner kronor.

FASTIGHETSINVESTERINGAR

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	38	74	111
Övriga Sverige	24	22	46
Helsingfors	628	9	637
Övriga Finland	279	–	279
Övrigt	86	–	86
Totalt	1 055	105	1 160

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2014	67	45 000	28	3 %
2015	111	67 000	71	6 %
2016	54	87 000	67	6 %
2017	63	132 000	106	10 %
2018	22	46 000	43	4 %
>2018	124	1 006 000	781	71 %
Totalt	441	1 383 000	1 097	100 %

FASTIGHETSFÖRVARV JANUARI-JUNI 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
Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Övriga Finland	9 000
Teollisuustie 11	Ylöjärvi	Övriga Finland	5 100
Korjaamonkatu 1	Björneborg	Övriga Finland	2 600
Kisällinkatu 10	Kotka	Övriga Finland	2 300
Jatkokatu 1	Lahtis	Övriga Finland	5 000
Avantintie 20	Lundo	Övriga Finland	5 600
Nuutisarankatu 19	Tammerfors	Övriga Finland	4 000
9 bc Tranders, Skjervevej 6	Ålborg	Övrigt	2 900
1 ru, Trollesminde, Lokesvej 1	Hilleröd	Övrigt	3 600
Totalt			141 000

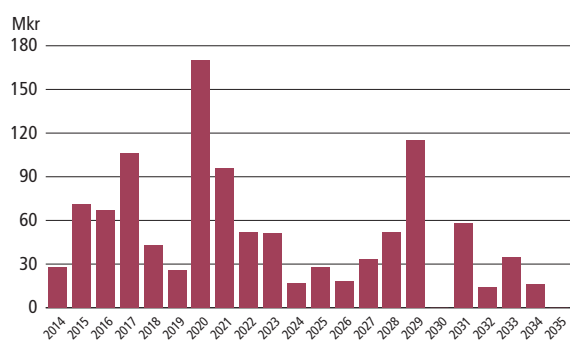
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI-JUNI 2014

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Bälgen 4	Varberg	Övriga Sverige	2 400
Tuottotie 4	Birkala	Övriga Finland	4 700
Mästaren 6	Södertälje	Stockholm	1 100
Totalt			8 200

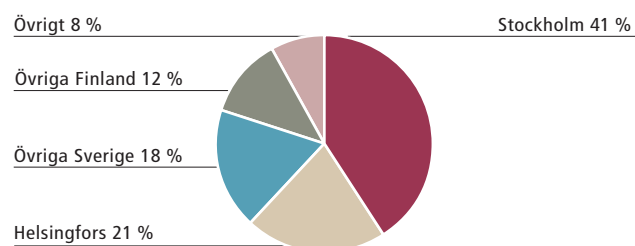
FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG 1 JULI 2014

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hysesvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	57	507 000	40 000	5 081	10 000	477	41 %	91 %	436	40 %
Helsingfors	32	263 000	14 000	2 318	8 800	248	21 %	95 %	235	21 %
Övriga Sverige	36	374 000	22 000	2 327	6 200	213	18 %	96 %	203	18 %
Övriga Finland	19	241 000	–	1 420	5 900	137	12 %	100 %	137	13 %
Övrigt	8	74 000	–	883	11 900	93	8 %	93 %	86	8 %
Totalt	152	1 459 000	76 000	12 029	8 200	1 168	100 %	94 %	1 097	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE





Sagax fastighet Murmästare-Ämbetet 3 i Sättra, cirka 10 minuter söder om centrala Stockholm, omfattar 11 300 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är uthyrd till Stockholms Stadsmission samt Mobility Motors, Sveriges största återförsäljare av Nissan, som inom kort öppnar Europas största Nissan-anläggning i fastigheten.

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 152 (139) fastigheter uppgick den 30 juni 2014 till 12 029 (10 488) miljoner kronor. Förstärkningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 122 (55) miljoner kronor.

Den sammanlagda orealiserade värdet förändringen uppgick under perioden till 16 (148) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdet förändringar" 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 11 996 (10 453) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 30 juni 2014 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår

som regel till 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.

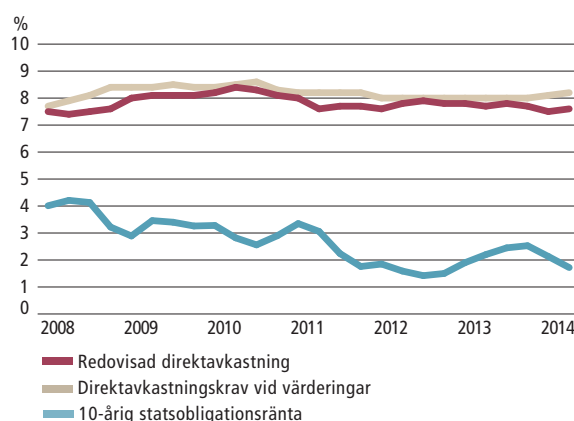
Analys och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,0–12,3 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,0–18,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,7–16,0 %) 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 % (9,5 %) respektive 10,0 % (9,8 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,2 % (8,0 %) per 30 juni 2014, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 8,0 % den 31 december 2013. Direktavkastningskravet har förändrats främst till följd av ändrad sammansättning av fastighetsportföljen. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 7,6 % (7,8 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

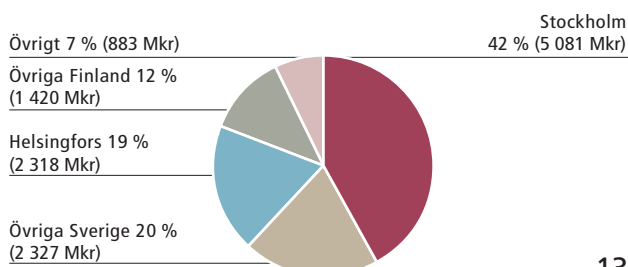
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2013	10 825	141
Förvärv av fastigheter	1 055	14
Investeringar i befintligt bestånd	105	
Försäljning av fastigheter	-94	-3
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	122	
Värdet förändring	16	
Fastighetsbestånd 30 juni 2014	12 029	152
Förvärvat uppskjuten skatt	-33	
Bokfört värde	11 996	

DIREKTAVKASTNING JÄMFÖRT MED DIREKTAVKASTNINGSKRAV



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



JOINT VENTURES

Sagax joint ventures Söderport Holding AB och Hemsö Intressenter AB bidrog med sammanlagt 73 (23) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 237 (19) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till –108 (56) miljoner kronor under perioden. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures uppgick till 809 (610) miljoner kronor per 30 juni 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.

53 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 98 % av bolagets vakanta area var belägen i Stockholm den 30 juni. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 43 (65) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 7 %. 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 33 % (18 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 2,5 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 härutöver förvärvat och tillträtt 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, 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.

Söderport har under perioden även avyttrat totalt elva bilprovsningsfastigheter i Skåne och Göteborg samt en lagerfastighet i Stockholm.

Hemsö Intressenter AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden.

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och verksamhet bedrivs i närmare 90 svenska kommuner, 15 tyska städer och sedan 2013 även i Finland. Fastighetsbeståndet omfattade 361 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 30 miljarder kronor den 30 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. Då Hemsö Fastighets AB ännu inte offentliggjort sin halvårsrapport kan uppgifter om Hemsös halvårsresultat inte presenteras i denna rapport. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemso.se.

SAGAX JOINT VENTURES¹⁾

	Söderport		Hemsö ²⁾	
	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 31 mar	2013 31 mar
Sagax ägarandel, %	50	50	15	–
Hysesintäkter, Mkr	199	160	487	ET
Förvaltningsresultat, Mkr	80	43	116	ET
Periodens resultat, Mkr	367	162	–127	ET
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	40	21	14	ET
Antal fastigheter	49	90	361	ET
Hysesvärde, Mkr	574	353	2 051	ET
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 257	3 099	23 568	ET
Uthyrningsbar area, kvm	657 000	404 000	1 659 000	ET
Hysesduration, år	4,8	3,6	7,5	ET
Ekonomisk vakansgrad, %	7	18	4	ET
Räntebärande skulder, Mkr	2 666	2 194	15 346	ET
Kapitalbindning, år	1,6	2,5	3,1	ET
Räntebindning, år	1,2	3,1	3,2	ET
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–351	–257	–234	ET

1) Nyckeltal har omräknats för att överensstämma med Sagax definitioner.

2) Uppgifter om Hemsö avser 31 mars 2014 då bolagets halvårsrapport ännu inte offentliggjorts.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2014 till 3 919 (3 447) miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 8 516 (6 953) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 2 799 (1 867) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 83 (31) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 7 858 (6 716) miljoner kronor motsvarande 65 % (64 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 55 % (59 %) av fastigheternas marknadsvärde den 30 juni 2014. Återstående bruttoskuld motsvarade 16 % (8 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 1 952 (800) miljoner kronor, varav obligationslån om 300 miljoner kronor samt 60 miljoner euro emitterats under perioden.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 57 (48) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas som 8 459 (6 905) miljoner kronor i balansräkningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 (4,3) år respektive 3,5 (3,8) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,2 % (4,3 %) 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 152 (–182) miljoner kronor till följd av lägre marknadsräntor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –468 (–339) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 468 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax upplöses med totalt 93 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 418 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Rörelsekapital och likviditet

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 30 juni 2014 till 379 (–20) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 556 (535) miljoner kronor varav 176 (212) miljoner kronor i form av bankinlån och 380 (323) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 JUNI 2014

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2014	3 122	2,7 %	37 %	52	1 %
2015	336	6,4 %	4 %	349	4 %
2016	62	5,2 %	1 %	123	1 %
2017	1 204	6,2 %	14 %	1 717	20 %
2018	1 433	3,7 %	17 %	4 417	52 %
>2018	2 358	5,3 %	28 %	1 857	22 %
Summa/genomsnitt	8 516	4,2 %	100 %	8 516	100 %

DERIVATAVTAL 30 JUNI 2014

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 30 jun 2014	Marknadsvärde 31 dec 2013	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 343	96 %	–468	–316	–152
Räntetak	201	4 %	–	–	–
Summa	4 543	100 %	–468	–316	–152

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2013 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	526	443	269	226	919	1 002
Övriga intäkter	1	6	–	–	9	5
Driftkostnader	–39	–34	–15	–12	–62	–67
Underhållskostnader	–10	–5	–5	–2	–14	–19
Tomträttsavgäld	–7	–6	–3	–3	–13	–13
Fastighetsskatt	–14	–11	–8	–5	–25	–29
Fastighetsadministration	–11	–8	–6	–4	–17	–19
Driftnetto	447	385	233	200	796	858
Central administration	–24	–20	–9	–10	–42	–46
Resultat från joint ventures	202	98	236	55	149	253
– varav förvaltningsresultat	73	23	49	13	79	129
– varav värdeförändring på fastigheter	237	19	245	10	2	221
– varav värdeförändring på finansiella instrument	–108	56	–58	32	68	–96
Finansiella intäkter	0	1	–	–	1	1
Finansiella kostnader	–177	–151	–93	–78	–313	–339
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures	448	313	366	167	592	726
– varav Förvaltningsresultat	319	238	179	125	521	602
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, realiserade	5	–2	–	–	–4	3
Fastigheter, orealiserade	16	148	–27	149	136	4
Finansiella instrument, realiserade	–	–4	–	–	–4	–
Finansiella instrument, orealiserade	–154	180	–81	97	201	–133
Andelar i joint ventures, realiserade	–	16	–	16	16	–
Resultat före skatt	315	651	258	429	937	601
Uppskjuten skatt	–56	–141	–44	–92	–155	–70
Aktuell skatt	–10	–1	–7	–	–5	–13
Periodens resultat	249	509	208	337	777	518
<i>Övrigt totalresultat</i> <i>– poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	61	23	50	47	55	93
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	4	–	2	–	–	4
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	–19	–	–13	–	–	–19
Totalresultat för perioden	295	532	247	384	832	596
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	1,24	3,09	1,14	2,09	4,40	2,59
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	1,24	3,09	1,14	2,09	4,40	2,59
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner ¹⁾	158,3	148,5	158,3	149,4	153,9	158,7
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner ¹⁾	158,6	148,6	158,6	149,5	154,0	159,0

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec
Förvaltningsfastigheter	11 996	10 453	10 790
Andelar i joint ventures	809	610	669
Uppskjuten skattefordran	3	3	2
Övriga anläggningstillgångar	9	9	9
Summa anläggningstillgångar	12 817	11 075	11 470
Kassa och bank	176	212	128
Fordringar på joint ventures	474	–	–
Övriga omsättningstillgångar	104	80	85
Summa omsättningstillgångar	754	292	213
Summa tillgångar	13 571	11 367	11 683
Eget kapital	3 919	3 447	3 723
Långfristiga räntebärande skulder	8 107	6 440	6 822
Uppskjuten skatteskuld	345	314	336
Finansiella instrument	468	339	316
Övriga långfristiga skulder	4	3	3
Summa långfristiga skulder	8 925	7 096	7 478
Kortfristiga räntebärande skulder	352	465	163
Övriga kortfristiga skulder	375	360	319
Summa kortfristiga skulder	727	825	482
Summa eget kapital och skulder	13 571	11 367	11 683

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2013 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	315	651	258	429	937	601
Värdeförändringar på finansiella instrument	154	-176	82	-98	-197	133
Värdeförändringar på fastigheter	-21	-146	26	-149	-132	-7
Resultat från ägande av joint ventures	-190	-114	-236	-71	-165	-253
Betald skatt	-4	-4	-1	-	-6	-6
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-4	-5	-3	-3	-11	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	238	206	126	108	426	458
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-4	-5	-6	-1	-	1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-13	-20	5	-10	-14	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222	181	125	98	412	452
Förvärv av fastigheter	-1 055	-928	-372	-387	-1 122	-1 249
Försäljning av fastigheter	99	83	11	7	94	110
Investeringar i befintliga fastigheter	-105	-44	-55	-30	-141	-202
Förvärv av aktier	-	-	-	-	-4	-4
Utdelning från joint ventures	12	-	12	-	-	12
Försäljning av andelar i joint ventures	-	40	-	40	40	-
Kapitaltillskott till joint ventures	-474	-285	-474	-285	-285	-474
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-1	-3	-1	-1	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 525	-1 137	-880	-656	-1 420	-1 810
Emission av aktier	100	285	100	285	285	100
Utbetald utdelning till aktieägare	-139	-113	-114	-88	-163	-189
Återköp av egna aktier	-	-	-	-	-24	-24
Inlösen incitamentsprogram	-6	-	-6	-	-	-6
Upptagna lån	2 061	832	1 254	477	1 597	2 826
Amorterade lån	-656	-210	-554	-90	-933	-1 379
Lösen av finansiellt derivat	-	-4	-	-	-4	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-10	-1	-4	-	-2	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 350	789	676	584	756	1 320
Periodens kassaflöde	47	-167	- 79	25	-252	-38
Kursdifferens i likvida medel	1	-	1	1	-	2
Förändring av likvida medel	48	-167	-78	26	-252	-36
Likvida medel vid periodens ingång	128	379	254	186	379	212
Likvida medel vid periodens utgång	176	212	176	212	128	176

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
Nedsättning av aktiekapital	-206	206	-	-	-
Fondemission av B-aktier	235	-235	-	-	-
Nyemission av B-aktier	20	265	-	-	285
Transaktionskostnader	-	-1	-	-	-1
Aktieutdelning	-	-	-	-163	-163
Totalresultat januari-juni 2013	-	-	23	509	532
Eget kapital 30 juni 2013	366	1 430	-30	1 681	3 447
Återköp av egna aktier	-	-	-	-24	-24
Totalresultat juli-december 2013	-	-	32	268	300
Eget kapital 31 december 2013	366	1 429	3	1 925	3 723
Nyemission av preferensaktier	5	95	-	-	100
Aktieutdelning	-	-	-	-193	-193
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-6	-6
Totalresultat januari-juni 2014	-	-	46	249	295
Eget kapital 30 juni 2014¹⁾	371	1 524	49	1 975	3 919

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

SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	211	205	75	73	10	50	-	-	86	123
Övriga Sverige	102	103	62	67	-29	6	3	-2	37	71
Helsingfors	112	50	64	28	45	73	-	-	109	101
Övriga Finland	60	48	37	34	-7	22	2	-	32	56
Övrigt	42	37	21	18	-3	-3	-	-	17	14
Summa segmentsnivå	526	443	260	220	16	148	5	-2	281	365
Finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-154	176
Joint ventures	-	-	73	23	238	13	-1	6	202	98
Övrigt ej fördelat	-	-	-14	-6	-	-	-	-	-14	12
Totalt	526	443	319	238	254	161	4	4	315	651

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	5 081	4 923	74	29	38	439	-11	-30
Övriga Sverige	2 327	2 325	22	8	24	102	-28	-53
Helsingfors	2 318	1 338	9	3	628	302	-	-
Övriga Finland	1 420	1 137	-	4	279	85	-56	-
Övrigt	883	764	-	-	86	-	-	-
Summa segmentsnivå	12 029	10 488	105	44	1 055	928	- 94	- 83
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	12 029	10 488	105	44	1 055	928	- 94	- 83

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	7,6	7,7	7,7	7,8	7,7	8,1	8,1
Överskottsgrad, %	85	87	87	86	86	89	88
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	94	93	95	97	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	92	93	93	94	95
Hysesduration, år	8,5	8,3	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 459	1 306	1 336	1 159	1 144	1 024	917
Antal fastigheter	152	139	141	134	136	129	113
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	13	33	24	15	6	27	3
Genomsnittlig ränta, %	4,2	4,3	4,4	4,6	4,5	4,3	4,3
Räntebindning inkl. derivat, år	3,0	4,3	3,7	5,2	4,3	4,3	4,4
Kapitalbindning, år	3,5	3,8	3,5	4,3	2,9	3,4	4,2
Soliditet, %	29	30	32	28	23	26	20
Belåningsgrad, %	63	61	60	62	68	67	73
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	65	64	64	63	69	70	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,4	2,2	2,2	2,3	2,0
Data per stamaktie¹⁾							
Börskurs vid periodens utgång, kr	36,30 ²⁾	23,40 ²⁾	24,20 ²⁾	17,14	15,00	15,45	8,00
EPRA NAV, kr	21,92	16,98	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06
Eget kapital, kr	14,38	11,91	13,41	8,09	6,99	7,14	5,44
Eget kapital efter utspädning, kr	14,35	11,89	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
Resultat, kr	1,24	3,09	4,40	1,84	0,32	3,12	-0,06
Resultat efter utspädning, kr	1,24	3,09	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06
Förvaltningsresultat, kr	1,68	1,26	2,74	2,15	2,07	1,87	1,52
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	1,68	1,26	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46
Kassaflöde, kr	1,17	1,05	2,12	1,79	1,88	1,74	1,47
Kassaflöde efter utspädning, kr	1,17	1,05	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	158,3	159,3	158,3	147,6	147,6	141,9	133,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,7	159,6	158,4	147,6	147,6	146,3	141,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	158,3	148,5	153,9	147,6	146,8	134,2	133,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	158,6	148,6	154,0	147,6	147,4	144,1	140,8
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,00	29,20	31,50	29,60	26,50	26,30	27,50
Eget kapital, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	53,0	50,0	50,0	50,0	37,3	37,3	20,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	51,3	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-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
Nettoomsättning	22	22	41
Administrationskostnader	-28	-26	-50
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-6	-4	-9
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-2
Resultat från andelar i joint ventures	12	17	17
Finansiella intäkter	116	67	174
Finansiella kostnader	-112	-36	-89
Resultat före skatt	10	44	91
Skatt	-2	-6	-14
Periodens resultat	8	38	77

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	2	2
Uppskjuten skattefordran	-	8	-
Fordringar på koncernföretag	1 300	914	1 114
Övriga finansiella anläggningstillgångar	872	872	871
Summa anläggningstillgångar	2 173	1 796	1 987
Kassa och bank	23	45	10
Fordringar på koncernföretag	1 913	1 046	946
Övriga omsättningstillgångar	37	12	18
Summa omsättningstillgångar	1 973	1 103	974
Summa tillgångar	4 146	2 899	2 961
Eget kapital	1 604	1 681	1 695
Långfristiga räntebärande skulder	2 172	1 077	1 100
Uppskjuten skatteskuld	2	-	2
Summa långfristiga skulder	2 174	1 077	1 102
Skulder till koncernföretag	217	-	50
Övriga kortfristiga skulder	151	141	114
Summa kortfristiga skulder	368	141	164
Summa eget kapital och skulder	4 146	2 899	2 961

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 7 653 (7 042) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 7 609 (5 285) 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 53 000 000

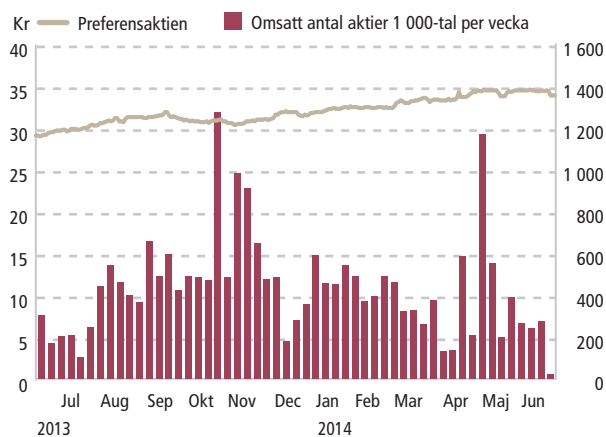
preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

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

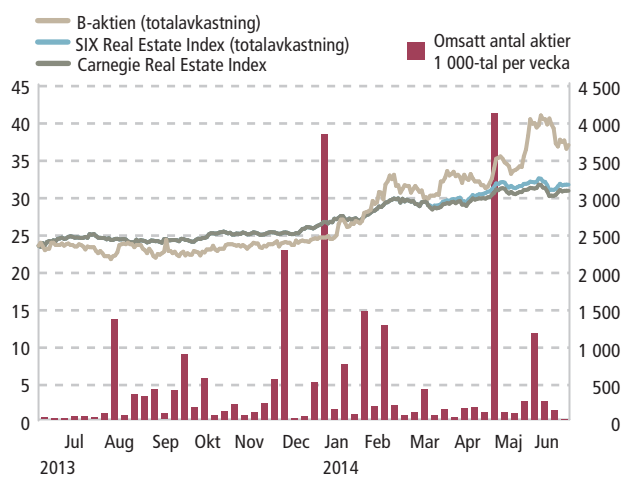
HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OMX STOCKHOLM

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 jun 2014	30 jun 2013	apr-jun 2014	apr-jun 2013	apr-jun 2014	apr-jun 2013	apr-jun 2014	apr-jun 2013
A-aktier	38,20	30,70	7	18	9	61	0,2	0,9
B-aktier	36,30	23,40	44	17	20	17	3,9	2,2
Preferensaktier	34,00	29,20	42	56	39	57	2,8	3,3

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	40 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	44 %	69 %
Preferensaktier	53 000 000	0,10	5 300 000	16 %	25 %
Summa	212 274 952		33 002 635	100 %	100 %

Teckningsoptioner

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 1,2 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2012-2015, 2013-2016 respektive 2014-2017. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2015, juni 2016 respektive juni 2017. 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.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 3,13 (2,28) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 11,6 (7,0).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 14,35 (11,89) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 21,92 kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 253 % (196 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 166 % (117 %) av EPRA NAV per stamaktie.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE ¹⁾

	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	36,30	23,40	24,20	17,14	15,00	15,45	8,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	3,13	2,28	2,73	2,15	2,06	1,74	1,44
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	2,29	1,89	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Eget kapital efter utspädning, kr	14,35	11,89	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
EPRA NAV, kr ⁴⁾	21,92	16,98	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	11,6	7,0	8,9	8,0	7,3	8,9	5,6
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	15,8	8,1	11,4	9,6	8,0	9,5	5,8
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	253	196	181	212	215	224	157
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	166	117	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.

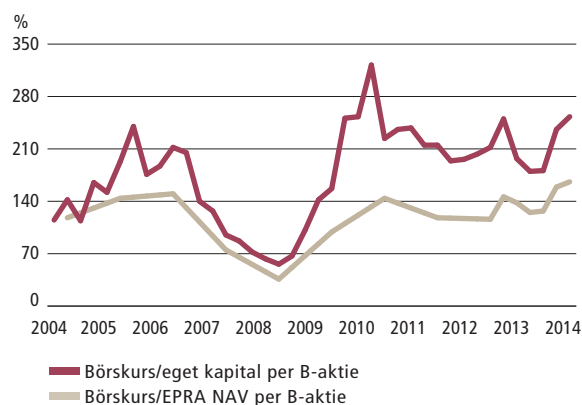
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE EPRA NAV



AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 JUNI 2014¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	3 181	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 548	11 %	Sverige	7 267	93 %
501–1 000	942	Privatpersoner bosatta utomlands	61	0 %	Luxemburg	17	3 %
1 001–2 000	889	Företag/institutioner i Sverige	719	82 %	Storbritannien	44	1 %
2 001–5 000	1 159	Företag/institutioner utomlands	325	7 %	Norge	19	1 %
5 001–10 000	592				Danmark	123	1 %
10 001–50 000	666				Övriga länder	183	1 %
50 001–	224						
Totalt	7 653	Totalt	7 653	100 %	Totalt	7 653	100 %

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 JUNI 2014¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	4 855 727	38 103 025	775	20,2 %	26,1 %
Rutger Arnhult med bolag	2 786 727	15 720 271	61 711	8,7 %	13,1 %
Familjen Salén med bolag	2 003 733	17 535 330	78 595	9,2 %	11,3 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	17 657 048	747 654	8,7 %	5,5 %
Tredje AP-fonden	–	11 689 910	–	5,5 %	3,5 %
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	35 178	904 390	3 147 879	1,9 %	1,3 %
Erik Selin Fastigheter AB	268 089	1 610 000	–	0,9 %	1,3 %
Sifonen	165 100	1 666 900	10 033	0,9 %	1,0 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	0,9 %	1,0 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	2 940 000	1,4 %	0,9 %
Skandia Liv	127 929	1 536 528	–	0,8 %	0,8 %
Nordnet Pensionsförsäkring	59 801	691 264	1 481 390	1,1 %	0,8 %
Johan Thorell med bolag	101 627	1 016 270	272 172	0,7 %	0,7 %
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.	91 750	382 390	787 736	0,6 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	100 000	950 000	57 559	0,5 %	0,6 %
JP Morgan Bank	95 563	955 630	20 000	0,5 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	12 004 755	117 671 231	9 833 505	65,7 %	74,6 %
Övriga aktieägare	1 412 067	27 186 899	43 166 495	33,8 %	25,4 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	53 000 000	99,5 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	–
Totalt	13 416 822	145 858 130	53 000 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 278 085	59 816 370	552 921	31,9 %	40,1 %

1) Aktieägarstruktur per 30 juni 2014 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Finansinspektionens insynsregister.

2) Rösträtt för aktier som innehas av AB 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 30 juni 2014. 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	-2 406	-1 203	-	1 203	2 406
Belåningsgrad, %	76	69	63	58	53

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 219 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -231 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 juni skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 31 (18) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 31 (18) miljoner kronor på årsbasis, ett scenario som förutsätter att Euribor respektive Stibor 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, %	85	89	94	99	100
Räntetäckningsgrad, %	210	220	240	250	270

Valutarisker

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2014, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 080 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 30 JUNI 2014

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 12
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 11
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 31
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 85
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 28
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2014	+/-10 %	+/- 3
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+219/-231
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 20

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 4 juli 2014 pressmeddelades att Söderport Fastigheter AB sålt tomträtterna till Packrummet 9-12 i Årsta, Stockholm. Fastigheterna är idag bebyggda med 40 000 kvadratmeter industri- och kontorslokaler. Arbete med att ta fram en ny detaljplan som medger konvertering till bostäder pågår. Försäljningspriset uppgår till 355 miljoner kronor vilket överstiger anskaffningskostnad och bokfört värde med 60 respektive 18 miljoner kronor. Det meddelades även att Sagax förvärvat en lagerfastighet i Helsingfors för 28 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 2 700 kvadratmeter och är belägen i samma område som två av Sagax befintliga fastigheter.

Den 16 juli 2014 pressmeddelades att Finansinspektionen godkänt prospekt avseende det icke säkerställda femåriga obligationslån om 300 miljoner kronor inom ett rambelopp om 1 200 miljoner kronor som Sagax emitterat den 5 juni 2014. Ansökan om att inregistrera obligationerna för handel på Företagslistan vid NASDAQ OMX Stockholm AB hade därför lämnats in och första dag för handel med obligationerna beräknades till den 17 juli 2014.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

IFRS 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 20 augusti 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 21 augusti 2014, klockan 08.00.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-september 2014

24 oktober 2014

Bokslutskommuniké 2014

13 februari 2015

Utbetalningar av utdelning till preferensaktieägare

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 |

Juni 2015

- | | |
|--|--------------|
| • Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 26 juni 2015 |
| • Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 29 juni 2015 |
| • Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 30 juni 2015 |
| • Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾ | 3 juli 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 30 juni 2014 uppgick till 1 459 000 kvadratmeter fördelat på 152 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