

Delårsrapport januari - mars 2015

AB | SAGAX

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

Perioden i sammandrag

FÖRSTA KVARTALET 2015

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 307 miljoner kronor (257 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 42 % till 199 (140) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 49 % till 1,07 (0,72) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 83 (40) miljoner kronor, varav 40 (–7) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt –62 (–122) miljoner kronor, varav –33 (–50) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 187 (41) miljoner kronor, motsvarande 1,00 (0,10) kronor per stamaktie efter utspädning.

- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 149 (111) miljoner kronor motsvarande 0,76 (0,54) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 422 (650) miljoner kronor, varav 379 miljoner kronor avsåg förvärv av åtta fastigheter.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2015

För 2015 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 840 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 810 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2014.

Nyckeltal i urval

	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,07	0,72	3,73	2,73	2,15	2,06	1,80
Förändring jämfört med föregående år	49 %	22 %	37 %	27 %	4 %	14 %	23 %
Resultat per stamaktie, kr	1,00	0,10	4,01	4,40	1,84	0,32	2,90
Utdelning per stamaktie, kr (2014 föreslagen)	–	–	0,80	0,55	0,43	0,36	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr (2014 föreslagen)	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	13 770	11 522	13 428	10 825	9 396	8 961	7 535
Direktavkastning	7,5 %	7,5 %	7,6 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %
Hyresduration, år	8,1	8,3	8,2	8,0	8,4	7,9	8,6

VD har ordet

SAGAX RESULTATUTVECKLING

För det första kvartalet steg förvaltningsresultatet från 140 miljoner kronor föregående år till 199 miljoner kronor till följd av högre driftnetto (+41 miljoner kronor) och ökat resultat från Sagax joint ventures (+23 miljoner kronor). Vinsttillväxten är huvudsakligen hänförlig till intressanta förvärv både i Sagax och i bolagets joint ventures. De centrala administrationskostnaderna och de genomsnittliga finansiella kostnaderna är i princip oförändrade.

Intjäningsförmågan uppgår per 1 april till 848 miljoner kronor vilket är en ökning med 231 miljoner kronor i förhållande till samma tidpunkt föregående år. Kassaflödet före förändringar i rörelsekapital ökade från 111 miljoner kronor föregående år till 149 miljoner kronor.

Uthyrningsgraden har ökat från 94 % vid årsskiftet till 95 % samtidigt som vakansvärdet har sjunkit från 74 till 69 miljoner kronor. Av vakansvärdet utgör 25 miljoner kronor tidsbegränsade hyresrabatter. Således är Sagax kapacitetsutnyttjande mycket högt. Min bedömning är därmed att Sagax realistiskt sett endast kan nå marginellt högre uthyrningsgrad.

Operationellt och resultatmässigt utvecklas Sagax således på ett positivt sätt.

STORA REFINANSIERINGAR

Bankmarknaden har senaste tiden varit välfungerande. Vi har därför under andra kvartalet valt att refinansiera en betydande andel av Sagax räntebärande skulder i förtid. Sammanlagt har Sagax refinansierat 4,3 miljarder kronor vilket motsvarar hälften av koncernens räntebärande skulder. Refinansieringen sker via två faciliteter, den ena med Nordea (650 miljoner kronor) och den andra med pbb Deutsche Pfandbriefbank (3 600 miljoner kronor). Faciliteterna löper i sex respektive sju år, vilket är längre löptider än vad som varit tillgängligt i marknaden de senaste åren.

Min bedömning är att Sagax intäkter nu är så diversifierade och betalningskapaciteten, på både på kort och lång sikt, så pass god att ingen finansiell stress torde kunna uppstå i den löpande verksamheten under överskådlig framtid. Endast stora låneförfall i ett potentiellt mycket svagt marknadsläge skulle kunna skapa finansiell stress för bolaget. Efter refinansieringarna har Sagax inga låneförfall av någon materialitet förrän 2019 eller därefter. Således undanröjs denna refinansieringsrisk nu för flera år framåt.

Sagax löser även ett obligationslån om 350 miljoner kronor i förtid och förlänger räntebindningen. Dessa åtgärder innebär, tillsammans med de nya faciliteterna, att vi sänker våra kapitalkostnader och låser en större andel räntor i nuvarande marknadsläge.

Sagax kommer att redovisa kostnader av engångskaraktär på cirka 25 miljoner kronor under andra kvartalet till följd av dessa refinansieringar. Kostnaderna består av lösenkostnad för obligationslånet och oavskrivna periodiserade lånekostnader avseende den befintliga pbb-faciliteten (som skulle ha kostnadsförts fram till ursprunglig sluttidpunkt, 2018). Kostnadssänkningarna för resten av året är dock så pass stora att vi räknar med att ta igen alla refinansieringskostnader under återstoden av året.

Jag förvånas över hur ett fåtal beslut formar framtiden: pbb-faciliteten förhandlades och betalades ut när jag precis fyllt 30 år. Detta var en avgörande affärshändelse för Sagax. När den förfaller i april 2022 kommer jag att ha firat min femtioårsdag. pbb-faciliteten kommer då att ha varit en viktig del i bolagets finansiering i två decennier.

INVESTERINGSMARKNADEN

Vi upplever att aktiviteten på transaktionsmarknaden är förhållandevis låg. Kapitaltillgången är dock enorm (därav de beskrivna refinansieringarna). Min bild är att "ingen" vill sälja eftersom alternativplaceringarna anses vara för dåliga eller, annorlunda uttryckt, erbjudna priser är för låga. Jag upplever Stockholmsmarknaden som särskilt präglad av detta. Det finns således goda skäl att vara försiktig.

FÖRBÄTTRAD VINSTUTVECKLING FÖRVÄNTAS FÖR ÅRET

Slutligen, prognosen för 2015 års förvaltningsresultat uppgår till 840 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar. Tidigare prognos som tillkännagavs i samband med bokslutskommunikén löd på 810 miljoner kronor på samma förutsättningar.

Stockholm, 7 maj 2015

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:

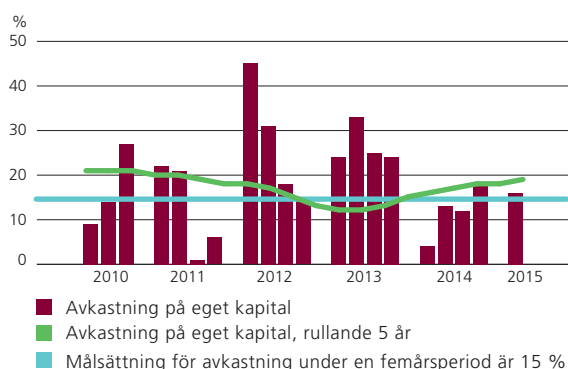
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

FINANSIELLA MÅL

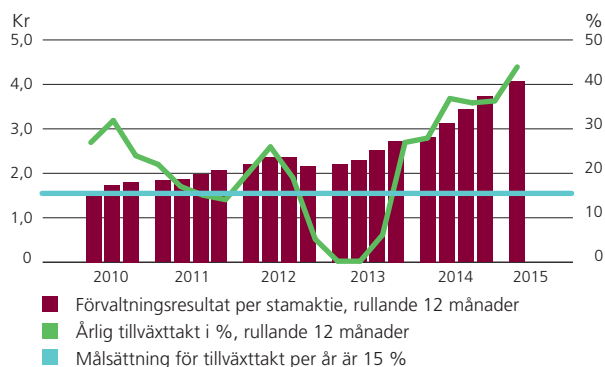
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under perioden uppgick den till 16 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 19 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För perioden uppgick det till 1,07 kronor per stamaktie, en ökning med 47 % jämfört med 2014. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 22 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 270 % och har de senaste fem åren varit 240 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 59 % och har de senaste fem åren varit 64 % i genomsnitt.

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

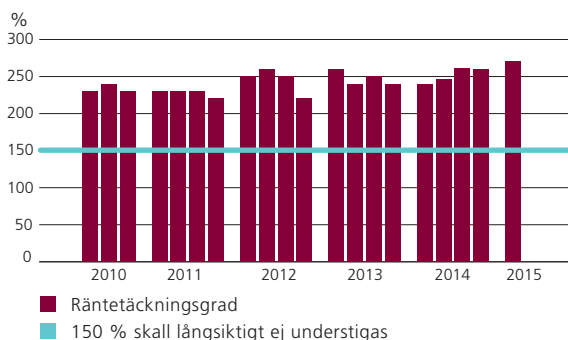
Avkastning på eget kapital



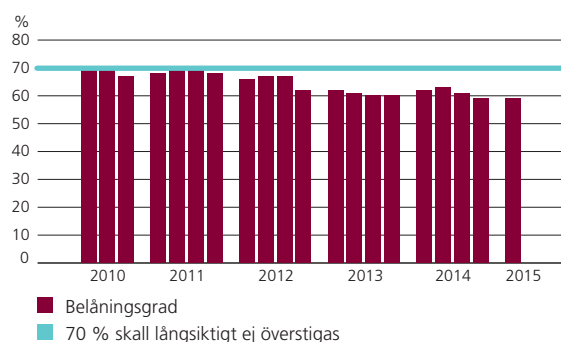
Förvaltningsresultat per stamaktie



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 under 10 år mätt som fastigheter-nas 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 förvaltningsresultat och kassaflöden från den löpande verksamheten. Som synes motsvaras kassaflödet i hög utsträckning av förvaltningsresultatet. Avvikelsen är huvudsakligen hänförlig till förvaltningsresultat från joint ventures som ej redovisas som kassaflöde. Utdelning som erhålles från joint ventures redovisas som kassaflöde från 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 2,8 (3,3) 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 3,0 (3,4) 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 31 mars till 8,1 (8,3) år.

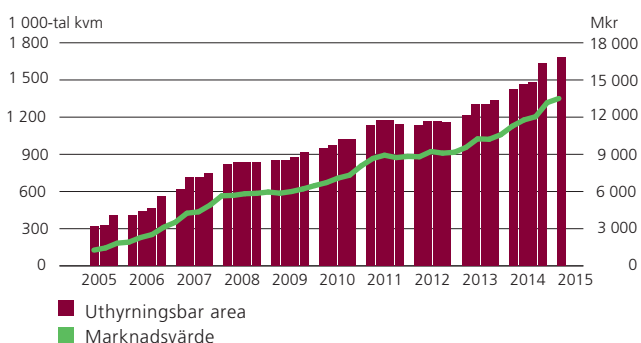
Strategi för hyresgäster

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.

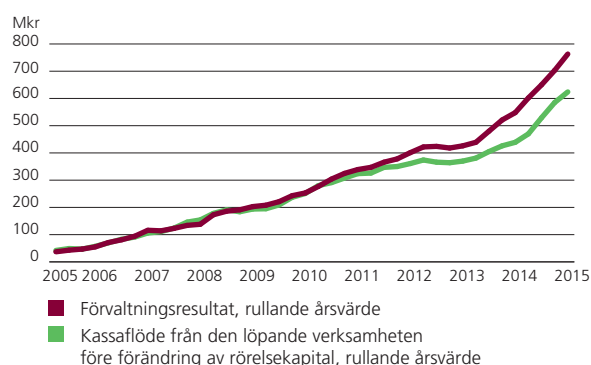
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka 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 2014.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2015. 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 42 % till 199 (140) miljoner kronor varav 47 (24) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt förbättrat resultat från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 49 % till 1,07 (0,72) kronor.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 83 (40) miljoner kronor, varav 40 (–7) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med –62 (–122) miljoner kronor, varav –33 (–50) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. Riksbankens sänkning av styrräntan har medfört att marknadsräntorna i Sverige fallit under perioden.

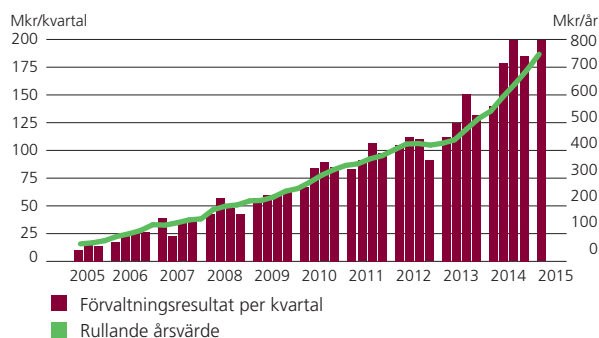
Periodens resultat efter skatt uppgick till 187 (41) miljoner kronor.

INTÄKTER

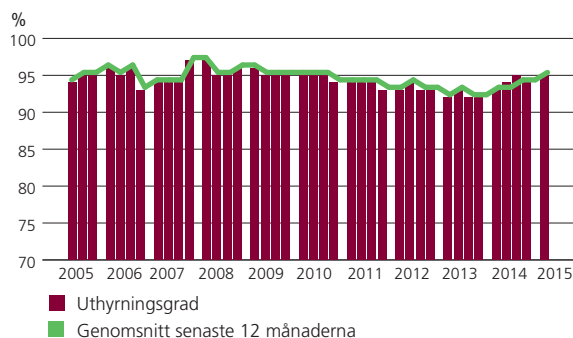
Hyresintäkterna ökade med 19 % till 307 (257) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 2 (1) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under perioden.

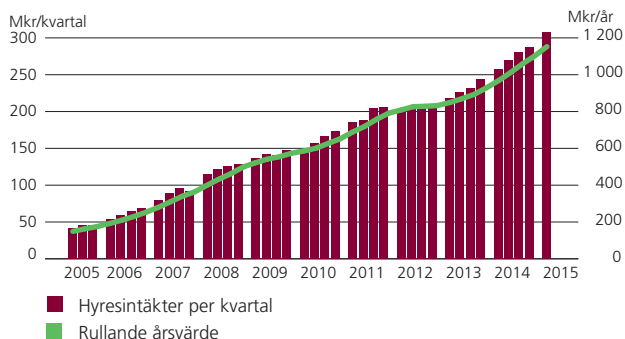
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %, att jämföra med 94 % vid årsskiftet 2014/2015. Under perioden har vakansvärdet ökat med 3 (14) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 5 (17) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 25 (24) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en minskning med 3 miljoner kronor på årsbasis under 2015. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 72 % (74 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Utgående vakansvärde uppgick till 69 (81) miljoner kronor, en minskning med –5 miljoner kronor under perioden.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 24 (20) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 1 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 23 (19) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 14 miljoner kronor under 2015 och 9 miljoner kronor under 2016-2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 4 (11) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 89 (90) miljoner kronor, en minskning med netto 1 miljon kronor under 2015.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-mar	2014 jan-dec
Ingående vakans respektive år	74	80
Avflyttningar	3	22
Inflyttningar	–5	–38
Förändring av lämnade rabatter	–3	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	–	5
Utgående vakansvärde	69	74
Uppsagt för omförhandling	1	1
Uppsagda avtal, ej avflyttat	23	17
Nyuthyrning, ej inflyttat	–4	–2
Justerat utgående vakansvärde	89	90

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2015	13
2016	9
2017	2
2018	0
2019	0
>2019	1
Totalt	25

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2015	14	14
2016	5	4
2017	1	2
2018	1	3
Totalt	21	23

Vakanser 1 april 2015

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	504	38	8 %	543 000	32 000	6 %
Helsingfors	301	12	4 %	320 000	13 000	4 %
Övriga Sverige	243	12	5 %	493 000	40 000	8 %
Övriga Finland	140	–	0 %	241 000	–	–
Övrigt	101	7	7 %	89 000	–	–
Totalt	1 289	69	5 %	1 686 000	85 000	5 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 35 (29) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 13 (10) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 5 (5) miljoner kronor.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 14 (14) 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 (7) miljoner kronor och från joint ventures 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 tio 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 47 (24) 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 54 (-33) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 47 (24) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -33 (-50) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 40 (-7) miljoner kronor.

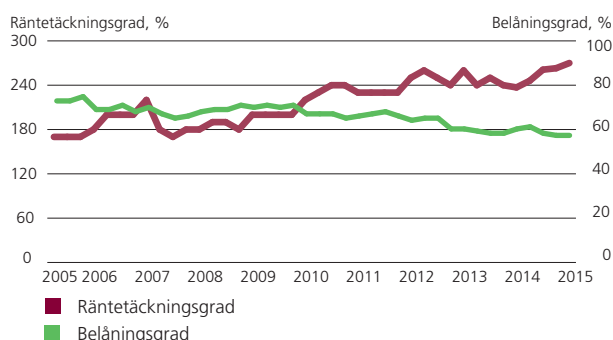
Även Sagax andel av joint ventures skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjuten skattekostnad för joint ventures uppgick till 0 (0) miljoner kronor för perioden.

FINANSNETTO

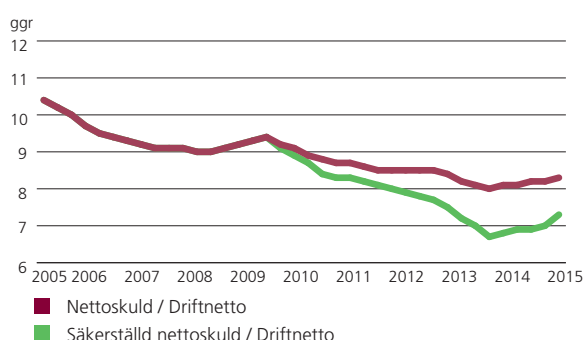
Sagax finansiella kostnader uppgick till 89 (84) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 mars 2015 till 3,9 % (4,3 %). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 8 678 (7 738) miljoner kronor, vilket förklarar 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. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,3 gånger periodens driftnetto. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 15.

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

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld / driftnetto



OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Den 31 mars 2015 omfattade fastighetsbeståndet 192 (144) fastigheter med ett marknadsvärde om 13 770 (11 522) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 31 (-12) miljoner kronor och för verksamheten utomlands till 12 (55) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 21 (3) miljoner kronor och avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 4 (-) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen under perioden uppgick till 26 (40) miljoner kronor, motsvarande 0,2 % av fastighetsvärdena vid periodens utgång. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 43 (42) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2015
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	21
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsvärdeförändring	10
Delsumma Sverige	31
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	-
Avflyttningar/Omförhandlingar	-4
Allmän marknadsvärdeförändring	16
Delsumma Utland	12
Summa orealiserade värdeförändringar	43

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,8 % (8,1 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,8 % (9,1 %) respektive 9,7 % (9,9 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 13.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Sagax finansiella instrument den 31 mars 2015 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 -29 (-72) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring.

Sagax redovisar negativa orealiserade värdeförändringar för räntederivaten då marknadsräntorna sjunkit under perioden som en konsekvens av att Sveriges Riksbank sänkt styrräntan. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 580 (388) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15.

Sagax resultat påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med -33 (-50) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 6 (3) miljoner kronor främst för verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 26 (13) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 1 (2) miljoner kronor respektive 455 (351) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2015
Sverige	-249
Finland	-189
Tyskland	-17
Danmark	1
Netto skattefordran/skatteskuld	-454

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 149 (111) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -27 (-15) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -432 (-646) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 310 (676) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 1 (126) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2015

För 2015 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 840 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 810 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnade av bokslutskommuniké för 2014.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 2015. 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.

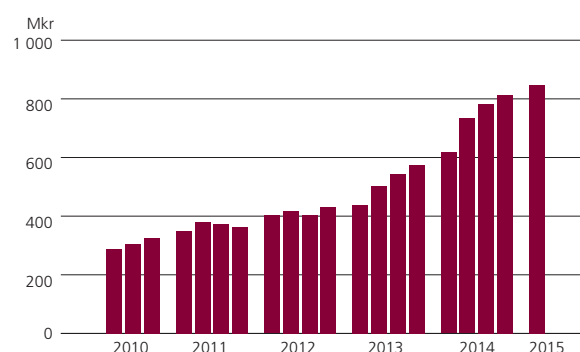
Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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 huvudsakligen vara uppskjuten skatt. Sagax resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

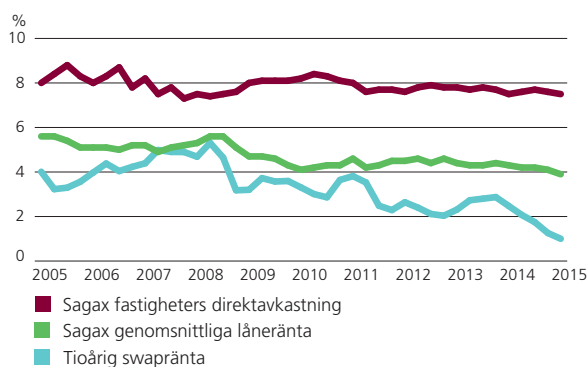
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2015	1 jan 2015
Hyresvärde	1 289	1 267
Vakans	-69	-74
Hyresintäkter	1 220	1 193
Fastighetskostnader	-167	-170
Driftnetto	1 053	1 023
Central administration	-47	-47
Resultatandel från joint ventures	198	198
Finansnetto	-356	-362
Förvaltningsresultat	848	812
Skatt	-187	-179
Resultat efter skatt	661	633
– varav preferensaktieägarna	116	111
– varav stamaktieägarna	545	522

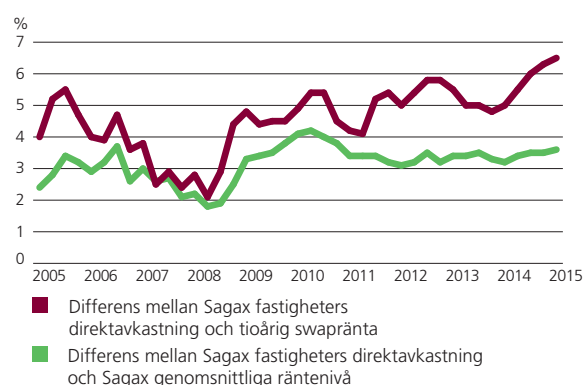
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Under 2015 har Sagax förvärvat Hangaren 3 i Stockholm. Fastigheten är belägen i Skarpnäck och omfattar 3 600 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är uthyrd till tolv olika hyresgäster. I bakgrunden på det övre fotot syns även den av Sagax sedan tidigare ägda fastigheten Hangaren 1, omfattande 10 800 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna ligger i direkt närhet till Tyresövägen samt tunnelbanan, 10 min från centrala Stockholm.



Fastighetsbestånd

Den 31 mars 2015 omfattade fastighetsbeståndet 192 (144) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 686 000 (1 421 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,1 (8,3) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 42 % (44 %) av marknadsvärdet och 40 % (43 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 289 (1 114) respektive 1 220 (1 033) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (93 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 422 (733) miljoner kronor varav 379 (683) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 82 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 322 miljoner kronor avsåg Helsingfors, innebärandes att sammanlagt 96 % av investeringarna under årets första kvartal skedde på Sagax två viktigaste marknader. Sagax har under perioden förvärvat åtta fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 37 400 kvadratmeter, se sammanställning nedan.

Sammanlagt 43 (50) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 3 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 29 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 11 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Sagax har tillsammans med sitt intresseföretag Söderport avtalat om förvärv av en fastighetsportfölj omfattande 29 fastigheter från Kungsleden med tillträde under andra kvartalet 2015. Investeringen uppgår till sammanlagt 536 miljoner kronor varav 157 miljoner kronor avser Sagax direkta förvärv av fem fastigheter och 379 miljoner kronor avser Söderports förvärv av 24 fastigheter i portföljen.

FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

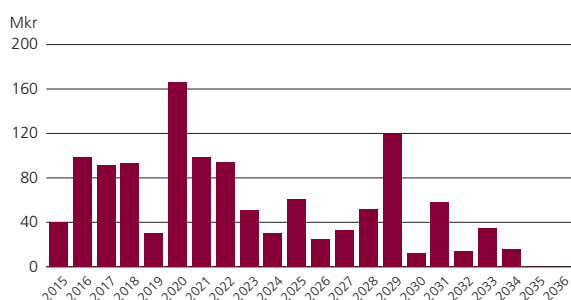
Fastighetsförvärv januari-mars 2015

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Hangaren 3	Stockholm	Stockholm	3 600
Oluarinluoma 8 (49-22-3-4)	Esbo	Helsingfors	4 900
Vantaanlaakson tie 6 (92-16-114-9)	Vanda	Helsingfors	8 600
Vantaanlaakson tie 6 (92-16-114-11)	Vanda	Helsingfors	5 200
Puusepantie 2 (91-43-59-5)	Helsingfors	Helsingfors	7 900
Lyhtytie 7 (91-40-153-22)	Helsingfors	Helsingfors	900
Porttisuontie 9 (92-64-4-3)	Helsingfors	Helsingfors	4 500
25 rue Henri Farman	Paris	Övrigt	1 800
Totalt			37 400

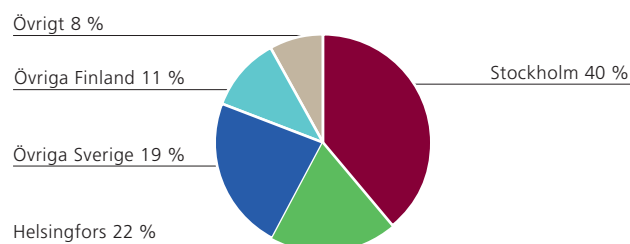
Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2015

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	62	543 000	32 000	5 797	10 700	504	40 %	92 %	466	38 %
Helsingfors	44	320 000	13 000	2 820	8 800	301	22 %	96 %	289	24 %
Övriga Sverige	57	493 000	40 000	2 756	5 600	243	19 %	95 %	231	19 %
Övriga Finland	19	241 000	–	1 443	6 000	140	11 %	100 %	140	11 %
Övrigt	10	89 000	–	954	10 700	101	8 %	93 %	94	8 %
Totalt	192	1 686 000	85 000	13 770	8 200	1 289	100 %	95 %	1 220	100 %

Förfalloår årshyra



Koncernens hyresvärde

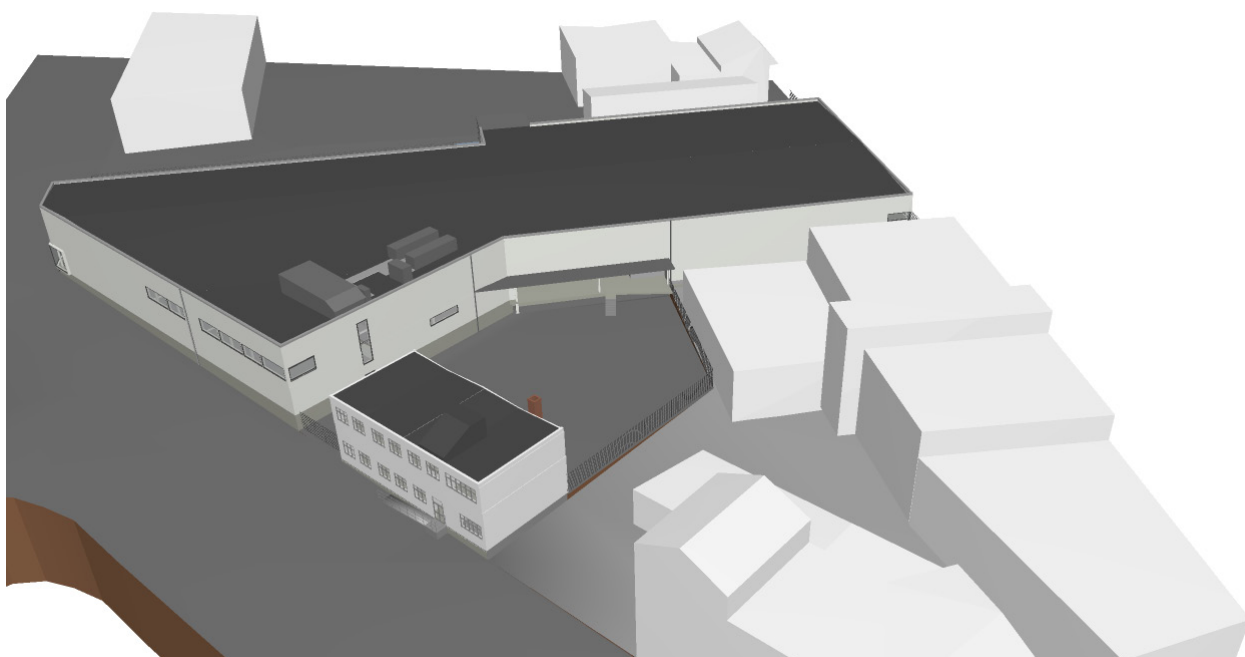


Fastighetsinvesteringar januari-mars 2015

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	48	34	82
Helsingfors	317	5	322
Övriga Sverige	1	4	5
Övriga Finland	–	–	–
Övrigt	13	–	13
Totalt	379	43	422

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2015	132	43 000	40	3 %
2016	97	116 000	99	8 %
2017	82	92 000	91	7 %
2018	65	114 000	93	8 %
2019	25	36 000	30	2 %
>2019	157	1 200 000	867	72 %
Totalt	558	1 601 000	1 220	100 %



På Induktorn 15 och Induktorn 35 i Ulvsunda i Stockholms stad har Sagax påbörjat nybyggnation av en grossist-butik för restauranggrossisten Martin Olsson Cashar. Tidigare byggnad på Induktorn 35 och större delen av Induktorn 15 rivs under andra kvartalet 2015. Den nya byggnaden kommer att ha en uthyrningsbar area om 3 610 kvadratmeter. Byggnationen beräknas vara avslutad under andra kvartalet 2016.

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 192 (144) fastigheter uppgick den 31 mars 2015 till 13 770 (11 522) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades i värde med -123 (5) miljoner kronor.

Den sammanlagda orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 43 (42) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 41 (33) miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 13 729 (11 489) miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 31 december 2014 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut, förutom fastigheterna i Tyskland vilka av kostnads-skal värderas internt per 31 mars och 30 september varje år.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärdena 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.

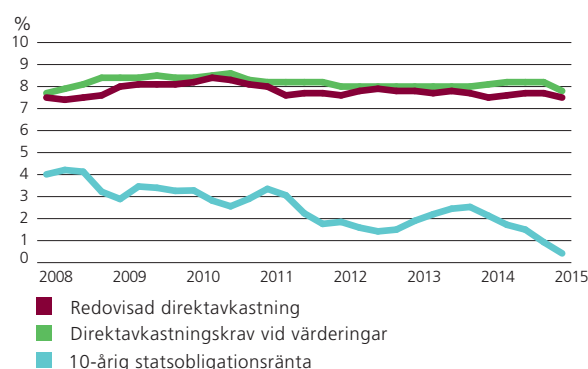
ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,0–12,2 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,0–18,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,0–16,0 %) 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 8,8 % (9,1 %) respektive 9,7 % (9,9 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,8 % (8,1 %) per 31 mars 2015, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,9 % den 31 december 2014. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 7,5 % (7,5 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

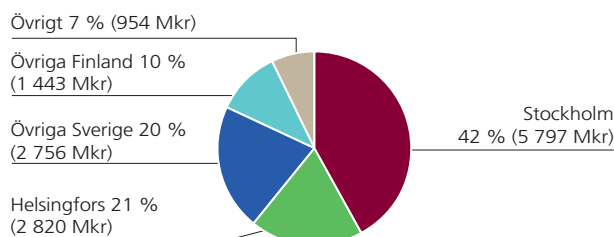
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2014	13 428	184
Förvärv av fastigheter	379	8
Investeringar i befintligt bestånd	43	
Försäljning av fastigheter	–	
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	–123	
Värdeförändring	43	
Fastighetsbestånd 31 mars 2015	13 770	192
Förvärvad uppskjuten skatt	–41	
Bokfört värde	13 729	

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures

Sagax joint ventures Söderport Holding AB och Hemsö Intressenter AB bidrog med sammanlagt 47 (24) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 40 (–7) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till –33 (–50) miljoner kronor under året. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures uppgick till 848 (638) miljoner kronor per 31 mars 2015.

SÖDERPORT HOLDING AB

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjes av Hemfosa.

50 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 614 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 31 mars 2015. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 29 (43) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 5 %. Detta kan jämföras med en ingående vakansgrad om 7 % för året. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 9 (14) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 31 % (32 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 1,6 procentenheter av vakansgraden. 73 % av den vakanta arean var belägen i Stockholm vid kvartalsskiftet.

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 Sverige, Tyskland samt i Finland. Fastighetsbeståndet omfattade 301 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 24 miljarder kronor den 31 mars 2015. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 47 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 14 % av fastigheternas marknadsvärde.

Av Hemsös fastigheter är 136 äldreboenden, 81 skolor, 75 vårdfastigheter och nio fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös hyresvärde kommer 62 % från kommun, landsting eller stat. Knappt 1 700 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,6 år bidrar i kombination med finansiellt stabila hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2015 31 mar	2014 31 mar	2015 31 mar	2014 31 mar
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	128	77	502	487
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	52	21	217	168
Periodens resultat, Mkr	77	–22	122	–127
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	26	10	21	14
Antal fastigheter	45	38	301	361
Hyresvärde, Mkr	541	347	2 018	2 051
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 121	2 976	24 108	23 568
Uthyrningsbar area, kvm	614 000	363 000	1 459 000	1 659 000
Hyresduration, år	5,0	3,5	7,6	7,5
Ekonomisk vakansgrad, %	5	12	4	3
Räntebärande skulder, Mkr	3 226	1 962	15 857	15 396
Kapitalbindning, år	4,8	1,8	2,8	3,1
Räntebindning, år	3,9	2,5	3,7	3,2
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–497	–291	–950	–234

1) Hemsös förvaltningsresultat har omräknats för att överensstämma med Sagax definition.

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2015 till 4 789 (3 771) miljoner kronor. Under perioden har nyemission av 2 750 000 preferensaktier tillfört 99 miljoner kronor till det egna kapitalet.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 8 678 (7 738) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 3 283 (2 621) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med -84 (1) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 8 602 (7 476) miljoner kronor motsvarande 62 % (65 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 50 % (53 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 mars 2015. Återstående bruttoskuld motsvarade 13 % (14 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 1 807 (1 659) miljoner kronor.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 49 (51) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 8 629 (7 687) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,8 (3,3) år respektive 3,0 (3,4) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,9 % (4,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 5 176

(4 838) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 366 (4 272) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 3,1 % (3,3 %) se tabell nedan. 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 29 (72) miljoner kronor till följd av lägre svenska marknadsräntor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -580 (-388) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 580 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 127 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 513 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Efter periodens utgång har Sagax beslutat om förtidsinlösen av obligationslån 2012:2017 samt refinansierat 4 250 miljoner kronor, se Väsentliga händelser efter periodens utgång på sidan 26.

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 mars 2015 till -160 (63) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 296 (781) miljoner kronor varav 68 (254) miljoner kronor i form av bankinlåning och 228 (527) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2015

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2015	2 816	2,4 %	32 %	114	1 %	54	2,5 %
2016	45	5,4 %	1 %	126	1 %	12	3,2 %
2017	1 208	6,3 %	14 %	1 854	21 %	500	4,8 %
2018	2 253	2,9 %	26 %	4 608	53 %	1 443	1,7 %
2019	98	2,3 %	1 %	1 977	23 %	98	0,5 %
>2019	2 260	5,6 %	26 %	–	–	2 260	3,8 %
Summa/genomsnitt	8 678	3,9 %	100 %	8 678	100 %	4 366	3,1 %

Derivatavtal 31 mars 2015

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2015	Marknadsvärde 31 dec 2014	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 366	4,4	-580	-551	-29
Räntetak	810	2,8	–	–	–
Summa	5 176	4,2	-580	-551	-29

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	307	257	1 093	1 143
Övriga intäkter	2	1	2	4
Driftkostnader	-30	-24	-72	-78
Underhållskostnader	-5	-5	-22	-22
Tomträttsavgäld	-4	-3	-14	-15
Fastighetsskatt	-9	-7	-30	-33
Fastighetsadministration	-5	-5	-22	-22
Driftnetto	255	214	935	976
Central administration	-14	-14	-47	-47
Resultat från joint ventures	54	-33	145	233
– varav förvaltningsresultat	47	24	178	201
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	7	-57	20	85
– varav skatt	–	–	-53	-53
Finansiella intäkter	–	–	4	5
Finansiella kostnader	-89	-84	-366	-372
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures	205	82	671	794
– varav Förvaltningsresultat	199	140	703	763
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	–	5	5	–
Fastigheter, orealiserade	43	42	436	437
Finansiella instrument, realiserade	–	–	1	1
Finansiella instrument, orealiserade	-29	-72	-260	-217
Resultat före skatt	220	57	853	1 016
Uppskjuten skatt	-26	-13	-95	-109
Aktuell skatt	-6	-3	-11	-14
Periodens resultat	187	41	747	893
<i>Övrigt totalresultat</i>				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-52	11	122	59
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	-1	2	8	5
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	14	-6	-40	-20
Totalresultat för perioden	148	48	837	937
Resultat per stamaktie, kr	1,00	0,10	4,02	4,90
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,00	0,10	4,01	4,89
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner	158,8	158,6	158,6	158,7

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2015 31 mar	2014 31 mar	2014 31 dec
Förvaltningsfastigheter	13 729	11 489	13 387
Andelar i joint ventures	848	638	796
Uppskjuten skattefordran	1	2	1
Övriga anläggningstillgångar	45	9	9
Summa anläggningstillgångar	14 623	12 138	14 193
Kassa och bank	68	254	67
Övriga omsättningstillgångar	110	99	121
Summa omsättningstillgångar	178	353	188
Summa tillgångar	14 801	12 491	14 381
Eget kapital	4 789	3 771	4 544
Långfristiga räntebärande skulder	8 467	7 184	8 332
Uppskjuten skatteskuld	455	351	434
Finansiella instrument	580	388	551
Övriga långfristiga skulder	10	4	9
Summa långfristiga skulder	9 512	7 927	9 326
Kortfristiga räntebärande skulder	162	503	140
Övriga kortfristiga skulder	338	290	371
Summa kortfristiga skulder	500	793	511
Summa eget kapital och skulder	14 801	12 491	14 381

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	220	57	906	1 016
Värdeförändringar på finansiella instrument	29	72	259	216
Värdeförändringar på fastigheter	-43	-47	-441	-437
Resultat från ägande av joint ventures	-54	34	-198	-233
Utdelning från joint ventures	-	-	75	75
Betald skatt	-1	-3	-4	-2
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-2	-1	-11	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	149	111	585	624
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	1	2	-1	-2
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-28	-17	41	30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123	96	625	653
Förvärv av fastigheter	-379	-683	-1 713	-1 409
Försäljning av fastigheter	-	88	100	12
Investeringar i befintliga fastigheter	-43	-50	-240	-233
Förvärv av aktier	-9	-	-21	-30
Kapitaltillskott till joint ventures	-	-	-49	-49
Utlåning till joint ventures	-	-	-425	-425
Återbetalning från joint ventures	-	-	425	425
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-1	-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-432	-646	-1 924	-1 710
Emission av aktier	99	-	186	285
Utbetald utdelning till aktieägare	-28	-25	-192	-195
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-8	-8
Upptagna lån	267	807	2 397	1 857
Amorterade lån	-30	-102	-1 132	-1 060
Lösen av finansiellt derivat	-	-	-22	-22
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-4	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	2	-	6	12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	310	676	1 236	869
Periodens kassaflöde	1	126	- 63	-188
Kursdifferens i likvida medel	-	-	2	2
Förändring av likvida medel	1	126	-61	-186
Likvida medel vid periodens ingång	67	128	128	254
Likvida medel vid periodens utgång	68	254	67	68

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2013	366	1 429	3	1 925	3 723
Totalresultat januari-mars 2014	–	–	7	41	48
Eget kapital 31 mars 2014	366	1 429	10	1 966	3 771
Nyemission av preferensaktier	10	177	–	–	187
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–194	–194
Incitamentsprogram	–	–	–	–1	–1
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–7	–7
Totalresultat april-december 2014	–	–	83	706	789
Eget kapital 31 december 2014	376	1 605	93	2 470	4 544
Nyemission av preferensaktier	5	94	–	–	99
Aktieutdelning	–	–	–	–3	–3
Totalresultat januari-mars 2015	–	–	–39	187	148
Eget kapital 31 mars 2015¹⁾	381	1 699	54	2 655	4 789

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment		Värdeförändringar fastigheter								Resultat före skatt	
		Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Orealiserade		Realiserade			
		2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar
Belopp i miljoner kronor											
Stockholm		117	105	45	36	23	1	–	–	68	37
Helsingfors		72	54	42	27	9	59	–	–	51	86
Övriga Sverige		58	51	34	31	8	–14	–	3	42	20
Övriga Finland		36	27	23	17	3	–4	–	2	26	15
Övrigt		24	20	13	10	–	–1	–	–	13	9
Delsumma		307	257	157	121	43	42	–	5	200	167
Finansiella instrument		–	–	–	–	–	–	–	–	–29	–72
Joint ventures		–	–	47	24	40	–6	1	–1	54	–33
Övrigt ej fördelat		–	–	–5	–5	–	–	–	–	–5	–5
Totalt		307	257	199	140	83	36	1	4	220	57

Tillgångsposter per segment		Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
		2015 31 mar	2014 31 mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar
Stockholm	Belopp i miljoner kronor	5 797	5 046	34	38	48	38	–	–
Helsingfors		2 820	2 264	5	4	317	621	–	–
Övriga Sverige		2 756	2 328	4	8	1	24	–	–28
Övriga Finland		1 443	1 107	–	–	–	–	–	–55
Övrigt		954	777	–	–	13	–	–	–
Delsumma		13 770	11 522	43	50	379	683	–	–83
Övrigt ej fördelat		–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt		13 770	11 522	43	50	379	683	–	–83

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	7,5	7,5	7,6	7,7	7,8	7,7	8,1
Överskottsgrad, %	83	83	86	87	86	86	89
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	94	95	93	95	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	93	94	92	93	93	94
Hyresduration, år	8,1	8,3	8,2	8,0	8,4	7,9	8,6
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 686	1 421	1 634	1 336	1 159	1 144	1 024
Antal fastigheter	192	144	184	141	134	136	129
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	16	4	18	24	15	6	27
Genomsnittlig ränta, %	3,9	4,3	4,1	4,4	4,6	4,5	4,3
Räntebindning inkl. derivat, år	2,8	3,3	3,0	3,7	5,2	4,3	4,3
Kapitalbindning, år	3,0	3,4	3,2	3,5	4,3	2,9	3,4
Soliditet, %	32	30	32	32	28	23	26
Belåningsgrad, %	59	62	59	60	62	68	67
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	62	65	62	64	63	69	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,4	2,6	2,4	2,2	2,2	2,3
Data per stamaktie^{1) 2)}							
Börskurs vid periodens utgång, kr	56,25 ³⁾	32,00 ³⁾	44,00 ³⁾	24,20 ³⁾	17,14	15,00	15,45
EPRA NAV, kr	28,16	20,08	27,23	19,05	14,86	12,76	10,76
Eget kapital, kr	18,29	13,56	17,49	13,41	8,09	6,99	7,14
Eget kapital efter utspädning, kr	18,23	13,52	17,44	13,40	8,09	6,99	6,92
Resultat, kr	1,00	0,10	4,02	4,40	1,84	0,32	3,12
Resultat efter utspädning, kr	1,00	0,10	4,01	4,40	1,84	0,32	2,90
Förvaltningsresultat, kr	1,07	0,73	3,74	2,74	2,15	2,07	1,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	1,07	0,72	3,73	2,73	2,15	2,06	1,80
Kassaflöde, kr	0,76	0,55	3,00	2,12	1,79	1,88	1,74
Kassaflöde efter utspädning, kr	0,76	0,54	2,99	2,12	1,79	1,87	1,62
Utdelning per aktie, kr (2014 föreslagen)	–	–	0,80	0,55	0,43	0,36	0,27
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6	147,6	141,9
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,8	158,7	158,7	158,4	147,6	147,6	146,3
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	153,9	147,6	146,8	134,2
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,8	158,6	158,6	154,0	147,6	147,4	144,1
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	37,50	33,40	36,00	31,50	29,60	26,50	26,30
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
Utdelning per aktie, kr (2014 föreslagen)	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	58,2	50,0	55,5	50,0	50,0	37,3	37,3
Genomsnittligt antal, miljoner	56,4	50,0	52,2	50,0	37,8	37,3	32,9

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) Exklusive 1 000 000 av AB Sagax återköpta B-aktier.

3) Avser börskursen för B-aktien.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec
Nettoomsättning	11	10	45
Administrationskostnader	-15	-15	-53
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-4	-5	-8
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-1
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	12
Finansiella intäkter	51	54	236
Finansiella kostnader	-56	-35	-190
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-9	14	49
Lämnade koncernbidrag	-	-	-38
Skatt	2	-4	-
Periodens resultat	-7	10	11

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2015 31 mar	2014 31 mar	2014 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Fordringar på koncernföretag	1 048	1 084	1 078
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 292	872	1 271
Summa anläggningstillgångar	2 341	1 958	2 350
Kassa och bank	1	32	2
Fordringar på koncernföretag	1 846	1 735	1 578
Övriga omsättningstillgångar	26	20	20
Summa omsättningstillgångar	1 873	1 787	1 601
Summa tillgångar	4 214	3 745	3 951
Eget kapital	1 778	1 685	1 693
Långfristiga räntebärande skulder	2 162	1 906	1 958
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2
Summa långfristiga skulder	2 164	1 908	1 960
Skulder till koncernföretag	191	64	190
Övriga kortfristiga skulder	81	88	108
Summa kortfristiga skulder	272	152	2 258
Summa eget kapital och skulder	4 214	3 745	3 951

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 7 761 (7 379) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 11 150 (6 797) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier och 58 250 000 preferensaktier ute-

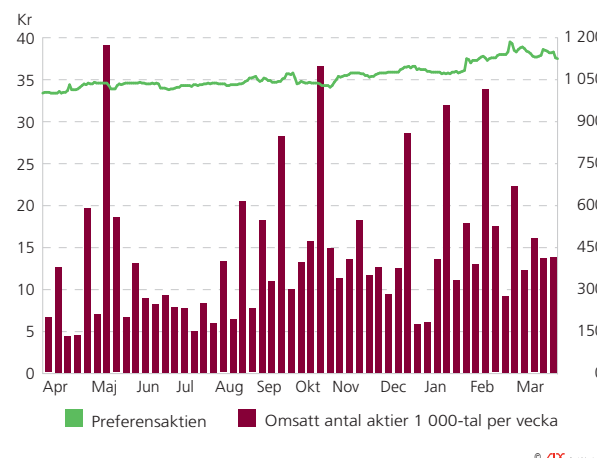
stående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

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

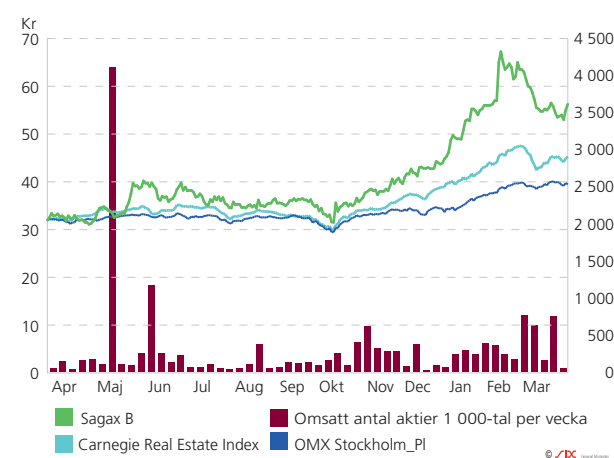
Handeln med aktierna på NASDAQ OMX Stockholm

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 mar 2015	31 mar 2014	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-mar 2015	jan-mar 2014
A-aktier	56,75	34,30	21	8	8	27	0,2	0,1
B-aktier	56,25	32,00	93	29	12	5	3,9	3,9
Preferensaktier	37,50	33,40	68	54	48	44	4,1	2,9

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	43 %	67 %
Preferensaktier	58 250 000	0,10	5 825 000	17 %	27 %
Summa	217 524 952		33 827 635	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 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 4,07 (2,82) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 13,8 (11,3).

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 18,23 (13,56) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 28,16 (20,08) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 309 % (236 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 200 % (159 %) av EPRA NAV per stamaktie.

Nyckeltal per stamaktie¹⁾

	2015 31 mar	2014 31 mar	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	56,25	32,00	44,00	24,20	17,14	15,00	15,45
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	4,07	2,82	3,73	2,73	2,15	2,06	1,74
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	3,20	2,14	2,99	2,12	1,79	1,87	1,62
Eget kapital efter utspädning, kr	18,23	13,56	17,44	13,40	8,09	6,99	6,92
EPRA NAV, kr ⁴⁾	28,16	20,08	27,23	19,05	14,86	12,76	10,76
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	13,8	11,3	11,8	8,9	8,0	7,3	8,9
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	17,6	15,0	14,7	11,4	9,6	8,0	9,5
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	309	236	252	181	212	215	224
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	200	159	162	127	116	118	144

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11.

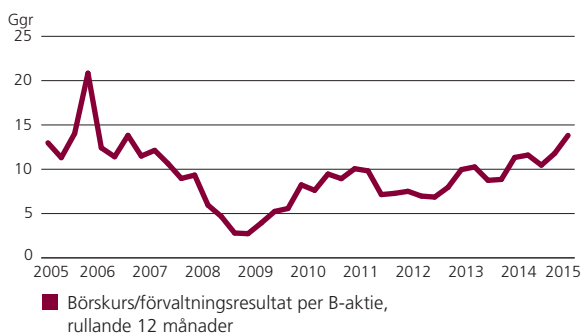
Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

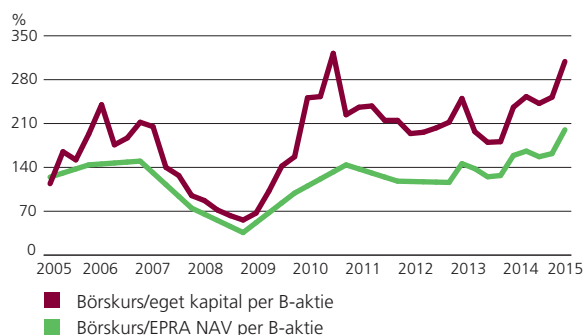
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 31 mars 2015¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	3 458	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 674	11 %	Sverige	7 379	93 %
501–1 000	903	Privatpersoner bosatta utomlands	62	1 %	Luxemburg	17	3 %
1 001–2 000	858	Företag/institutioner i Sverige	705	82 %	Storbritannien	43	1 %
2 001–5 000	1 110	Företag/institutioner utomlands	320	6 %	Norge	22	1 %
5 001–10 000	566				USA	41	1 %
10 001–50 000	627				Övriga länder	259	1 %
50 001–	239						
Totalt	7 761	Totalt	7 761	100 %	Totalt	7 761	100 %

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

Största aktieägare 31 mars 2015¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	4 956 627	37 743 025	775	19,6 %	25,9 %
Familjen Salén med bolag	2 003 733	17 535 330	78 595	9,0 %	11,2 %
Rutger Arnhult med bolag	2 789 815	15 756 685	61 711	8,6 %	13,0 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	15 411 565	–	7,1 %	4,6 %
Tredje AP-fonden	–	11 689 910	–	5,4 %	3,5 %
Catella Hedgefond	–	–	5 901 536	2,7 %	1,7 %
Avanza Pension	31 105	913 702	2 565 290	1,6 %	1,1 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	2 940 000	1,4 %	0,9 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	–	1,3 %	1,5 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	2 750 000	1,3 %	0,8 %
Erik Selin Fastigheter	425 000	1 675 000	–	1,0 %	1,8 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	0,9 %	0,9 %
Nordnet Pensionsförsäkring	56 686	710 234	1 072 334	0,8 %	0,7 %
Sifonen	145 000	1 668 450	10 033	0,8 %	0,9 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	1 800 000	0,8 %	0,5 %
Fjärde AP-fonden	195	1 789 117	–	0,8 %	0,5 %
Skandia Liv	135 767	1 577 723	–	0,8 %	0,9 %
Banque Carnegie Luxembourg	696 382	917 000	31 666	0,8 %	2,3 %
Andra AP-fonden	–	1 621 005	–	0,7 %	0,5 %
Patrik Brummer	–	–	1 500 000	0,7 %	0,4 %
Summa 20 största ägare	11 624 041	113 372 021	18 711 940	66,1 %	73,6 %
Övriga aktieägare	1 792 781	31 486 109	39 538 060	33,5 %	26,4 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	58 250 000	99,5 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	58 250 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 374 485	59 723 009	280 749	31,0 %	39,6 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 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 31 mars 2015, 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	-2 754	-1 377	-	1 377	2 754
Belåningsgrad, %	72	65	59	54	49

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 196 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -206 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 mars skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 35 (25) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 35 (25) miljoner kronor på årsbasis.

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, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	240	250	270	290	ET

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2015, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 465 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 2014, på sidorna 54-57.

Känslighetsanalys per 31 mars 2015

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 13
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 12
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 35
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 87
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 32
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2015	+/-10 %	+/- 4
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+196/-206
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 27

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 i euro. Angiven resultateffekt avser resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 6 maj pressmeddelades att Sagax beslutat om förtidsinlösen av bolagets obligationslån 2012/2017 om 350 miljoner kronor (ISIN: SE0004491637). Förtidsinlösen sker i enlighet med villkoren för obligationerna och innehavarna meddelas genom utskick via Euroclear Sweden AB. Förtidsinlösen av obligationerna kommer att ske per 8 juni 2015. Avstämningsdag för förtidsinlösen är den 1 juni 2015. Enligt villkoren för obligationerna kommer det förtida inlösenbeloppet att uppgå till 102,50 procent av nominellt belopp.

Den 7 maj pressmeddelades även att Sagax avtalat om en förtida refinansiering av lånefacilitet om 3 600 miljoner kronor med pbb Deutsche Pfandbriefbank. Faciliteten som tillhandahålls i både SEK och EUR är Sagax enskilt största kreditfacilitet motsvarande 43 % av koncernens räntebä-

rande skulder vid årsskiftet 2014/2015. Facilitetens löptid förlängs med 4,3 år från januari 2018 till april 2022. Sagax har även avtalat om en lånefacilitet om 650 miljoner kronor med Nordea. Faciliteten som tillhandahålls i både SEK och EUR löper till och med maj 2021 och kommer att användas för att refinansiera befintliga krediter i förtid och för allmänna verksamhetsändamål. Genom transaktionerna förlängs koncernens sammanlagda kapitalbindning från 2,9 till 4,7 år och ökar i samband med detta även räntebindningen från 2,7 till 3,6 år. Transaktionerna sänker bolagets kapitalkostnader och ökar intjäningskapaciteten. Transaktionerna beräknas inte påverka förvaltningsresultatet 2015 efter beaktande av engångskostnader om cirka 25 miljoner kronor som uppstår till följd av transaktionerna.

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, komplementet redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Förutom ovanstående är i denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2014.

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 2015
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Göran E Larsson
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Staffan Salén
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
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 2015, klockan 13.00.



Sagax har under perioden avtalat om tillträde av Koivukylänväylä 3 i Vanda, cirka 20 minuter norr om centrala Helsingfors och 10 minuter från Helsingfors flygplats. Fastigheten omfattar 20 000 kvadratmeter friköpt mark med skyltläge mot motorväg E75. Lokalerna omfattar 5 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är nybyggd och kommer att slutbesiktigas i maj 2015. Samtliga lokaler kommer att hyras på ett långsiktigt kallhyresavtal av Grundfos, världsledande tillverkare av pumpar med en omsättning om cirka 30 miljarder kronor.



Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-juni 2015
Delårsrapport januari-september 2015
Bokslutskommuniké 2015

26 augusti 2015
23 oktober 2015
11 februari 2016

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL PREFERENSAKTIEÄGARE

Juni 2015

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾

26 juni 2015
29 juni 2015
30 juni 2015
3 juli 2015

September 2015

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾

28 september 2015
29 september 2015
30 september 2015
5 oktober 2015

December 2015

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾

28 december 2015
29 december 2015
30 december 2015
7 januari 2016

Mars 2016

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾

29 mars 2016
30 mars 2016
31 mars 2016
5 april 2016

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. Erhållen utdelning från joint ventures har lagts till resultat före skatt.

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 förvaltningsresultat från joint ventures men inklusive utdelningar 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 2015 uppgick till 1 686 000 kvadratmeter fördelat på 192 fastigheter.

AB Sagax (publ) är noterat på Nasdaq 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