

AB | SAGAX

Bokslutskommuniké 2011



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

ÅRET I SAMMANDRAG

Förvaltningsresultatet för 2011 steg med 17 % till 378 miljoner kronor

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2011 ökade till 783,2 miljoner kronor (644,4 miljoner kronor föregående år). Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj och intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 378,3 (324,7) miljoner kronor, varav 24,0 (18,8) miljoner kronor från intresseföretag.

Omvärdering av fastigheter

Fastigheterna har haft en positiv värdeutveckling under 2011 och omvärderades med 136,1 (165,9) miljoner kronor, varav 12,4 (-9,8) miljoner kronor avsåg fastigheter i intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument

Omvärdering av finansiella instrument har skett med -346,8 (116,1) miljoner kronor, varav -264,5 (63,7) miljoner avsåg Sagax räntederivat och -96,6 (39,6) miljoner kronor avsåg räntederivat i intresseföretag. Räntederivaten omvärderades till följd av fallande långräntor.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 121,9 (491,7) miljoner kronor, motsvarande 3,54 (31,90) kronor per stamaktie efter utspädning. Resultatet efter skatt har, trots ökat förvaltningsresultat, minskat i förhållande till föregående år huvudsakligen till följd av att icke kassaflödespåverkande omvärderingar av räntederivat skett med -361,1 (103,3) miljoner kronor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade till 349,8 (308,0) miljoner kronor motsvarande 20,54 (17,86) kronor per stamaktie efter utspädning.

Fastighetsportföljen

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 961 (7 535) miljoner kronor. Sagax har under året investerat 1 557 (1 172) miljoner kronor varav 1 396,6 (991,7) miljoner kronor avsåg förvärv och 160,4 (180,1) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, uppgick till 7,7 % (8,1 %) under 2011. Totalavkastningen under året uppgick till 9,3 % (10,7 %). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 7,9 (8,6) år.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 (3,00) kronor per stamaktie. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor.

Prognos för 2012

För 2012 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 430 miljoner kronor.

Belopp i miljoner kronor	2011	2010	2009	2008	2007	2006
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	783,2	644,4	566,3	491,4	355,5	245,4
Förvaltningsresultat	378,3	324,7	242,8	191,0	134,2	92,9
Resultat efter skatt	121,9	491,7	33,7	-181,5	566,0	185,5
Fastigheter, marknadsvärde	8 961	7 535	6 422	6 060	5 105	3 300
Direktavkastning, % ¹⁾	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03	12,94

1) För definition se sidan 25.

Omslag: Fastigheten Rankan 1 i Sollentuna omfattar 7 300 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Risenta och Alfta Frakt. Fotona på omslaget är tagna i Risentas lokaler. Risenta köper in och förpackar livsmedel.

VD HAR ORDET

Utgångsläge för 2012

Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde för verksamheten för 2011 uppgick till 378 respektive 350 miljoner kronor. Det är det bästa förvaltningsresultatet och operativa kassaflödet i bolagets historia. Kassaflödet per stamaktie efter utspädning uppgick till 20,54 kronor vilket är en ökning med 15 % från föregående år.

Fastigheternas externt bedömda marknadsvärde uppgick till 8 961 miljoner kronor vid årets utgång motsvarande cirka 8 000 kronor per kvadratmeter. Direktavkastningen under 2011 uppgick till 7,7 % i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter utvecklades positivt och värdeförändringen motsvarade en ökning med 1,6 %. Totalavkastningen, det vill säga direktavkastning och värdeförändring, uppgick således till 9,3 % vilket kan ställas i relation till Sagax upplåningskostnader om 4,5 %.

Sagax räntederivat, som vi använder för att skydda bolagets kassaflöde, har omvärderats med -361 miljoner kronor till följd av att marknadsräntorna fallit under året, vilket således är en förändring med -464 miljoner kronor mot föregående års resultat. Omvärderingarna påverkar inte Sagax kassaflöde eller belåningsgrad och kommer i sin helhet, oavsett ränteläge, att återföras till resultatet i takt med att derivaten löper ut.

Sammantaget genererade verksamheten en god löpande avkastning och våra investeringar hade en positiv värdeutveckling. Prognosen för Sagax förvaltningsresultat, och därmed för kassaflödet, för 2012 överstiger 2011 års utfall med god marginal. Sagax har således ett bra utgångsläge för verksamhetsåret 2012.

Hyresmarknaden

Under 2011 nyuthyrde Sagax cirka 56 000 kvadratmeter varav 45 000 kvadratmeter avsåg lokaler i vårt intresseföretag, Söderport Fastigheter AB, och 11 000 kvadratmeter avsåg Sagax. Hyresmarknaderna i Stockholm och Helsingfors var stabila under hela 2011. Trots den oro om en försvagad efterfrågan vi haft sedan sommaren 2011 kan vi vid denna rapportens avgivande se en fortsatt stabil efterfrågan på lokaler på våra två huvudmarknader. Av Sagax utgående

vakansvärde om 56 miljoner kronor per årsskiftet avser 13 miljoner kronor inflyttnings- och förlängningsrabatter som löper ut under 2012. Lokaler med ett hyresvärde om 14,5 miljoner kronor på årsbasis kommer att avflyttas under 2012 varav vi redan hyrt ut motsvarande 7,6 miljoner kronor. Vi bedömer därmed att Sagax redan höga uthyrningsgrad om 93 % kan komma att öka något under året.

Investeringsmarknaden

Differensen mellan direktavkastningen beräknad på marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och den tioåriga swapräntan överstiger fortsatt 5,0 %. Riskpremien, och därmed lönsamheten, för fastighetsinvesteringar är således på historiskt hög nivå. Under förutsättning att efterfrågan på lokaler fortsätter att vara stabil finns således skäl att tro att vi kommer att se en relativt stabil prisbild under 2012.

Lånemarginalerna vid nyupplåning är på fortsatt höga nivåer (200–250 punkter) och erbjudna belåningsgrader är lägre (65 %) än vad vi sett tidigare. I gengäld medför de låga basräntorna att den genomsnittliga kapitalkostnaden för nyupplåning med längre räntebindningar (4,5–5,0 %) är i linje med vad vi sett tidigare. Vi har förstått att bankerna styr sina resurser till de kundkategorier de ser en kontinuerlig och långsiktig kundrelation med. Typiskt sett utgörs dessa kunder av stora och medelstora privatägda eller börsnoterade bolag med väletablerade affärsmodeller och organisationer.

Prognos för 2012

För 2012 beräknas förvaltningsresultatet med hänsyn tagen till tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 430 miljoner kronor. Prognosen överstiger utfallet 2011 med 14 % och 2010 med 32 % och motsvarar cirka 18 kronor per stamaktie efter schablonskatt och utspädning.

Stockholm den 9 februari 2012

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari till december 2011. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång respektive föregående års utgång.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 378,3 (324,7) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj samt intäktsförhöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Nyuthyrningar och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med 43,1 (143,5) miljoner kronor. Den allmänna marknadsförändringen inklusive indexjustering av hyresintäkterna medförde att fastighetsvärdena ökade med 86,3 (102,5) miljoner kronor, varav 100,1 (57,5) miljoner kronor i Sverige och -13,8 (45,0) miljoner kronor utomlands. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med 123,6 (175,7) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med -250,2 (76,5) miljoner kronor, varav -264,5 (63,7) miljoner kronor avsåg räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax belastats med -96,6 (39,6) miljoner kronor för omvärdering av räntederivat i intresseföretaget Söderport.

Årets resultat efter skatt uppgick till 121,9 (491,7) miljoner kronor. Trots ökat förvaltningsresultat minskade årets resultat i förhållande till föregående år huvudsakligen till följd av att icke kassaflödespåverkande omvärderingar av räntederivat skett med sammanlagt -361,1 (103,3) miljoner kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 783,2 (644,4) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av en större fastighetsportfölj, intäktsförhöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 62,2 (55,0) miljoner kronor. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 33,5 (29,1) miljoner kronor. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 16,0 (11,2) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av en större fastighetsportfölj.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 34,3 (30,5) miljoner kronor. Kostnadsökningen förklaras av en större organisation till följd av Sagax tillväxt.

Resultat från intresseföretag

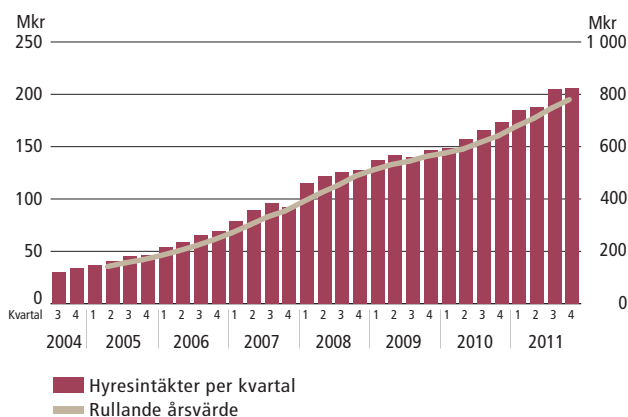
Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 24,0 (18,8) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Holding AB. Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till -60,2 (48,6) miljoner kronor varav värdeförändringar på räntederivat uppgick till -96,6 (39,6) miljoner kronor.

Finansnetto

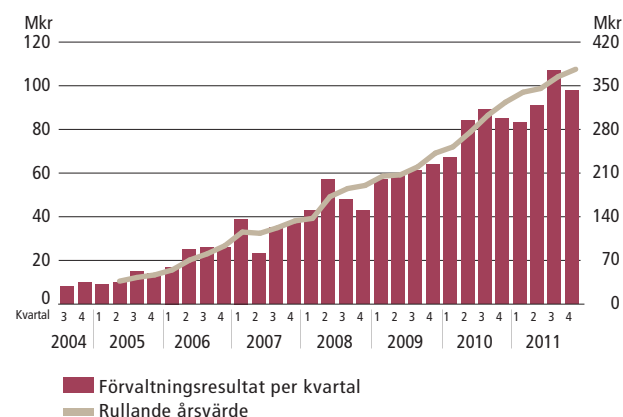
Sagax finansiella kostnader uppgick till 288,3 (238,9) miljoner kronor. De finansiella kostnaderna har ökat till följd av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december till 4,5 % (4,3 %).

Sagax finansiella intäkter uppgick till 3,4 (2,6) miljoner kronor.

HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT



Omvärderingar av fastigheter

Den 31 december 2011 omfattade fastighetsbeståndet 136 (129) fastigheter med ett fastighetsvärde om 8 961 (7 535) miljoner kronor. Marknadsvärdet förändringen avseende den svenska verksamheten uppgick till 138,5 (153,3) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor för verksamheten utomlands har sammanlagt uppgått till -9,1 (21,6) miljoner kronor. Sammantaget uppgår det till en värdeökning om 129,4 (175,7) miljoner kronor under perioden, exklusive valutaeffekter. Järfälla kommuns förköp av två fastigheter i Järfälla har medfört en orealiserad värdeförändring om -10,0 miljoner kronor. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 9.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2011
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	57,7
Avflyttningar/Omförhandlingar	-19,3
Allmän marknadsförändring	100,1
Delsumma Sverige	138,5
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	4,7
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsförändring	-13,8
Delsumma Utland	-9,1
Summa orealiserade värdeförändringar	129,4

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,2 % (8,3 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,3 % (8,3 %) respektive 10,1 % (10,4 %). Se även avsnittet om analys och generella förut-sättningar på sidan 10.

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 31 december 2011 utgjordes uteslutande av räntederivat i form av räntetak samt nominella ränteswappar. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och eventuella marknadsvärdesförändringar redovisas över resultat-räkningen. Årets värdeförändring uppgick till -250,2 (76,5) miljoner kronor varav -262,9 (78,1) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och 12,7 (-1,6) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring. Av de realiserade värdeförändringarna avser 14,3 miljoner kronor avyttring av aktier i det i Norge noterade fastighets-bolaget Northern Logistic Property ASA.

Räntederivat har omvärderats med -264,5 (63,7) miljoner kronor, varav -262,9 (65,3) miljoner kronor utgjordes av orealiserad

värdeförändring. De långa räntorna har fallit kraftigt under främst det andra halvåret vilket lett till att betydande undervärden redovisas för Sagax derivatportfölj. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid årets slut till -453,2 (-222,0) miljoner kronor, se avsnittet om Finansiering på sidan 11. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatavtalens slutdatum, oavsett ränteläge. Omvärderingarna påverkar inte kassaflöde eller belåningsgrad.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 13,7 (7,1) miljoner kronor vilken uppstod för verksamheterna i Finland och Tyskland samt i vissa dotterföretag som ej kan lämna eller ta emot koncernbidrag.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 31,8 (165,2) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 8,3 respektive 89,2 miljoner kronor vid årets slut. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2011
Sverige	5,8
Finland	-88,7
Tyskland	-0,5
Danmark	2,5
Netto skattefordran/skatteskuld	-80,9

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 349,8 (308,0) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto 1 179 (1 252) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen förvärv av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd samt försäljning av börsnoterade aktier. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har bidragit med netto 796,6 (1 122) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med -50,4 (190,0) miljoner kronor under året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet till följd av att förvaltningsresultat och kassaflöde från intresseföretag under 2011 återinvesterats i intresseföretagens verksamheter.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2012

För 2012 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 430 miljoner kronor.

Aktuell intjäningsförmåga

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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå. Skatten är beräknad med 26,3 % schablonskatt och bedöms nästan uteslutande vara uppskjuten skatt. Sagax resultatandelar från intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

Jämförelse av prognos och intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga återspeglar Sagax ställning per 31 december 2011 omräknat till helår enligt de antaganden som redovisats. Prognos för 2012 utgör Sagax estimat av förvaltningsresultatet för verksamhetsåret. Prognosen beaktar således exempelvis förändringar i indextillägg, nettouthyrning och nettoskuld som förväntas påverka det redovisade förvaltningsresultatet för 2012.

De huvudsakliga förklaringsfaktorerna av avviken mellan Aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2011 och Prognos för 2012 framgår nedan.

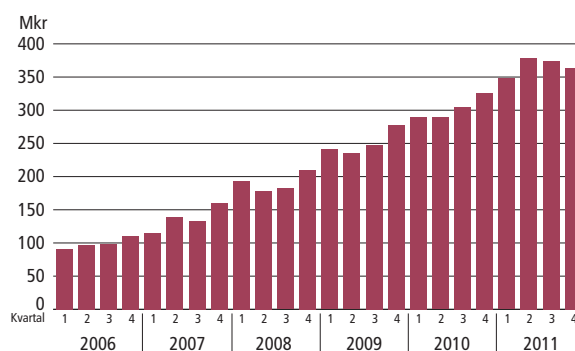
JÄMFÖRELSE AV PROGNOIS OCH INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	
Förvaltningsresultat enligt Aktuell intjäningsförmåga	364
Lägre räntekostnader till följd av minskad nettoskuld	+12
Indextillägg	+20
Ökning av hyresintäkter i befintliga avtal utöver index	+10
Prognostiserad nettouthyrning och effekter av hyresrabatter	+19
Prognostiserad förändring för övriga resultatposter, netto	+5
Förvaltningsresultat enligt Prognos 2012	430

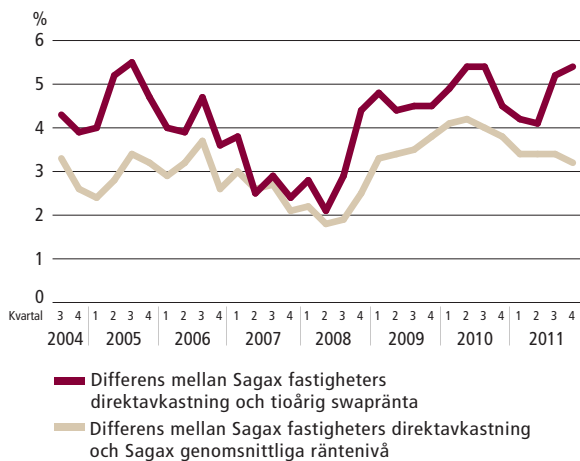
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2011	31 dec 2010
Hyresvärde	838	713
Vakans	-56	-44
Hyresintäkter	782	669
Fastighetskostnader	-117	-97
Driftnetto	665	572
Central administration	-34	-30
Resultatandel från intresseföretag	27	29
Finansnetto	-294	-245
Förvaltningsresultat	364	326
Skatt	-96	-86
Resultat efter skatt	268	240
- varav preferensaktieägarna	74	74
- varav stamaktieägarna	194	166

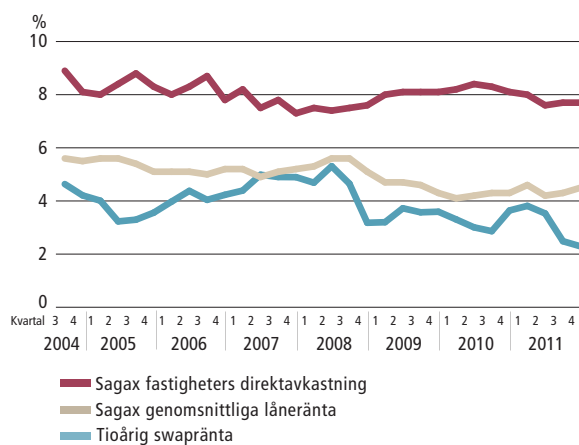
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



Jordbromalm 3:1 i Haninge är Sagax största fastighet med 94 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är belägen i Jordbro och är allmänt känd som Åhléns centrallager. Lokalerna är uthyrda till bland annat Åhléns, Dagab och DLP Drinks Logistics Partner.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december omfattade fastighetsbeståndet 136 (129) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 144 000 (1 024 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,9 (8,6) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 48 % (40 %) av marknadsvärdet och 49 % (42 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 839,0 (712,7) respektive 782,9 (668,7) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyringsgrad om 93 % (94 %).

Investeringar

Sagax har under året investerat 1 557 (1 172) miljoner kronor varav 1 396,6 (991,7) miljoner kronor avsåg förvärv och 160,4 (180,1) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Investeringarna i Stockholm motsvarade 76 % (33 %) av de totala investeringarna.

FASTIGHETSINVESTERINGAR

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	1 144,0	44,2	1 188,2
Övriga Sverige	–	8,1	8,1
Helsingfors	175,3	5,0	180,3
Övriga Finland	77,3	103,1	180,4
Övrigt	–	–	–
Totalt	1 396,6	160,4	1 557,0

144,2 miljoner kronor av investeringarna skedde mot hyrestillägg, 7,2 miljoner kronor investerades i samband med nyförhyrning och 8,9 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Försäljningar

Sagax har under 2011 sålt och frånträtt fem fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde om 246,3 miljoner kronor.

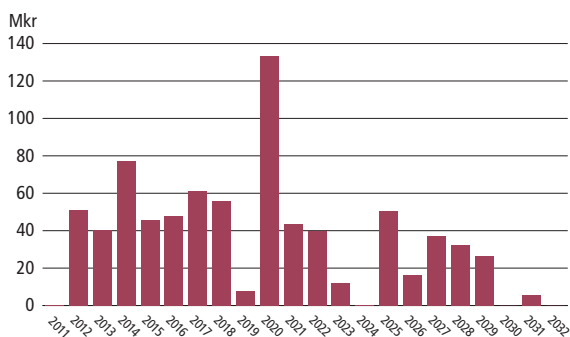
Järfälla kommun har med stöd av förköpslagen förvärvat fastigheterna Veddesta 2:7 och Veddesta 2:33, vilka frånträtts den 13 januari 2012. Dessa har per 31 december 2011 värderats till Sagax anskaffningskostnad.

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

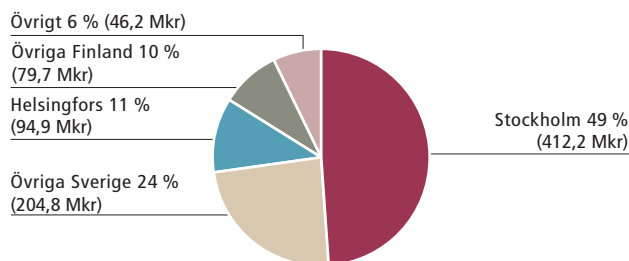
Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2011 ¹⁾	3	308	0,4	0 %
2012	109	57 796	51,4	6 %
2013	59	49 785	40,9	5 %
2014	53	122 861	76,8	10 %
2015	39	47 069	45,7	6 %
>2015	109	828 652	566,4	73 %
Totalt	372	1 106 471	781,7	100 %

1) Auser hyresavtal vilka upphörde att gälla den 31 december 2011.

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Segment ³⁾	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hysesvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad ²⁾	Hysesintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	57	454 460	25 762	4 329,3	9 526	412,2	49 %	92 %	380,9	49 %
Övriga Sverige	43	369 656	7 974	2 206,9	5 970	204,8	24 %	96 %	196,0	25 %
Helsingfors	20	119 313	3 444	965,0	8 088	94,9	11 %	95 %	90,7	12 %
Övriga Finland	11	152 594	–	1 010,8	6 624	79,7	10 %	100 %	79,7	10 %
Övrigt	5	47 628	–	448,7	9 421	46,2	6 %	80 %	34,4	4 %
Totalt	136	1 143 651	37 180	8 960,7	7 835	837,7	100 %	93 %	781,7	100 %

1) Hysesintäkter på årsbasis per 31 december 2011.

2) Ekonomisk uthyrningsgrad beaktar vakanser och lämnade rabatter till hyresgäster.

3) Ny segmentsindelning från andra kvartalet 2011, se även sidan 15.



Instrumentet 14 i Stockholm omfattar 1 900 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till Teknokyl Industrier och Martinsson Elektronik. Bilderna är tagna i lokaler uthyrd till Martinsson Elektronik, ett agenturföretag inom elektronikbranschen som även erbjuder egenutvecklade plattformar för användargränssnitt och styrsystem.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,7 %, att jämföra med 6,2 % vid årsskiftet 2010/2011. Under året har vakansvärdet ökat med 22,5 (23,5) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 17,5 (22,7) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter har ökat med 6,0 (13,7) miljoner kronor i årstakt och uppgick till 27,9 miljoner kronor på årsbasis den 31 december, varav 6,3 miljoner kronor avsåg rabatter vilka löpte ut vid årsskiftet 2011/2012. Fastighetsförvärv har ökat vakansvärdet med 1,5 (3,3) miljoner kronor. Utgående vakansvärde uppgick till 56,0 (44,0) miljoner kronor. 56 % (50 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 29,5 (16,5) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 2,2 (0,0) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 27,3 (16,5) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 7,6 (3,0) miljoner kronor. Justerat utgående vakansvärde uppgick till 77,9 (57,4) miljoner kronor.

Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning skedde avflyttningar motsvarande 0,4 miljoner kronor vid årsskiftet 2011/2012. Avflyttningstakten framgår av nedanstående tabell.

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Hyresvärde, Mkr
2011	0,4
2012	14,1
2013	5,6
2014	7,2
Totalt	27,3

VAKANSER 31 DECEMBER 2011

Område	Antal fastigheter	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	57	31,3	7,6 %	25 762	5,7 %
Övriga Sverige	43	8,8	4,3 %	7 974	2,2 %
Helsingfors	20	4,2	4,4 %	3 444	2,9 %
Övriga Finland	11	–	–	–	–
Övrigt	5	11,8	25,5 %	–	–
Totalt	136	56,0	6,7 %	37 180	3,3 %

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2011	6,3
2012	6,3
2013	1,5
2014	12,1
2015	0,8
>2015	0,9
Totalt	27,9

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2011	31 dec 2010
Ingående vakans respektive år	44,0	26,2
Avflyttningar	22,5	23,5
Inflyttningar	-17,5	-22,7
Förändring av lämnade rabatter	6,0	13,7
Vakansvärde från fastighetsförvärv	1,5	3,3
Valutaeffekt	-0,4	–
Utgående vakansvärde	56,0	44,0
Uppsagt för omförhandling	2,2	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	27,3	16,5
Nyuthyrning, ej inflyttat	-7,6	-3,0
Justerat utgående vakansvärde	77,9	57,4

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 och låtit oberoende värderingsinstitut kvartalsvis värdera samtliga koncernens fastigheter med undantag för Sagax fastigheter i Tyskland vilka värderas av oberoende värderingsinstitut halvårsvis. Även fastigheter i koncernens intresseföretag värderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 136 (129) fastigheter uppgick den 31 december till 8 961 (7 535) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under året medförde att fastighetsvärdena utomlands minskade med 14,8 (69,7) miljoner kronor.

Den sammanlagda värdeförändringen uppgick under perioden till 129,4 (175,7) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 3.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om -35,2 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 8 925 (7 495) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har

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 5–20 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 och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

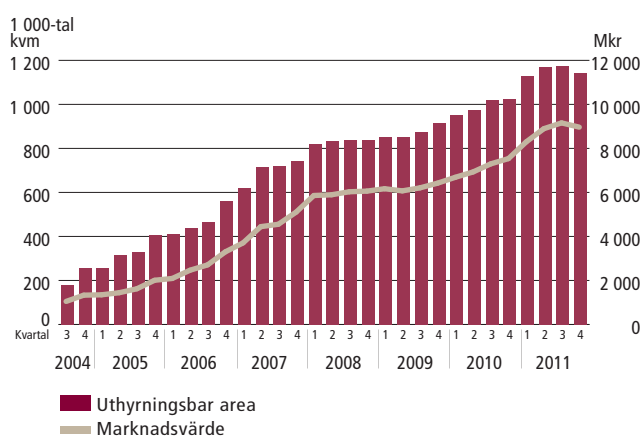
De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter med undantag för fastigheterna i Hechingen, Tyskland, vilka till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland värderats av värderingsföretag 30 juni och 31 december och internt av Sagax 31 mars och 30 september under 2011.

Fastigheter vilka Sagax avtalat om försäljning av, men ännu ej frånträtt, värderas till avtalat försäljningspris. Per 31 december 2011 värderades därför fastigheterna Veddesta 2:7 och Veddesta 2:33 i Järfälla till Sagax anskaffningskostnad efter att Järfälla kommun valt att förköpa fastigheterna. Fastigheterna frånträdde till kommunen den 13 januari 2012.

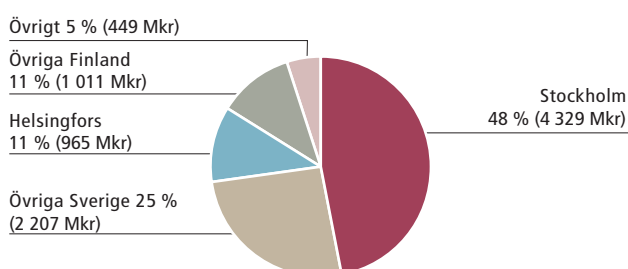
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2010	7 535,4	129
Förvärv av fastigheter	1 396,6	12
Investeringar i befintligt bestånd	160,4	
Försäljning av fastigheter	-246,3	-5
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	-14,8	
Värdeförändring	129,4	
Fastighetsbestånd 31 december 2011	8 960,7	136
Förvärvad uppskjuten skatt	-35,2	
Bokfört värde	8 925,5	

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Analyser och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,5–14,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,5–17,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,0–15,0 %) 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 8,3 % (8,3 %) respektive 10,1 % (10,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,2 % (8,3 %) vilket kan jämföras med ett direktavkastningskrav om 8,2 % den 30 september 2011.

FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Antal fastigheter
DTZ Sweden	81
Savills Sweden	19
DTZ Finland	27
Kiinteistötaito Peltola & Co	4
DTZ Egeskov	1
Savills Immobilen	4
Totalt	136

INTRESSEFÖRETAG

Sagax intresseföretag bidrog med sammanlagt 24,0 (18,8) miljoner kronor till förvaltningsresultatet 2011. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 12,4 (–9,8) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till –96,6 (39,6) miljoner kronor under 2011.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger även 50 % av Segeltorp Holding AB, resterande andel ägs av Eldkvarn AB.

94 % av Söderports uthyrningsbara area är belägen i Stockholm, Botkyrka och Huddinge.

Söderports ekonomiska vakansgrad vid årsskiftet 2010/2011 uppgick till 15 %, men ytterligare 9 %-enheter var uppsagda för

avflyttning under 2011. Justerat för detta motsvarade vakansen 24 % av hyresvärdet den 31 december 2010.

Under 2011 har 45 000 kvadratmeter hyrts ut. Nettouthyrningen uppgick till 19 000 kvadratmeter under året. Den ekonomiska vakansgraden var 21 % den 31 december 2011. Fastigheter i Malmö med hög uthyrningsgrad har sålts under 2011 samtidigt som rabatter har lämnats under uthyrningsarbetet. De lämnade rabatterna bidrar till den ekonomiska vakansen, men är tidsbegränsade.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen har ökat från 2,1 år till 3,2 år under 2011.

SAGAX INTRESSEFÖRETAG

	Söderport Holding AB		Segeltorp Holding AB	
	2011 31 dec	2010 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
Ägarandel	50 %	50 %	50 %	50 %
Antal fastigheter	26	33	3	3
Hyresvärde, Mkr	326	321	10	10
Vakansvärde, Mkr	67	49	0	0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 864	3 039	107	95
Uthyrningsbar area, kvm	354 000	363 000	14 300	14 300
Räntebärande lån, Mkr	2 097	2 393	60	64
Kapitalbindning, år	4,0	5,0	2,8	1,0
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	4,0	2,8	0,3
Undervärde för räntederivat, Mkr	342,1	149,4	–	–

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 2 223 (2 206) miljoner kronor. Det egna kapitalet har under året ökat med 17,9 miljoner kronor till följd av nyemissioner av sammanlagt 513 158 stamaktier. Stamaktierna tecknades med stöd av teckningsoptioner vilka Sagax gav ut under 2006 och som kunde utnyttjas till och med den 15 februari 2011. Det egna kapitalet har minskat med 114,8 (81,3) miljoner kronor till följd av beslutad utdelning.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 6 557 (5 641) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var 1 528 (1 454) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har minskat med 7,9 (168,8) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax har under året tagit upp nya lån eller refinansierat lån motsvarande totalt 1 735,6 miljoner kronor, samtidigt som totalt 811,2 miljoner kronor har amorterats. Under 2012 beräknas 313 miljoner kronor amorteras, varav 159 miljoner kronor amorterats under januari 2012 till följd av fastighetsförsäljningar i slutet av 2011.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,3 (4,3) år respektive 2,9 (3,4) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,5 % (4,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används olika typer av räntederivat.

Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i låg omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget, se känslighetsanalys på sidan 21.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade under året med 231,2 (–80,1) miljoner kronor, varav med 270,8 miljoner kronor under det andra halvåret till följd av att de långa marknadsräntorna fallit kraftigt. Till exempel har räntan för den tioåriga SEK-swappen fallit med 1,35 procentenhet, en förändring med –37 % under 2011. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –453,2 (–222,0) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 453,2 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge.

Sagax har under 2011 ingått avtal om fem nominella ränteswappar om sammanlagt 629 miljoner kronor med start under perioden 2012-2014 och med slutdatum 2021. Dessa derivat har medfört att Sagax räntebindning förlängts men har ej påverkat den redovisade räntenivån. Den genomsnittliga räntan för dessa derivat uppgår till 3,57 %. Den genomsnittliga räntan för de derivat som successivt ersätts under perioden 2012-2014 uppgår till 4,37 %.

Kreditramar

Sagax har under 2011 avtalat med SEB om en revolverande kreditfacilitet om 450 miljoner kronor varav 124 miljoner kronor av faciliteten var utnyttjade den 31 december 2011.

Sagax har under 2011 även avtalat med SEB och Nordea om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 150 miljoner kronor, vilka var utnyttjade den 31 december 2011.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2011

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2012	1 844	3,9 %	28 %	313	5 %
2013	–	–	–	148	2 %
2014	969	3,2 %	15 %	4 944	75 %
2015	304	6,5 %	5 %	293	4 %
2016	475	4,9 %	7 %	43	1 %
>2016	2 965	5,1 %	45 %	816	12 %
Summa/genomsnitt	6 557	4,5 %	100 %	6 557	100 %

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2011

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 dec 2011	Marknadsvärde 31 dec 2010	Årets förändring
Nominella ränteswappar	4 700	87 %	–453,5	–190,8	–262,7
Räntetak	681	13 %	0,3	2,6	–2,3
Realränteswappar	–	–	–	–33,8	33,8
Summa	5 381	100 %	–453,2	–222,0	–231,2

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 okt-dec	2010 okt-dec
Hysesintäkter	783,2	644,4	205,7	172,7
Övriga intäkter	2,0	23,6	0,2	5,8
Driftskostnader	-49,7	-42,7	-13,3	-13,4
Underhållskostnader	-12,5	-12,3	-4,7	-4,4
Tomträttsavgäld	-13,1	-12,1	-3,3	-3,1
Fastighetsskatt	-20,3	-17,0	-5,3	-4,6
Fastighetsadministration	-16,0	-11,2	-4,9	-3,5
Driftnetto	673,5	572,7	174,4	149,6
Central administration	-34,3	-30,5	-9,9	-8,7
Resultat från intresseföretag	-60,2	48,6	13,9	58,0
– varav förvaltningsresultat	24,0	18,8	8,5	6,7
– varav värdeförändring på fastigheter	12,4	-9,8	20,8	-5,4
– varav värdeförändring på finansiella instrument	-96,6	39,6	-15,4	56,7
Finansiella intäkter	3,4	2,6	0,7	0,8
Finansiella kostnader	-288,3	-238,9	-76,2	-63,2
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	294,1	354,5	102,9	136,4
– varav Förvaltningsresultat	378,3	324,7	97,5	85,2
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	-5,8	0,8	-5,8	0,5
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	129,5	174,9	72,4	147,3
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	12,7	-1,6	–	–
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-262,9	78,1	-42,9	154,3
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta, orealiserade	–	34,1	–	2,8
Värdeförändringar på fordringar/andelar i intresseföretag	–	23,1	–	–
Resultat före skatt	167,5	664,0	126,5	441,3
Uppskjuten skatt	-31,8	-165,2	-12,6	-109,0
Aktuell skatt	-13,7	-7,1	-11,8	-4,8
Årets resultat	121,9	491,7	102,2	327,5
Omräkningsdifferenser	-6,8	-20,6	-25,8	-3,3
Totalresultat för året	115,2	471,0	76,4	324,2
Resultat per stamaktie, kr	3,56	34,28	6,23	25,58
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,54	31,90	6,23	23,67
Genomsnittligt antal stamaktier	13 341 913	12 170 478	13 416 822	12 463 665
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	13 402 395	13 076 804	13 416 822	13 228 398

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2011 31 dec	2010 31 dec
Förvaltningsfastigheter	8 862,5	7 495,5
Förvaltningsfastigheter till försäljning	63,0	–
Uppskjuten skattefordran	8,3	48,8
Finansiella instrument	0,3	7,1
Övriga anläggningstillgångar	229,2	277,0
Summa anläggningstillgångar	9 163,3	7 828,4
Kassa och bank	343,3	393,7
Aktier	–	126,5
Övriga omsättningstillgångar	82,7	76,1
Summa omsättningstillgångar	426,0	596,3
Summa tillgångar	9 589,3	8 424,7
Eget kapital	2 223,2	2 205,6
Långfristiga räntebärande skulder	6 244,2	5 287,3
Uppskjuten skatteskuld	89,2	81,5
Finansiella instrument	453,6	229,1
Övriga långfristiga skulder	2,2	2,9
Summa långfristiga skulder	6 789,1	5 600,8
Kortfristiga räntebärande skulder	257,0	353,6
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	56,1	–
Övriga kortfristiga skulder	263,9	264,7
Summa kortfristiga skulder	577,0	618,3
Summa eget kapital och skulder	9 589,3	8 424,7

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 okt-dec	2010 okt-dec
Resultat före skatt	167,5	664,0	126,5	441,3
Värdeförändringar på finansiella instrument	250,2	-76,5	42,9	-154,3
Värdeförändringar på fastigheter	-123,7	-175,7	-66,6	-147,8
Värdeförändringar på lån i utländsk valuta	-	-34,1	-	-2,8
Resultat från ägande av intresseföretag	60,2	-67,0	-13,9	-53,3
Betald skatt	-5,3	-3,2	-3,2	-0,8
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	0,9	0,5	-0,8	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	349,8	308,0	84,9	82,4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-7,1	-7,2	-10,4	0,4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-10,4	22,1	3,0	42,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332,3	322,9	77,5	124,8
Förvärv av fastigheter	-1 396,6	-991,7	0,2	-122,5
Försäljning av fastigheter	240,5	72,8	226,2	67,8
Investeringar i befintliga fastigheter	-160,4	-180,1	-48,9	-60,9
Försäljning av finansiella instrument	140,8	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	-	-317,1	-	-
Försäljning av fordringar på intresseföretag	-	150,0	-	-
Försäljning av aktier i intresseföretag	-	10,0	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-3,3	4,3	-6,7	2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 179,0	-1 251,8	170,8	-113,3
Emission av preferensaktier	-	362,3	-	-
Emission av stamaktier	17,8	28,8	-	-
Inbetalt ej registrerat emissionskapital	-	-	-	27,3
Utbetald utdelning till aktieägare	-113,0	-45,8	-18,6	-17,8
Upptagna lån	1 735,6	970,6	166,5	164,8
Amorterade lån	-811,2	-169,6	-247,5	-49,5
Lösen av finansiellt derivat	-30,9	-24,8	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-1,7	-	-	-1,1
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	1,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	796,6	1 121,5	-98,6	123,6
Årets kassaflöde	-50,0	192,6	149,8	135,3
Kursdifferens i likvida medel	-0,4	-2,6	0,8	-1,0
Förändring av likvida medel	-50,4	190,0	150,6	134,3
Likvida medel vid periodens ingång	393,7	203,7	192,7	259,4
Likvida medel vid periodens utgång	343,3	393,7	343,3	393,7

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 2009	163,4	529,7	1,8	686,7	1 381,6
Aktieutdelning	–	–	–	–81,3	–81,3
Nyemitterade preferensaktier	74,5	297,9	–	–	372,4
Transaktionskostnader	–	–10,1	–	–	–10,1
Apportemitterade preferensaktier	8,8	34,4	–	–	43,2
Nyemitterade stamaktier	2,5	15,0	–	–	17,5
Inbetalt ej registrerat emissionskapital	1,6	9,7	–	–	11,3
Totalresultat januari-december 2010	–	–	–20,6	491,6	471,0
Eget kapital 31 december 2010	250,8	876,6	–18,8	1 097,0	2 205,6
Aktieutdelning	–	–	–	–114,8	–114,8
Nyemitterade stamaktier	2,6	15,3	–	–	17,9
Transaktionskostnader	–	–0,1	–	–	–0,1
Incitamentsprogram	–	–0,7	–	–	–0,7
Totalresultat januari-december 2011	–	–	–6,8	121,9	115,2
Eget kapital 31 december 2011	253,4	891,1	–25,6	1 104,2	2 223,2

SEGMENTINFORMATION

Från det andra kvartalet 2011 redovisar Sagax ny segmentsindelning.

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade		Resultat före skatt		Resultat vid avyttring av fastigheter	
	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	353,0	272,4	125,2	101,8	108,4	67,9	236,5	169,7	2,9	0,4
Övriga Sverige	218,2	202,7	120,3	123,8	30,1	85,4	141,7	209,2	–8,7	0,4
Helsingfors	87,0	50,6	50,0	30,7	23,0	4,0	72,9	34,7	–	–
Övriga Finland	80,9	74,2	56,7	48,3	–26,8	14,0	29,9	62,3	–	–
Övrigt	44,1	44,5	18,8	17,1	–5,2	3,6	13,6	55,6	–	–
Summa segmentsnivå	783,2	644,4	371,0	321,7	129,5	174,9	494,6	531,5	–5,8	0,8
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–250,2	76,4	–	–
Övrigt ej fördelat	–	–	7,3	3,0	–	–	–76,9	56,1	–	–
Totalt	783,2	644,4	378,3	324,7	129,5	174,9	167,5	664,0	–5,8	0,8

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2011 31 dec	2010 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	4 329,3	3 032,6	44,2	59,0	1 144,0	157,3	–	–67,0
Övriga Sverige	2 206,9	2 414,9	8,1	33,6	–	230,5	–246,3	–5,0
Helsingfors	965,0	767,9	5,0	3,7	175,3	603,9	–	–
Övriga Finland	1 010,8	863,3	103,1	40,1	77,3	–	–	–
Övrigt	448,7	456,7	–	43,7	–	–	–	–
Summa segmentsnivå	8 960,7	7 535,4	160,4	180,1	1 396,6	991,7	–246,3	–72,0
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	8 960,7	7 535,4	160,4	180,1	1 396,6	991,7	–246,3	–72,0

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	7,7	8,1	8,1	7,6	7,3	8,1
Överskottsgrad, %	86	89	88	89	87	82
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	97	97	97	98	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	95	96	97	93
Hysesduration, år	7,9	8,6	9,1	9,3	8,7	7,4
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 143 651	1 023 553	916 777	839 114	743 023	558 959
Antal fastigheter	136	129	113	110	98	57
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	6	27	3	-13	49	31
Genomsnittlig ränta, %	4,5	4,3	4,3	5,1	5,2	5,2
Räntebindning inkl. derivat, år	4,3	4,3	4,4	5,1	5,7	5,9
Kapitalbindning, år	2,9	3,4	4,2	5,1	5,8	5,1
Soliditet, %	23	26	20	19	26	23
Belåningsgrad, %	68	67	73	73	68	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,0	1,8	1,8	2,0
Data per stamaktie						
Börskurs vid årets utgång, kr	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25	76,75
Eget kapital per aktie, kr	76,85	78,55	59,80	64,46	81,71	38,68
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24	36,20
Resultat per aktie, kr	3,56	34,28	-0,62	-17,53	44,68	13,62
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,54	31,90	-0,62	-17,53	42,03	12,94
Kassaflöde per aktie, kr	20,63	19,19	16,15	12,74	9,70	5,67
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12	5,39
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	4,00	3,00	-	-	-	-
Antal aktier vid årets utgång	13 416 822	12 903 664	12 077 322	12 077 322	12 077 322	11 916 822
Antal aktier vid årets utgång efter utspädning	13 416 822	13 311 307	12 884 066	12 534 057	12 776 788	12 732 783
Genomsnittligt antal aktier	13 341 913	12 170 478	12 077 322	12 077 322	11 997 072	11 914 739
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	13 402 395	13 076 804	12 762 909	12 705 344	12 754 785	12 549 354
Data per preferensaktie						
Börskurs vid årets utgång, kr	26,50	26,30	27,50	23,00	27,30	27,60
Eget kapital per aktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr ¹⁾	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid årets utgång	37 252 022	37 252 022	20 605 276	15 090 276	14 959 841	11 595 841
Genomsnittligt antal aktier	37 252 022	32 871 220	18 648 189	14 970 711	11 277 841	6 837 854

1) Föreslagen utdelning.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Nettoomsättning	22,1	11,3
Administrationskostnader	-45,5	-31,3
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-23,4	-20,0
Resultat från andelar i koncernföretag	36,0	-1,1
Resultat från andelar i intresseföretag	12,4	62,2
Finansiella intäkter	100,5	59,3
Finansiella kostnader	-47,6	-37,3
Resultat före skatt	77,9	63,1
Skatt	-17,6	-4,7
Årets resultat	60,3	58,4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2011 31 dec	2010 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,9
Uppskjuten skattefordran	27,8	45,4
Fordringar på koncernföretag	775,2	392,6
Fordringar på intresseföretag	281,8	269,9
Övriga finansiella anläggningstillgångar	313,3	230,9
Summa anläggningstillgångar	1 399,7	940,7
Kassa och bank	61,2	188,8
Fordringar på koncernföretag	423,7	494,0
Fordringar på intresseföretag	-	4,8
Övriga omsättningstillgångar	22,1	6,6
Summa omsättningstillgångar	507,0	694,2
Summa tillgångar	1 906,7	1 634,9
Eget kapital	1 250,6	1 286,0
Långfristiga räntebärande skulder	576,4	250,0
Skulder till koncernföretag	13,4	39,9
Summa långfristiga skulder	589,8	289,9
Skulder till koncernföretag	-	7,4
Övriga kortfristiga skulder	66,3	51,6
Summa kortfristiga skulder	66,3	59,0
Summa eget kapital och skulder	1 906,7	1 634,9

AKTIEN OCH ÄGARNA

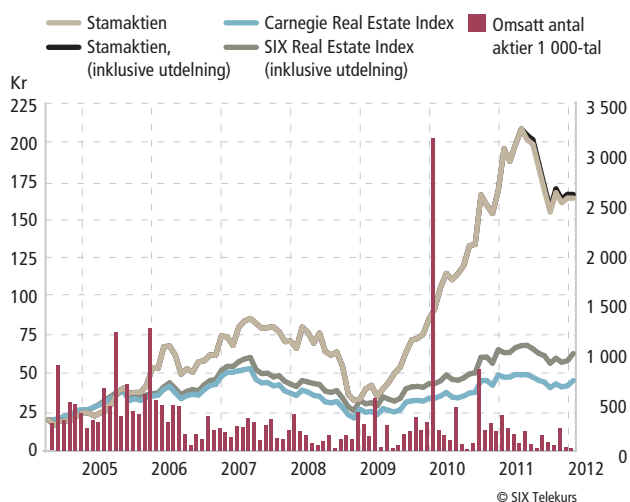
Sagax hade vid årets utgång 5 774 (5 644) aktieägare och börsvärdet uppgick till 3 201 (3 119) miljoner kronor.

Stamaktier

Sista betalkurs den 31 december 2011 för Sagax stamaktie uppgick till 165,00 (170,00) kronor.

Under årets fjärde kvartal har stamaktien varit föremål för i genomsnitt 12 (19) transaktioner per handelsdag. Stamaktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 9 % (21 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 0,8 (1,7) miljoner kronor per dag.

Nedan visas kursutvecklingen sedan 2004.

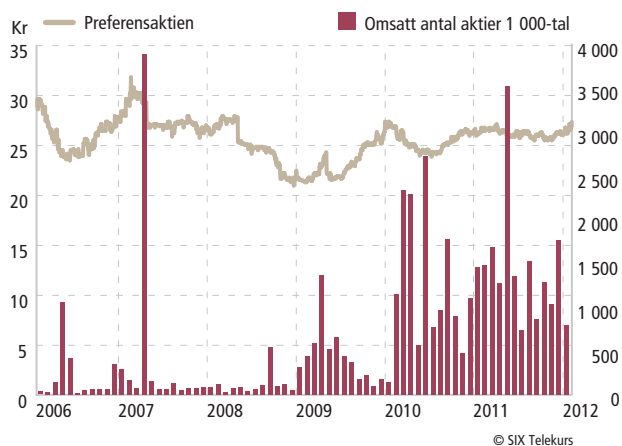


Preferensaktier

Betalkursen den 31 december 2011 för Sagax preferensaktie uppgick till 26,50 (26,30) kronor.

Omsättningshastigheten under årets fjärde kvartal uppgick till 43 % (26 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 12 (17) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,7 (1,0) miljoner kronor. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

Nedan visas kursutvecklingen sedan aktien noterades 2006.



Teckningsoptioner

Årsstämman den 5 maj 2011 beslutade om ett optionsprogram för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter. Programmet består av teckningsoptioner som ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2014.

Teckningskursen i maj 2014 skall motsvara Sagaxaktiens betalkurs i maj 2011 omräknat med den genomsnittliga kursutveck-

lingen för de noterade fastighetsbolagen under perioden maj 2011 till maj 2014 enligt Carnegies fastighetsindex (CREX).

Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning av att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under treårsperioden. Personalen förvärvade totalt 50 800 teckningsoptioner.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 312	Privatpersoner bosatta i Sverige	4 823	10,6 %	Sverige	5 369	92,2 %
501–1 000	307	Privatpersoner bosatta utomlands	50	0,8 %	Luxemburg	19	4,0 %
1 001–2 000	222	Företag/institutioner i Sverige	546	81,6 %	Irland	18	0,8 %
2 001–5 000	319	Företag/institutioner utomlands	355	7,1 %	Danmark	186	0,7 %
5 001–10 000	233				Estland	1	0,4 %
10 001–50 000	265				Ryssland	23	0,4 %
50 001–	116				Övriga länder	158	1,6 %
Totalt	5 774	Totalt	5 774	100,0 %	Totalt	5 774	100,0 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE

	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec	2006 31 dec
Börskurs vid årets utgång, kr	165,00	170,00	88,00	34,90	73,25	76,75
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	22,67	19,13	15,79	12,46	8,18	5,55
Kassaflöde ¹⁾ per aktie efter utspädning, kr	20,54	17,86	15,29	12,11	9,12	5,39
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	76,85	76,14	56,06	62,11	77,24	36,20
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	7,3	8,9	5,6	2,8	9,0	13,8
Börskurs/Kassaflöde ¹⁾ , ggr	8,0	9,5	5,8	2,9	8,0	14,2
Börskurs/Eget kapital, %	215	224	157	56	95	212

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

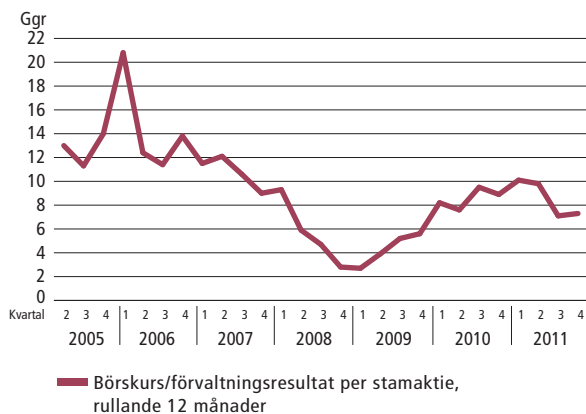
Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 22,67 (19,13) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 7,3 (8,9).

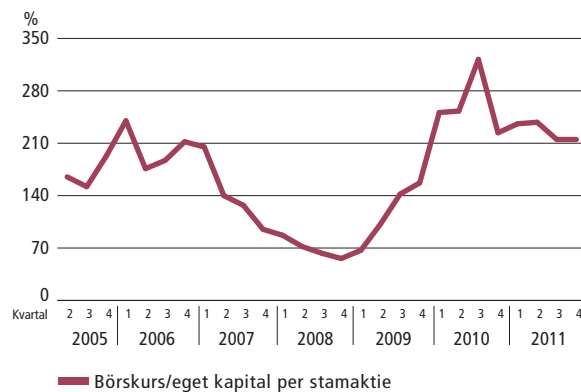
Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 76,85 (76,14) kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 25. Aktiekursen för stamaktien vid årets slut var 215 % (224 %) av det egna kapitalet per stamaktie.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS/EGET KAPITAL PER STAMAKTIE



STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2011

	Antal aktier				Andel av	
	Stam	Förändring 2011	Preferens	Förändring 2011	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	4 328 476	257 750	775	–	8,5 %	25,3 %
M2 Capital Management	2 370 564	349 078	58 848	–729 378	4,8 %	13,9 %
Familjen Salén med bolag	1 362 479	–	38 595	–	2,8 %	8,0 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	739 852	–447 377	–	–	1,5 %	4,3 %
Catella Hedgefond	–	–	4 814 400	1 876 866	9,5 %	2,8 %
Banque Carnegie Luxembourg	408 541	–52 500	267 363	–88 634	1,3 %	2,5 %
Avanza Pension	100 616	7 678	3 062 146	753 411	6,2 %	2,4 %
Gårdarrike	256 978	243 030	–	–2 600	0,5 %	1,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	65 981	–11 253	1 702 447	508 392	3,5 %	1,4 %
Robur Realinvest	150 000	150 000	636 103	–	1,6 %	1,2 %
Sifonen	157 835	25 997	10 033	–	0,3 %	0,9 %
Johan Thorell med bolag	101 627	–	499 999	–	1,2 %	0,9 %
Equity Trading OPS	100	100	1 418 228	1 418 228	2,8 %	0,8 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	750	201 335	–	0,6 %	0,7 %
Familjen Engelbert med bolag	122 500	–	–	–	0,2 %	0,7 %
Humle Småbolagsfond	110 000	10 000	–	–100 000	0,2 %	0,6 %
Robur Småbolagsfond Sverige	104 123	4 000	–	–	0,2 %	0,6 %
SEB Sverigefond Småbolag	103 000	103 000	–	–	0,2 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	94 637	–	57 559	–	0,3 %	0,6 %
PPB Holding	–	–	1 000 000	1 000 000	2,0 %	0,6 %
Delsumma	10 679 709	640 253	13 767 831	4 636 285	48,2 %	70,3 %
Övriga aktieägare	2 737 113	47 530	23 484 191	–4 636 285	51,8 %	29,7 %
Totalt	13 416 822	687 783	37 252 022	–	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	6 076 794	272 936	780 768	–	13,5 %	35,9 %

Ovanstående aktieägarstruktur per 31 december 2011 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

Årsstämman 2012

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 15.00 den 4 maj.

Valberedningen

Valberedningen består av Björn Alsén, som representant för David Mindus med bolag, Håkan Engstam som representant för M2 Capital Management AB, Erik Salén som representant för familjen Salén med bolag samt Göran E Larsson, styrelseordförande i AB Sagax.

Valberedningen kan kontaktas via Sagax växel, 08-545 83 540.

Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman att:

- omvälja samtliga sittande styrelseledamöter. Valberedningen föreslår även omval av sittande styrelseordförande.
- att oförändrade styrelsearvodet skall utgå under uppdragsåret mellan årsstämmorna 2012 och 2013, således med 275 000 kronor till ordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i AB Sagax.
- att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young som revisionsbolag med Jonas Svensson som huvudansvarig påskrivande revisor samt Magnus Fredmer som ytterligare påskrivande revisor.

Förslag till utdelning

Sagax utdelningspolicy innebär att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Styrelsen föreslår därför att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 4,00 kronor per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2011 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie.

Övriga förslag till årsstämman 2012

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att besluta om:

- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier eller teckningsoptioner eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 % av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier eller teckningsoptioner eller kombination därav motsvarande maximalt 10 % av utestående röster, samt
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- förslag om incitamentsprogram 2012/2015.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Närståendetransaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering.

Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 11,4 (10,0) miljoner kronor. Sagax erhåller även arvoden från intresseföretag för fastighets- och bolagsförvaltning och under perioden uppgick dessa till 10,6 (1,3) miljoner kronor.

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. 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 värde-metoden. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 31 december 2011, förutom fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning. Fastigheterna Veddesta 2:33 och Veddesta 2:7 i Järfälla kommun har därför värderats till avtalat försäljningspris.

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.

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. I syfte 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 parallellförskjutning med +1,0 %-enhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 200 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1,0 %-enhet skulle medföra en negativ omvärdering med -220 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 december skulle en höjning av marknadsräntorna med 1,0 %-enheter ha ökat Sagax räntekostnader med 22,3 miljoner kronor. En sänkning av marknadsräntorna med 1,0 %-enheter skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 22,3 miljoner kronor.

Värdena i koncernens balansräkning är exponerade mot förändringar i främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 710 miljoner kronor. Sagax redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

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. Motparter i dessa faciliteter är vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2010, på sidorna 47–49.

KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 DECEMBER 2011

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 8,4
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 7,8
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1,2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 22,3
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 65,6
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 12,7
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2011–2012	+/-10 %	+/- 5,8
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 89,7
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+200/-220
Förändring av valutakursen ³⁾	+/- 10 %	+/- 6,8

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Sagax nettoexponering mot valutakursen SEK/EUR består utöver intäkter och kostnader i euro även av tillgångar och skulder bokförda i euro.

Angiven resultat effekt avser den totala resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

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. Denna kommuniké är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Sagax har, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, tidigare betraktat den svenska kronan som funktionell valuta även för verksamheterna i Finland och Tyskland. Då verksamheterna utomlands expanderat och Sagax under 2010 och 2011 även byggt upp en organisation i Finland har bolaget gjort en annan bedömning och från och med 2011 betrakta euron som funktionell valuta för verksamheterna i Finland och Tyskland.

I enlighet med IAS 21, punkterna 35 och 37, tillämpas de omräkningsbestämmelser som gäller för den nya funktionella valutan framåtriktat från den 1 januari 2011. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta från den 1 januari 2011.

Sagax segmentsredovisning består sedan det andra kvartalet 2011 av segmenten Stockholm, Övriga Sverige, Helsingfors, Övriga Finland samt Övrigt. Alla i delårsrapporten redovisade jämförelsetal har justerats för den nya segmentsindelningen.

I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2010.

PERSONAL

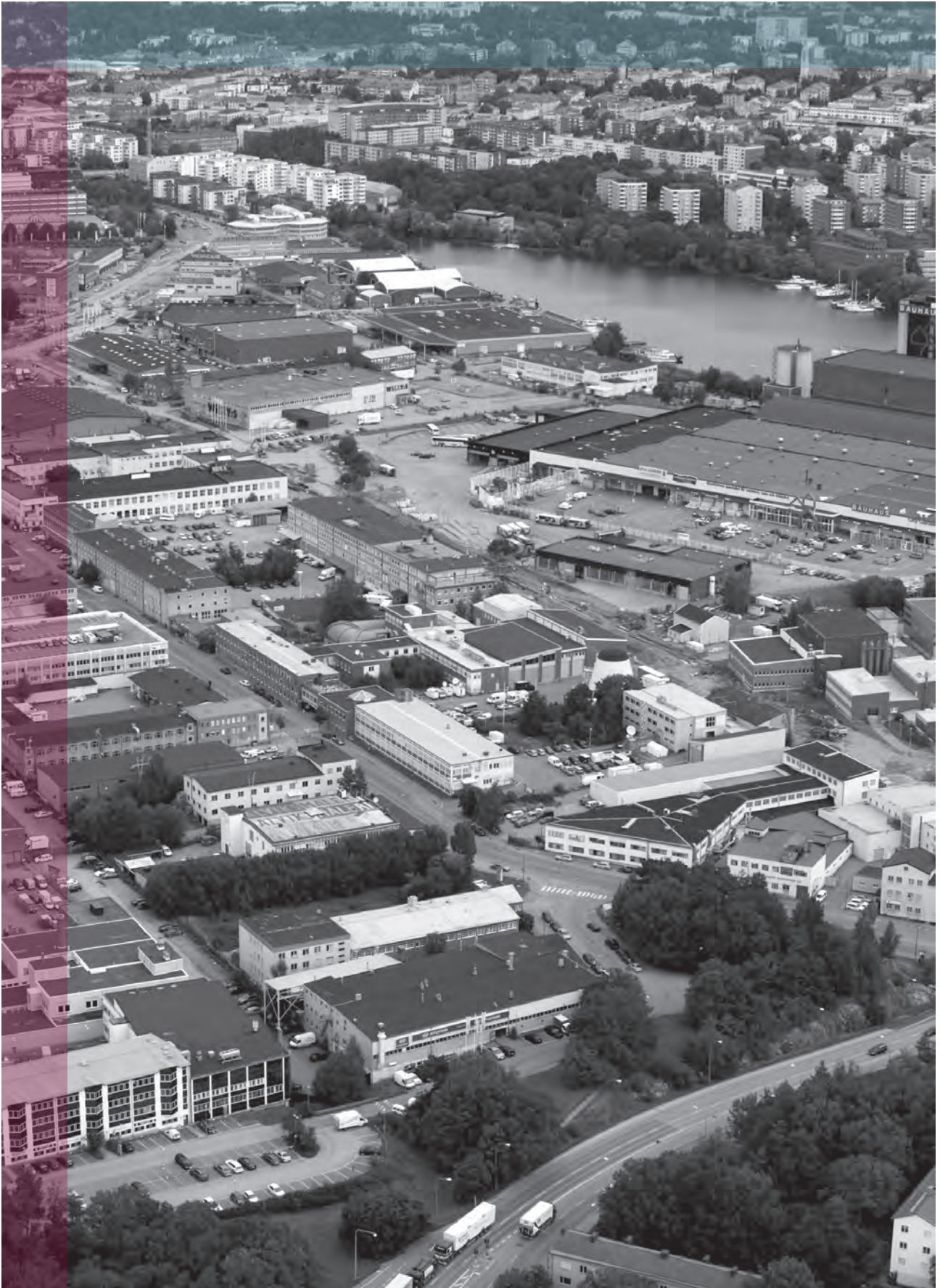
Sagax hade vid årets utgång 27 anställda varav 15 kvinnor. 21 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och 6 medarbetare är anställda i ett av de finska

dotterbolagen och tjänstgör i Finland. En medarbetare är föräldraledig. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Sagax pressmeddelade den 22 december att bolaget avyttrat fastigheterna Veddesta 2:33 och Veddesta 2:7 till Järfälla kommun sedan kommunen beslutat att utöva sin förköpsrätt enligt förköpslagen. Sagax förvärvade fastigheterna 2009 och bestred kommunens rätt till förköp, men Regeringen beslöt att ge Järfälla kommun tillstånd

att förvärva fastigheterna med stöd av förköpslagen. Fastigheterna frånträdde den 13 januari 2012. Kommunen har ersatt Sagax med ett belopp motsvarande Sagax anskaffningskostnad om 63 miljoner kronor jämte ränta.



I Ulvsunda industriområde, Stockholm, äger Sagax 40 000 kvadratmeter utnyrningsbar area. Området är beläget nära Bromma flygplats och handelsområdet Bromma Blocks. Ulvsunda är ett stadsutvecklingsområde där bland annat den nya spårsvagnsförbindelsen Tvärbanan byggs samt omfattande bostadsutveckling planeras.

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 9 februari 2012
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 10 februari 2012, klockan 08.00.



Fastigheten Hernepellontie 11 i Helsingfors är uthyrd till Lönne Scandinavia Oy som säljer motorer, växlar, kullager och kopplingar för industriellt bruk. Fastigheten är strategiskt belägen vid motorvägen till Lahtis där 50 000 bilar passerar fastigheten dagligen.

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 uthyringsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyringsbar 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 rätt till utdelning (2 kronor per år).

Ekonomisk uthyringsgrad

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.

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 aktie efter utspädning

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

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med år 2005.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

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.

Preferenskapital

Beräknas som 30,00 kronor per preferensaktie med tillägg för ackumulerad av bolagsstämma ej beslutad utdelning för preferensaktie.

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 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.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-mars 2012	4 maj 2012
Årsstämma 2012	4 maj 2012
Delårsrapport januari-juni 2012	24 augusti 2012
Delårsrapport januari-september 2012	26 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	13 februari 2013

FÖR YTTRELLIGARE 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.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2011 uppgick till 1 144 000 kvadratmeter fördelat på 136 fastigheter.

AB Sagax (publ) är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap (symbol SAGA och SAGA PREF).

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