

# AB | SAGAX

Delårsrapport januari - mars 2013



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

## PERIODEN I SAMMANDRAG

*Förvaltningsresultatet ökade till 113 (105) miljoner kronor under perioden.*

### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna för perioden ökade till 218 miljoner kronor (202 miljoner kronor föregående år). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv, intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresnivåer.

### **Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet ökade till 113 (105) miljoner kronor varav 10 (9) miljoner kronor från intresseföretag.

### **Omvärdering av fastigheter**

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen var stabilt under årets första kvartal. Nyuthyrningar, omförhandlingar av hyresavtal och avflyttningar från lokaler påverkade marknadsvärdet på Sagax fastigheter med netto 2 (36) miljoner kronor. Allmänna marknadsförändringar påverkade marknadsvärdet på fastigheterna med -3 (99) miljoner kronor. Sammantaget redovisas en omvärdering av fastigheterna med -1 (136) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag till följd av försäljningar påverkade härutöver Sagax resultat med 9 (4) miljoner kronor.

### **Omvärdering av finansiella instrument**

Omvärdering av finansiella instrument har skett med totalt 103 (107) miljoner kronor varav 79 (72) miljoner kronor avsåg Sagax räntederivat och 24 (35) miljoner kronor avsåg räntederivat i intresseföretag. Sagax redovisar positiva orealiserade värdeförändringar under perioden till följd av stigande marknadsräntor.

### **Resultat efter skatt**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 171 (262) miljoner kronor, motsvarande 0,99 (1,65) kronor per stamaktie efter utspädning.

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 98 (92) miljoner kronor motsvarande 0,50 (0,50) kronor per stamaktie efter utspädning.

### **Fastighetsportföljen**

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 9 787 (9 029) miljoner kronor. Sagax har under perioden investerat 555 (26) miljoner kronor varav 14 (26) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet och 541 (-) miljoner kronor avsåg förvärv. Direktavkastningen, efter kostnader för fastighetsadministration, steg till 7,8 % (7,6 %). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen var 8,4 (7,7) år.

### **Oförändrad prognos för 2013**

För 2013 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 470 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2012.

### **Fondemission av B-aktier**

Extra bolagsstämma den 19 mars 2013 beslutade att fondemittera 10 B-aktier för varje befintlig A-aktie. B-aktien upptogs till handel den 8 april 2013.

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hyresintäkter	218	202	824	783	644	566	491
Förvaltningsresultat	113	105	418	378	325	243	191
Resultat efter skatt	171	262	372	122	492	34	-181
Fastigheter, marknadsvärde	9 787	9 029	9 396	8 961	7 535	6 422	6 060
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	7,8	7,6	7,8	7,7	8,1	8,1	7,6
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr <sup>1)2)</sup>	0,99	1,65	1,84	0,32	2,90	-0,06	-1,59

1) För definition se sidan 25.

2) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier som beslutats på bolagsstämma den 19 mars 2013.

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

## VD HAR ORDET

### ***Förvaltningsresultat i linje med prognos***

Sagax förvaltningsresultat för första kvartalet uppgick till 113 miljoner kronor vilket är 8 % bättre än samma period föregående år. Resultatökningen är hänförlig till de investeringar i befintligt bestånd och de förvärv som vi genomförde under andra halvåret 2012. Resultatet har påverkats negativt av högre driftkostnader till följd av en kallare och snörikare vinter än tidigare befarat. Den svagare eurokursen har medfört ett något lägre resultat, redovisat i svenska kronor, för verksamheterna i Finland och Tyskland. I gengäld har våra finansiella kostnader understigit vår tidigare bedömning. Sammantaget är förvaltningsresultatet tillfredsställande och i linje med vår prognos för helåret.

### ***Stabila fastighetsvärden under första kvartalet***

Periodens resultat uppgick till 171 miljoner kronor vilket kan jämföras med 262 miljoner kronor för samma period föregående år. Det lägre resultatet är i huvudsak hänförligt till att marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj var oförändrat under första kvartalet i år samtidigt som marknadsvärdet utvecklades positivt (+136 Mkr) under första kvartalet föregående år.

### ***Finansiell ställning***

Med hänsyn till verksamhetens riskprofil och bolagets kapitalkostnad (4,4 %) i förhållande till fastigheternas direktavkastning (7,8 %) bedömer vi att det är lämpligt att den räntebärande nettoskulden långsiktigt motsvarar 60-70 % av fastigheternas marknadsvärde. Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 64 % av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång. Således har bolaget kapacitet för ytterligare förvärv utan att riskprofilen påverkas nämnvärt. Sagax räntebärande nettoskuld i bank uppgick till 58 % av fastigheternas marknadsvärde och underskred därmed för första gången 60 %. Med nuvarande marknadsförutsättningar är en optimal kapitalstruktur för Sagax 55-60 % bankfinansiering och 5-10 % kapitalmarknadsfinansiering. Således ser vi framför oss en något minskad andel av Sagax upplåning i bank och en något ökad närvaro i kapitalmarknaden.

### ***Investeringsmarknaden***

Den svenska fastighetsmarknaden kännetecknas för närvarande av låg omsättning samt av att flertalet aktörer utger sig för att vara nettoköpare. Institutionella investerare verkar fortsätta att öka sin allokering mot sektorn till följd av låga obligationsräntor och fastigheters relativt stabila intjäning. Fastighetsbolagen är samtidigt välkapitaliserade och tycks ha god access till kapitalmarknaden. Sammantaget upplever vi att det finns betydligt fler aktörer som kan och vill investera än intressenter som aktivt vill minska sitt fastighetsinnehav i Sverige. Består denna situation, vilket mycket tyder på, torde det leda till en relativt stabil prisbild i Sverige och då särskilt i Stockholm. Detta är positivt vad gäller Sagax befintliga investeringar men medför utmaningar ifråga om nya investeringar. I andra geografiska marknader upplever vi att balansen mellan utbud och efterfrågan är mer till vår fördel för närvarande.

### ***Tillväxt***

Sagax fastighetsportfölj uppgick till 9,8 miljarder kronor vid periodens utgång. Verksamhetens omfattning har således i princip fördubblats under de senaste fem åren. Mycket positivt har uppnåtts genom bolagets tillväxt i form av både lägre risk och högre resultat. Sagax är dock fortsatt, i jämförelse med sina branschkollegor, ett relativt litet bolag och har goda förutsättningar för långsiktig tillväxt sett ur organisatoriskt och finansiellt perspektiv. Till följd av att Sagax marknadssegment är förhållandevis litet kommer dock den långsiktiga tillväxten att ställa särskilt stora krav på att bolaget inte försitter de möjligheter som ges och att alternativa marknader identifieras och noga utvärderas.

Slutligen, prognosen för 2013 års förvaltningsresultat kan bekräftas till 470 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar.

Stockholm, 7 maj 2013

DAVID MINDUS  
Verkställande direktör

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2013. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive motsvarande periods utgång föregående år. I tillämpliga fall har omräkning skett av jämförelsetal med anledning av fondemission av B-aktier under perioden.

## Resultat

Förvaltningsresultatet ökade till 113 (105) miljoner kronor, varav 10 (9) miljoner kronor från intresseföretag. Nyuthyrningar, omförhandlingar av hyresavtal och avflyttningar påverkade fastigheternas marknadsvärde med netto 2 (36) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen medförde att fastighetsvärdena förändrades med -3 (99) miljoner kronor, varav 14 (93) miljoner kronor i Sverige och -17 (3) miljoner kronor utomlands. Sammantaget var fastighetsportföljens marknadsvärde stabilt med en omvärdering av fastigheterna med -1 (136) miljoner kronor. Omvärdering av fastigheter i intresseföretag påverkade härutöver resultatet med 9 (4) miljoner kronor. Den positiva omvärderingen är hänförlig till försäljningar av fastigheter över tidigare bedömt marknadsvärde.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med 79 (72) miljoner kronor, varav 83 (72) miljoner kronor avsåg orealiserade värdeförändringar på räntederivat och -4 (-) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med 24 (35) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i intresseföretaget Söderport.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 171 (262) miljoner kronor.

## Intäkter

Hyresintäkterna ökade till 218 (202) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av hyresintäkter. Hyresintäkterna har påverkats negativt av försäljningar av fastigheter samt svagare euro.

Övriga intäkter om 5 (-) miljoner kronor bestod av ersättning från hyresgäst som medgivits förtida avflyttning.

## Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader ökade till sammanlagt 25 (20) miljoner kronor. Ökningen förklaras till stor del av högre värme- och snöröjningskostnader. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 8 (8) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 4 (4) miljoner kronor.

## Central administration

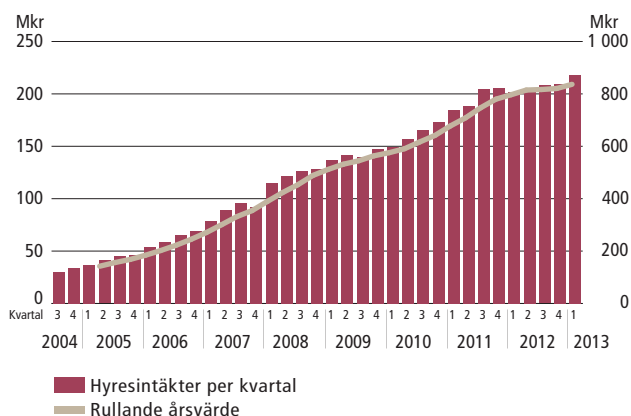
Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 9 (9) miljoner kronor. De centrala administrationskostnaderna motsvarade under de senaste tolv månaderna 0,4 % (0,4 %) av fastigheternas marknadsvärde.

## Resultat från intresseföretag

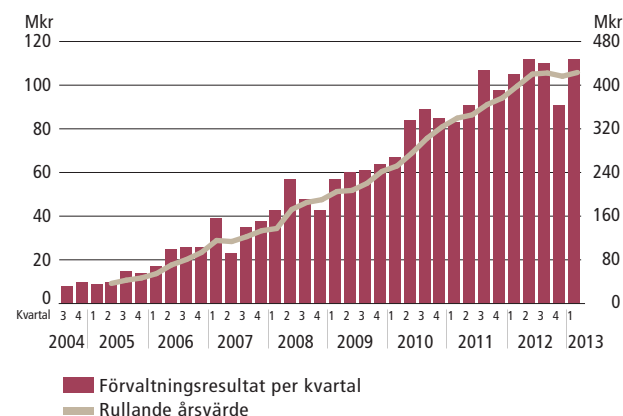
Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 10 (9) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för intresseföretagen Söderport Holding AB och Segeltorp Holding AB.

Resultat från intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 43 (48) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 10 (9) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 24 (35) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 9 (4) miljoner kronor.

## HYRESINTÄKTER



## FÖRVALTNINGSRESULTAT



### **Finansnetto**

Sagax finansiella kostnader uppgick till 73 (70) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 mars till 4,4 % (4,5 %).

Sagax finansiella intäkter uppgick till 0 (5) miljoner kronor. Föregående års finansiella intäkter bestod av räntekompensation vid förvärv av två av Sagax fastigheter med stöd av förköpslagen.

### **Omvärderingar av fastigheter**

Den 31 mars 2013 omfattade fastighetsbeståndet 134 (132) fastigheter med ett marknadsvärde om 9 787 (9 029) miljoner kronor. Marknadsvärdeförändringen avseende den svenska verksamheten uppgick till 16 (130) miljoner kronor. Värdeutvecklingen redovisad i kronor för verksamheten utomlands uppgick sammanlagt till -17 (6) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen uppgick till -3 (99) miljoner kronor. Sammantaget var fastighetsportföljens marknadsvärde stabilt med en omvärdering av fastigheterna med -1 (136) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 9.

#### **OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2013
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	2
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsvärdeförändring	14
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>16</b>
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	-
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsvärdeförändring	-17
<b>Delsumma Utland</b>	<b>-17</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-1</b>

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,0 % (8,0 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 9,3 % (9,1 %) respektive 9,7 % (9,5 %).

Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 9.

### **Omvärderingar av finansiella instrument**

Sagax finansiella instrument den 31 mars 2013 utgjordes uteslutande av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Periodens värdeförändring uppgick till 79 (72) miljoner kronor varav 83 (72) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och -4 (-) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax redovisar positiva orealiserade värdeförändringar för räntederivatena då marknadsräntorna stigit under perioden. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till -437 (-381) 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 således inte Sagax kassaflöde eller belåningsgrad.

Sagax resultat för perioden påverkades även av omvärderingar av räntederivat i Sagax intresseföretag med 24 (35) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande kostnads- och skuldfört bolagets andel av undervärden för intresseföretags räntederivat.

### **Skatt**

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 1 (-8) miljoner kronor vilken uppstod för verksamheten i Tyskland. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 50 (98) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 3 (2) miljoner kronor respektive 222 (169) 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 2013
Sverige	-93
Finland	-115
Tyskland	-14
Danmark	3
<b>Netto skattefordran/skatteskuld</b>	<b>-219</b>

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 98 (92) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -15 (-17,5) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 481 (40) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 205 (-192) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel minskat med 193 (65) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 14.

# PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## Oförändrad prognos för 2013

För 2013 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 470 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2012.

## Aktuell intjäningsförmåga

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

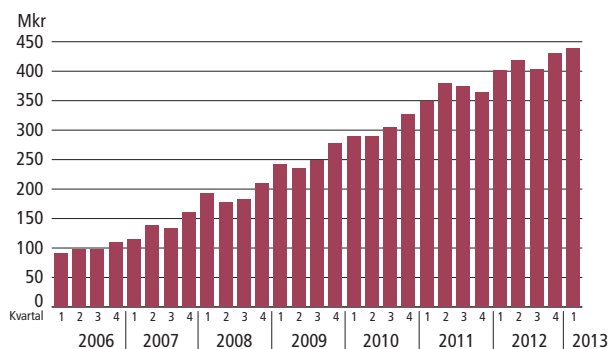
rabatter upphör att gälla. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på 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. Skatten är beräknad med 22 % (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.

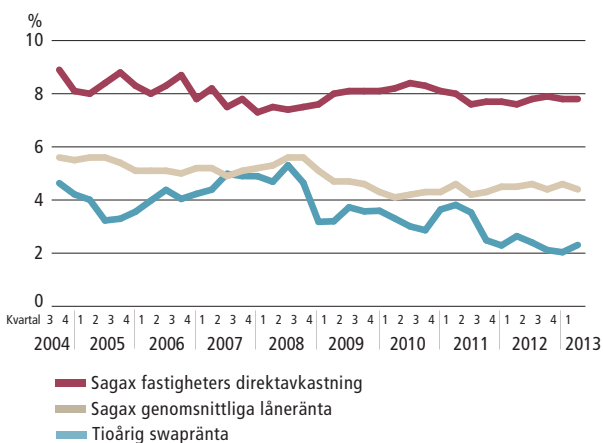
## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2013	1 jan 2013
Hyresvärde	925	901
Vakans	-76	-66
<b>Hyresintäkter</b>	<b>849</b>	<b>835</b>
Fastighetskostnader	-124	-117
<b>Driftnetto</b>	<b>725</b>	<b>718</b>
Central administration	-38	-38
Resultatandel från intresseföretag	49	48
Finansnetto	-297	-298
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>439</b>	<b>430</b>
Skatt	-96	-95
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>343</b>	<b>335</b>
- varav preferensaktieägarna	101	100
- varav stamaktieägarna	242	235

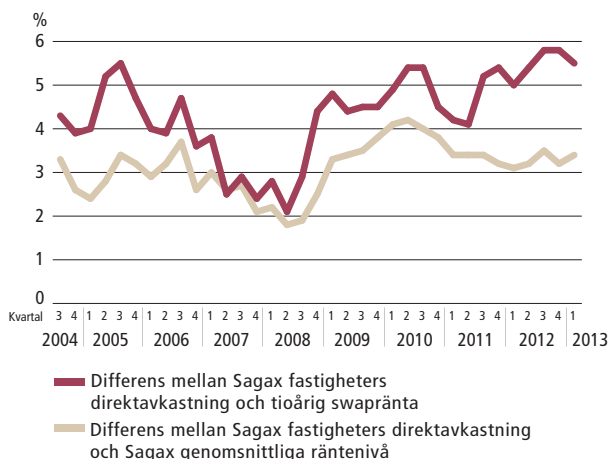
## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



## DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



## DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Finspång 6 i Stockholm omfattar 8 000 kvadratmeter uthyringsbar area. Sagax iordningstälde under 2012 moderna verkstadslokaler åt Iveco Sweden, leverantör av lätta transportbilar, medeltunga och tunga lastbilar med relaterad service. Lokalerna tillträdde under augusti 2012.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 mars 2013 omfattade fastighetsbeståndet 134 (132) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 218 000 (1 137 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,4 (7,7) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 50 % (48 %) av marknadsvärdet och 49 % (49 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 925 (858) respektive 849 (803) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 % (93 %).

### Investeringar

Sagax har under perioden investerat 555 (26) miljoner kronor varav 541 (-) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Sagax har under perioden förvärvat Jordbromalm 4:3 i Haninge med en uthyrningsbar area om 51 000 kvadratmeter. Bolaget har under året även förvärvat fastigheterna Blåsbälgen 1 och Grävskopan 2 i Borlänge med en sammanlagd uthyrningsbar area om 20 000 kvadratmeter. De tre fastigheterna inrymmer höglager med tillhörande kyl- och fryslager och används för livsmedelsdistribution.

Sammanlagt 14 (26) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 3 (15) miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 10 (6) miljoner kronor investerades i samband med nyförhyring och 1 (5) miljon kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

### Försäljningar

Sagax avtalade under 2012 om försäljning av tre fastigheter med frånträde under 2013. De frånträdde fastigheterna var Brogårds-hemmet 14 i Vetlanda, Kättingen 1 i Säfte samt Kalvholmen 1 i Stockholm. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 76 miljoner kronor.

Under perioden avtalade Sagax även om försäljning av Gravören 9 i Växjö med frånträde i april 2013. Köpeskillingen uppgick till 6 miljoner kronor.

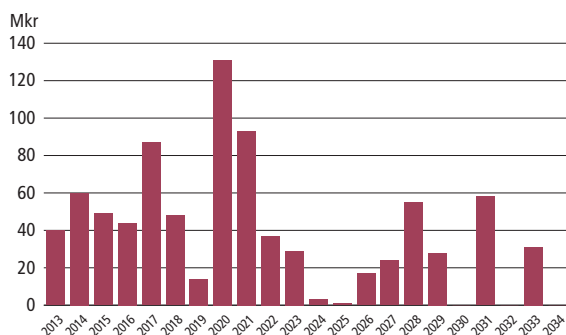
### FASTIGHETSINVESTERINGAR

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	439	12	452
Övriga Sverige	102	1	103
Helsingfors	-	1	1
Övriga Finland	-	0	0
Övrigt	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>541</b>	<b>14</b>	<b>555</b>

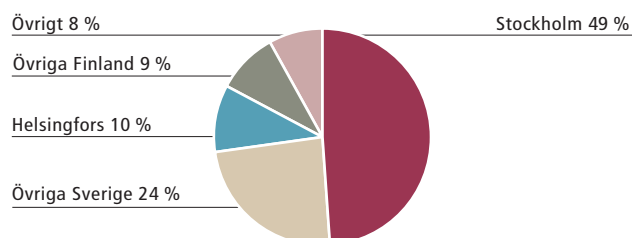
### LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2013	81	44 867	40	5 %
2014	70	94 398	60	7 %
2015	71	50 713	49	6 %
2016	40	66 028	44	5 %
2017	24	118 821	87	10 %
>2017	98	768 720	569	67 %
<b>Totalt</b>	<b>384</b>	<b>1 143 547</b>	<b>849</b>	<b>100 %</b>

### FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



### KONCERNENS HYRESVÄRDE





## FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad <sup>1)</sup>	Hyresintäkt <sup>1)</sup>	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	57	496 157	45 200	4 878	9 832	455	49 %	90 %	408	49 %
Övriga Sverige	40	379 295	25 512	2 312	6 095	219	24 %	92 %	201	24 %
Helsingfors	20	119 340	3 899	898	7 525	93	10 %	97 %	90	10 %
Övriga Finland	11	155 751	–	968	6 215	82	9 %	100 %	82	9 %
Övrigt	6	67 615	–	731	10 819	76	8 %	90 %	68	8 %
<b>Totalt</b>	<b>134</b>	<b>1 218 158</b>	<b>74 611</b>	<b>9 787</b>	<b>8 034</b>	<b>925</b>	<b>100 %</b>	<b>92 %</b>	<b>849</b>	<b>100 %</b>

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



Veddesta 1:13 i Järfälla omfattar 5 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är belägen med skyltläge mot E18 och är fullt uthyrd från och med den 1 maj 2013 efter att föregående hyresgästen, Kindwalls Bil, gått i konkurs i juli 2012. På andra sidan E18 återfinns Barkarby Handelsplats samt tidigare Barkarby flygfält, vilket planeras att bebyggas med bostäder.

## VAKANSGRAD

### Den ekonomiska vakansgradens förändring

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 8 %, att jämföra med 7 % vid årsskiftet 2012/2013. Under perioden har vakansvärdet ökat med 11 (6) miljoner kronor till följd av avflyttningar. Vakansvärdet har minskat med 5 (3) miljoner kronor till följd av inflyttningar under perioden. Tidsbegränsade lämnade rabatter har förändrats med 4 (4) miljoner kronor i årstakt och uppgick till 26 (24) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. Utgående vakansvärde uppgick till 76 (55) miljoner kronor. 62 % (56 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

### Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 36 (24) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 0 (2) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 36 (22) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 23 miljoner kronor under 2013, avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 16 (10) miljoner kronor.

#### VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-mar	2012 jan-dec
Ingående vakans respektive år	66	56
Avflyttningar	11	26
Inflyttningar	-5	-10
Förändring av lämnade rabatter	4	-5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-	-
Vakansvärde, sålda fastigheter	-	-1
Valutaeffekt	-	-1
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>76</b>	<b>66</b>
Uppsagt för omförhandling	-	-
Uppsagda avtal, ej avflyttat	36	28
Nyuthyrning, ej inflyttat	-16	-5
<b>Justerat utgående vakansvärde</b>	<b>96</b>	<b>89</b>

#### LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2013	13
2014	4
2015	2
2016	7
2017	-
>2017	-
<b>Totalt</b>	<b>26</b>

#### HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2013	11	23
2014	6	13
<b>Totalt</b>	<b>17</b>	<b>36</b>

#### VAKANSER 1 APRIL 2013

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk vakansgrad	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	455	47	10 %	496 157	45 200	9 %
Övriga Sverige	219	20	8 %	379 295	25 512	7 %
Helsingfors	93	3	3 %	119 340	3 899	3 %
Övriga Finland	82	-	0 %	155 751	-	-
Övrigt	76	7	10 %	67 615	-	-
<b>Totalt</b>	<b>925</b>	<b>77</b>	<b>8 %</b>	<b>1 218 158</b>	<b>74 611</b>	<b>6 %</b>

# FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värde-metoden 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 134 (132) fastigheter uppgick den 31 mars till 9 787 (9 029) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands minskade med 87 (27) miljoner kronor.

Den sammanlagda värdeförändringen uppgick under året till -1 (136) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 3.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om -35 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 9 752 (8 994) 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 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till tio 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.

De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar koncernens samtliga fastigheter med undantag för fastigheterna i Tyskland vilka till följd av de höga kostnaderna för fastighetsvärderingar i Tyskland värderas av värderingsföretag per 30 juni och 31 december och internt av Sagax per 31 mars och 30 september under 2013.

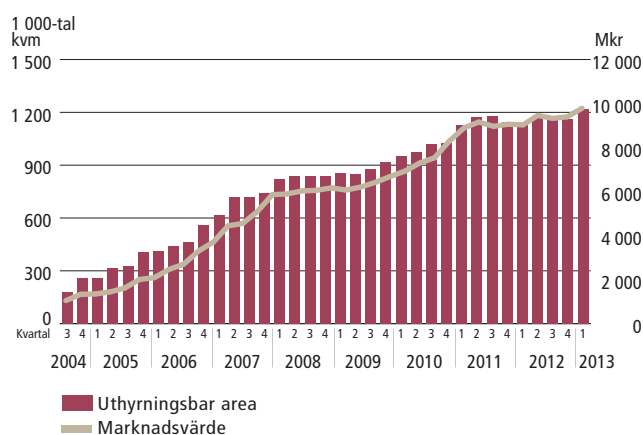
## Analyser och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,00–12,70 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,00–12,70 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,75–10,50 %)

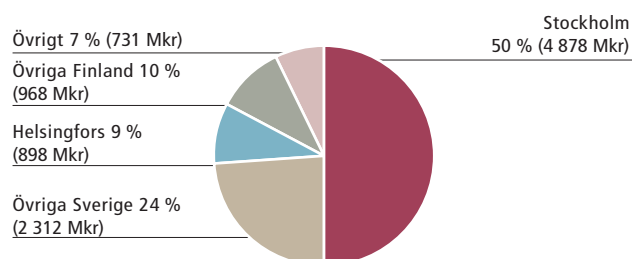
## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2012	9 396	134
Förvärv av fastigheter	541	3
Investeringar i befintligt bestånd	14	
Försäljning av fastigheter	-76	-3
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	-87	
Värdeförändring	-1	
<b>Fastighetsbestånd 31 mars 2013</b>	<b>9 787</b>	<b>134</b>
Förvärvad uppskjuten skatt	-35	
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 752</b>	

## FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



## FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighetsmarknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 9,3 % (9,1 %) respektive 9,7 % (9,5 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,0 % (8,0 %) per 31 mars 2013 vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 8,0 % vid årsskiftet 2012/2013.

#### FÖRDELNING AV VÄRDERINGSOBJEKT

Fastighetsvärderare	Land	Antal fastigheter
Savills Sweden	Sverige	97
Peltola & Co	Finland	31
Savills Immobilien/Sagax internt	Tyskland	5
DTZ Egeskov	Danmark	1
<b>Totalt</b>		<b>134</b>

## INTRESSEFÖRETAG

Sagax intresseföretag bidrog med sammanlagt 10 (9) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 9 (4) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 24 (35) miljoner kronor under perioden.

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.

74 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 100 % av bolagets vakanta area är belägen i Stockholm. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 16 % (19 %) den 31 mars 2013. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 3,8 (3,8) år. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 59 (62) miljoner kronor vid periodens slut. Av den ekonomiska vakansen

utgjordes 12 (14) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 20 % (20 %) av den ekonomiska vakansgraden. Under 2013 har Söderport genom två affärer sålt totalt 75 fastigheter ur den portfölj om 142 fastigheter som förvärvades från Bilprovningen under 2012. De försålda fastigheterna motsvarar 58 900 kvadratmeter uthyrningsbar area med ett underliggande marknadsvärde om totalt 241 miljoner kronor. Fastigheterna har frånträtts under april 2013.

Segeltorps fastigheter är belägna i Huddinge. Hyresgäst är Delicato, som bedriver produktion av konditorivaror i fastigheterna.

Det redovisade värdet på kapitalandelar i intresseföretag uppgick till 278 miljoner kronor. Därutöver uppgick Sagax fordringar på intresseföretag till 18 miljoner kronor per 31 mars 2013.

#### SAGAX INTRESSEFÖRETAG

	Söderport Holding AB		Segeltorp Holding AB	
	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar
Ägarandel, %	50	50	50	50
Antal fastigheter	165	27	3	3
Hyresvärde, Mkr	374	331	11	10
Vakansvärde, Mkr	59	62	–	–
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 312	2 900	104	107
Uthyrningsbar area, kvm	463 000	356 000	14 300	14 300
Räntebärande lån, Mkr	2 340	2 108	60	60
Kapitalbindning, år	2,8	3,8	1,5	2,5
Räntebindning, år	1,8	4,4	1,5	2,5
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–322	–272	–	–

## FINANSIERING

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2013 till 2 942 (2 476) miljoner kronor. Sagax fondemitterade under det första kvartalet 134 168 220 B-aktier. Efter genomförd emission finns totalt 197 585 042 aktier i Sagax fördelade på 13 416 822 A-aktier, 134 168 220 B-aktier och 50 000 000 preferensaktier. B-aktierna är, i likhet med Sagax övriga aktier, noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. B-aktierna togs upp till handel den 8 april 2013.

### Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6 474 (6 366) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 1 804 (1 503) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har minskat med 61 (8) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 6 283 (6 088) miljoner kronor motsvarande 64 % (67 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskuld till banker motsvarade 58 % (61 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 mars 2013. Återstående 6 % (6 %) består av börsnoterade obligationslån.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,7 (4,5) år respektive 4,0 (2,9) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,4 % (4,5 %) 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 23.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde minskade under perioden med 83 (72) miljoner kronor till följd av att förväntade framtida marknadsräntor fallit under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -437 (-381) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 437 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 och i intresseföretag upplöses med totalt 91 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 463 miljoner kronor intäktsföras endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Sagax har ingått avtal om tre nominella ränteswappar om sammanlagt 280 miljoner kronor med start under perioden 2013-2014 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 3,6 %.

### Rörelsekapital och likviditet

Sagax rörelsekapital uppgick den 31 mars 2013 till -205 (-14) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick till 786 (878) miljoner kronor varav 186 (278) miljoner kronor i form av bankinlåning, 450 (450) miljoner kronor i form av långfristiga lånelöften och 150 (150) miljoner kronor i form av kortfristiga lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 MARS 2013

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2013	771	2,9 %	12 %	151	2 %
2014	923	1,9 %	14 %	197	3 %
2015	333	6,4 %	5 %	452	7 %
2016	95	5,0 %	1 %	198	3 %
2017	1 171	5,9 %	18 %	1 560	24 %
>2017	3 181	3,5 %	49 %	3 916	60 %
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>6 474</b>	<b>4,4 %</b>	<b>100 %</b>	<b>6 474</b>	<b>100 %</b>

### DERIVATAVTAL 31 MARS 2013

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 mar 2013	Marknadsvärde 31 dec 2012	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 440	89 %	-437	-520	83
Räntetak	537	11 %	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>4 977</b>	<b>100 %</b>	<b>-437</b>	<b>-520</b>	<b>83</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	218	202	824	840
Övriga intäkter	5	–	2	7
Driftkostnader	–22	–17	–53	–57
Underhållskostnader	–3	–3	–13	–13
Tomträttsavgäld	–3	–3	–13	–13
Fastighetsskatt	–5	–5	–20	–21
Fastighetsadministration	–4	–4	–18	–18
<b>Driftnetto</b>	<b>186</b>	<b>170</b>	<b>709</b>	<b>725</b>
Central administration	–9	–9	–38	–38
Resultat från intresseföretag	43	48	42	36
– varav förvaltningsresultat	10	9	43	44
– varav värdeförändring på fastigheter	9	4	13	18
– varav värdeförändring på finansiella instrument	24	35	–14	–25
Finansiella intäkter	0	5	7	2
Finansiella kostnader	–73	–70	–303	–306
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>	<b>146</b>	<b>144</b>	<b>417</b>	<b>418</b>
– varav Förvaltningsresultat	<b>113</b>	<b>105</b>	<b>418</b>	<b>426</b>
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	–2	1	1	–2
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	–1	136	134	–2
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–4	–	–	–4
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	83	72	–70	–59
<b>Resultat före skatt</b>	<b>222</b>	<b>352</b>	<b>482</b>	<b>351</b>
Uppskjuten skatt	–50	–98	–116	–67
Aktuell skatt	–1	8	6	–3
<b>Periodens resultat</b>	<b>171</b>	<b>262</b>	<b>372</b>	<b>281</b>
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till periodens resultat:</i>				
Omräkningsdifferenser	–23	–9	–27	–41
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>148</b>	<b>253</b>	<b>345</b>	<b>240</b>
Resultat per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	0,99	1,65	1,84	1,35
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr <sup>1)</sup>	0,99	1,65	1,84	1,35
Genomsnittligt antal stamaktier	147 585 042	13 416 822	13 416 822	147 585 042
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	147 638 661	13 417 032	13 417 010	147 603 606

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013, som beslutats på bolagsstämman den 19 mars 2013.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2013 31 mar	2012 31 mar	2012 31 dec
Förvaltningsfastigheter	9 752	8 994	9 284
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	–	77
Uppskjuten skattefordran	3	2	3
Finansiella instrument	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	309	260	276
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 064</b>	<b>9 256</b>	<b>9 640</b>
Kassa och bank	186	278	379
Övriga omsättningstillgångar	122	103	117
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>308</b>	<b>381</b>	<b>496</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 372</b>	<b>9 637</b>	<b>10 136</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>2 942</b>	<b>2 476</b>	<b>2 794</b>
Långfristiga räntebärande skulder	6 254	6 214	6 068
Uppskjuten skatteskuld	222	169	187
Finansiella instrument	437	381	520
Övriga långfristiga skulder	3	2	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 917</b>	<b>6 766</b>	<b>6 778</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	220	152	189
Räntebärande skulder hänförliga till fastigheter till försäljning	–	–	44
Övriga kortfristiga skulder	293	243	331
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>513</b>	<b>395</b>	<b>564</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 372</b>	<b>9 637</b>	<b>10 136</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
<b>Resultat före skatt</b>	<b>222</b>	<b>352</b>	<b>482</b>
Värdeförändringar på finansiella instrument	-78	-72	70
Värdeförändringar på fastigheter	3	-136	-135
Resultat från ägande av intresseföretag	-43	-48	-42
Betald skatt	-4	-1	-6
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-2	-3	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>98</b>	<b>92</b>	<b>364</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-5	-8	-43
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-10	4	69
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>83</b>	<b>87</b>	<b>390</b>
Förvärv av fastigheter	-541	-	-203
Försäljning av fastigheter	76	66	68
Investeringar i befintliga fastigheter	-14	-26	-260
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-2	-	-5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-481</b>	<b>40</b>	<b>-399</b>
Emission av preferensaktier	-	-	367
Utbetald utdelning till aktieägare	-25	-19	-128
Upptagna lån	355	350	827
Amorterade lån	-120	-524	-1 020
Lösen av finansiellt derivat	-4	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-1	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>205</b>	<b>-192</b>	<b>46</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-192</b>	<b>-65</b>	<b>37</b>
Kursdifferens i likvida medel	-1	-	-1
Förändring av likvida medel	-193	-65	36
Likvida medel vid periodens ingång	379	343	343
Likvida medel vid periodens utgång	186	278	379



## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 31 december 2011</b>	<b>253</b>	<b>891</b>	<b>-26</b>	<b>1 104</b>	<b>2 223</b>
Totalresultat januari-mars 2012	-	-	-9	262	253
<b>Eget kapital 31 mars 2012</b>	<b>253</b>	<b>891</b>	<b>-35</b>	<b>1 366</b>	<b>2 476</b>
Aktieutdelning	-	-	-	-141	-141
Nyemitterade preferensaktier	64	312	-	-	376
Transaktionskostnader	-	-9	-	-	-9
Incitamentsprogram	-	-	-	-	-
Totalresultat april-december 2012	-	-	-17	110	93
<b>Eget kapital 31 december 2012</b>	<b>317</b>	<b>1 194</b>	<b>-52</b>	<b>1 335</b>	<b>2 794</b>
Totalresultat januari-mars 2013	-	-	-23	171	148
<b>Eget kapital 31 mars 2013<sup>1)</sup></b>	<b>317</b>	<b>1 194</b>	<b>-76</b>	<b>1 506</b>	<b>2 942</b>

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

## SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Hyresintäkter <sup>1)</sup>		Förvaltningsresultat		Värdoförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	102	97	32	37	22	89	-	1	53	126
Övriga Sverige	51	50	37	29	-6	41	-1	-	30	71
Helsingfors	23	23	12	13	-10	-10	-	-	2	3
Övriga Finland	22	21	16	15	-8	16	-	-	8	31
Övrigt	19	11	12	6	-	-	-	-	12	11
<b>Summa segmentsnivå</b>	<b>218</b>	<b>202</b>	<b>109</b>	<b>100</b>	<b>-1</b>	<b>136</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>	<b>105</b>	<b>241</b>
Finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	83	72
Intresseföretag	-	-	10	8	9	4	-	-	43	48
Övrigt ej fördelat	-	-	-6	-3	-	-	-	-	-8	-8
<b>Totalt</b>	<b>218</b>	<b>202</b>	<b>113</b>	<b>105</b>	<b>8</b>	<b>140</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>	<b>222</b>	<b>352</b>

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	4 878	4 362	12	7	438	-	-30	-63
Övriga Sverige	2 312	2 252	1	6	102	-	-46	-2
Helsingfors	898	945	1	1	-	-	-	-
Övriga Finland	968	1 027	0	12	-	-	-	-
Övrigt	731	444	-	-	-	-	-	-
<b>Summa segmentsnivå</b>	<b>9 787</b>	<b>9 029</b>	<b>14</b>	<b>26</b>	<b>541</b>	<b>-</b>	<b>-76</b>	<b>-65</b>
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>9 787</b>	<b>9 029</b>	<b>14</b>	<b>26</b>	<b>541</b>	<b>-</b>	<b>-76</b>	<b>-65</b>

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

## NYCKELTAL

	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>							
Direktavkastning, %	7,8	7,6	7,8	7,7	8,1	8,1	7,6
Överskottsgrad, %	85	84	86	86	89	88	89
Areamässig uthyrningsgrad, %	94	97	95	97	97	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93	93	94	95	96
Hiresduration, år	8,4	7,7	8,4	7,9	8,6	9,1	9,3
Uthyrningsbar area, kvadratmeter	1 218 158	1 136 536	1 158 657	1 143 651	1 023 553	916 777	839 114
Antal fastigheter	134	132	134	136	129	113	110
<b>Finansiella</b>							
Avkastning på totalt kapital, %	7	8	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	24	45	15	6	27	3	-13
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,5	4,6	4,5	4,3	4,3	5,1
Räntebindning inkl. derivat, år	4,7	4,5	5,2	4,3	4,3	4,4	5,1
Kapitalbindning, år	4,0	2,9	4,3	2,9	3,4	4,2	5,1
Soliditet, %	28	26	28	23	26	20	19
Belåningsgrad, %	62	66	62	68	67	73	73
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	64	67	63	69	70	75	74
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,4	2,3	2,4	2,0	1,8
<b>Data per stamaktie<sup>1)</sup></b>							
Börskurs vid periodens utgång, kr	22,00	16,59	17,14	15,00	15,45	8,00	3,17
EPRA NAV, kr	15,13	13,27	14,86	12,76	10,76	8,06	8,93
Eget kapital, kr	8,92	8,57	8,09	6,99	7,14	5,44	5,86
Eget kapital efter utspädning, kr	8,92	8,57	8,09	6,99	6,92	5,10	5,65
Resultat, kr	0,99	1,65	1,84	0,32	3,12	-0,06	-1,59
Resultat efter utspädning, kr	0,99	1,65	1,84	0,32	2,90	-0,06	-1,59
Kassaflöde, kr	0,50	0,50	1,79	0,17	1,74	1,47	1,66
Kassaflöde efter utspädning, kr	0,50	0,50	1,79	0,17	1,62	1,39	1,10
Antal aktier vid periodens utgång	147 585 042	13 416 822	13 416 822	13 416 822	12 903 664	12 077 322	12 077 322
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning	147 698 854	13 417 426	13 416 822	13 416 822	13 311 307	12 884 066	12 534 057
Genomsnittligt antal aktier	147 585 042	13 416 822	13 416 822	13 341 913	12 170 478	12 077 322	12 077 322
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	147 638 661	13 417 032	13 417 010	13 402 395	13 076 804	12 762 909	12 705 344
<b>Data per preferensaktie</b>							
Börskurs vid periodens utgång, kr	29,00	28,60	29,60	26,50	26,30	27,50	23,00
Eget kapital, kr	32,50	32,50	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång	50 000 000	37 252 022	50 000 000	37 252 022	37 252 022	20 605 276	15 090 276
Genomsnittligt antal aktier	50 000 000	37 252 022	37 783 188	37 252 022	32 871 220	18 648 189	14 970 711

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013, som beslutats på bolagsstämma den 19 mars 2013.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
Nettoomsättning	11	7	36
Administrationskostnader	-12	-13	-44
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-1</b>	<b>-6</b>	<b>-8</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	27	29
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-
Finansiella intäkter	14	22	103
Finansiella kostnader	-17	-20	-64
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4</b>	<b>23</b>	<b>60</b>
Skatt	1	1	-16
<b>Periodens resultat</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>44</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2013 31 mar	2012 31 mar	2012 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Uppskjuten skattefordran	12	30	12
Fordringar på koncernföretag	914	775	728
Fordringar på intresseföretag	17	282	17
Övriga finansiella anläggningstillgångar	592	313	592
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 537</b>	<b>1 402</b>	<b>1 352</b>
Kassa och bank	4	48	87
Fordringar på koncernföretag	645	438	790
Fordringar på intresseföretag	1	16	0
Övriga omsättningstillgångar	15	18	13
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>665</b>	<b>521</b>	<b>890</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 202</b>	<b>1 922</b>	<b>2 242</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 518</b>	<b>1 275</b>	<b>1 521</b>
Långfristiga räntebärande skulder	600	600	600
Skulder till koncernföretag	-	13	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>600</b>	<b>613</b>	<b>600</b>
Skulder till koncernföretag	29	-	21
Övriga kortfristiga skulder	55	34	100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>84</b>	<b>34</b>	<b>121</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 202</b>	<b>1 922</b>	<b>2 242</b>

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid årets utgång 6 773 (6 083) aktieägare och börsvärdet uppgick till 4 697 (3 514) miljoner kronor.

## Stamaktier

Sista betalkurs den 31 mars 2013 för Sagax A-aktie uppgick till 242,00 (182,50) kronor. Justerat för fondemission av B-aktier som registrerats hos Bolagsverket men inte hos Euroclear motsvarade kursen 22,00 kronor per aktie. B-aktien togs upp till handel den 8 april 2013. Under årets första kvartal har A-aktien varit föremål för i genomsnitt 18 (20) transaktioner per handelsdag. Aktiens genomsnittliga omsättningshastighet har uppgått till 10 % (5 %). Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 1,1 (0,5) miljoner kronor per dag.

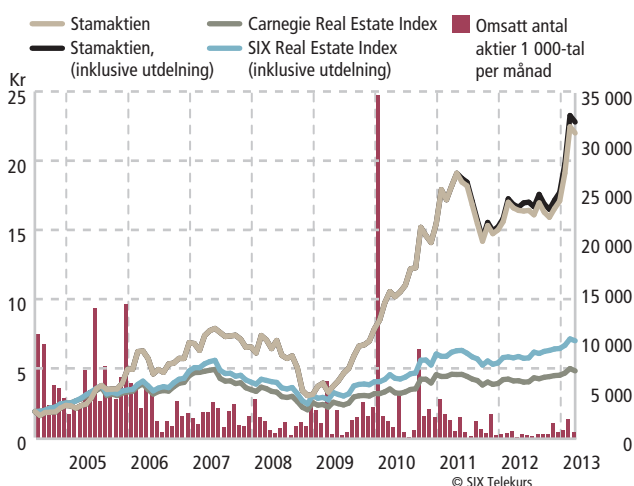
Nedan visas kursutvecklingen sedan 2004 då verksamheten startades samt för de senaste 12 månaderna.

## Preferensaktier

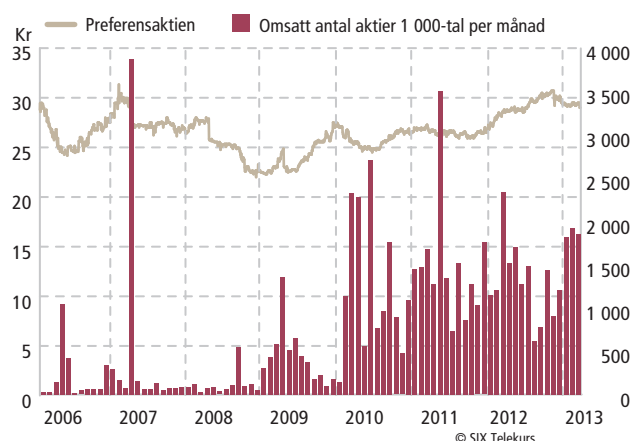
Betalkursen den 31 mars 2013 för Sagax preferensaktie uppgick till 29,00 (28,60) kronor. Omsättningshastigheten under årets första kvartal uppgick till 46 % (50 %) och aktien var föremål för i genomsnitt 49 (33) transaktioner per dag. Den genomsnittliga handelsvolymen har uppgått till 2,6 (2,0) miljoner kronor per dag. Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.

Nedan visas kursutvecklingen sedan aktien noterades 2006 samt för de senaste 12 månaderna.

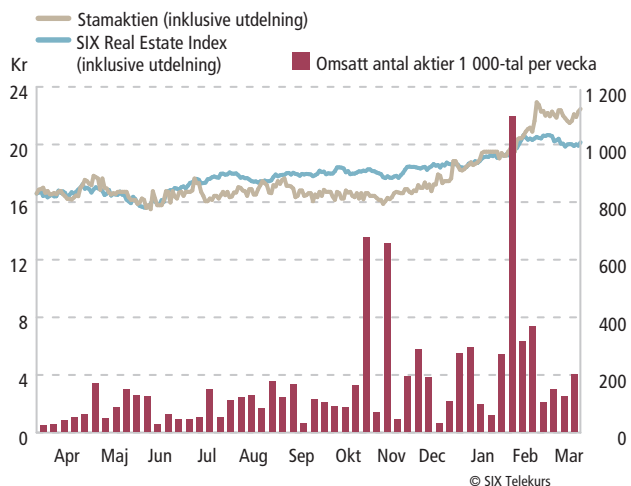
### Stamaktiernas kursutveckling sedan 2004



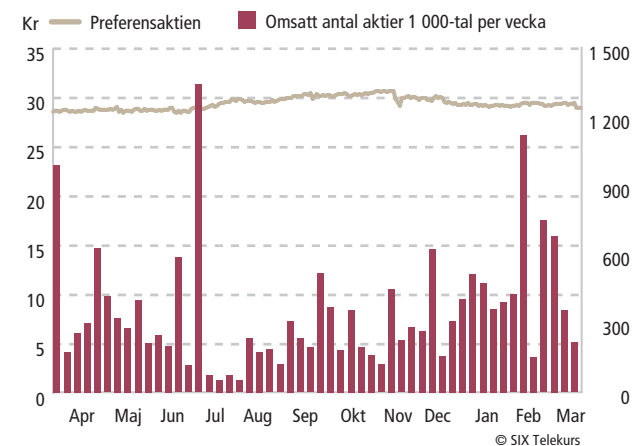
### Preferensaktiernas kursutveckling sedan 2006



### Stamaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



### Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



### Teckningsoptioner

Sagax har två optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2011-2014 och 2012-2015. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i maj 2014 respektive maj 2015. Teckningskurserna motsvarar Sagaxaktiens betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning av att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod. Totalt innehar Sagax medarbetare motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

### Förvaltningsresultat per stamaktie <sup>1)</sup>

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 2,21 (2,21) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 10,0 (7,5).

### Eget kapital per stamaktie <sup>1)</sup>

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 8,92 (8,57) kronor. För definition av nyckeltalet, se sidan 25. Aktiekursen för stamaktien vid periodens slut var 247 % (194 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 146 % (117 %) av EPRA NAV per stamaktie.

### NYCKELTAL PER STAMAKTIE <sup>1)</sup>

	2013 31 mar	2012 31 mar	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	22,00	16,59	17,14	15,00	15,45	8,00	3,17
Förvaltningsresultat <sup>2)</sup> efter utspädning, kr	2,21	2,21	2,15	2,06	1,74	1,44	1,13
Kassaflöde <sup>2) 3)</sup> efter utspädning, kr	1,83	1,94	1,79	1,87	1,62	1,39	1,10
Eget kapital efter utspädning, kr	8,92	8,57	8,09	6,99	6,92	5,10	5,65
EPRA NAV <sup>4)</sup> , kr	15,13	13,27	14,86	12,76	10,76	8,06	8,93
Börskurs/Förvaltningsresultat <sup>2)</sup> , ggr	10,0	7,5	8,0	7,3	8,9	5,6	2,8
Börskurs/Kassaflöde <sup>2) 3)</sup> , ggr	12,0	8,5	9,6	8,0	9,5	5,8	2,9
Börskurs/Eget kapital, %	247	194	212	215	224	157	56
Börskurs/EPRA NAV, %	146	117	116	118	144	99	36

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013, som beslutats på bolagsstämma den 19 mars 2013.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

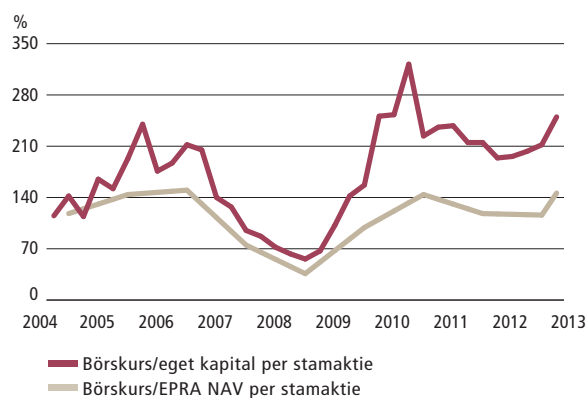
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 25.

### BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



### BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE EPRA NAV



## AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 MARS 2013

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 195	Privatpersoner bosatta i Sverige	5 657	12 %	Sverige	6 361	91 %
501–1 000	549	Privatpersoner bosatta utomlands	55	1 %	Luxemburg	19	4 %
1 001–2 000	452	Företag/institutioner i Sverige	707	79 %	Irland	30	1 %
2 001–5 000	595	Företag/institutioner utomlands	354	8 %	Storbritannien	29	1 %
5 001–10 000	389				Norge	17	1 %
10 001–50 000	455				Danmark	161	1 %
50 001–	138				Övriga länder	156	1 %
<b>Totalt</b>	<b>6 773</b>	<b>Totalt</b>	<b>6 773</b>	<b>100 %</b>	<b>Totalt</b>	<b>6 773</b>	<b>100,0 %</b>

## Största aktieägare 31 mars 2013<sup>1)</sup>

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster
David Mindus med bolag	3 937 722	39 377 220	775	21,9 %	24,7 %
Rutger Arnhult med bolag	2 583 947	25 839 470	1 088 848	14,9 %	16,6 %
Familjen Salén med bolag	1 776 733	17 767 330	78 595	9,9 %	11,2 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	816 640	8 166 400	–	4,5 %	5,1 %
Banque Carnegie Luxembourg	411 007	4 110 070	266 696	2,4 %	2,7 %
Avanza Pension	104 744	1 047 440	3 190 835	2,2 %	1,7 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	636 103	1,7 %	1,8 %
Nordnet Pensionsförsäkring	69 734	697 340	1 678 796	1,2 %	1,0 %
Catella Hedgefond	–	–	2 073 400	1,0 %	0,7 %
Sifonen	165 000	1 650 000	10 033	0,9 %	1,0 %
SEB S.A.	83 750	837 500	819 575	0,9 %	0,8 %
Johan Thorell med bolag	101 627	1 016 270	499 999	0,8 %	0,8 %
SEB Life International Assurance	–	–	1 500 000	0,8 %	0,5 %
Lantbrukarnas Ekonomi	–	–	1 338 084	0,7 %	0,4 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 337 310	–	0,7 %	0,8 %
Gårdarrike Invest	130 340	1 303 400	–	0,7 %	0,8 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	1 024 000	201 335	0,7 %	0,7 %
Familjen Engelbert med bolag	122 500	1 225 000	–	0,7 %	0,8 %
Länsförsäkringar Småbolagsfond	120 394	1 203 940	–	0,7 %	0,8 %
Artelis Förvaltning	94 637	946 370	57 559	0,6 %	0,6 %
<b>Delsumma</b>	<b>11 004 906</b>	<b>110 049 060</b>	<b>13 440 633</b>	<b>68,1 %</b>	<b>73,4 %</b>
Övriga aktieägare	2 411 916	24 119 160	36 559 367	31,9 %	26,6 %
<b>Totalt</b>	<b>13 416 822</b>	<b>134 168 220</b>	<b>50 000 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
– varav styrelse och medarbetare	6 115 380	61 153 800	1 618 833	34,9 %	38,9 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2013 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och kända förändringar. Sammanställningen är justerad för fondemission av B-aktier vilka upptogs till handel den 8 april 2013.

## EXTRA BOLAGSSTÄMMA I AB SAGAX DEN 19 MARS 2013

Vid extra bolagsstämma i AB Sagax den 19 mars 2013 beslutades om en fondemission av 134 168 220 nya B-aktier varvid en A-aktie berättigade till tio nya B-aktier. Bolagsstämman beslutade även om erforderliga ändringar av bolagsordningen för genomförandet av fondemissionen. Besluten innebar att Sagax aktiekapital totalt ökade med

28,7 miljoner kronor. B-aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. B-aktierna togs upp till handel den 8 april 2013.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 9 april 2013 pressmeddelades att Sagax investerar sammanlagt 19 miljoner euro motsvarande 160 miljoner kronor inom ramen för bolagets verksamhet i Finland. Investeringarna består av förvärv av fem fastigheter, varav tre i Helsingfors, samt en tillbyggnad på Sagax fastighet i Åbo. Förvärven skedde i tre separata transaktioner och samtliga tillträden har ägt rum.

Den 10 april 2013 pressmeddelades att Söderport Fastigheter AB, vilket Sagax äger 50/50 med Hemfosa Fastigheter AB, säljer 34 fastigheter omfattande 26 400 kvadratmeter till Altira AB ur det bestånd av bilprovsningsfastigheter som Söderport förvärvade 2012. Underliggande fastighetsvärde är 95 miljoner kronor och försäljningen medför en realiserad värdeförändring för Sagax om 6 miljoner kronor under det andra kvartalet 2013. Försäljningen avsåg samtliga fastigheter i ett geografiskt begränsat område med tyngdpunkt i Dalarna, Värmland och Västmanland. Frånträde skedde den 15 april 2013.

## PERSONAL

Sagax hade vid periodens utgång 27 anställda varav tolv kvinnor. En medarbetare var föräldraledig. 21 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm och sex med-

arbetare är anställda i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Finland. Funktioner såsom fastighetskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

IFRS 13 Värderingar till verkligt värde tillämpas första gången 2013 och bestämmer hur det verkliga värdet skall fastställas samt vilka upplysningskrav som följer utöver de krav som redan finns i övriga standarder. I Sagax finns räntederivat som används för att ekonomiskt säkra ränterisker. Dessa finansiella instrument

redovisas brutto till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raderna avseende finansiella instrument och instrumentens värdet förändringar redovisas i rapport över totalresultat. Derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata, nivå 2. Sagax fastigheter värderas av oberoende värderingsinstitut varje kvartal, motsvarande nivå 3 som inte i sin helhet baseras på observerbara marknadsdata.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2012.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### *Närstående transaktioner*

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

Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 8 (3) miljoner kronor. Sagax erhåller även arvoden från intresseföretag för fastighets- och bolagsförvaltning och under perioden uppgick dessa till 3 (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 värdemetoden. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 31 mars 2013, förutom fastigheterna i Tyskland vilka av kostnadsskäl värderas internt den 31 mars och 30 september varje år. För Gravören 9 i Växjö hade avtal träf-

fats om försäljning med frånträde under april 2013. Gravören 9 har därför värderats till avtalat försäljningspris per 31 mars 2013.

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. 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 248 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en negativ omvärdering med -266 miljoner kronor. Om även Sagax resultatandel i intresseföretag beaktas blir effekten av en parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna en omvärdering med 327 miljoner kronor. En parallellförskjutning med -1 procentenhet medför en omvärdering med -357 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 mars skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 13 (17) miljoner kronor. En sänkning



av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 13 (17) miljoner kronor, ett scenario som förutsätter att Euribor 3 månader blir negativ.

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2013, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 592 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurs-effekterna till totalresultatet vid konsolidering av koncernen. 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 2012, på sidorna 63-66.

#### KÄNSLIGHETSANALYS PER 31 MARS 2013

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 9
Hysesintäkter	+/-1 %	+/- 8
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 1,2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1)</sup>	+/-1 %-enhet	-/+ 13
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2)</sup>	+/-1 %-enhet	-/+ 65
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 13
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2013	+/-10 %	+/- 4,0
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt
Förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde	+/- 1 %	+/- 98
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor <sup>3)</sup>	+/-1 %-enhet	+327/-357
Förändring av valutakursen <sup>4)</sup>	+/- 10 %	+/- 6

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Inklusive resultatandel i intresseföretag.

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

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 2013  
AB SAGAX (publ)  
Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON  
*Styrelseordförande*

STAFFAN SALÉN  
*Styrelseledamot*

JOHAN THORELL  
*Styrelseledamot*

FILIP ENGELBERT  
*Styrelseledamot*

ULRIKA WERDELIN  
*Styrelseledamot*

DAVID MINDUS  
*VD och styrelseledamot*

JOHAN CEDERLUND  
*Styrelseledamot*

*Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 maj 2013, klockan 12.00.*

## EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2013	7 maj 2013
Delårsrapport januari-juni 2013	21 augusti 2013
Delårsrapport januari-september 2013	24 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	13 februari 2014

## 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](http://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 rätt till utdelning (2 kronor per år).

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

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

### **Euribor**

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

### **EPRA NAV**

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

### **Fastighet**

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

### **Finansiella derivat**

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

### **Förvaltningsresultat**

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

### **Förvaltningsresultat per stamaktie efter utspädning**

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

### **Hyresduration**

Återstående löptid på hyresavtal.

### **Hyresvärde**

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

### **IFRS**

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

### **Kassaflöde per stamaktie**

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

### **Nettoskuld**

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

### **Preferenskapital**

Beräknas som 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.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2013 uppgick till 1 218 000 kvadratmeter fördelat på 134 fastigheter.

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

Mer information finns på [www.sagax.se](http://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](http://www.sagax.se)