

AB | SAGAX

Delårsrapport januari - september 2014



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

PERIODEN I SAMMANDRAG

Januari-september 2014

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 806 miljoner kronor (675 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 33 % till 518 (390) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 33 % till 2,76 (2,07) kronor jämfört med motsvarande period föregående år.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 295 (100) miljoner kronor.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt -357 (262) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 354 (601) miljoner kronor, motsvarande 1,73 (3,45) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 425 (322) miljoner kronor motsvarande 2,18 (1,62) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 1 314 (947) miljoner kronor i fastigheter. Sagax har förvärvat 18 fastigheter och avyttrat tre fastigheter under perioden.

Tredje kvartalet 2014

- Hyresintäkterna ökade med 21 % till 280 miljoner kronor (231 miljoner kronor under motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 31 % till 199 (152) miljoner kronor under kvartalet.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 37 (-63) miljoner kronor.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt -96 (30) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 105 (92) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 176 (116) miljoner kronor under kvartalet.
- Sagax har under det tredje kvartalet nettoinvesterat 248 (58) miljoner kronor i fastigheter. Under kvartalet har fyra fastigheter förvärvats.

Oförändrad prognos för 2014

För 2014 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 670 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-mars 2014.

Nyckeltal i urval	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,76	2,07	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46
<i>Förändring föregående år</i>	33 %	13 %	27 %	4 %	14 %	23 %	27 %
Resultat per stamaktie, kr	1,73	3,45	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	0,55	0,43	0,36	0,27	-
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	12 290	10 455	10 825	9 396	8 961	7 535	6 422
Direktavkastning	7,7 %	7,8 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %	8,1 %
Hyresduration, år	8,1	8,4	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1

Omslag: Sagax joint venture Söderport har under 2014 förvärvat 12 fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 miljarder kronor från bolag inom Volvo-koncernen. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda, 15 minuter från centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Fotona på framsidan är tagna i Torslanda. Fastigheterna i Torslanda utgörs av lokaler för lager, lätt industri och kontor och omfattar totalt 267 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

VD HAR ORDET

Den fyrtioförsta delårsrapporten...

”Under kvartalet, som är det första med den ändrade verksamhetsinriktningen, uppgick resultatet efter skatt till 5,6 miljoner kronor, vilket är i linje med tidigare lämnad information”. Citatet kommer från Sagax rapport för det tredje kvartalet 2004. Det var bolagets första delårsrapport. Föreliggande rapport är således inte mindre än den fyrtioförsta rapporten som Sagax avger och det är det tionde året som jag har förmånen att kommentera densamma.

Bolaget har utvecklats mycket under dessa 10 år. Verksamhetsinriktningen som för 10 år sedan beskrevs som ”Sagax kommer att fortsätta investera i lager- och industrifastigheter. Jag bedömer att både hyresmarknaden och investeringsmarknaden inom detta segment är förhållandevis stabila” stämmer lika väl idag som när det skrevs. Min gissning är att det kommer att stämma under över-skådlig framtid.

Historia

Utan att fördjupa sig i historien kan det vara värt att notera att det senaste decenniets verksamhet präglats mer av framgång än av motgång. Sagax förvaltningsresultat har stigit från 8 miljoner kronor för det tredje kvartalet 2004 till 199 miljoner kronor för motsvarande period 2014, en ökning med över 2 400 %. Koncernens egna kapital har stigit från 200 till över 4 000 miljoner kronor, en ökning med mer än 2 000 %. Aktieägarna har blivit belönade för sitt risktagande genom att se värdet på sina aktier öka med över 2 000 % under denna period, ett utfall som överträffat vad som rimligen kunnat förväntats av bolaget.

Det är svårt för mig att ge en sammanfattande förklaring till Sagax utveckling men jag tror att det har varit kombinationen av förstklassiga kollegor och ett stort fokus på risk, kassaflödestillväxt och kassaflödesanpassad finansiell struktur som skapat detta goda utfall. Vad gäller det senare var införandet av limiterade och ackumulerande preferensaktier 2006 särskilt betydelsefullt. Det har varit en idealisk finansieringskälla för Sagax som alltid haft ett stabilt positivt kassaflöde. Instrumentet som sådant har sedermera fått stort genomslag i marknaden med många efterföljande emittenter. Detta har varit positivt för Sagax.

Framtid

Det är nästan omöjligt att ha en bild av det nästkommande decenniet för Sagax. Givet vad vi vet idag är min gissning dock att vi kommer att se ett betydligt större och mer internationaliserat

Sagax om 10 år. Jag tror att kärnmarknaden fortsatt kommer att vara i Sverige. Jag tror att den finska verksamheten kommer att vara betydligt större än idag. Jag tror likaså att verksamheten i Paris kommer att bidra på ett meningsfullt sätt och att Sagax eventuellt kan ha utvecklat ytterligare geografiska marknader. Huvudtema på samtliga marknader kommer dock sannolikt förbli att ha en opportunistisk investeringsattityd och ett stort fokus på nya investeringsförmåga att generera stabila kassaflöden. Det ligger så djupt i Sagax DNA att jag har svårt att se att det skulle kunna ändras.

Nuet

Sagax förvaltningsresultat för årets första nio månader uppgick till 518 miljoner kronor vilket är 33 % bättre än samma period föregående år. Under tredje kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 199 miljoner kronor (+31 %). Sagax operativa kassaflöde uppgick till 425 miljoner kronor (+32 %) varav 176 miljoner kronor (+52 %) under tredje kvartalet. Både förvaltningsresultat och kassaflöde är de bästa utfallen Sagax hittills kunnat rapportera.

Avvikelsen mellan det redovisade förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet, 93 miljoner kronor, motsvarar i stort sett förvaltningsresultatet från våra joint ventures (131 Mkr) med avdrag för utdelningar från dessa vilka redovisas som operativt kassaflöde. Utdelningen Sagax erhållit under 2014 från joint ventures uppgick till 50 miljoner kronor.

Oförändrad prognos för 2014

Mot bakgrund av den avslutade rapportperioden beräknas bolaget infria sin sedan tidigare kommunicerade prognos om ett förvaltningsresultat om 670 miljoner kronor för helåret 2014 med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar.

Stockholm 23 oktober 2014

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Affärsidé

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

Verksamhetsmål

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

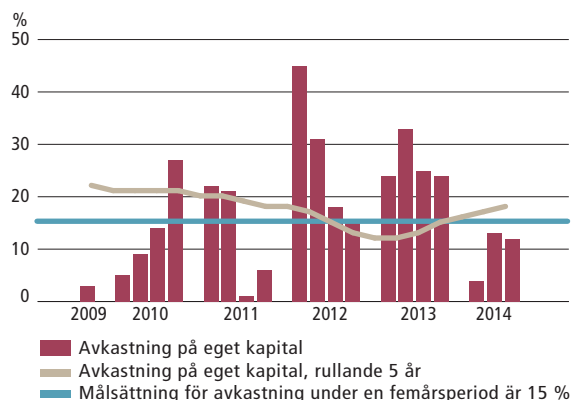
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa realltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

Finansiella mål

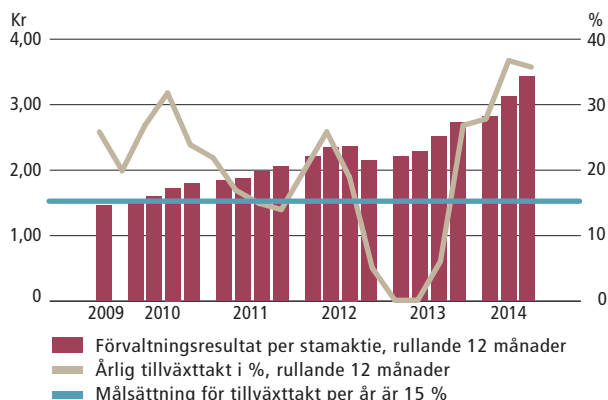
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under perioden uppgick den till 12 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 18 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För perioden uppgick det till 2,76 kronor per stamaktie, en ökning med 33 % jämfört med motsvarande period 2013. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 20 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 260 % under perioden och har de senaste fem åren varit 240 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 61 % och har de senaste fem åren varit 66 % i genomsnitt.

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

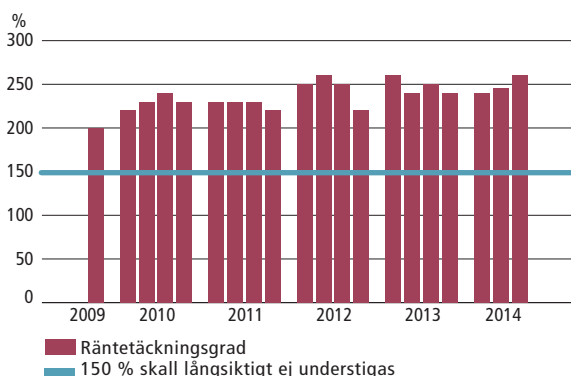
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



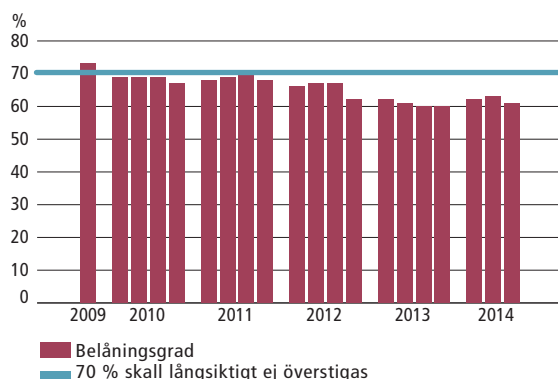
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD



Strategier

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Hög löpande direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödena och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet nedan redovisas Sagax tillväxttakt mänt som fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area sedan 2004.

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet nedan redovisas Sagax löpande förvaltningsresultat och kassaflöden från den löpande verksamheten. Som synes motsvaras kassaflödet i hög utsträckning av förvaltningsresultatet. Avvikelsen är huvudsakligen hänförlig till förvaltningsresultat från joint ventures som ej redovisas som kassaflöde. Utdelning som erhålles från joint ventures redovisas som kassaflöde från löpande verksamhet.

Sagax har en konservativ syn på risktagande och eftersträvar därför en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,3 (4,0) år vid kvartalsskiftet. Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,4 (3,5) år vid kvartalsskiftet.

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Preferensaktier möjliggör att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning. Preferensaktierna diversifierar

kapitalbasen och möjliggör för bolaget att öka det egna kapitalet utan att antalet stamaktier ökas. B-aktier har emitterats med avsikt att påverka likviditeten och prissättningen för stamaktier positivt samt bidra till att förbättra den finansiella flexibiliteten.

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider och solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick den 30 september till 8,1 (8,4) år.

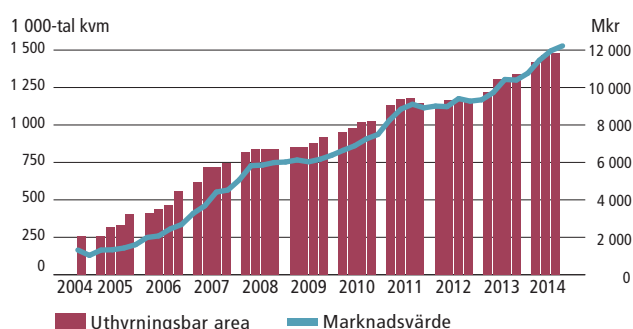
Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

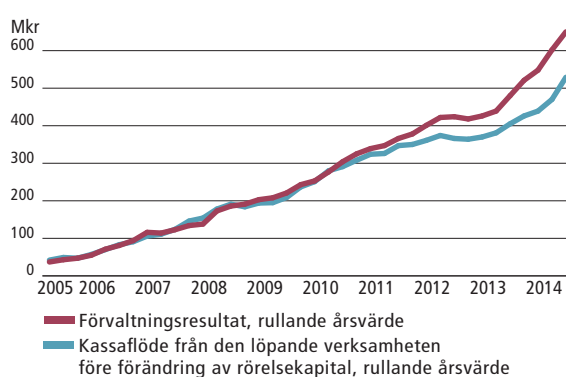
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2013.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE OCH AREA



FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH KASSAFLÖDE



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 33 % till 518 (390) miljoner kronor varav 131 (56) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsinvesteringar samt förbättrat resultat från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 33 % till 2,76 (2,07) kronor.

Fastigheterna omvärderades med 295 (100) miljoner kronor, varav 263 (15) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med -201 (196) miljoner kronor, varav -201 (200) miljoner kronor

avsåg orealiserade värdeförändringar på räntederivat och noll (-4) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med -156 (66) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures.

Omvärderingarna har främst skett till följd av att långa marknadsräntor fallit under perioden.

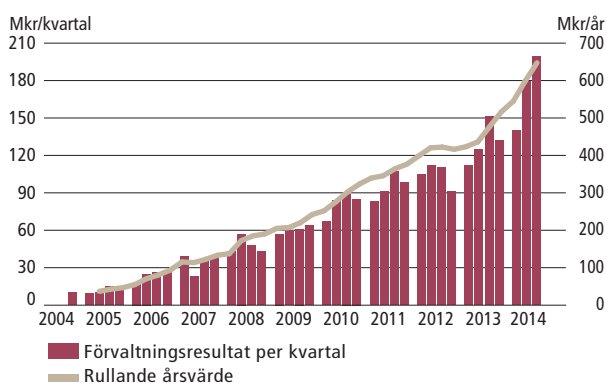
Periodens resultat efter skatt uppgick till 354 (601) miljoner kronor.

Intäkter

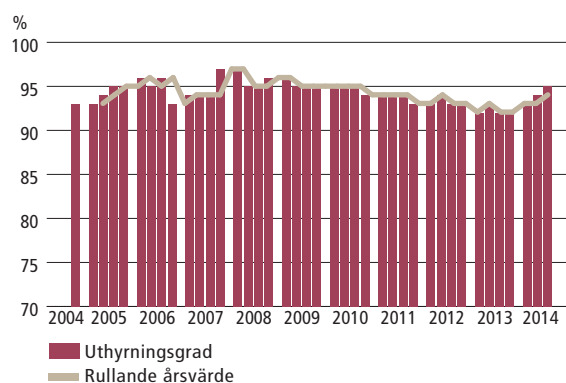
Hysesintäkterna ökade med 19 % till 806 (675) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av finska hyresintäkter.

Övriga intäkter om 2 (6) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under perioden.

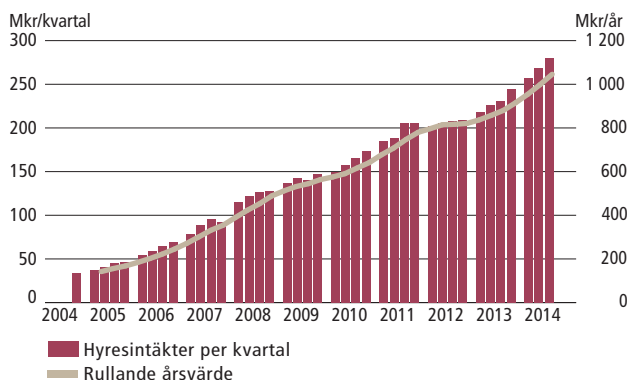
FÖRVALTNINGSRESULTAT



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



HYRESINTÄKTER



Den ekonomiska uthyrningsgradens förändring

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %, att jämföra med 92 % vid årsskiftet 2013/2014. Under perioden har vakansvärdet ökat med 18 (32) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 35 (19) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 22 (26) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en minskning med 2 miljoner kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 57 % (63 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Utgående vakansvärde uppgick till 65 (82) miljoner kronor, en nettoförändring med -15 miljoner kronor under 2014 vilken förklaras av framgångsrikt uthyrningsarbete under perioden. Justerat för vakansvärde om 4 miljoner kronor från fastighetsförvärv i Finland har vakansvärdet minskat med 19 miljoner kronor under perioden, varav 13 miljoner kronor i Stockholm.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 14 (23) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 1 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 13 (22) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 2 miljoner kronor under 2014, avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 3 (10) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 76 (95) miljoner kronor, en minskning med 8 miljoner kronor under 2014. Justerat för vakansvärde om 4 miljoner kronor från fastighetsförvärv i Finland har det justerade vakansvärdet minskat med 12 miljoner kronor under perioden till följd av uthyrningsarbetet.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

	2014 jan-sep	2013 jan-dec
Belopp i miljoner kronor		
Ingående vakans respektive år	80	66
Avflyttningar	18	34
Inflyttningar	-35	-26
Förändring av lämnade rabatter	-2	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	5
Utgående vakansvärde	65	80
Uppsagt för omförhandling	1	1
Uppsagda avtal, ej avflyttat	13	20
Nyuthyrning, ej inflyttat	-3	-17
Justerat utgående vakansvärde	76	84

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2014	8
2015	4
2016	8
2017	1
2018	0
>2018	1
Totalt	22

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2014	2	2
2015	6	8
2016	1	-
2017	-	-
2018	1	3
Totalt	10	13

VAKANSER 1 OKTOBER 2014

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	497	37	7 %	521 000	33 000	6 %
Helsingfors	256	12	5 %	270 000	12 000	4 %
Övriga Sverige	213	9	4 %	374 000	22 000	6 %
Övriga Finland	137	-	-	241 000	-	-
Övrigt	93	7	7 %	74 000	-	-
Totalt	1 196	65	5 %	1 480 000	67 000	4 %

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

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 67 (53) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 33 (26) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 16 (12) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 35 (28) miljoner kronor. Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 23 (24) miljoner kronor och från joint ventures till 10 (9) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

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

Resultat från joint ventures

Förvaltningsresultat från joint ventures uppgick till 131 (56) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten för Söderport och Hemsö, se även avsnittet om Joint ventures på sidan 14. Resultat från

joint ventures inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 239 (137) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 131 (56) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -156 (66) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 263 (15) miljoner kronor.

Finansnetto

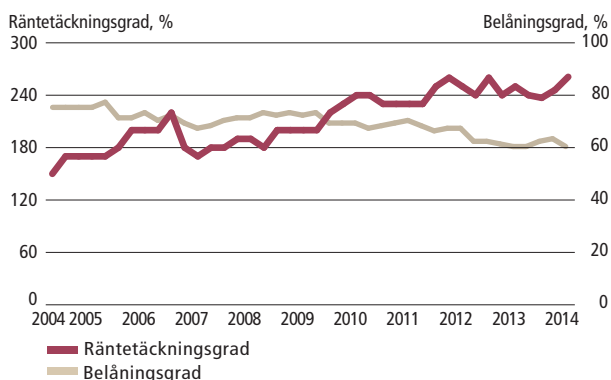
Sagax finansiella kostnader uppgick till 272 (229) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 30 september 2014 till 4,2 % (4,3 %). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 8 061 (6 907) miljoner kronor, vilket även förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna. Under de senaste åren har Sagax belåningsgrad sjunkit samtidigt som räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan, vilket medfört att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 15.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 2 (1) miljoner kronor under perioden.

Omvärderingar av fastigheter

Den 30 september 2014 omfattade fastighetsbeståndet 156 (138) fastigheter med ett marknadsvärde om 12 290 (10 455) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till -3 (14) miljoner kronor och för verksamheten utomlands till 30 (75) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 33 (51) miljoner kronor och avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 36 (-17) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdet förändringen uppgick till 30 (55) miljoner kronor. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 27 (89) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	20
Avflyttningar/Omförhandlingar	-12
Allmän marknadsvärdeförändring	-11
Delsumma Sverige	-3
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	13
Avflyttningar/Omförhandlingar	-24
Allmän marknadsvärdeförändring	41
Delsumma Utland	30
Summa orealiserade värdeförändringar	27

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 8,1 % (8,0 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 9,1 % (9,3 %) respektive 10,0 % (9,8 %).

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

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 30 september 2014 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till -201 (196) miljoner kronor varav -201 (200) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och noll (-4) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax redovisar negativa orealiserade värdeförändringar för räntederivat då marknadsräntorna sjunkit under perioden bland annat som en konsekvens av att såväl Sveriges Riksbank som den Europeiska Centralbanken sänkt sina styrräntor. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 515 (318) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatavtalens slutdatum, oavsett ränteläge. Omvärderingarna påverkar således inte Sagax kassaflöde eller belåningsgrad.

Sagax resultat för perioden påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med -156 (66) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

Skatt

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 11 (1) miljoner kronor för verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 91 (167) miljoner kronor. Sagax andel av joint ventures skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjuten skattekostnad för joint venture uppgick till 68 (26) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 3 (3) miljoner kronor respektive 367 (328) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjuten skattefordran har netto-redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/SKATTESKULD PER LAND

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2014
Sverige	-176
Finland	-171
Tyskland	-20
Danmark	3
Netto skattefordran/skatteskuld	-364

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 425 (322) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 37 (-) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 351 (-1 198) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 868 (735) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med -20 (-141) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Oförändrad prognos för 2014

För 2014 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 670 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-mars 2014.

Aktuell intjäningsförmåga

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

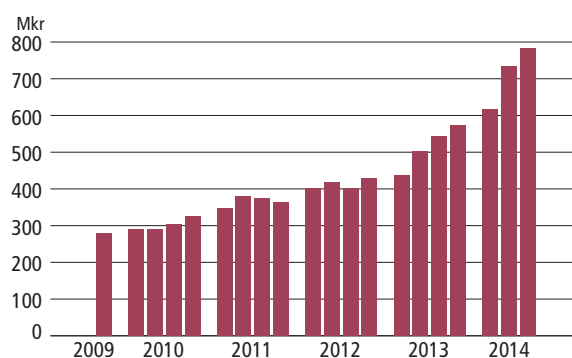
Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

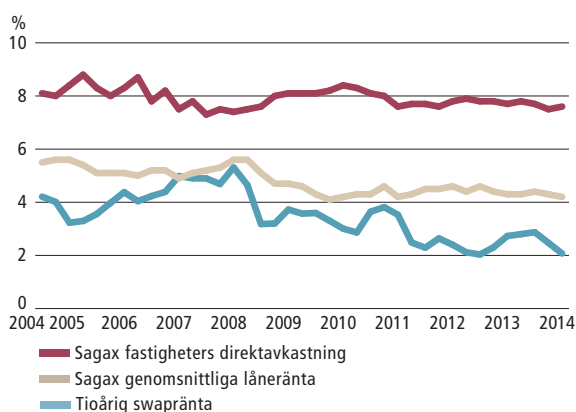
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2014	1 jan 2014
Hyresvärde	1 196	1 051
Vakans	-65	-80
Hyresintäkter	1 131	971
Fastighetskostnader	-166	-138
Driftnetto	965	833
Central administration	-49	-42
Resultatandel från joint ventures	215	106
Finansnetto	-349	-323
Förvaltningsresultat	782	574
Skatt	-172	-126
Resultat efter skatt	610	448
- varav preferensaktieägarna	106	100
- varav stamaktieägarna	504	348

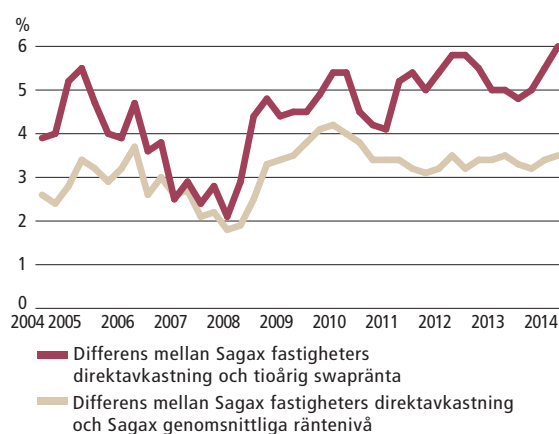
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT

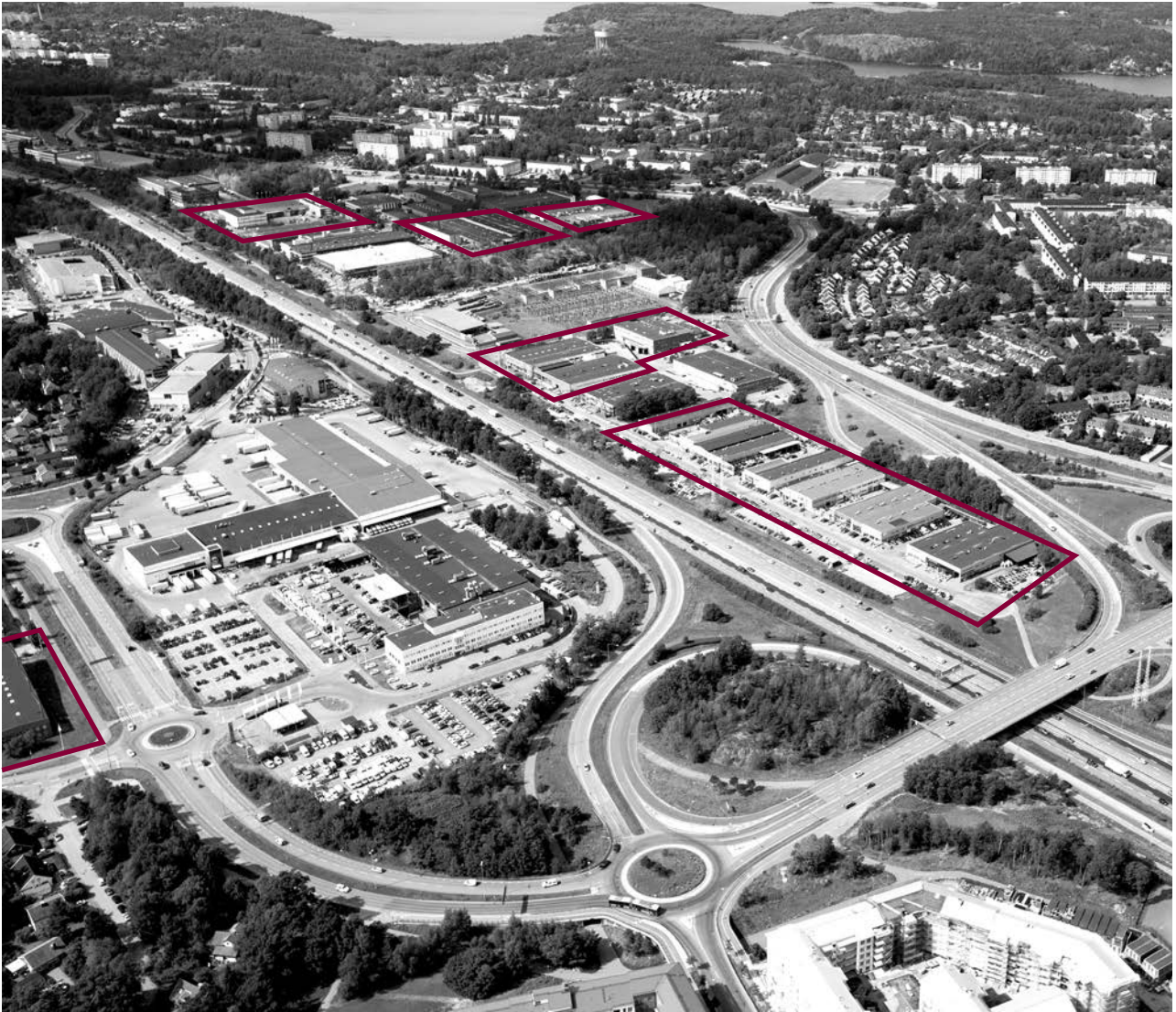


DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Med strategiskt läge utmed E4-an vid infarten till Stockholm äger Sagax fastigheterna Stensätra 16, Murmästare-Ämbetet 1 och Murmästare-Ämbetet 3 samt Heden 1 som tillsammans omfattar 37 700 kvadratmeter uthyrningsbar area. På bilden över Sättra och Segeltorp återfinns även Stensätra 2 och Hällsättra 4 vilka ägs av Sagax joint venture Söderport och tillsammans omfattar 15 500 kvadratmeter uthyrningsbar area.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 september 2014 omfattade fastighetsbeståndet 156 (138) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 480 000 (1 305 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,1 (8,4) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 43 % (47 %) av marknadsvärdet och 42 % (47 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 196 (998) respektive 1 131 (916) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (92 %).

Investeringar

Sagax har under perioden investerat 1 408 (1 032) miljoner kronor varav 1 236 (930) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 299 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 684 miljoner kronor avsåg Helsingfors, innebärandes att sammanlagt 70 % av investeringarna under perioden skedde på Sagax två viktigaste marknader.

FASTIGHETSINVESTERINGAR JANUARI-SEPTEMBER 2014

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	178	121	299
Övriga Sverige	24	37	61
Helsingfors	671	13	684
Övriga Finland	277	1	278
Övrigt	86	–	86
Totalt	1 236	172	1 408

FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI-SEPTEMBER 2014

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Tuna Äng 3	Botkyrka	Stockholm	7 200
Murmästare-Ämbetet 1	Stockholm	Stockholm	11 200
Flyghallen 1	Stockholm	Stockholm	3 100
Arendal 1:10	Göteborg	Övriga Sverige	4 500
Ristipellontie 17	Helsingfors	Helsingfors	2 800
Tiilitie 9	Vanda	Helsingfors	5 100
Martinkyläntie 9	Vanda	Helsingfors	55 800
Koivuvaarankuja 2	Vanda	Helsingfors	28 300
Sanomatie 3	Vanda	Helsingfors	3 300
Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Övriga Finland	9 000
Teollisuustie 11	Ylöjärvi	Övriga Finland	5 100
Korjaamonkatu 1	Björneborg	Övriga Finland	2 600
Kisällinkatu 10	Kotka	Övriga Finland	2 300
Jatkokatu 1	Lahtis	Övriga Finland	5 000
Avantintie 20	Lundo	Övriga Finland	5 600
Nuutisarankatu 19	Tammerfors	Övriga Finland	4 000
9 bc Tranders, Skjernvej 6	Ålborg	Övrigt	2 900
1 ru, Trollesminde, Lokesvej 1	Hilleröd	Övrigt	3 600
Totalt			161 400

Sagax har under perioden förvärvat 18 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 161 400 kvadratmeter, se sammanställning nedan. Sammanlagt 172 (102) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 41 miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 85 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion, 21 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrning och 25 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Försäljningar

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

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2014	21	39 000	17	1 %
2015	147	78 000	86	8 %
2016	70	95 000	79	7 %
2017	70	141 000	115	10 %
2018	38	49 000	48	4 %
>2018	135	1 011 000	786	70 %
Totalt	481	1 413 000	1 131	100 %

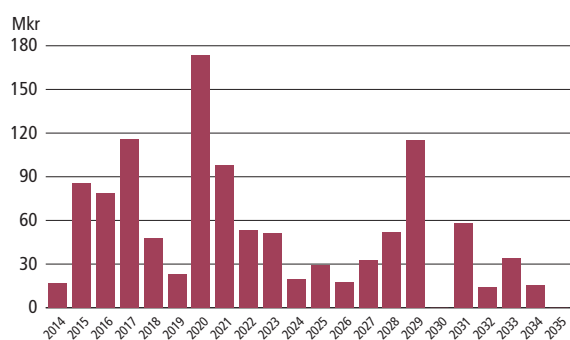
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI-SEPTEMBER 2014

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

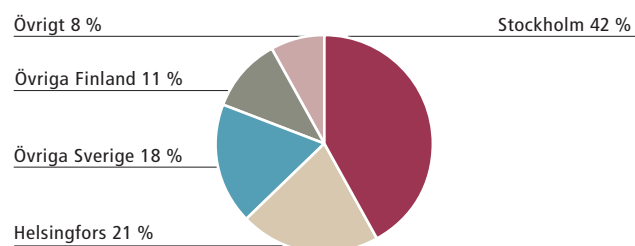
FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG 1 OKTOBER 2014

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde			Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm	Hyresvärde, Mkr			Mkr	Andel
Stockholm	59	521 000	33 000	5 288	10 100	497	42 %	93 %	460	41 %
Helsingfors	34	270 000	12 000	2 370	8 800	256	21 %	95 %	244	21 %
Övriga Sverige	36	374 000	22 000	2 338	6 300	213	18 %	96 %	204	18 %
Övriga Finland	19	241 000	–	1 412	5 900	137	11 %	100 %	137	12 %
Övrigt	8	74 000	–	882	11 900	93	8 %	93 %	86	8 %
Totalt	156	1 480 000	67 000	12 290	8 300	1 196	100 %	95 %	1 131	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE





Sagax fastighet Stensåtra 16 i Stockholm omfattar 11 100 kvadratmeter uthyrningsbar area och är uthyrd till bland annat Foria, ett av Sveriges största transport- och maskintjänstföretag. I fastigheten finns även hyresgäster som Swedol och PrimeCar.

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.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 156 (138) fastigheter uppgick den 30 september 2014 till 12 290 (10 455) miljoner kronor. Förstärkningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 124 (23) miljoner kronor.

Den sammanlagda orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 27 (89) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 42 miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 12 248 (10 420) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 30 september 2014 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut, med undantag för Sagax fastigheter i Tyskland vilka värderas halvårsvis av oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5

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

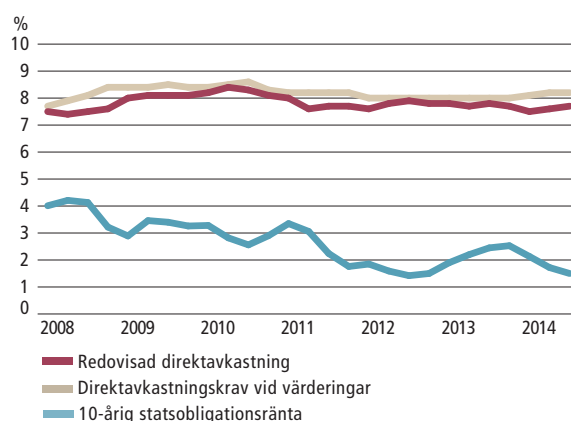
Analys och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,0–12,7 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,0–18,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,5–16,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 9,1 % (9,3 %) respektive 10,0 % (9,8 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 8,1 % (8,0 %) per 30 september 2014, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 8,2 % den 30 juni 2014. Direktavkastningskravet har förändrats främst till följd av ändrad sammansättning av fastighetsportföljen. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 7,7 % (7,8 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

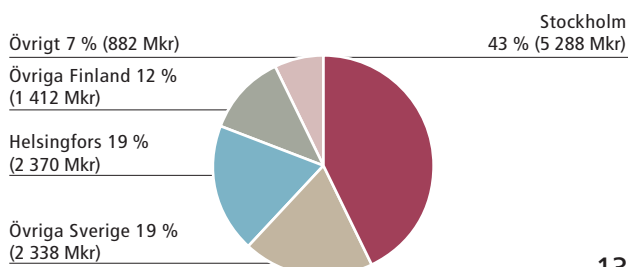
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2013	10 825	141
Förvärv av fastigheter	1 236	18
Investeringar i befintligt bestånd	172	
Försäljning av fastigheter	-94	-3
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	124	
Värdeförändring	27	
Fastighetsbestånd 30 september 2014	12 290	156
Förvärvat uppskjuten skatt	-42	
Bokfört värde	12 248	

DIREKTAVKASTNING JÄMFÖRT MED DIREKTAVKASTNINGSKRAV



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



JOINT VENTURES

Sagax joint ventures Söderport Holding AB och Hemsö Intressenter AB bidrog med sammanlagt 131 (56) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 263 (15) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -156 (66) miljoner kronor under perioden. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures uppgick till 839 (641) miljoner kronor per 30 september 2014.

Söderport Holding AB

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

50 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea och 93 % av bolagets vakanta area var belägen i Stockholm den 30 september. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 38 (53) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 7 %. Detta kan jämföras med en ingående vakansgrad om 15 % för perioden. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 12 (15) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 32 % (27 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 2,1 procentenheter av vakansgraden.

Söderport har under perioden förvärvat och tillträtt 12 fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 miljarder kronor från bolag inom Volvokoncernen. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda, 15 minuter från centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Fastigheterna utgörs av lokaler för lager, lätt industri och kontor. Resterande fastigheter är belägna i södra och

mellersta Sverige och utgörs av serviceverkstäder för lastbilar och bussar. Söderport har under perioden även förvärvat fem fastigheter i Åkersberga.

Söderport har under tredje kvartalet avyttrat tomträtterna till Packrummet 9-12 i Årsta, Stockholm. Försäljningspriset uppgick till 355 miljoner kronor vilket översteg anskaffningskostnad och bokfört värde med 60 respektive 18 miljoner kronor. Söderport har under 2014 även avyttrat totalt elva bilprovsningsfastigheter i Skåne och Göteborg samt en fastighet i Stockholm.

Hemsö Intressenter AB

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

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och verksamhet bedrivs i närmare 90 svenska kommuner, 15 tyska städer och sedan 2013 även i Finland. Fastighetsbeståndet omfattade 367 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 26 miljarder kronor den 30 september 2014. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 44 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 11 % av fastigheternas marknadsvärde.

Av Hemsös fastigheter är 155 äldreboenden, 110 skolor, 90 vårdfastigheter och 12 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös hyresvärde kommer 66 % från kommun, landsting eller stat. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemso.se.

SAGAX JOINT VENTURES

	Söderport		Hemsö	
	2014 30 sep	2013 30 sep	2014 30 sep	2013 30 sep
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	323	236	1 502	1 407
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	143	74	468	351
Periodens resultat, Mkr	424	191	-209	467
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	71	38	60	18
Antal fastigheter	45	90	367	345
Hyresvärde, Mkr	538	356	2 175	1 895
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 954	3 103	26 035	22 144
Uthyrningsbar area, kvm	613 000	405 000	1 738 000	1 604 000
Hyresduration, år	5,0	3,7	7,7	7,7
Ekonomisk vakansgrad, %	7	15	3	4
Räntebärande skulder, Mkr	3 194	2 119	17 957	13 608
Kapitalbindning, år	2,5	2,3	2,8	2,8
Räntebindning, år	4,8	7,2	3,4	3,3
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-396	-246	-584	-60

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

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2014 till 4 019 (3 526) miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 8 061 (6 907) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 3 225 (1 795) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 82 (13) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under perioden.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 7 945 (6 662) miljoner kronor motsvarande 65 % (64 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 52 % (59 %) av fastigheternas marknadsvärde den 30 september 2014. Återstående bruttoskuld motsvarade 14 % (8 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 1 701 (800) miljoner kronor, varav obligationslån om 300 miljoner kronor samt 60 miljoner euro emitterats under perioden.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 55 (45) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas som 8 006 (6 862) miljoner kronor i balansräkningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,3 (4,0) år respektive 3,4 (3,5) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,2 % (4,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används olika typer av räntederivat. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i låg omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget, se Känslighetsanalys på sidan 25.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade med 199 (-202) miljoner kronor till följd av lägre marknadsräntor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -515 (-318) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 515 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax upplöses med totalt 115 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 462 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Rörelsekapital och likviditet

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 30 september 2014 till -190 (10) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 668 (420) miljoner kronor varav 108 (238) miljoner kronor i form av bankinlåning och 560 (182) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 30 SEPTEMBER 2014

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2014	2 124	2,8 %	26 %	15	0 %
2015	86	4,6 %	1 %	104	1 %
2016	56	5,3 %	1 %	123	2 %
2017	1 203	6,2 %	15 %	1 539	19 %
2018	2 235	3,1 %	28 %	4 432	55 %
>2018	2 357	5,3 %	29 %	1 849	23 %
Summa/genomsnitt	8 061	4,2 %	100 %	8 061	100 %

DERIVATAVTAL 30 SEPTEMBER 2014

Belopp i miljoner kronor	Nominella	Andel	Marknadsvärde	Marknadsvärde	Periodens förändring
	belopp		30 sep 2014	31 dec 2013	
Nominella ränteswappar	4 366	84 %	-516	-316	-200
Räntetak	803	16 %	1	-	1
Summa	5 170	100 %	-515	-316	-199

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jul-sep	2013 jul-sep	2013 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	806	675	280	231	919	1 050
Övriga intäkter	2	6	1	–	9	5
Driftkostnader	–51	–44	–13	–10	–62	–70
Underhållskostnader	–16	–9	–6	–4	–14	–21
Tomträttsavgäld	–11	–10	–4	–3	–13	–14
Fastighetskostnader	–22	–16	–8	–5	–25	–32
Fastighetsadministration	–16	–12	–5	–4	–17	–20
Driftnetto	691	590	245	205	796	898
Central administration	–35	–28	–11	–8	–42	–49
Resultat från joint ventures	239	137	36	39	149	251
– varav förvaltningsresultat	131	56	58	33	79	154
– varav värdeförändring på fastigheter	263	15	26	–4	2	250
– varav värdeförändring på finansiella instrument	–156	66	–48	10	68	–154
Finansiella intäkter	2	1	2	–	1	2
Finansiella kostnader	–272	–229	–95	–78	–313	–356
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures	625	471	177	158	592	746
– varav Förvaltningsresultat	518	390	199	152	521	650
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, realiserade	5	–4	–	–1	–4	5
Fastigheter, orealiserade	27	89	11	–58	136	74
Finansiella instrument, realiserade	–	–4	–	–	–4	–
Finansiella instrument, orealiserade	–201	200	–48	20	201	–201
Andelar i joint ventures, realiserade	–	16	–	–	16	–
Resultat före skatt	456	769	141	118	937	624
Uppskjuten skatt	–91	–167	–35	–25	–155	–80
Aktuell skatt	–11	–1	–1	–1	–5	–14
Periodens resultat	354	601	105	92	777	530
<i>Övrigt totalresultat</i>						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	58	10	–3	–13	55	103
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	4	–	–	–	–	4
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	–20	–	–1	–	–	–20
Totalresultat för perioden	396	611	101	79	832	617
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	1,74	3,46	0,49	0,41	4,40	2,68
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	1,73	3,45	0,49	0,41	4,40	2,67
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner ¹⁾	158,3	152,1	158,3	159,3	153,9	158,5
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner ¹⁾	158,7	152,2	158,7	151,3	154,0	158,8

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2014 30 sep	2013 30 sep	2013 31 dec
Förvaltningsfastigheter	12 248	10 420	10 790
Andelar i joint ventures	843	641	669
Uppskjuten skattefordran	3	3	2
Övriga anläggningstillgångar	9	8	9
Summa anläggningstillgångar	13 103	11 072	11 470
Kassa och bank	108	238	128
Övriga omsättningstillgångar	96	88	85
Summa omsättningstillgångar	204	326	213
Summa tillgångar	13 307	11 398	11 683
Eget kapital	4 019	3 526	3 723
Långfristiga räntebärande skulder	7 914	6 253	6 822
Uppskjuten skatteskuld	367	328	336
Finansiella instrument	515	318	316
Övriga långfristiga skulder	6	3	3
Summa långfristiga skulder	8 802	6 902	7 478
Kortfristiga räntebärande skulder	92	609	163
Övriga kortfristiga skulder	394	362	319
Summa kortfristiga skulder	486	971	482
Summa eget kapital och skulder	13 307	11 398	11 683

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2014 jul-sep	2013 jul-sep	2013 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	456	769	141	117	937	624
Värdeförändringar på finansiella instrument	201	-196	47	-20	-197	200
Värdeförändringar på fastigheter	-32	-86	-11	60	-132	-78
Resultat från ägande av joint ventures	-238	-153	-36	-38	-165	-250
Utdelning från joint ventures	50	-	38	-	-	-
Betald skatt	-4	-5	-	-1	-6	-5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-7	-7	-3	-2	-11	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	425	322	176	116	426	529
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	1	-8	5	-3	-	9
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	36	8	49	28	-14	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	462	322	230	141	412	553
Förvärv av fastigheter	-1 227	-930	-172	-2	-1 122	-1 419
Försäljning av fastigheter	99	81	-	-2	94	112
Investeringar i befintliga fastigheter	-172	-102	-67	-59	-141	-211
Förvärv av aktier	-	-	-	-	-4	-4
Försäljning av andelar i joint ventures	-	40	-	-	40	-
Kapitaltillskott till joint ventures	-49	-285	-	-	-285	-49
Utlåning till joint ventures	-425	-	-	-	-	-425
Återbetalning från joint ventures	425	-	425	-	-	425
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	1	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-2	-2	-1	-	-2	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 351	-1 198	185	-62	-1 420	-1 573
Emission av aktier	100	285	-	-	285	100
Utbetald utdelning till aktieägare	-165	-138	-26	-25	-163	-190
Återköp av egna aktier	-	-	-	-	-24	-24
Inlösen incitamentsprogram	-7	-	-	-	-	-7
Upptagna lån	2 061	973	-	141	1 597	2 679
Amorterade lån	-1 114	-380	-458	-169	-933	-1 661
Lösen av finansiellt derivat	-	-4	-	-	-4	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-7	-1	-	-	-2	-8
Ökning av långfristiga skulder	-	-	1	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	868	735	-483	-53	756	889
Periodens kassaflöde	-21	-141	-69	26	-252	-132
Kursdifferens i likvida medel	1	-	1	-	-	2
Förändring av likvida medel	-20	-141	-68	26	-252	-130
Likvida medel vid periodens ingång	128	379	176	212	379	238
Likvida medel vid periodens utgång	108	238	108	238	128	108

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2012	317	1 194	-52	1 335	2 794
Nedsättning av aktiekapital	-206	206	-	-	-
Fondemission av B-aktier	235	-235	-	-	-
Nyemission av B-aktier	20	265	-	-	285
Transaktionskostnader	-	-1	-	-	-1
Aktieutdelning	-	-	-	-163	-163
Totalresultat januari-september 2013	-	-	10	601	611
Eget kapital 30 september 2013	366	1 429	-42	1 773	3 526
Återköp av egna aktier	-	-	-	-24	-24
Totalresultat oktober-december 2013	-	-	45	176	221
Eget kapital 31 december 2013	366	1 429	3	1 925	3 723
Nyemission av preferensaktier	5	95	-	-	100
Aktieutdelning	-	-	-	-193	-193
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-7	-7
Totalresultat januari-september 2014	-	-	42	354	396
Eget kapital 30 september 2014¹⁾	371	1 524	45	2 079	4 019

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

SEGMENTINFORMATION

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdoförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
	2014	2013	2014	2013	Orealiserade		Realiserade		2014	2013
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	323	309	122	114	30	17	-	-	152	131
Övriga Sverige	152	154	92	98	-33	-3	3	-3	62	88
Helsingfors	173	82	101	45	47	59	-	-	148	104
Övriga Finland	94	74	58	53	-13	19	2	-	47	73
Övrigt	64	56	32	27	-4	-3	-	-	28	24
Summa segmentsnivå	806	675	405	337	27	89	5	-3	437	420
Finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-201	200
Joint ventures	-	-	131	56	256	9	7	6	239	137
Övrigt ej fördelat	-	-	-18	-3	-	-	-	-	-19	12
Totalt	806	675	518	390	283	98	12	3	456	769

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Belopp i miljoner kronor	30 sep	30 sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Stockholm	5 288	4 917	121	57	178	440	-10	-30
Övriga Sverige	2 338	2 337	37	30	24	102	-28	-55
Helsingfors	2 370	1 314	13	5	671	303	-	-
Övriga Finland	1 411	1 130	-	10	277	85	-56	-
Övrigt	882	757	-	-	86	-	-	-
Summa segmentsnivå	12 290	10 455	171	102	1 236	930	-94	-85
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	12 290	10 455	171	102	1 236	930	-94	-85

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	7,7	7,8	7,7	7,8	7,7	8,1	8,1
Överskottsgrad, %	86	87	87	86	86	89	88
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	93	93	95	97	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	92	92	93	93	94	95
Hysesduration, år	8,1	8,4	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 480	1 305	1 336	1 159	1 144	1 024	917
Antal fastigheter	156	138	141	134	136	129	113
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	12	25	24	15	6	27	3
Genomsnittlig ränta, %	4,2	4,3	4,4	4,6	4,5	4,3	4,3
Räntebindning inkl. derivat, år	3,3	4,0	3,7	5,2	4,3	4,3	4,4
Kapitalbindning, år	3,4	3,5	3,5	4,3	2,9	3,4	4,2
Soliditet, %	30	31	32	28	23	26	20
Belåningsgrad, %	61	60	60	62	68	67	73
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	65	64	64	63	69	70	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,4	2,2	2,2	2,3	2,0
Data per stamaktie¹⁾							
Börskurs vid periodens utgång, kr	35,80 ²⁾	22,00 ²⁾	24,20 ²⁾	17,14	15,00	15,45	8,00
EPRA NAV, kr	22,87	17,57	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06
Eget kapital, kr	14,85	12,25	13,41	8,09	6,99	7,14	5,44
Eget kapital efter utspädning, kr	14,81	12,24	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
Resultat, kr	1,74	3,46	4,40	1,84	0,32	3,12	-0,06
Resultat efter utspädning, kr	1,73	3,45	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06
Förvaltningsresultat, kr	2,77	2,07	2,74	2,15	2,07	1,87	1,52
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,76	2,07	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46
Kassaflöde, kr	2,19	1,62	2,12	1,79	1,88	1,74	1,47
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,18	1,62	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Utdelning per aktie, kr	-	-	0,55	0,43	0,36	0,27	-
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	158,3	159,3	158,3	147,6	147,6	141,9	133,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,6	159,4	158,4	147,6	147,6	146,3	141,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	158,3	152,1	153,9	147,6	146,8	134,2	133,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	158,7	152,2	154,0	147,6	147,4	144,1	140,8
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,80	31,50	31,50	29,60	26,50	26,30	27,50
Eget kapital, kr	31,50	31,50	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	-	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	53,0	50,0	50,0	50,0	37,3	37,3	20,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	51,9	50,0	50,0	37,8	37,3	32,9	18,7

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

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

2) Avser börskursen för B-aktien.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2013 jan-dec
Nettoomsättning	33	33	41
Administrationskostnader	-40	-37	-50
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-7	-4	-9
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-2
Resultat från andelar i joint ventures	12	17	17
Finansiella intäkter	153	99	174
Finansiella kostnader	-142	-63	-89
Resultat före skatt	23	49	91
Skatt	-1	-7	-14
Periodens resultat	15	42	77

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2014 30 sep	2013 30 sep	2013 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	2	2
Uppskjuten skattefordran	-	12	-
Fordringar på koncernföretag	1 285	914	1 114
Övriga finansiella anläggningstillgångar	891	872	871
Summa anläggningstillgångar	2 177	1 800	1 987
Kassa och bank	13	1	10
Fordringar på koncernföretag	1 456	1 209	946
Övriga omsättningstillgångar	40	30	18
Summa omsättningstillgångar	1 509	1 240	974
Summa tillgångar	3 686	3 040	2 961
Eget kapital	1 610	1 685	1 695
Långfristiga räntebärande skulder	1 741	1 187	1 100
Uppskjuten skatteskuld	3	-	2
Summa långfristiga skulder	1 744	1 187	1 102
Skulder till koncernföretag	208	4	50
Övriga kortfristiga skulder	124	164	114
Summa kortfristiga skulder	332	168	164
Summa eget kapital och skulder	3 686	3 040	2 961

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid periodens utgång 7 714 (7 154) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 7 564 (5 165) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier och 53 000 000

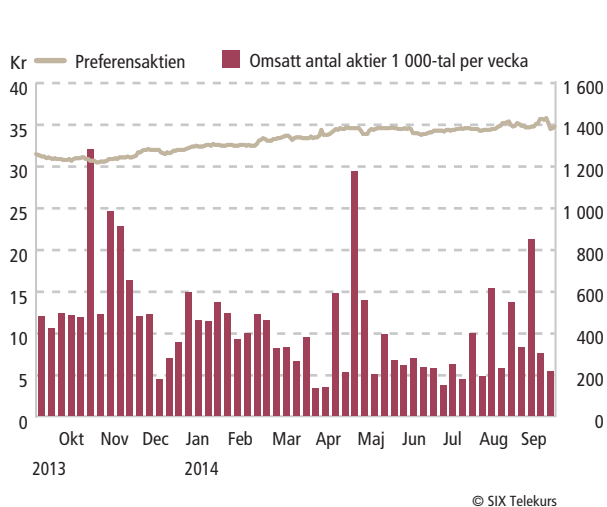
preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

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

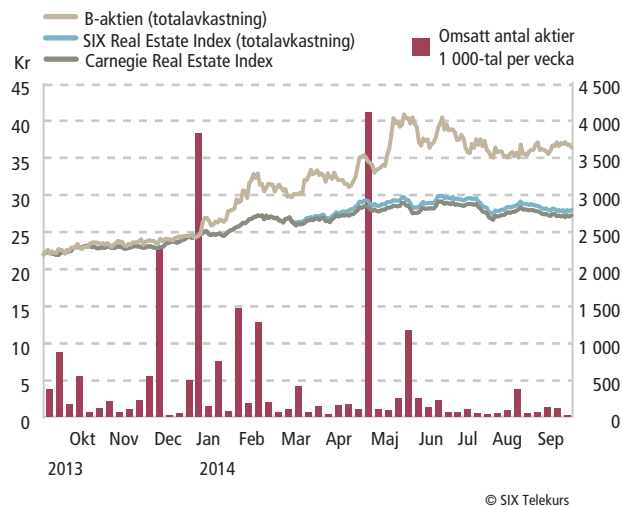
HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OMX STOCKHOLM

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 sep 2014	30 sep 2013	jul-sep 2014	jul-sep 2013	jul-sep 2014	jul-sep 2013	jul-sep 2014	jul-sep 2013
A-aktier	37,10	28,40	5	9	4	9	0,1	0,1
B-aktier	35,80	22,00	30	14	4	8	0,8	1,0
Preferensaktier	34,80	31,50	49	51	34	36	2,5	2,2

Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



RÖSTRÄTTER OCH AKTIEKAPITALANDELAR

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	40 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	44 %	69 %
Preferensaktier	53 000 000	0,10	5 300 000	16 %	25 %
Summa	212 274 952		33 002 635	100 %	100 %

Teckningsoptioner

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 1,2 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2012-2015, 2013-2016 respektive 2014-2017. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2015, juni 2016 respektive juni 2017. Teckningskurserna motsvarar stamaktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 3,42 (2,50) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 10,5 (8,8).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 14,35 (12,24) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 22,87 (17,57) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 242 % (180 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 157 % (125 %) av EPRA NAV per stamaktie.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE ¹⁾

	2014 30 sep	2013 30 sep	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	35,80	22,00	24,20	17,14	15,00	15,45	8,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	3,42	2,50	2,73	2,15	2,06	1,74	1,44
Kassaflöde efter utspädning, kr ²⁾³⁾	2,66	2,00	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Eget kapital efter utspädning, kr	14,81	12,24	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
EPRA NAV, kr ⁴⁾	22,87	17,57	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	10,5	8,8	8,9	8,0	7,3	8,9	5,6
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ²⁾³⁾	15,2	11,0	11,4	9,6	8,0	9,5	5,8
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	242	180	181	212	215	224	157
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	157	125	127	116	118	144	99

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

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

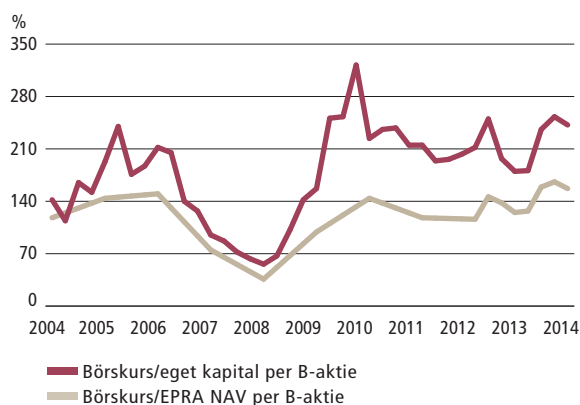
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE EPRA NAV



AKTIEÄGARSTRUKTUR 30 SEPTEMBER 2014¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	3 222	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 609	11 %	Sverige	7 330	93 %
501–1 000	914	Privatpersoner bosatta utomlands	66	0 %	Luxemburg	17	3 %
1 001–2 000	907	Företag/institutioner i Sverige	721	82 %	Storbritannien	42	1 %
2 001–5 000	1 175	Företag/institutioner utomlands	318	7 %	Norge	19	1 %
5 001–10 000	596				Danmark	116	0 %
10 001–50 000	672				Övriga länder	190	1 %
50 001–	228						
Totalt	7 714	Totalt	7 714	100 %	Totalt	7 714	100 %

1) Inklusiv aktier som återköpts av AB Sagax.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 30 SEPTEMBER 2014¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	4 874 677	38 103 025	775	20,2 %	26,2 %
Rutger Arnhult med bolag	2 786 727	15 720 271	61 711	8,7 %	13,1 %
Familjen Salén med bolag	2 003 733	17 535 330	78 595	9,2 %	11,3 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	17 397 908	–	8,2 %	5,2 %
Tredje AP-fonden	–	11 689 539	–	5,5 %	3,5 %
Banque Carnegie Luxembourg	704 900	920 000	26 666	0,8 %	2,4 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	–	1,3 %	1,5 %
Erik Selin Fastigheter AB	316 449	1 675 000	–	0,9 %	1,5 %
Avanza Pension	42 928	953 889	2 994 516	1,9 %	1,3 %
Sifonen	160 000	1 667 000	10 033	0,9 %	1,0 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	0,9 %	1,0 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	2 940 000	1,4 %	0,9 %
Skandia Liv	128 079	1 530 378	–	0,8 %	0,8 %
Catella Hedgefond	–	–	2 785 840	1,3 %	0,8 %
Nordnet Pensionsförsäkring	60 171	688 856	1 387 345	1,0 %	0,8 %
Familjen Engelbert med bolag	122 500	1 090 892	–	0,6 %	0,7 %
Göran E Larsson med bolag	102 400	1 024 000	201 335	0,6 %	0,7 %
Johan Thorell med bolag	101 627	1 016 270	60 201	0,6 %	0,6 %
Artelis Förvaltning	100 000	950 000	57 559	0,5 %	0,6 %
SEB S.A.	82 750	349 590	787 736	0,6 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	11 970 672	116 675 223	11 392 312	66,0 %	74,6 %
Övriga aktieägare	1 446 150	28 182 907	41 607 688	33,5 %	25,4 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	53 000 000	99,5 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	53 000 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 292 535	58 769 517	340 906	31,2 %	39,5 %

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

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Fastighetsrelaterade risker

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

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR FASTIGHETSVÄRDEN

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 458	-1 229	-	1 229	2 458
Belåningsgrad, %	74	67	61	55	51

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

Finansiella risker

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

En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 219 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -227 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 september skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 29 (17) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 29 (17) miljoner kronor på årsbasis, ett scenario som förutsätter att Euribor respektive Stibor blir negativa.

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

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR FÖRÄNDRAD UTHYRNINGSGRAD

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	230	250	260	270	ET

Valutarisker

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2014, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 114 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurseffekterna till Övrigt totalresultat vid konsolidering av koncernen. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

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

KÄNSLIGHETSANALYS PER 30 SEPTEMBER 2014

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 12
Hyresintäkter	+/-1 %	+/- 11
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 29
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 81
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 30
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2014	+/-10 %	+/- 2
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+219/-227
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 21

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

Stockholm den 23 oktober 2014
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

GÖRAN E LARSSON
Styrelseordförande

STAFFAN SALÉN
Styrelseledamot

JOHAN THORELL
Styrelseledamot

FILIP ENGELBERT
Styrelseledamot

ULRIKA WERDELIN
Styrelseledamot

DAVID MINDUS
VD och styrelseledamot

JOHAN CEDERLUND
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 oktober 2014, klockan 08.00.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i AB Sagax, org nr 556520-0028

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för AB Sagax per 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört

med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 oktober 2014

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2014	13 februari 2015
Delårsrapport januari-mars 2015	7 maj 2015
Årsstämma 2015	7 maj 2015
Delårsrapport januari-juni 2015	26 augusti 2015
Delårsrapport januari-september 2015	23 oktober 2015

Utbetalningar av utdelning till preferensaktieägare

December 2014

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 23 december 2014
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 29 december 2014
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 december 2014
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾ 7 januari 2015

Mars 2015

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 27 mars 2015
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 30 mars 2015
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 31 mars 2015
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾ 7 april 2015

Juni 2015

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 26 juni 2015
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 29 juni 2015
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 juni 2015
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾ 3 juli 2015

1) Sker på tredje bankdagen efter avstämningsdagen för svenska emittenter. Sagax styr dock inte över detta datum.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Euribor

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

EPRA NAV

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

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

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per stamaktie efter utspädning

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

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Preferenskapital

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

Resultat per stamaktie

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

Ränteswap

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint ventures men inklusive utdelningar från joint ventures, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Stibor

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

Totalavkastning på aktie

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

Totalavkastning på fastighet

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

Triple netavtal

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

Utspädning

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2014 uppgick till 1 480 000 kvadratmeter fördelat på 156 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

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

www.sagax.se