

AB | SAGAX

Bokslutskommuniké 2014



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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Räkenskapsåret 2014

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 1 093 miljoner kronor (919 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 35 % till 703 (521) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 37 % till 3,73 (2,73) kronor jämfört med föregående år.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 687 (134) miljoner kronor.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt -485 (265) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 747 (777) miljoner kronor, motsvarande 4,01 (4,40) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 585 (426) miljoner kronor motsvarande 2,99 (2,12) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Sagax har under året nettoinvesterat 1 863 (1 169) miljoner kronor i fastigheter. Sagax har förvärvat 46 fastigheter och avyttrat tre fastigheter under 2014.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per stamaktie höjs med 45 % till 0,80 (0,55) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Fjärde kvartalet 2014

- Hyresintäkterna ökade med 18 % till 287 miljoner kronor (244 miljoner kronor under motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 % till 185 (132) miljoner kronor under kvartalet.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 392 (34) miljoner kronor.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt -128 (3) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 393 (176) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 159 (104) miljoner kronor under kvartalet.
- Sagax har under det fjärde kvartalet nettoinvesterat 549 (218) miljoner kronor i fastigheter. Under kvartalet har 28 fastigheter förvärvats, en av dessa var Sagax första fastighetsförvärv i Paris.

Prognos för 2015

För 2015 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 810 miljoner kronor.

Nyckeltal i urval	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	3,73	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46
<i>Förändring jämfört med föregående år</i>	37 %	27 %	4 %	14 %	23 %	27 %
Resultat per stamaktie, kr	4,01	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06
Utdelning per stamaktie, kr (2014 föreslagen)	0,80	0,55	0,43	0,36	0,27	-
Utdelning per preferensaktie, kr (2014 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	13 428	10 825	9 396	8 961	7 535	6 422
Direktavkastning	7,6 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %	8,1 %
Hyresduration, år	8,2	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1

Omslag: På Bulten 5 i Danderyd uppför Sagax en ny bilanläggning för Jaguar och Landrover i enlighet med illustrationen. Anläggningen skall vara färdigställd den 1 december 2015. Sagax investering uppgår till cirka 56 miljoner kronor. Anläggningen förstärker områdets ställning som ett av Stockholms starkaste försäljningsområden inom premiumsegmentet. Området, där Sagax äger fem andra fastigheter av samma typ, har ett strategiskt läge utmed E18 vid infarten till Djursholm.

VD HAR ORDET

Sagax resultatutveckling

Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet steg från 132 miljoner kronor under 2013 till 185 miljoner kronor under 2014 främst till följd av högre driftnetto (+37 miljoner kronor) och ökat resultat från joint ventures (+24 miljoner kronor). Det senare huvudsakligen hänförligt till en god utveckling i Söderport till följd av förvärvet av fastigheter från Volvokoncernen.

Förvaltningsresultatet för 2014 uppgick till 703 miljoner kronor vilket är 35 % högre än föregående år och 69 % högre än 2012 års förvaltningsresultat. Motsvarande uppgifter per stamaktie är en tillväxt med 37 % respektive 73 %. Prognosen för 2015 (prognosen beskrivs nedan) motsvarar en ökning av förvaltningsresultatet om ytterligare 15 % och med 18 % per stamaktie. Sagax utvecklas således positivt.

Derivatens inverkan på förvaltningsresultatet

I detta sammanhang är det värt att notera att förvaltningsresultatets tillväxt inte skett till följd av lägre kapitalkostnader. Vår genomsnittliga räntenivå var 4,1 % vid årsskiftet vilket i princip är samma nivå som exempelvis 2009 (4,3 %). Den huvudsakliga förklaringen till den begränsade förändringen består i att Sagax historiskt haft en lång räntebindningsprofil. Detta har inneburit att bolaget inte åtnjutit de senaste årens räntenedgång på det sätt som annars skulle ha varit fallet. Vår genomsnittliga swapränta (alltså exklusive lånemarginal) uppgick till 3,1 % vid årsskiftet vilket kan ställas i relation till nuvarande marknadsräntor som understiger 1,0 %. Sagax genomsnittliga räntekostnad har således förutsättningar att successivt minska under de närmaste åren.

Finansiell risk

Sagax resultatutveckling bygger på kombinationen av en väl fungerande förvaltning och framgångsrik investeringsverksamhet. En viktig fråga för bolaget och dess ägare är om investeringsverksamheten är framgångsrik på bekostnad av en successivt ökad finansiell risk.

Under 2014 har förhållandet mellan koncernens räntebärande nettoskuld och fastigheternas marknadsvärde (som uttrycker bolagets förmåga att refinansiera sig på marknadsmässiga villkor) sjunkit från 64 % till 63 %. Räntetäckningsgraden (som uttrycker bolagets kapacitet att sköta sina finansiella åtaganden) har stigit från 2,4 till

2,6 ggr. Således har Sagax investeringsverksamhet inte medfört en ökad finansiell risk och har därmed sannolikt varit värdeskapande för bolagets ägare.

Vid utvärdering av bolagets finansiella risk bör ägarna göra två observationer: För det första har koncernen anläggningstillgångar i form av investeringar i joint ventures, Hemsö och Söderport, till ett värde om cirka 800 miljoner kronor utöver fastighetsportföljen. Avyttras dessa aktieinnehav till bedömt marknadsvärde minskar förhållandet mellan räntebärande nettoskuld och fastigheternas marknadsvärde med 6 procentenheter från 63 % till 57 %. Sagax har med andra ord väsentliga tillgångar utöver fastighetsportföljen. För det andra underskattar den redovisade räntetäckningsgraden aktuell betalningskapacitet till följd av förhållandet i derivatportföljen som beskrivits ovan (ett enkelt mått för att exkludera denna effekt är att ställa EBITDA i förhållande till den räntebärande nettoskulden).

Totalavkastning 2014

Sagax totalavkastning, alltså summan av EBITDA och värdeutvecklingen på fastigheterna i förhållande till värdet på fastighetsportföljen, mäter bolagets lönsamhet utan effekter av belåning. Totalavkastningen uppgick till 11,0 % under 2014 varav 7,3 procentenheter bestått av kassaflöde.

Totalavkastningen har de senaste fem åren uppgått till 10,1 % varav 7,8 procentenheter bestått av löpande kassaflöde. Utfallet för 2014 är följaktligen i linje med vad Sagax presterat historiskt. Jag anser att detta är attraktiva nivåer sett till marknaden i stort både vad gäller de absoluta nivåerna och andelen av avkastningen som genererats via kassaflödet.

Positiv vinstutveckling förväntas för 2015

Slutligen, prognosen för 2015 års förvaltningsresultat uppgår till 810 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar. Följaktligen bedömer vi att bolaget är väl positionerat inför 2015.

Stockholm, 12 februari 2015

DAVID MINDUS

Verkställande direktör

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

Affärsidé

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

Verksamhetsmål

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

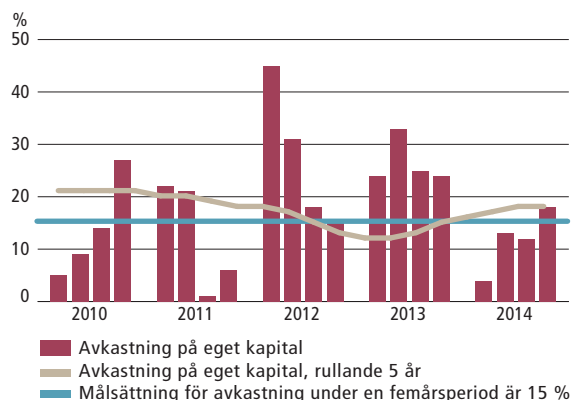
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa realltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

Finansiella mål

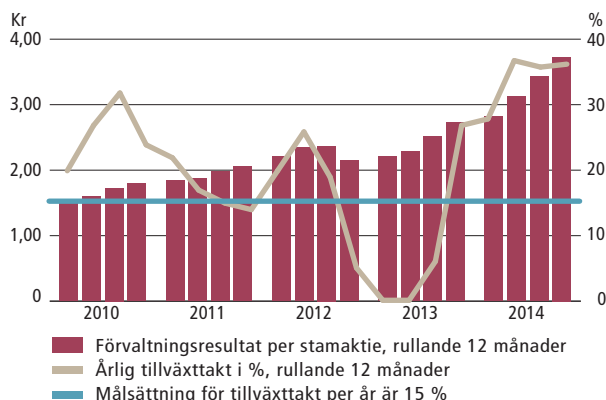
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under året uppgick den till 18 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 18 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För 2014 uppgick det till 3,73 kronor per stamaktie, en ökning med 37 % jämfört med 2013. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 20 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 260 % under året och har de senaste fem åren varit 240 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 59 % och har de senaste fem åren varit 65 % i genomsnitt.

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

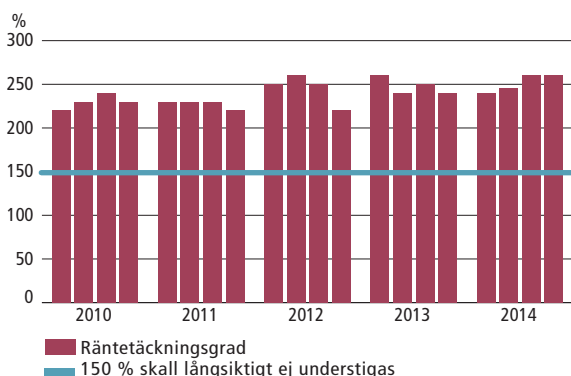
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



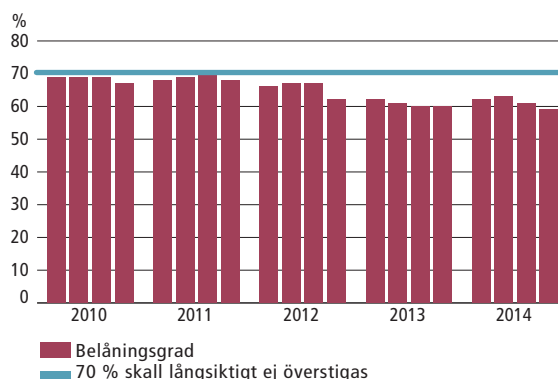
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD



Strategier

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Hög löpande direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödena och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet nedan redovisas Sagax tillväxttakt under 10 år mätt som fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area sedan 2005.

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet nedan redovisas Sagax 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 3,0 (3,7) 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 3,2 (3,5) år vid årsskiftet.

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 er hålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider och solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick den 31 december till 8,2 (8,0) år.

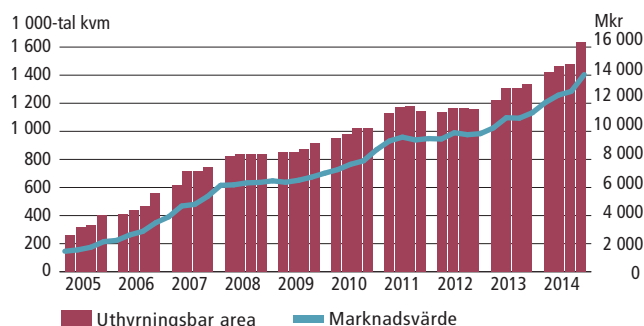
Strategi för hyresgäster

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.

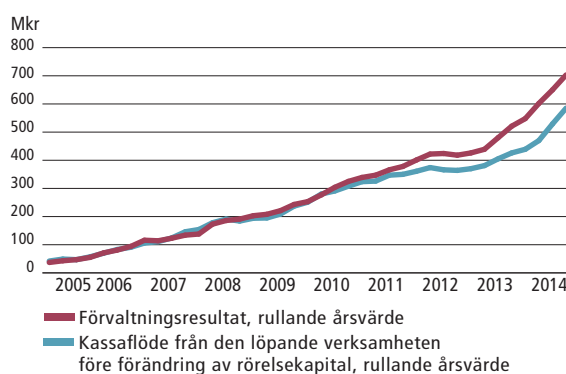
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponeering 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 december 2014. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång respektive föregående års utgång.

Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 35 % till 703 (521) miljoner kronor varav 178 (79) 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 37 % till 3,73 (2,73) kronor.

Fastigheterna omvärderades med 687 (134) miljoner kronor, varav 246 (2) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument i Sagax påverkade resultatet med -259 (197) miljoner kronor, varav -260 (201) miljoner kronor

avsåg orealiserade värdeförändringar på räntederivat och 1 (-4) miljoner kronor avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Därutöver har resultatet i Sagax påverkats med -226 (68) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures.

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

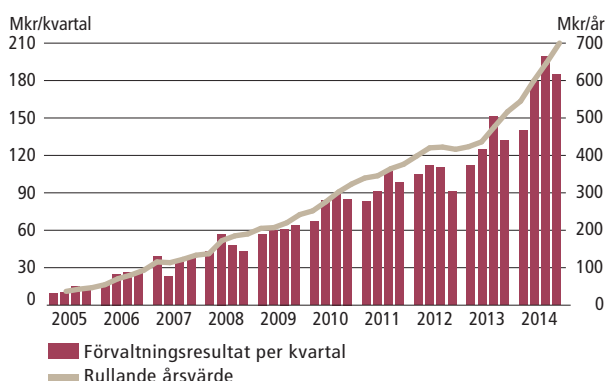
Årets resultat efter skatt uppgick till 747 (777) miljoner kronor.

Intäkter

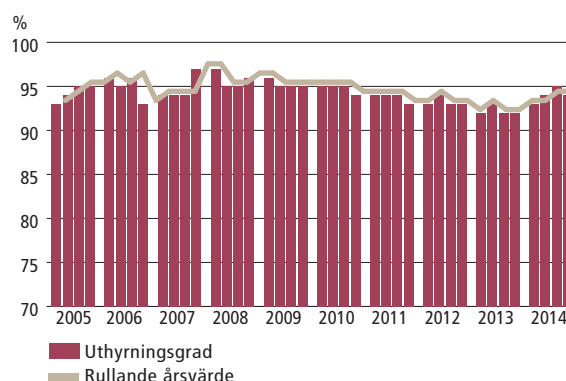
Hyresintäkterna ökade med 19 % till 1 093 (919) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv, intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt indexjustering av finska hyresintäkter.

Övriga intäkter om 2 (9) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under året.

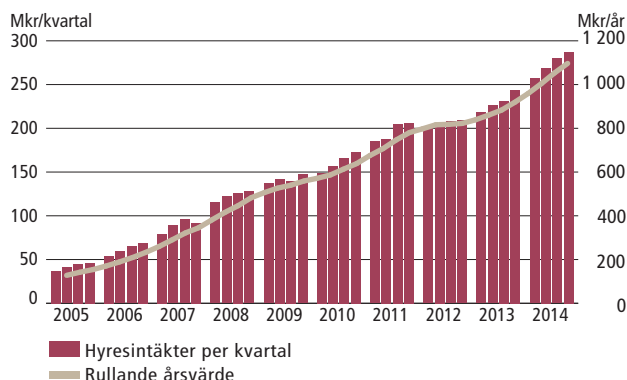
FÖRVALTNINGSRESULTAT



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



HYRESINTÄKTER



Den ekonomiska uthyrningsgradens förändring

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 %, att jämföra med 92 % vid årsskiftet 2013/2014. Under året har vakansvärdet ökat med 22 (34) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 38 (26) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 28 (23) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 58 % (63 %) av vakansvärdet återfinns i Stockholm.

Utgående vakansvärde uppgick till 74 (80) miljoner kronor, en nettoförändring med -6 miljoner kronor under 2014. Justerat för vakansvärde om 5 miljoner kronor från fastighetsförvärv har vakansvärdet minskat med 11 miljoner kronor under året till följd av uthyrningsarbete, varav 7 miljoner kronor i Stockholm.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 18 (21) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 1 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 17 (20) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 8 miljoner kronor under 2015 och 9 miljoner kronor under 2016 eller senare. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 2 (17) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 90 (84) miljoner kronor, en ökning med 8 miljoner kronor under 2014.

VAKANSFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Ingående vakans respektive år	80	66
Avflyttningar	22	34
Inflyttningar	-38	-26
Förändring av lämnade rabatter	5	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	5	5
Utgående vakansvärde	74	80
Uppsagt för omförhandling	1	1
Uppsagda avtal, ej avflyttat	17	20
Nyuthyrning, ej inflyttat	-2	-17
Justerat utgående vakansvärde	90	84

LÖPTIDER FÖR LÄMNAD RABATTER

Förfalloår	Mkr
2015	15
2016	9
2017	2
2018	0
2019	1
>2019	1
Totalt	28

HYRESAVTAL UPPSAGDA FÖR AVFLYTTNING

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2015	9	8
2016	5	4
2017	1	2
2018	1	3
Totalt	16	17

VAKANSER 1 JANUARI 2015

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	497	43	9 %	532 000	33 000	6 %
Helsingfors	280	12	4 %	280 000	12 000	4 %
Övriga Sverige	244	12	5 %	493 000	40 000	8 %
Övriga Finland	144	0	0 %	241 000	-	-
Övrigt	102	7	7 %	88 000	-	-
Totalt	1 267	74	6 %	1 634 000	85 000	5 %

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

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 94 (77) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 44 (38) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 22 (17) miljoner kronor.

Central administration

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 47 (42) 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 året till 31 (24) miljoner kronor och från joint ventures till 13 (9) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Från koncernexterna företag erhöles 1 (-) miljon kronor i förvaltningsarvode under året. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

Koncernen hade vid periodens utgång 29 anställda varav tolv kvinnor. 20 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 178 (79) 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 198 (149) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 178 (79) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -226 (68) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 246 (2) miljoner kronor.

Finansnetto

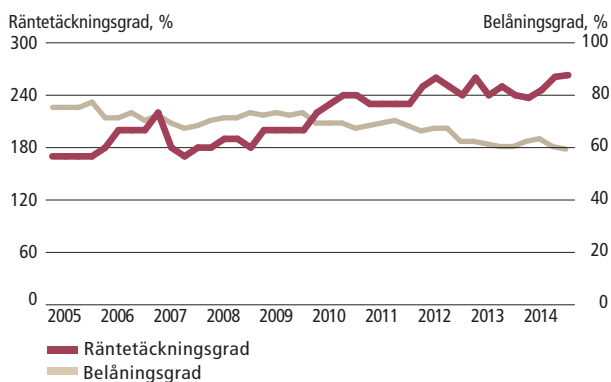
Sagax finansiella kostnader uppgick till 366 (312) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december 2014 till 4,1 % (4,4 %). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 8 525 (7 032) miljoner kronor, vilket förklarar ökningen av de finansiella kostnaderna. Under de senaste åren har Sagax belåningsgrad sjunkit samtidigt som räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan, vilket medfört att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 15.

Sagax finansiella intäkter uppgick till 4 (1) miljoner kronor under året.

Omvärderingar av fastigheter

Den 31 december 2014 omfattade fastighetsbeståndet 184 (141) fastigheter med ett marknadsvärde om 13 439 (10 825) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 412 (44) miljoner kronor och för verksamheten utomlands till 24 (92) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyres-

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



avtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 92 (60) miljoner kronor och avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 36 (24) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen uppgick till 380 (100) miljoner kronor varav fastigheterna i Sverige ökade med 345 miljoner kronor under året. Marknadsvärdeförändringen i Sverige speglar den starka efterfrågan och höga omsättningen som fastighetsmarknaden kännetecknats av under 2014, särskilt under det fjärde kvartalet. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 436 (136) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	79
Avflyttningar/Omförhandlingar	-12
Allmän marknadsvärdeförändring	345
Delsumma Sverige	412
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	13
Avflyttningar/Omförhandlingar	-24
Allmän marknadsvärdeförändring	35
Delsumma Utland	24
Summa orealiserade värdeförändringar	436

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,9 % (8,0 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,9 % (9,4 %) respektive 9,8 % (9,8 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 13.

Omvärderingar av finansiella instrument

Sagax finansiella instrument den 31 december 2014 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick till -259 (197) miljoner kronor varav -260 (201) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och 1 (-4) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring.

Sagax redovisar negativa orealiserade värdeförändringar för räntederivat då marknadsräntorna sjunkit under året bland annat som en konsekvens av att såväl Sveriges Riksbank som den Europeiska

Centralbanken sänkt sina styrräntor. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid årets slut till 551 (316) 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 2014 påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med -226 (68) 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 (5) miljoner kronor främst för verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 148 (155) miljoner kronor. Sagax andel av joint ventures skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjuten skattekostnad för joint venture uppgick till 53 (9) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 1 (2) miljoner kronor respektive 434 (336) miljoner kronor vid årets 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	31 dec 2014
Sverige	-236
Finland	-182
Tyskland	-16
Danmark	1
Netto skattefordran/skatteskuld	-433

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 585 (426) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 40 (-14) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 924 (-1 420) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 236 (756) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med -61 (-252) miljoner kronor under året. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Prognos för 2015

För 2015 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 810 miljoner kronor.

Aktuell intjäningsförmåga

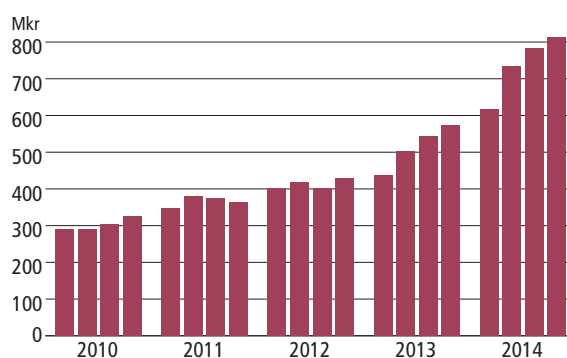
Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 januari 2015. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

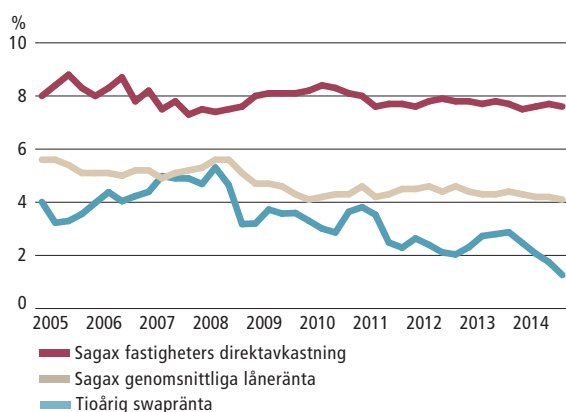
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2015	1 jan 2014
Hyresvärde	1 267	1 051
Vakans	-74	-80
Hyresintäkter	1 193	971
Fastighetskostnader	-170	-138
Driftnetto	1 023	833
Central administration	-47	-42
Resultatandel från joint ventures	198	106
Finansnetto	-362	-323
Förvaltningsresultat	812	574
Skatt	-179	-126
Resultat efter skatt	633	448
- varav preferensaktieägarna	111	100
- varav stamaktieägarna	522	348

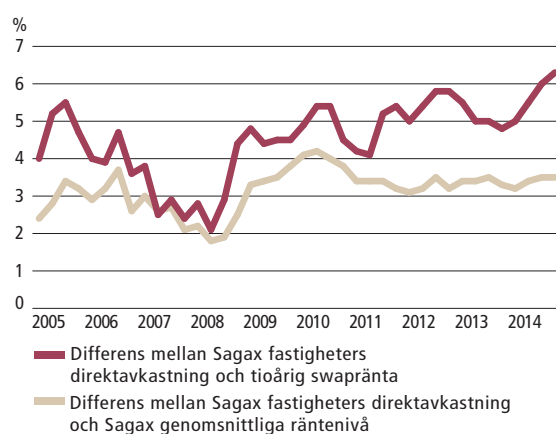
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRE SKATT



DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA



DIFFERENS MELLAN DIREKTAVKASTNING OCH LÅNERÄNTA





Under 2015 har Sagax tillträtt tre fastigheter i Helsingfors vilka förvärvats för en sammanlagd anskaffningskostnad om 265 miljoner kronor. Fastigheterna utgörs av bilförsäljnings- och verkstadslokaler och omfattar 26 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och 66 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna är fullt uthyrda till Bilia Oy, ett av Volvo Car helägt dotterföretag. Fotona ovan är tagna på Puusepankatu 2 i Herttoniemi i Helsingfors. Fastigheten omfattar 7 860 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägen i ett väl etablerat handelsområde med strategiskt läge utmed Österleden i Helsingfors. I området finns även flera andra återförsäljare av bilar representerade.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2014 omfattade fastighetsbeståndet 184 (141) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 634 000 (1 336 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 8,2 (8,0) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 42 % (46 %) av marknadsvärdet och 40 % (45 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 267 (1 051) respektive 1 193 (971) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (92 %).

Investeringar

Sagax har under året investerat 1 962 (1 263) miljoner kronor varav 1 722 (1 122) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 367 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 789 miljoner kronor avsåg Helsingfors, innebärandes att sammanlagt 59 % av investeringarna under årets skedde på Sagax två viktigaste marknader. Sagax har under 2014 förvärvat 46 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 316 700 kvadratmeter, se sammanställning till höger. Under årets sista kvartal tillträdde 28 fastigheter, varav en fastighet i Paris till en förvärvskostnad om cirka 6 miljoner euro. Förvärvet är Sagax första investering i Paris.

Sammanlagt 240 (141) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 63 miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 115 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion, 25 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrning och 37 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Under 2015 har Sagax tillträtt tre fastigheter i Helsingfors med en sammanlagd uthyrningsbar area om 26 600 kvadratmeter uthyrningsbar area samt en fastighet i Stockholm med en uthyrningsbar area om 3 600 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Försäljningar

Sagax har under året frånträtt tre fastigheter för en total köpeskilling om 99 miljoner kronor, se sammanställning nedan. Fastigheternas uthyrningsbara area uppgick till totalt 8 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och försäljningarna medförde en realiserad värdeförändring om 5 miljoner kronor.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JANUARI-DECEMBER 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

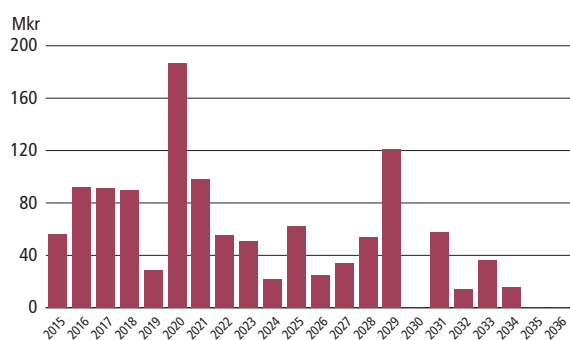
FASTIGHETSFÖRÄRV JANUARI-DECEMBER 2014

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
Trosta 1:27	Sigtuna	Stockholm	3 800
Cirkelsågen 1	Huddinge	Stockholm	8 600
Arendal 1:10	Göteborg	Övriga Sverige	4 500
Snäppan 5	Åmål	Övriga Sverige	4 200
Lommen 6, Anden 1	Mellerud	Övriga Sverige	7 200
Nedervara 3:4	Vara	Övriga Sverige	10 200
Geväret 1, Värjan 2	Falköping	Övriga Sverige	6 100
Fiskmäsen 14	Tranås	Övriga Sverige	9 300
Traktorn 4 och 5	Aneby	Övriga Sverige	2 000
Sköldmön 9	Nässjö	Övriga Sverige	6 300
Brädan 1	Eksjö	Övriga Sverige	5 200
Sågen 5	Sävsjö	Övriga Sverige	1 500
Listen 10	Vetlanda	Övriga Sverige	5 800
Plankan 2	Höganäs	Övriga Sverige	7 200
Kristianstad 3:35	Kristianstad	Övriga Sverige	8 700
Mörten 17	Eslöv	Övriga Sverige	7 600
Bredablick 4	Malmö	Övriga Sverige	17 800
Trävaran 1	Trelleborg	Övriga Sverige	12 300
Grepén 9, 12 och 14	Lidköping	Övriga Sverige	7 000
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
Virkatie 10 (92-52-101-5)	Vanda	Helsingfors	2 990
Pakkasraitti 4 (858-411-1-150)	Tusby	Helsingfors	2 000
Pakkasraitti 4 (858-411-1-172)	Tusby	Helsingfors	1 300
Kiitoradantie 14	Vanda	Helsingfors	4 600
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
46 Rue Constantin Pecqueur	Taverny	Övrigt	13 500
9 bc Tranders, Skjernvej 6	Ålborg	Övrigt	2 900
1 ru, Trollesminde, Lokesvej 1	Hilleröd	Övrigt	3 600
Totalt			316 700

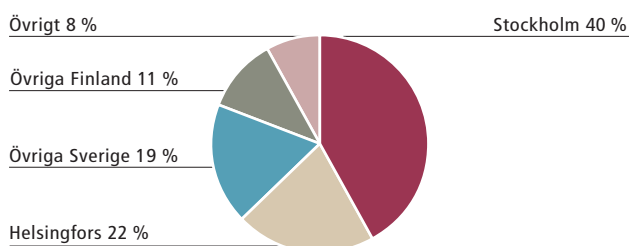
FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG 1 JANUARI 2015

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde			Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm	Hyresvärde, Mkr			Mkr	Andel
Stockholm	63	532 000	33 000	5 691	10 700	497	40 %	91 %	454	38 %
Helsingfors	36	280 000	12 000	2 554	9 100	280	22 %	96 %	268	23 %
Övriga Sverige	57	493 000	40 000	2 744	5 600	244	19 %	95 %	232	19 %
Övriga Finland	19	241 000	–	1 475	6 100	144	11 %	100 %	144	12 %
Övrigt	9	88 000	–	964	11 000	102	8 %	93 %	95	8 %
Totalt	184	1 634 000	85 000	13 428	8 200	1 267	100 %	94 %	1 193	100 %

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA



KONCERNENS HYRESVÄRDE



FASTIGHETSINVESTERINGAR JANUARI-DECEMBER 2014

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	206	161	367
Helsingfors	771	18	789
Övriga Sverige	327	60	387
Övriga Finland	276	1	277
Övrigt	142	–	142
Totalt	1 722	240	1 962

LÖPTIDER FÖR HYRESAVTAL

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2015	142	53 000	56	5 %
2016	86	108 000	92	8 %
2017	74	91 000	92	8 %
2018	57	112 000	90	7 %
2019	22	35 000	29	2 %
>2019	146	1 150 000	834	70 %
Totalt	527	1 549 000	1 193	100 %



I slutet av 2014 förvärvade Sagax en industrifastighet i Paris för 6 miljoner euro. Fastigheten, 46 Rue Constantin Pecqueur i Taverny, är bolagets första investering i Parismarknaden. Fastigheten är belägen i ett etablerat industriområde cirka 22 kilometer norr om centrala Paris. Fastigheten är bebyggd med 13 500 kvadratmeter industrilokaler med tillhörande lager. Byggnaderna uppfördes 1997-1998. Fastigheten är uthyrd i sin helhet på ett tolvårigt kallhyresavtal säkerställt med en bankgaranti om sex årshyror.

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 184 (141) fastigheter uppgick den 31 december 2014 till 13 428 (10 825) miljoner kronor. Förstärkningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 299 (124) miljoner kronor.

Den sammanlagda orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 436 (136) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 41 (35) miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 13 387 (10 790) miljoner kronor.

Värderingsmetod och genomförande

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 31 december 2014 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut, med undantag för den fastighet i Paris som tillträdde den 23 december 2014 vilken värderats till anskaffningskostnad.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående

löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

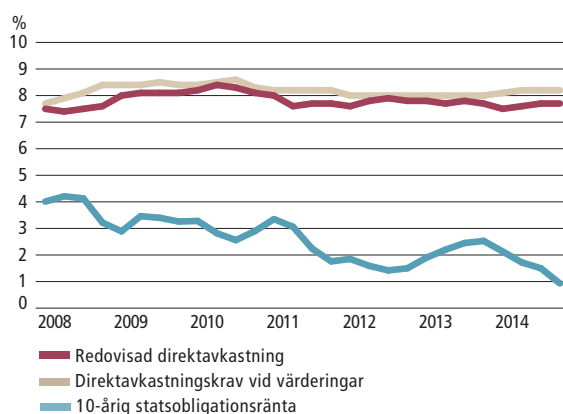
Analys och generella förutsättningar

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (7,0–12,2 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,0–18,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (6,2–16,0 %) 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 8,9 % (9,4 %) respektive 9,8 % (9,8 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,9 % (8,0 %) per 31 december 2014, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 8,1 % den 30 september 2014. Direktavkastningskravet har förändrats till följd av ändrad sammansättning av fastighetsportföljen samt sjunkande direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden. Sagax redovisade direktavkastning för året uppgick som jämförelse till 7,6 % (7,7 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

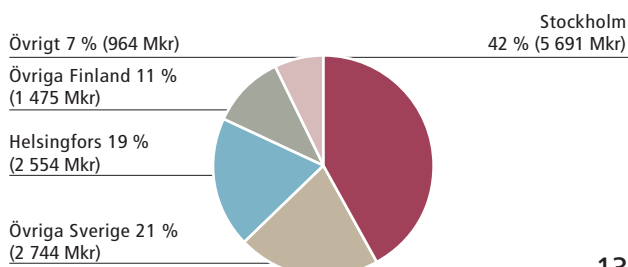
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2013	10 825	141
Förvärv av fastigheter	1 722	46
Investeringar i befintligt bestånd	240	
Försäljning av fastigheter	-94	-3
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	299	
Värdeförändring	436	
Fastighetsbestånd 31 december 2014	13 428	184
Förvärvad uppskjuten skatt	-41	
Bokfört värde	13 387	

DIREKTAVKASTNING JÄMFÖRT MED DIREKTAVKASTNINGSKRAV



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



JOINT VENTURES

Sagax joint ventures Söderport Holding AB och Hemsö Intressenter AB bidrog med sammanlagt 178 (79) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 246 (2) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -226 (68) miljoner kronor under året. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures uppgick till 796 (669) miljoner kronor per 31 december 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 80 % av bolagets vakanta area var belägen i Stockholm den 31 december. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 38 (50) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 7 %. Detta kan jämföras med en ingående vakansgrad om 15 % för året. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 12 (13) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 31 % (27 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 2,1 procentenheter av vakansgraden.

Söderport har under 2014 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 året även förvärvat fem fastigheter i Åkersberga.

Söderport har under 2014 avyttrat de fyra tomträtterna till Packrummet 9-12 i Årsta, Stockholm, till Ikano Bostad som avser att uppföra bostäder på fastigheterna. Söderport har under 2014 även avyttrat totalt elva bilprovningfastigheter 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 Sverige, Tyskland samt i Finland. Fastighetsbeståndet omfattade 313 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 25 miljarder kronor den 31 december 2014. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 47 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 13 % av fastigheternas marknadsvärde.

Av Hemsös fastigheter är 140 äldrebonden, 81 skolor, 83 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös hyresvärde kommer 62 % från kommun, landsting eller stat. Knappt 1 900 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,2 år bidrar i kombination med finansiellt stabila hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgängligt på bolagets hemsida, hemsö.se.

SAGAX JOINT VENTURES

	Söderport		Hemsö	
	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	450	311	2 054	1 875
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	196	92	623	464
Årets resultat, Mkr	425	239	-360	528
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	98	46	80	32
Antal fastigheter	45	44	313	348
Hyresvärde, Mkr	541	339	2 003	1 984
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 028	2 949	24 668	22 637
Uthyrningsbar area, kvm	614 000	366 000	1 524 000	1 622 000
Hyresduration, år	5,0	3,6	7,2	7,5
Ekonomisk vakansgrad, %	7	15	3	4
Räntebärande skulder, Mkr	3 201	2 010	16 507	14 699
Kapitalbindning, år	5,1	2,0	3,0	2,9
Räntebindning, år	4,1	2,7	3,5	3,3
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-465	-240	-826	-60

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

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2014 till 4 544 (3 723) miljoner kronor. Under året har nyemission av 5 500 000 preferensaktier tillfört 186 miljoner kronor till det egna kapitalet.

Räntebärande skulder

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 8 525 (7 032) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 3 366 (2 145) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har ökat med 227 (71) miljoner kronor till följd av valutakursförändring under året.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 8 450 (6 897) miljoner kronor motsvarande 63 % (64 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 50 % (56 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2014. Återstående bruttoskuld motsvarade 14 % (10 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 1 821 (1 100) miljoner kronor, varav obligationslån om totalt 400 miljoner kronor samt 60 miljoner euro emitterats under året.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 53 (48) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas som 8 472 (6 862) miljoner kronor i balansräkningen.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 (3,7) år respektive 3,2 (3,5) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 4,1 % (4,4 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 5 228 (5 008) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 403 (4 443) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 3,1 % (3,3 %) se tabell nedan. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i låg omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget, se Känslighetsanalys på sidan 25.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade med 235 (-204) miljoner kronor till följd av lägre marknadsräntor under året. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -551 (-316) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 551 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 488 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 31 december 2014 till -183 (-58) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 530 (772) miljoner kronor varav 67 (128) miljoner kronor i form av bankinlåning och 463 (644) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöftena.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 31 DECEMBER 2014

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2015	2 601	2,7 %	30 %	140	1 %	54	2,5 %
2016	51	5,3 %	1 %	127	1 %	18	3,2 %
2017	1 216	6,3 %	14 %	1 619	19 %	500	4,8 %
2018	2 292	3,0 %	27 %	4 623	54 %	1 468	1,7 %
2019	100	2,3 %	1 %	2 016	24 %	100	0,5 %
>2019	2 264	5,6 %	27 %	-	-	2 264	3,8 %
Summa/genomsnitt	8 525	4,1 %	100 %	8 525	100 %	4 403	3,1 %

DERIVATAVTAL 31 DECEMBER 2014

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 31 dec 2014	Marknadsvärde 31 dec 2013	Årets förändring
Nominella ränteswappar	4 403	84 %	-551	-316	-235
Räntetak	824	16 %	-	-	-
Summa	5 228	100 %	-551	-316	-235

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 okt-dec	2013 okt-dec
Hysesintäkter	1 093	919	287	244
Övriga intäkter	2	9	1	3
Driftkostnader	-72	-62	-21	-18
Underhållskostnader	-22	-14	-6	-5
Tomträttsavgäld	-14	-13	-4	-3
Fastighetsskatt	-30	-25	-8	-9
Fastighetsadministration	-22	-17	-6	-5
Driftnetto	935	796	243	206
Central administration	-47	-42	-12	-14
Resultat från joint ventures	198	149	-40	12
– varav förvaltningsresultat	178	79	47	23
– varav värdeförändring på fastigheter	246	2	-17	-13
– varav värdeförändring på finansiella instrument	-226	68	-70	2
Finansiella intäkter	4	1	2	–
Finansiella kostnader	-366	-313	-94	-84
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures	724	592	99	121
– varav Förvaltningsresultat	703	521	185	132
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	5	-4	–	–
Fastigheter, orealiserade	436	136	409	47
Finansiella instrument, realiserade	1	-4	1	–
Finansiella instrument, orealiserade	-260	201	-59	1
Andelar i joint ventures, realiserade	–	16	–	–
Resultat före skatt	906	937	450	168
Uppskjuten skatt	-148	-155	-57	11
Aktuell skatt	-11	-5	-1	-3
Årets resultat	747	777	393	176
<i>Övrigt totalresultat</i>				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	122	55	64	45
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	8	–	4	–
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	-40	–	-20	–
Totalresultat för året	837	832	441	221
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	4,02	4,40	2,31	0,94
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr ¹⁾	4,01	4,40	2,30	0,95
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner ¹⁾	158,3	153,9	158,3	159,1
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner ¹⁾	158,6	154,0	158,7	159,3

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 31 dec	2013 31 dec
Förvaltningsfastigheter	13 387	10 790
Andelar i joint ventures	796	669
Uppskjuten skattefordran	1	2
Övriga anläggningstillgångar	9	9
Summa anläggningstillgångar	14 193	11 470
Kassa och bank	67	128
Övriga omsättningstillgångar	121	85
Summa omsättningstillgångar	188	213
Summa tillgångar	14 381	11 683
Eget kapital	4 544	3 723
Långfristiga räntebärande skulder	8 332	6 822
Uppskjuten skatteskuld	434	336
Finansiella instrument	551	316
Övriga långfristiga skulder	9	3
Summa långfristiga skulder	9 326	7 478
Kortfristiga räntebärande skulder	140	163
Övriga kortfristiga skulder	371	319
Summa kortfristiga skulder	511	482
Summa eget kapital och skulder	14 381	11 683

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i miljoner kronor	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 okt-dec	2013 okt-dec
Resultat före skatt	906	937	450	168
Värdoförändringar på finansiella instrument	259	-197	58	-1
Värdoförändringar på fastigheter	-441	-132	-409	-47
Resultat från ägande av joint ventures	-198	-165	40	-12
Utdelning från joint ventures	75	-	25	-
Betald skatt	-4	-6	-	-1
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-11	-11	-4	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	585	426	159	104
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-1	-	-2	9
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	41	-14	5	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	625	412	162	91
Förvärv av fastigheter	-1 713	-1 122	-486	-192
Försäljning av fastigheter	100	94	1	13
Investeringar i befintliga fastigheter	-240	-141	-68	-39
Förvärv av aktier	-21	-4	-21	-4
Försäljning av andelar i joint ventures	-	40	-	-
Kapitaltillskott till joint ventures	-49	-285	-	-
Utlåning till joint ventures	-425	-	-	-
Återbetalning från joint ventures	425	-	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	1	1
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-1	-2	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 924	-1 420	-573	-221
Emission av aktier	186	285	86	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-192	-163	-27	-25
Återköp av egna aktier	-	-24	-	-24
Inlösen incitamentsprogram	-8	-	-	-
Upptagna lån	2 397	1 597	336	624
Amorterade lån	-1 132	-933	-18	-553
Lösen av finansiellt derivat	-22	-4	-22	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-2	13	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	6	-	-	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 236	756	368	21
Årets kassaflöde	-63	-252	-43	-110
Kursdifferens i likvida medel	2	-	1	-
Förändring av likvida medel	-61	-252	-41	-110
Likvida medel vid årets ingång	128	379	108	238
Likvida medel vid årets utgång	67	128	67	128

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
Återköp av egna aktier	-	-	-	-24	-24
Totalresultat januari-december 2013	-	-	55	777	832
Eget kapital 31 december 2013	366	1 429	3	1 925	3 723
Nyemission av preferensaktier	10	177	-	-	187
Transaktionskostnader	-	-1	-	-	-1
Aktieutdelning	-	-	-	-194	-194
Incitamentsprogram	-	-	-	-1	-1
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-7	-7
Totalresultat januari-december 2014	-	-	90	747	837
Eget kapital 31 december 2014¹⁾	376	1 605	93	2 470	4 544

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-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	435	416	157	147	366	52	-	-	523	199
Helsingfors	237	121	130	62	37	79	-	-	167	141
Övriga Sverige	205	205	122	124	46	-8	3	-3	171	113
Övriga Finland	129	100	80	67	-3	19	2	-	79	86
Övrigt	87	76	43	36	-11	-6	-	-	33	30
Summa segmentsnivå	1 093	919	532	436	436	136	5	-3	973	569
Finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-259	197
Joint ventures	-	-	178	79	244	3	2	-1	198	149
Övrigt ej fördelat	-	-	-7	6	-	-	-	-	-6	22
Totalt	1 093	919	703	521	680	139	7	-4	906	937

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	31 dec	31 dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	5 692	4 969	161	73	206	440	-10	-31
Helsingfors	2 554	1 576	18	12	770	495	-	-
Övriga Sverige	2 744	2 338	60	45	327	102	-28	-63
Övriga Finland	1 475	1 165	1	11	277	85	-56	-
Övrigt	964	777	-	-	142	-	-	-
Summa segmentsnivå	13 428	10 825	240	141	1 722	1 122	- 94	- 94
Övrigt ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	13 428	10 825	240	141	1 722	1 122	- 94	- 94

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

NYCKELTAL

	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Direktavkastning, %	7,6	7,7	7,8	7,7	8,1	8,1
Överskottsgrad, %	86	87	86	86	89	88
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	93	95	97	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92	93	93	94	95
Hysesduration, år	8,2	8,0	8,4	7,9	8,6	9,1
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 634	1 336	1 159	1 144	1 024	917
Antal fastigheter	184	141	134	136	129	113
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	18	24	15	6	27	3
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,4	4,6	4,5	4,3	4,3
Räntebindning inkl. derivat, år	3,0	3,7	5,2	4,3	4,3	4,4
Kapitalbindning, år	3,2	3,5	4,3	2,9	3,4	4,2
Soliditet, %	32	32	28	23	26	20
Belåningsgrad, %	59	60	62	68	67	73
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	62	64	63	69	70	75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,2	2,2	2,3	2,0
Data per stamaktie¹⁾						
Börskurs vid årets utgång, kr	44,00 ²⁾	24,20 ²⁾	17,14	15,00	15,45	8,00
EPRA NAV, kr	27,23	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06
Eget kapital, kr	17,49	13,41	8,09	6,99	7,14	5,44
Eget kapital efter utspädning, kr	17,44	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
Resultat, kr	4,02	4,40	1,84	0,32	3,12	-0,06
Resultat efter utspädning, kr	4,01	4,40	1,84	0,32	2,90	-0,06
Förvaltningsresultat, kr	3,74	2,74	2,15	2,07	1,87	1,52
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	3,73	2,73	2,15	2,06	1,80	1,46
Kassaflöde, kr	3,00	2,12	1,79	1,88	1,74	1,47
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,99	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Utdelning per aktie, kr (2014 föreslagen)	0,80	0,55	0,43	0,36	0,27	-
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	158,3	158,3	147,6	147,6	141,9	133,1
Antal aktier vid årets utgång efter utspädning, miljoner	158,7	158,4	147,6	147,6	146,3	141,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	158,3	153,9	147,6	146,8	134,2	133,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	158,6	154,0	147,6	147,4	144,1	140,8
Data per preferensaktie						
Börskurs vid årets utgång, kr	36,00	31,50	29,60	26,50	26,30	27,50
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2014 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	55,5	50,0	50,0	37,3	37,3	20,6
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	52,2	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-dec	2013 jan-dec
Nettoomsättning	45	41
Administrationskostnader	-53	-50
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-8	-9
Resultat från andelar i koncernföretag	-1	-2
Resultat från andelar i joint ventures	12	17
Finansiella intäkter	236	174
Finansiella kostnader	-190	-89
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	49	91
Lämnade koncernbidrag	-38	-
Skatt	-	-14
Årets resultat	11	77

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i miljoner kronor	2014 31 dec	2013 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	2
Uppskjuten skattefordran	-	-
Fordringar på koncernföretag	1 078	1 114
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 271	871
Summa anläggningstillgångar	2 350	1 987
Kassa och bank	2	10
Fordringar på koncernföretag	1 578	946
Övriga omsättningstillgångar	20	18
Summa omsättningstillgångar	1 601	974
Summa tillgångar	3 951	2 961
Eget kapital	1 693	1 695
Långfristiga räntebärande skulder	1 958	1 100
Uppskjuten skatteskuld	2	2
Summa långfristiga skulder	1 960	1 102
Skulder till koncernföretag	190	50
Övriga kortfristiga skulder	108	114
Summa kortfristiga skulder	2 258	164
Summa eget kapital och skulder	3 951	2 961

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sagax hade vid årets utgång 7 545 (7 237) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 8 965 (5 465) 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 55 500 000

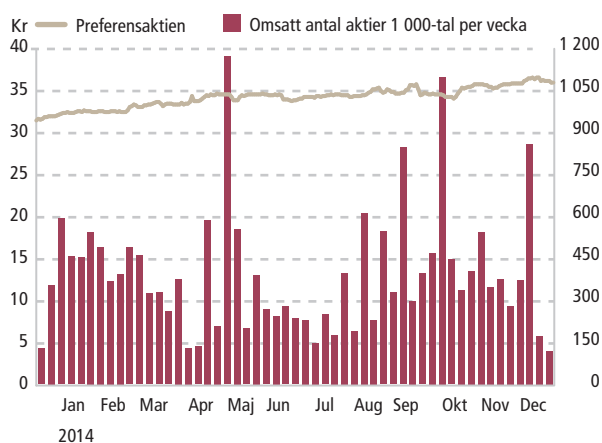
preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

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

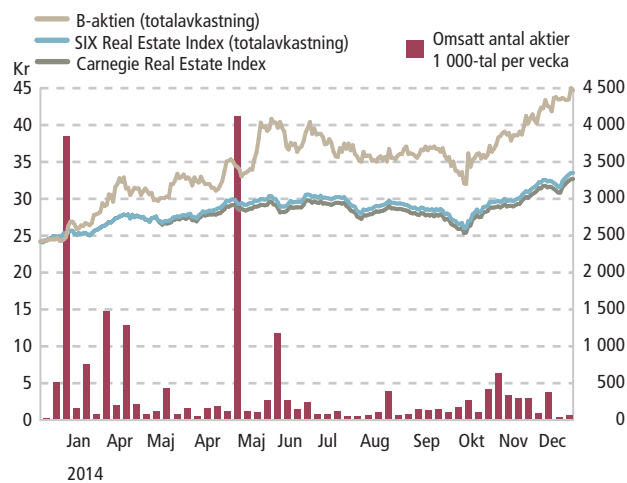
HANDELN MED AKTIERNA PÅ NASDAQ OMX STOCKHOLM

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2014	31 dec 2013	okt-dec 2014	okt-dec 2013	okt-dec 2014	okt-dec 2013	okt-dec 2014	okt-dec 2013
A-aktier	44,20	26,80	9	8	7	27	0,2	0,4
B-aktier	44,00	24,20	43	16	9	16	1,9	2,1
Preferensaktier	36,00	31,50	56	62	44	65	3,4	4,0

Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



© SIX Telekurs

RÖSTRÄTTER OCH AKTIEKAPITALANDELAR

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	40 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	43 %	68 %
Preferensaktier	55 500 000	0,10	5 550 000	17 %	26 %
Summa	214 774 952		33 552 635	100 %	100 %

Teckningsoptioner

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolvmånadersbasis uppgick till 3,73 (2,73) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 11,8 (8,9).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 17,44 (13,40) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 27,23 (19,05) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 252 % (181 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 162 % (127 %) av EPRA NAV per stamaktie.

NYCKELTAL PER STAMAKTIE ¹⁾

	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	44,00	24,20	17,14	15,00	15,45	8,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	3,73	2,73	2,15	2,06	1,74	1,44
Kassaflöde efter utspädning, kr ²⁾³⁾	2,99	2,12	1,79	1,87	1,62	1,39
Eget kapital efter utspädning, kr	17,44	13,40	8,09	6,99	6,92	5,10
EPRA NAV, kr ⁴⁾	27,23	19,05	14,86	12,76	10,76	8,06
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	11,8	8,9	8,0	7,3	8,9	5,6
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ²⁾³⁾	14,7	11,4	9,6	8,0	9,5	5,8
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	252	181	212	215	224	157
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	162	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.

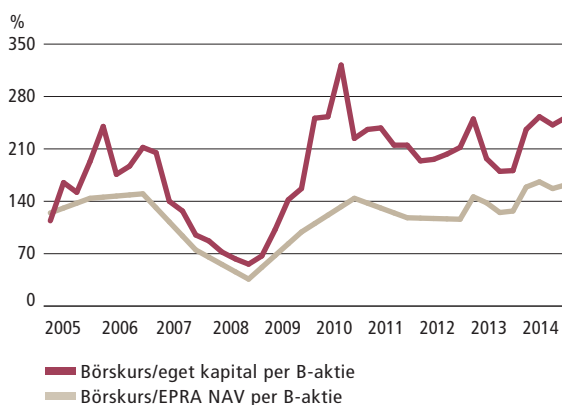
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE



BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE EPRA NAV



AKTIEÄGARSTRUKTUR 31 DECEMBER 2014¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	3 187	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 448	10 %	Sverige	7 160	93 %
501–1 000	877	Privatpersoner bosatta utomlands	67	1 %	Luxemburg	17	3 %
1 001–2 000	882	Företag/institutioner i Sverige	712	82 %	Storbritannien	45	1 %
2 001–5 000	1 130	Företag/institutioner utomlands	318	7 %	Norge	19	1 %
5 001–10 000	584				USA	41	1 %
10 001–50 000	654				Övriga länder	263	1 %
50 001–	231						
Totalt	7 545	Totalt	7 545	100 %	Totalt	7 545	100 %

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 31 DECEMBER 2014¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	4 874 677	38 103 025	775	20,0 %	26,0 %
Familjen Salén med bolag	2 003 433	17 535 330	78 595	9,1 %	11,3 %
Rutger Arnhult med bolag	2 789 815	15 756 685	61 711	8,7 %	13,1 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	16 041 589	–	7,5 %	4,8 %
Tredje AP-fonden	–	11 672 214	–	5,4 %	3,5 %
Catella Hedgefond	–	–	4 862 750	2,3 %	1,5 %
Avanza Pension	34 133	905 697	2 716 304	1,7 %	1,2 %
Erik Selin Fastigheter AB	465 000	3 035 000	–	1,6 %	2,3 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	2 940 000	1,4 %	0,9 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	–	1,3 %	1,5 %
Patrik Brummer	–	–	2 500 000	1,2 %	0,7 %
Lars Ingvarsson	192 721	1 876 315	10 033	1,0 %	1,1 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	0,9 %	1,0 %
Nordnet Pensionsförsäkring	66 815	674 301	1 253 553	0,9 %	0,8 %
Sifonen	161 500	1 668 450	10 033	0,9 %	1,0 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	1 800 000	0,8 %	0,5 %
Andra AP-fonden	–	1 749 854	–	0,8 %	0,5 %
Banque Carnegie Luxembourg	704 900	920 000	109 166	0,8 %	2,4 %
Skandia Liv	148 158	1 459 501	–	0,7 %	0,9 %
Länsförsäkringar Småbolagsfond	–	1 514 278	–	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	11 824 883	117 275 514	16 342 920	67,7 %	75,3 %
Övriga aktieägare	1 591 939	27 582 616	39 157 080	31,8 %	24,7 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	55 500 000	99,5 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	55 500 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 292 235	60 075 509	280 749	31,5 %	39,8 %

1) Aktieägarstruktur per 31 december 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 31 december 2014, förutom den fastighet i Paris som förvärvades och tillträdde i slutet av 2014. Den har värderats till anskaffningsvärde. 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	-2 686	-1 343	-	1 343	2 686
Belåningsgrad, %	73	65	59	54	50

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 205 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -215 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 december skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 33 (17) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 33 (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 skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR FÖRÄNDRAD UTHYRNINGSGRAD

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	230	250	260	280	ET

Valutarisker

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2014, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 151 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 31 DECEMBER 2014

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 13
Hysesintäkter	+/-1 %	+/- 12
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 33
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-/+ 85
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 32
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2015	+/-10 %	+/- 6
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	+205/-215
Förändring av valutakursen ⁴⁾	+/- 10 %	+/- 26

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Den 12 januari 2015 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt en industrifastighet i Paris för 6,0 MEUR. Fastigheten är belägen i ett etablerat industriområde cirka 22 kilometer norr om centrala Paris och bebyggd med 13 500 kvadratmeter industri-lokaler med tillhörande lager. Byggnaderna uppfördes 1997-1998. Fastigheten är uthyrd i sin helhet på ett tolvårigt kallyresavtal säkerställt med en bankgaranti om sex årshyror. Direktavkastningen beräknas överstiga 8,5 %.

Den 20 januari 2015 pressmeddelades att Sagax styrelse upprättat ett prospekt avseende inregistrering av obligationer för handel på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm AB samt lämnat in ansökan om att inregistrera dessa obligationer för handel. Prospektet och ansökan avser den emission om 100 miljoner kronor under Obligationslån 2013/2018 som Sagax offentliggjorde den 5 december 2014. Obligationslånet uppgår därmed till totalt 600 miljoner kronor. Första dag för handel med obligationerna beräknades till den 21 januari 2015.

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.

Lämnade koncernbidrag har i moderbolagets resultaträkning redovisats som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tidigare år har huvudregeln tillämpats.

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.

ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX DEN 7 MAJ 2015

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 17.00 den 7 maj 2015.

Valberedningen

Valberedningen består av Björn Alsén, som representant för David Mindus med bolag, Håkan Engstam som representant för M2 Capital Management AB, Erik Salén som representant för familjen Salén med bolag samt Göran E Larsson, styrelseordförande i AB Sagax. Valberedningen kan kontaktas via Sagax växel, 08-545 83 540.

Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman att:

- omvälja samtliga sittande styrelseledamöter. Valberedningen föreslår även omval av sittande styrelseordförande.
- att styrelsearvoden skall utgå under uppdragsåret mellan årsstämmorna 2015 och 2016, med 300 000 kronor till ordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i AB Sagax.
- att för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young AB som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.

Förslag till utdelning

Sagax utdelningspolicy innebär att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,80 kronor per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Föreslagen utdelning motsvarar 33,8 % av förvaltningsresultatet 2014.

Övriga förslag till årsstämman 2015

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att besluta om:

- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier eller teckningsoptioner eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 % av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibla skuldebrev eller kombination därav motsvarande maximalt 10 % av utestående röster,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt
- förslag om incitamentsprogram 2015/2018.

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 12 februari 2015
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 13 februari 2015, klockan 08.00.

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

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

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

September 2015

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 25 september 2015
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 28 september 2015
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 29 september 2015
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾ 2 oktober 2015

December 2015

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 23 december 2015
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 28 december 2015
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 29 december 2015
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾ 5 januari 2016

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets 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 årets utgång i förhållande till hyresvärde vid årets 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 året reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid årets utgång med tillägg för bedömd marknads- hyra 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 året.

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 året.

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 året och under året erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdeförändring under året 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

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2014 uppgick till 1 634 000 kvadratmeter fördelat på 184 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