

Delårsrapport januari - juni 2015

AB | SAGAX

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

# Perioden i sammandrag

## FÖRSTA HALVÅRET 2015

- Hysesintäkterna ökade med 17 % till 616 miljoner kronor (526 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 % till 395 (319) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 26 % till 2,12 (1,68) kronor. Periodens resultat har belastats med kostnader om 28 miljoner kronor av engångskaraktär i samband med förtida refinansieringar.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 430 (253) miljoner kronor, varav 89 (237) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt 86 (-262) miljoner kronor, varav 44 (-108) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 724 (249) miljoner kronor, motsvarande 4,19 (1,24) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 322 (258) miljoner kronor motsvarande 1,66 (1,29) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 770 (1 066) miljoner kronor, varav 698 miljoner kronor avsåg förvärv av 17 fastigheter.

## ANDRA KVARTALET 2015

- Hysesintäkterna ökade med 15 % till 309 miljoner kronor (269 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 % till 196 (179) miljoner kronor. I samband med förtida refinansieringar har kostnader av engångskaraktär belastat kvartalets resultat med 28 miljoner kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 346 (218) miljoner kronor, varav 48 (245) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt 149 (-139) miljoner kronor, varav 79 (-58) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 537 (207) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 169 (138) miljoner kronor.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 348 (416) miljoner kronor, varav 319 miljoner kronor avsåg förvärv av nio fastigheter.

## JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2015

För 2015 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 860 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 840 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-mars 2015.

## Nyckeltal i urval

	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,12	1,68	3,73	2,73	2,15	2,06	1,80
<i>Förändring jämfört med föregående år</i>	26 %	33 %	37 %	27 %	4 %	14 %	23 %
Resultat per stamaktie, kr	4,19	1,24	4,01	4,40	1,84	0,32	2,90
Utdelning per stamaktie, kr	–	–	0,80	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	14 378	12 029	13 428	10 825	9 396	8 961	7 535
Direktavkastning	7,4 %	7,6 %	7,6 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %	8,1 %
Hysesduration, år	7,7	8,5	8,2	8,0	8,4	7,9	8,6

# VD har ordet

## SAGAX RESULTATUTVECKLING

Förvaltningsresultatet för det första halvåret uppgick till 395 miljoner kronor vilket är det högsta förvaltningsresultat Sagax kunnat redovisa och en ökning med 24 % i förhållande till samma period föregående år. Ökningen uppgår till 76 miljoner kronor och består av högre driftnetto (+76 miljoner kronor) och ökat förvaltningsresultat från joint ventures (+33 miljoner kronor) som belastats med högre centrala administrationskostnader (-5 miljoner kronor) och högre finansiella kostnader (-27 miljoner kronor).

Det högre driftnettot är huvudsakligen en konsekvens av att Sagax förvärvat fastigheter för cirka 1,6 miljarder kronor under det senaste året. På samma sätt har våra joint ventures gjort flera kompletteringsförvärv som ökat deras intjäning vilket bidragit till koncernens förvaltningsresultat.

Kostnaderna för Sagax centrala administration har varit stabila de senaste åren men har som en konsekvens av en allt mer omfattande verksamhet och därmed följande behov av fler medarbetare stigit under perioden. Under andra kvartalet steg kostnaderna med 6 miljoner kronor jämfört med samma period förra året. Detta är, utöver ordinarie kostnader, drivet av rekryteringskostnader och av förgävesprojektering. Jag bedömer att nuvarande organisation är adekvat för den närmaste tiden och förväntar mig inte annat än marginella förändringar av kostnadsbildningen.

Periodens finansiella kostnader inkluderar engångskostnader om 28 miljoner kronor. Dessa kostnader belastade resultatet för det andra kvartalet till följd av att Sagax valde att refinansiera motsvarande hälften av sin räntebärande upplåning (4,3 miljarder kronor) i förtid. Kostnaderna består i huvudsak av periodiserade utgifter som skulle ha kostnadsförts under lånens resterande löptid. Refinansieringarna har lett till lägre finansiell risk och bättre villkor.

Resultateffekten av refinansieringen framgår av Sagax intjäningsförmåga som per 1 juli beräknas till 953 miljoner kronor på årsbasis (se sidan 8 för beräkningen). Intjäningsförmågan har således ökat med 105 miljoner kronor sedan 1 april varav 23 miljoner kronor är hänförligt till lägre finansiella kostnader trots att upplåningen samtidigt ökat med 682 miljoner kronor till följd av investeringsverksamheten. Återstående ökning av intjäningsförmågan förklaras av de förvärv vi gjort under året och fördelas lika mellan våra joint ventures och den helägda fastighetsportföljen.

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Sagax värderar fastigheterna externt och redovisar normalt sett relativt små värdeförändringar. Under första halvåret redovisar dock Sagax värdeförändringar om 341 miljoner kronor (+2,4 %) varav 298 miljoner kronor under andra kvartalet.

Värdeförändringen förklaras i princip uteslutande (287 av 341 miljoner kronor) av sjunkande avkastningskrav till följd av en starkare investeringsmarknad i framför allt Stockholm. Sagax Stockholmsportfölj svarade för 68 % av hela portföljens värdeförändring motsvarande en uppjustering om 3,9 % av fastighetsvärdena sedan årets början. Marknadsvärdet på fastigheterna i våra övriga marknader har stigit med 108 miljoner kronor motsvarande 1,6 %.

Min uppfattning är att både denna diskrepans i värdeförändring och den relativt stora värdejusteringen i Stockholm speglar investeringsmarknaden på ett korrekt sätt. Ränteläget och tillgången till kapital har påverkat värdena men det är framför allt den snabba befolkningsökningen och den därmed följande framtida bostadsprojektpotentialen som drivit värdet på fastigheter i de äldre industriområdena i Stockholm. Jag utesluter inte att värdena kan komma att stiga ytterligare.

## MARKNADEN OCH BOLAGET I ÖVRIGT

Min bild är att hyresmarknaden är fortsatt god och att investeringsmarknaden är, som framgått ovan, fortsatt mycket stark. Kapital- och bankmarknaden är välfungerande och jag ser för närvarande inga större risker där. Jag tycker att bolaget fungerar bra och är glad åt de nya medarbetare som valt att börja på Sagax. Den enda operationella besvikelsen är en större uppsägning om cirka 30 000 kvadratmeter som vi fick i Helsingfors precis före sommaren. Vi tröstar oss med att det är en förhållandevis låg hyra, bra lokaler och ett bra läge.

## PROGNOS FÖR FÖRVALTNINGSRESULTATET

Vi bedömer att Sagax förvaltningsresultat för 2015 kommer att uppgå till 860 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar. Föregående prognos som lämnades i samband med rapporten för första kvartalet uppgick till 840 miljoner kronor.

Stockholm 25 augusti 2015

DAVID MINDUS  
Verkställande direktör

# Affärsidé, mål och strategier

## AFFÄRSIDÉ

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

## VERKSAMHETSMÅL

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

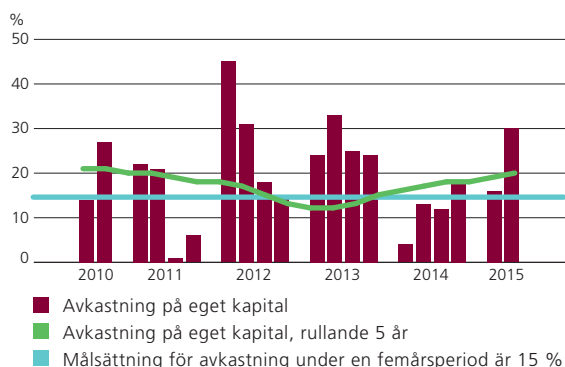
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

## FINANSIELLA MÅL

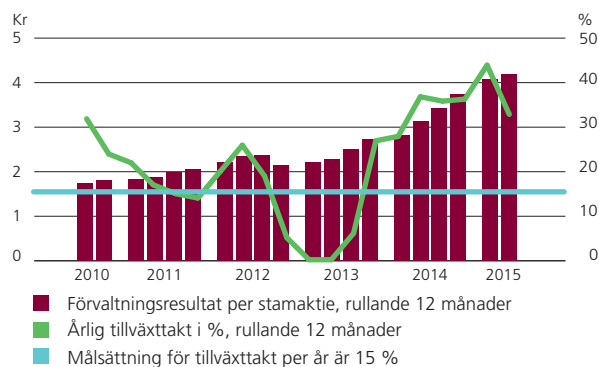
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under perioden uppgick den till 30 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 20 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För perioden uppgick det till 2,12 kronor per stamaktie, en ökning med 26 % jämfört med 2014. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 22 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 245 % och har de senaste fem åren varit 244 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 59 % och har de senaste fem åren varit 64 % i genomsnitt.

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

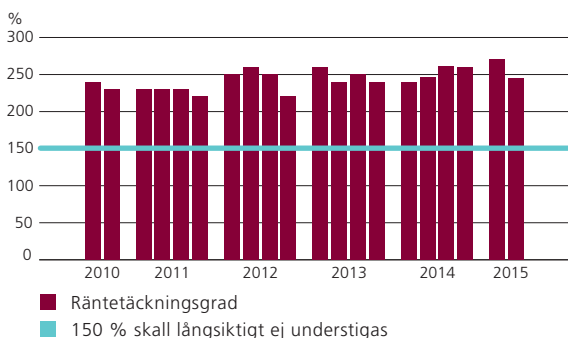
### Avkastning på eget kapital



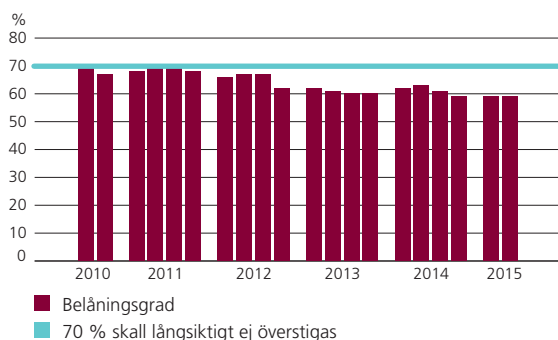
### Förvaltningsresultat per stamaktie



### Räntetäckningsgrad



### Belåningsgrad



## STRATEGIER

### Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Hög löpande direktavkastning i kombination med låg nyproduktions-takt 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 tio 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 en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,4 (3,0) år vid kvartalskiftet. Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,7 (3,5) år vid halvårskiftet.

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 juni till 7,7 (8,5) år.

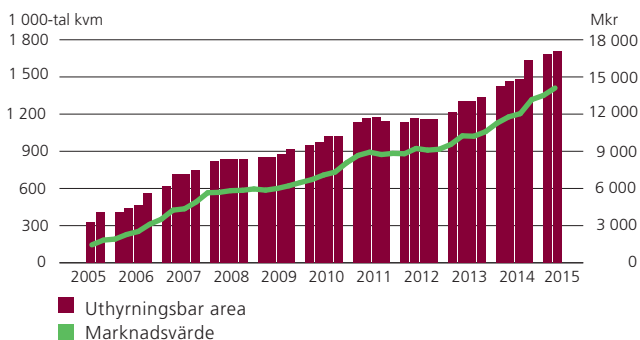
### Strategi för hyresgäster

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.

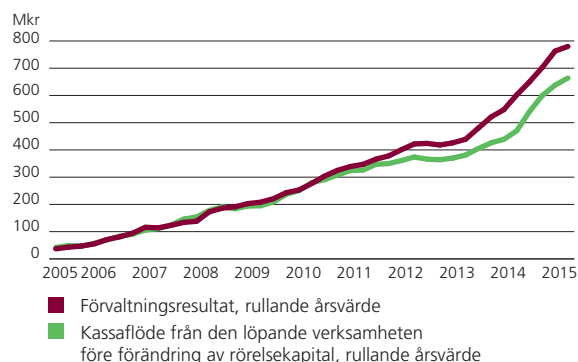
### Hyresmarknadstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2014.

### Fastigheternas marknadsvärde och area



### Förvaltningsresultat och kassaflöde



# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2015. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive motsvarande periods utgång föregående år.

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 24 % till 395 (319) miljoner kronor varav 106 (73) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt förbättrat resultat från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 26 % till 2,12 (1,68) kronor.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 430 (258) miljoner kronor, varav 89 (237) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 86 (-262) miljoner kronor, varav 44 (-108) miljoner kronor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. -13 miljoner kronor av värdeförändringarna var realiserade. De positiva omvärderingarna av räntederivat under perioden förklaras av stigande marknadsräntor.

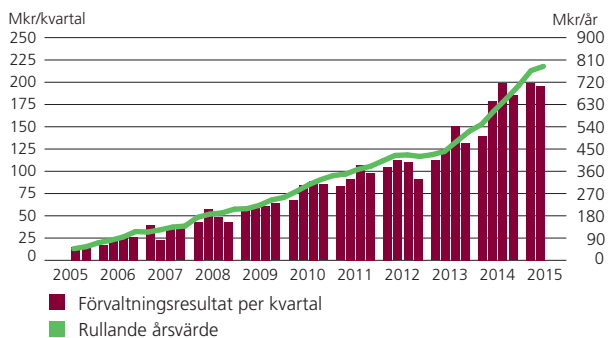
Periodens resultat efter skatt uppgick till 724 (249) miljoner kronor.

## INTÄKTER

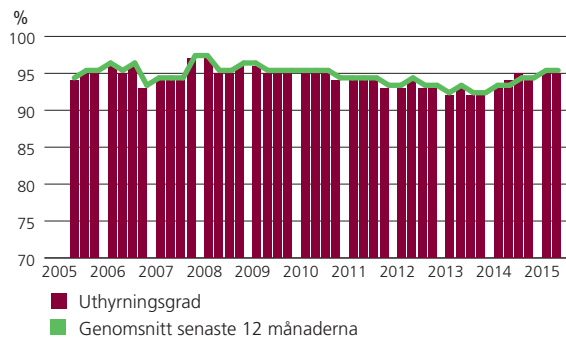
Hyresintäkterna ökade med 17 % till 616 (526) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktsförhöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

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

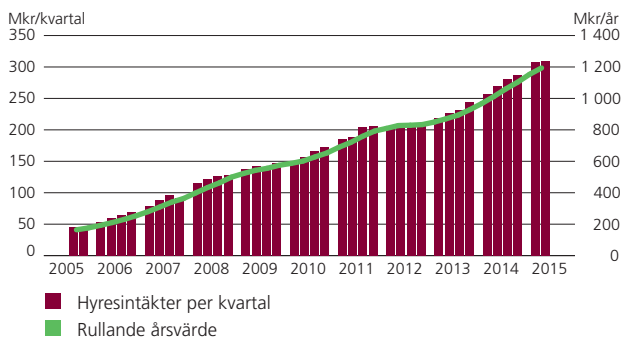
## Förvaltningsresultat



## Ekonomisk uthyrningsgrad



## Hyresintäkter



#### DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %, att jämföra med 94 % vid årsskiftet 2014/2015. Under perioden har vakansvärdet ökat med 9 (13) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 7 (23) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 20 (21) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en minskning med 8 miljoner kronor på årsbasis under 2015. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 72 % (74 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

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

#### KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 36 (17) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 1 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 35 (16) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 11 miljoner kronor under 2015 och 24 miljoner kronor under 2016-2018. Under andra kvartalet erhöles en uppsägning i Helsingfors om cirka 30 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vakansen uppstår 2017. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 7 (7) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 97 (81) miljoner kronor, en ökning med netto 7 miljoner kronor under 2015.

#### Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-jun	2014 jan-dec
Ingående vakans respektive år	74	80
Avflyttningar	9	22
Inflyttningar	-7	-38
Förändring av lämnade rabatter	-8	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	5
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>69</b>	<b>74</b>
Upp sagt för omförhandling	1	1
Upp sagda avtal, ej avflyttat	35	17
Nyuthyrning, ej inflyttat	-8	-2
<b>Justerat utgående vakansvärde</b>	<b>97</b>	<b>90</b>

#### Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2015	7
2016	10
2017	2
2018	-
2019	-
>2019	1
<b>Totalt</b>	<b>20</b>

#### Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2015	8	11
2016	8	5
2017	2	16
2018	2	3
<b>Totalt</b>	<b>20</b>	<b>35</b>

#### Vakanser 1 juli 2015

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk vakansgrad <sup>1)</sup>	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	531	36	7 %	560 000	31 000	5 %
Helsingfors	318	13	4 %	329 000	14 000	4 %
Övriga Sverige	243	12	5 %	491 000	40 000	8 %
Övriga Finland	138	1	1 %	238 000	3 000	1 %
Övrigt	100	7	7 %	89 000	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1 330</b>	<b>69</b>	<b>5 %</b>	<b>1 707 000</b>	<b>88 000</b>	<b>5 %</b>

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

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 57 (49) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighets-skatt och tomträttsavgäld uppgick till 27 (21) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 11 (11) miljoner kronor.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 29 (24) 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 15 (15) miljoner kronor och från joint ventures till 7 (7) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

Koncernen hade vid periodens utgång 33 anställda varav tolv kvinnor. 22 medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm, tio 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 OCH INTRESSEFÖRETAG

Förvaltningsresultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 106 (73) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se även sidan 14 för mer information.

Resultat inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 239 (202) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 106 (73) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 44 (-108) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 89 (237) miljoner kronor.

Även Sagax andel av joint ventures och intresseföretags skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjutet skattekostnad för bolagen uppgick till 44 (54) miljoner kronor för perioden.

## FINANSNETTO

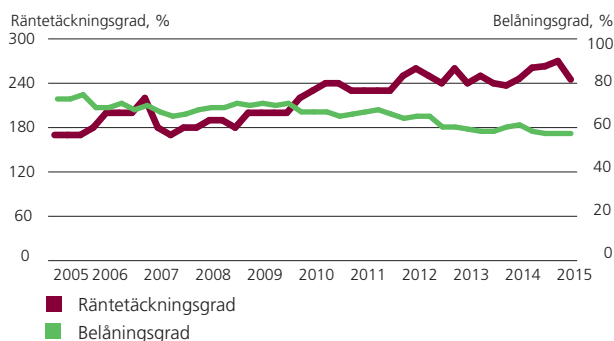
Sagax finansiella kostnader uppgick till 207 (177) miljoner kronor. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 30 juni 2015 till 3,4 % (4,2 %). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 9 360 (8 516) miljoner kronor. Av kostnadsökningen om 30 miljoner kronor består 28 miljoner kronor av engångskostnader. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 15.

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. Ovan nämnda finansiella engångskostnad om 28 miljoner kronor under andra kvartalet medförde att räntetäckningsgraden var oförändrade 245 % (240 %) per 30 juni 2015. Exklusive dessa kostnader hade räntetäckningsgraden uppgått till 283 %. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,4 (8,6) gånger driftnettot för de senaste tolv månaderna.

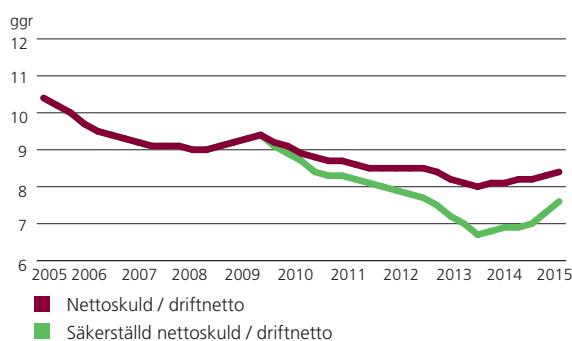
## OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Den 30 juni 2015 omfattade fastighetsbeståndet 201 (152) fastigheter med ett marknadsvärde om 14 378 (12 029) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 329 (-18) miljoner kronor och för verksamheten utomlands till 12 (34) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas mark-

### Belånings- och räntetäckningsgrad



### Nettoskuld / driftnetto





nadsvärde med 87 (29) miljoner kronor och avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 33 (36) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen under perioden uppgick till 287 (23) miljoner kronor, motsvarande 2 % av fastighetsvärdena vid periodens utgång. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 341 (16) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

#### Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2015
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	77
Avflyttningar/Omförhandlingar	-15
Allmän marknadsvärdeförändring	267
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>329</b>
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	10
Avflyttningar/Omförhandlingar	-18
Allmän marknadsvärdeförändring	20
<b>Delsumma Utland</b>	<b>12</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>341</b>

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,6 % (8,2 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,7 % (9,1 %) respektive 9,5 % (10,0 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 13.

#### OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Sagax finansiella instrument den 30 juni 2015 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till 42 (-154) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring om 55 (-154) samt realiserad värdeförändring om -13 (-) miljoner kronor.

Sagax redovisar positiva orealiserade värdeförändringar för räntederivaten då marknadsräntorna stigit under perioden. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 479 (468) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15.

Sagax resultat påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med 44 (-108) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

#### SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 16 (10) miljoner kronor främst avseende verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 128 (2) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 2 (3) miljoner kronor respektive 555 (345) 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 jun 2015
Sverige	-349
Finland	-189
Tyskland	-17
Danmark	2
<b>Netto skattefordran/skatteskuld</b>	<b>-553</b>

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 322 (258) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -7 (-17) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -976 (-1 537) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 781 (1 342) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 120 (48) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

# Prognos och aktuell intjäningsförmåga

## JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2015

För 2015 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 860 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 840 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnade av delårsrapporten för januari–mars 2015.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

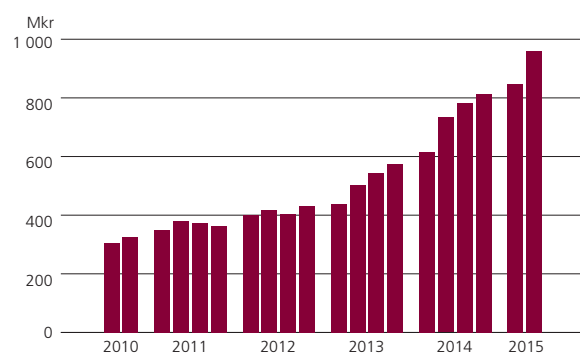
Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontraherade 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 % schablon-skatt och bedöms huvudsakligen vara uppskjuten skatt. Sagax resultatandelar från joint ventures och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

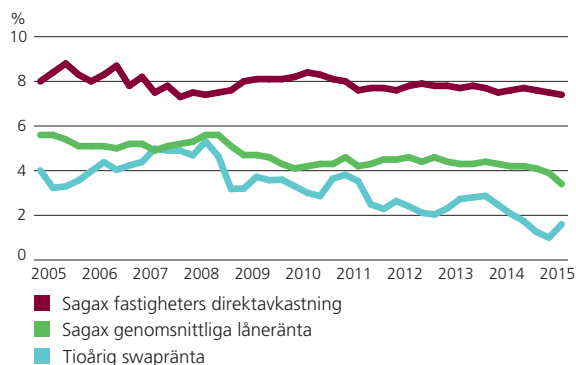
### Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2015	1 jan 2015
Hyresvärde	1 330	1 267
Vakans	-69	-74
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 261</b>	<b>1 193</b>
Fastighetskostnader	-162	-170
<b>Driftnetto</b>	<b>1 099</b>	<b>1 023</b>
Central administration	-53	-47
Joint ventures och intresseföretag	240	198
Finansnetto	-333	-362
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>953</b>	<b>812</b>
Skatt	-210	-179
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>743</b>	<b>633</b>
– varav preferensaktieägarna	116	111
– varav stamaktieägarna	627	522

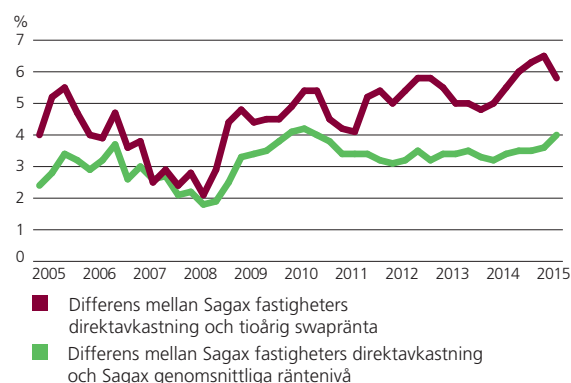
### Aktuell intjäningsförmåga före skatt



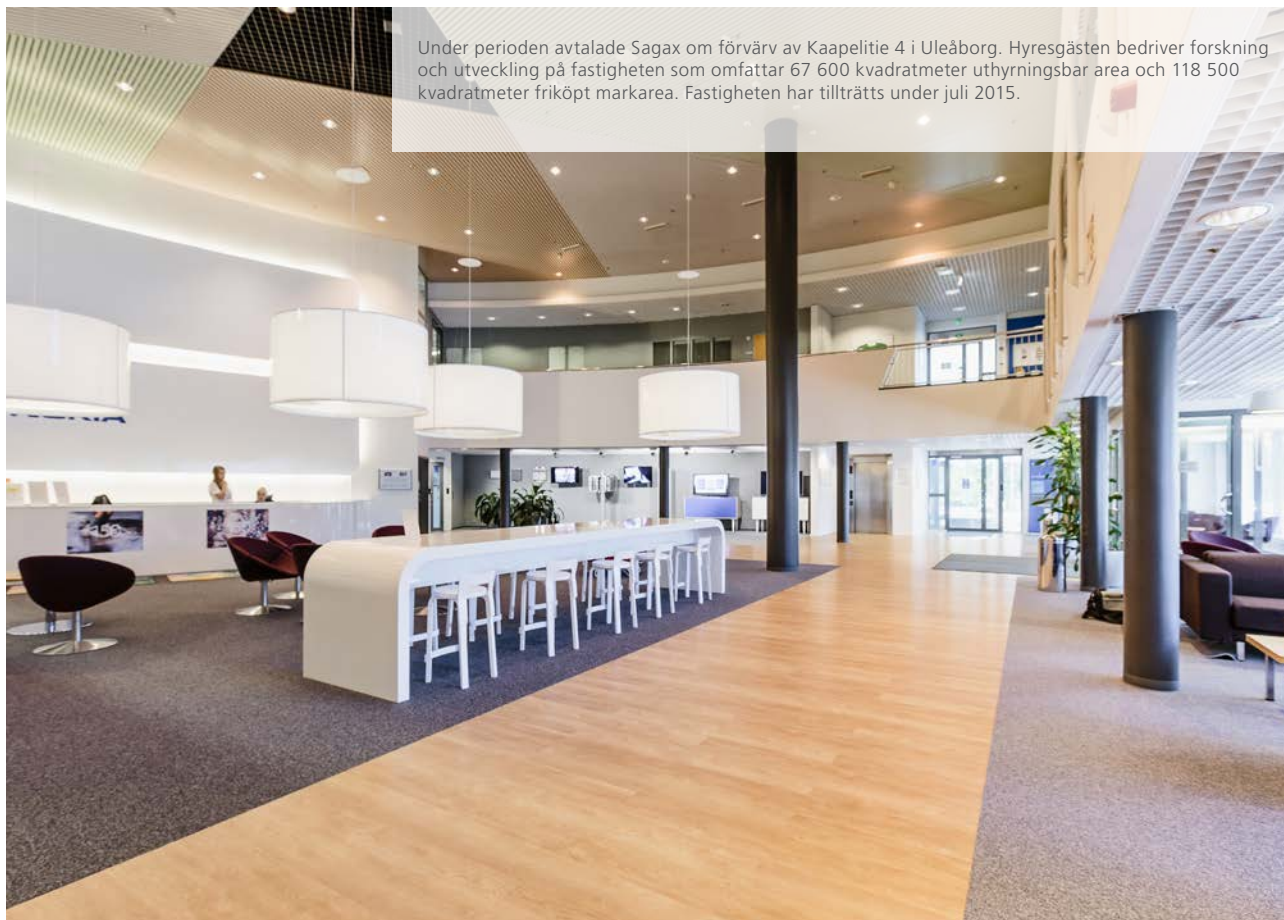
### Direktavkastning och låneränta



### Differens mellan direktavkastning och låneränta



Under perioden avtalade Sagax om förvärv av Kaapelitie 4 i Uleåborg. Hyresgästen bedriver forskning och utveckling på fastigheten som omfattar 67 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och 118 500 kvadratmeter friköpt markarea. Fastigheten har tillträtts under juli 2015.



# Fastighetsbestånd

Den 30 juni 2015 omfattade fastighetsbeståndet 201 (152) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 707 000 (1 459 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,7 (8,5) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 43 % (42 %) av marknadsvärdet och 40 % (41 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 330 (1 168) respektive 1 261 (1 097) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (94 %).

## INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 770 (1 160) miljoner kronor varav 698 (1 055) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 245 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 439 miljoner kronor avsåg Helsingfors, innebärandes att sammanlagt 98 % av investeringarna under årets första halvår skedde på Sagax två viktigaste marknader. Sagax har under perioden förvärvat 17 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 65 700 kvadratmeter, se sammanställning nedan.

Sagax avtalade under andra kvartalet om förvärv av en forsknings- och utvecklingsanläggning i Uleåborg, Finland, om-

fattande 67 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och 118 500 kvadratmeter friköpt markarea. Fastigheten är fullt uthyrd på ett långsiktigt kallhyresavtal och har tillträtts under det tredje kvartalet 2015.

Sagax avtalade under perioden även om förvärv av en industrifastighet i Herblay, cirka 25 kilometer nordväst om centrala Paris. Fastigheten omfattar 19 600 kvadratmeter friköpt mark och 7 400 kvadratmeter industrilokaler som är uppförda 2002. Fastigheten är uthyrd till fyra hyresgäster och har tillträtts under det tredje kvartalet 2015.

Sammanlagt 72 (105) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 6 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 5 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyningar, 43 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 18 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna. Nybyggnation på Bulten 1 i Danderyd färdigställdes under det första kvartalet.

## FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har Sagax avtalat om försäljning av cirka 22 000 kvadratmeter mark i Lund. Frånträde förväntas ske under det fjärde kvartalet 2015.

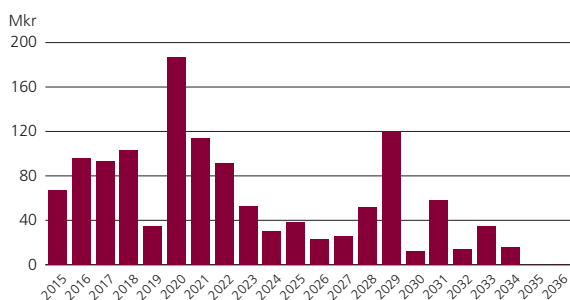
## Fastighetsförvärv januari-juni 2015

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Hangaren 3	Stockholm	Stockholm	3 600
Oluarinluoma 8 (49-22-3-4)	Esbo	Helsingfors	4 900
Vantaanlaaksonatie 6 (92-16-114-9)	Vanda	Helsingfors	8 600
Vantaanlaaksonatie 6 (92-16-114-11)	Vanda	Helsingfors	5 200
Puusepäntie 2 (91-43-59-5)	Helsingfors	Helsingfors	7 900
Lyhtytie 7 (91-40-153-22)	Helsingfors	Helsingfors	900
Porttisuontie 9 (92-64-4-3)	Helsingfors	Helsingfors	4 500
25 rue Henri Farman	Paris	Övrigt	1 800
<b>Kvartal 1</b>			<b>37 400</b>
Elektrikern 2	Sollentuna	Stockholm	2 500
Hällsättra 2	Stockholm	Stockholm	10 800
Telegrafan 1	Huddinge	Stockholm	1 500
Mörtö 9	Stockholm	Stockholm	3 300
Säteritaket 1	Stockholm	Stockholm	2 500
Runö 7:73 & 7:74	Österåker	Stockholm	2 500
Hakamäenkuja 4-6 (92-68-106-5)	Vanda	Helsingfors	2 600
Trukkikuja 1 (92-75-200-1)	Vanda	Helsingfors	2 600
<b>Kvartal 2</b>			<b>28 300</b>
<b>Totalt</b>			<b>65 700</b>

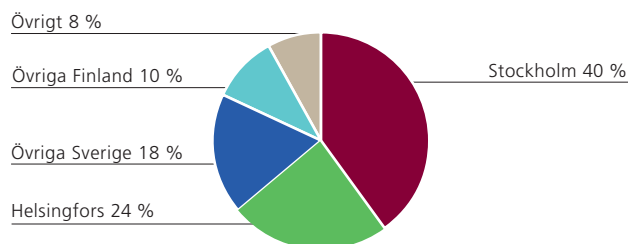
## Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2015

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	69	560 000	31 000	6 230	11 100	531	40 %	93 %	495	39 %
Helsingfors	46	329 000	14 000	2 940	8 900	318	24 %	96 %	305	25 %
Övriga Sverige	57	491 000	40 000	2 842	5 800	243	18 %	95 %	231	18 %
Övriga Finland	19	238 000	3 000	1 430	6 000	138	10 %	99 %	136	11 %
Övrigt	10	89 000	–	936	10 500	100	8 %	93 %	94	7 %
<b>Totalt</b>	<b>201</b>	<b>1 707 000</b>	<b>88 000</b>	<b>14 378</b>	<b>8 400</b>	<b>1 330</b>	<b>100 %</b>	<b>95 %</b>	<b>1 261</b>	<b>100 %</b>

## Förfalloår årshyra



## Koncernens hyresvärde



## Fastighetsinvesteringar januari-juni 2015

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	245	58	303
Helsingfors	439	10	449
Övriga Sverige	–	4	4
Övriga Finland	–	–	–
Övrigt	14	–	14
<b>Totalt</b>	<b>698</b>	<b>72</b>	<b>770</b>

## Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2015	129	158 000	40	3 %
2016	134	94 000	111	9 %
2017	90	97 000	96	8 %
2018	78	125 000	104	8 %
2019	30	43 000	36	3 %
>2019	142	1 102 000	874	69 %
<b>Totalt</b>	<b>603</b>	<b>1 619 000</b>	<b>1 260</b>	<b>100 %</b>

Under det andra kvartalet 2015 har Sagax tillträtt sju fastigheter i Stockholmsområdet. Det övre fotografiet föreställer Säteritaket 1 i Stockholm som omfattar 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten ligger i Hässelby Gård i närheten av Bergslagsvägen och med ett intressant läge i direkt anslutning till bostadsområden. Det nedre fotografiet föreställer Hällsättra 2 i Stockholm som omfattar uthyrningsbar area om 10 800 kvadratmeter. Fastigheten är belägen i Sättra i anslutning till E4:an, ett område där Sagax sedan tidigare är ägare till flera fastigheter.



# Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 201 (152) fastigheter uppgick den 30 juni 2015 till 14 378 (12 029) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades i värde med -161 (122) miljoner kronor.

Den sammanlagda orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 341 (16) miljoner kronor, se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7.

I enlighet med IFRS har vid förvärv beaktad uppskjuten skatt om 44 (33) miljoner kronor reducerat fastighetsvärdena i balansräkningen. Redovisat fastighetsvärde uppgick därefter till 14 334 (11 996) miljoner kronor.

## VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 30 juni 2015 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Samtliga

fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

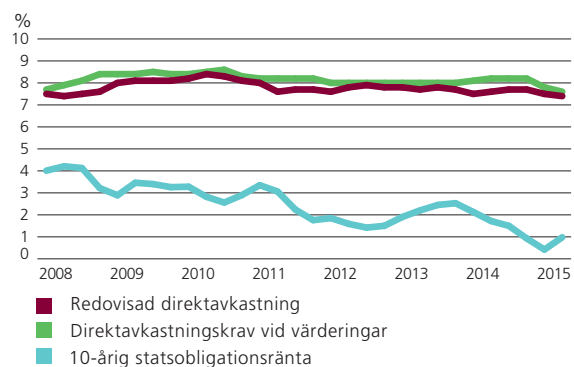
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,7–12,2 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,7–17,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,7–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,7 % (9,1 %) respektive 9,5 % (10,0 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,6 % (8,2 %) per 30 juni 2015, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,9 % den 31 december 2014. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 7,4 % (7,6 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

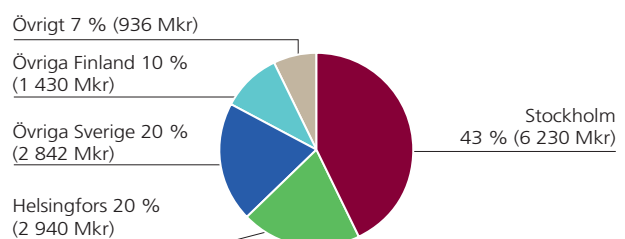
## Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2014	13 428	184
Förvärv av fastigheter	698	17
Investeringar i befintligt bestånd	72	
Försäljning av fastigheter	-	
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	-161	
Orealiserad värdeförändring	341	
<b>Fastighetsbestånd 30 juni 2015</b>	<b>14 378</b>	<b>201</b>
Förvärvad uppskjuten skatt	-44	
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 334</b>	

## Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



## Fastigheternas marknadsvärde



# Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 106 (73) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 89 (237) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 44 (-108) miljoner kronor under perioden. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures uppgick till 1 073 (809) miljoner kronor per 30 juni 2015.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger även, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Sagax äger även andelar i mindre intresseföretag.

## SÖDERPORT HOLDING AB

På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjes av Hemfosa.

42 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 749 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 30 juni 2015. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 30 (43) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 5 %. Detta kan jämföras med en ingående vakansgrad om 7 % för året. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 9 (14)

miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 31 % (33 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 1,6 procentenheter av vakansgraden. 62 % av den vakanta arean var belägen i Stockholm vid halvårsskiftet.

## HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 302 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 25 miljarder kronor den 30 juni 2015. 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 137 äldreboenden, 81 skolor, 75 vårdfastigheter och nio fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös hyresvärde kommer 62 % från kommun, landsting eller stat. Knappt 1 700 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,6 år bidrar i kombination med finansiellt stabila hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, [hemso.se](http://hemso.se).

## Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 30 jun	2014 30 jun
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	263	199	989	986
Förvaltningsresultat, Mkr	120	80	452	370
Periodens resultat, Mkr	270	367	628	-194
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	60	40	45	33
Antal fastigheter	68	49	302	362
Hyresvärde, Mkr	593	574	2 032	2 070
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 619	5 257	24 606	23 929
Uthyrningsbar area, kvm	749 000	657 000	1 461 000	1 663 000
Hyresduration, år	4,9	4,8	7,6	7,3
Ekonomisk vakansgrad, %	5	7	4	3
Räntebärande skulder, Mkr	3 433	2 666	16 643	15 859
Kapitalbindning, år	4,6	1,6	2,8	3,2
Räntebindning, år	3,5	1,2	3,6	3,5
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-421	-351	-685	-419



# Finansiering

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2015 till 5 052 (3 919) miljoner kronor. Under perioden har nyemission av 2 750 000 preferensaktier tillfört 99 miljoner kronor till det egna kapitalet. Totalt 246 (193) miljoner kronor har delats ut till aktieägarna under perioden.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 9 360 (8 516) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 3 534 (2 799) miljoner kronor upptagna i euro. De räntebärande skulderna har förändrats med -147 (83) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar under perioden.

Sagax har under det andra kvartalet i förtid refinansierat bolagets största kreditfacilitet om 3,6 miljarder kronor genom en förlängning av avtalet med pbb Deutsche Pfandbriefbank till april 2022. Bolaget har under det andra kvartalet även emitterat ett femårigt obligationslån om 300 miljoner kronor samt förtidsinlöst obligationslån 2012:2017 om 350 miljoner kronor.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 9 165 (7 858) miljoner kronor motsvarande 64 % (65 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 53 % (55 %) av fastigheternas marknadsvärde den 30 juni 2015. Återstående bruttoskuld motsvarade 12 % (16 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 1 753 (1 952) miljoner kronor.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 60 (57) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 9 300 (8 459) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,4 (3,0) år respektive 4,7 (3,5) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets

räntebärande skulder uppgick till 3,4 % (4,2 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan har sänkts under perioden till följd av förtida refinansieringar samt nyupplåning till lägre räntenivåer.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 5 507 (4 543) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 499 (4 343) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,7 % (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 26.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde minskade med 79 (-152) miljoner kronor. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -479 (-468) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 479 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 118 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 437 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 juni 2015 till -149 (379) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 592 (556) miljoner kronor varav 187 (176) miljoner kronor i form av bankinlåning och 405 (380) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöftena.

## Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2015

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2015	3 520	2,1 %	38 %	49	1 %	54	2,5 %
2016	41	5,6 %	0 %	142	2 %	9	3,2 %
2017	355	5,8 %	4 %	1 438	15 %	-	-
2018	1 600	3,2 %	17 %	1 105	12 %	795	2,5 %
2019	476	2,8 %	5 %	2 050	22 %	475	1,0 %
>2019	3 369	4,6 %	36 %	4 575	49 %	3 166	3,0 %
Summa/genomsnitt	9 360	3,4 %	100 %	9 360	100 %	4 499	2,7 %

## Derivatavtal 30 juni 2015

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2015	Marknadsvärde 31 dec 2014	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 499	6,0	-481	-551	77
Räntetak	1 008	3,2	2	-	2
Summa	5 507	5,5	-479	-551	79

# Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2014 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	616	526	309	269	1 093	1 183
Övriga intäkter	2	2	–	–	2	3
Driftkostnader	–47	–39	–17	–15	–72	–80
Underhållskostnader	–10	–10	–5	–5	–22	–22
Tomträttsavgäld	–8	–7	–4	–3	–14	–16
Fastighetsskatt	–19	–14	–10	–8	–30	–35
Fastighetsadministration	–11	–11	–6	–6	–22	–22
<b>Driftnetto</b>	<b>523</b>	<b>447</b>	<b>267</b>	<b>232</b>	<b>935</b>	<b>1 012</b>
Central administration	–29	–24	–15	–9	–47	–53
Resultat från joint ventures och intresseföretag	195	148	141	182	145	192
– varav förvaltningsresultat	106	73	59	49	178	211
– varav värdeförändringar	133	129	126	187	20	24
– varav skatt	–44	–54	–44	–54	–53	–43
Finansiella intäkter	3	–	3	–	4	7
Finansiella kostnader	–207	–177	–118	–93	–366	–397
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag</b>	<b>485</b>	<b>394</b>	<b>278</b>	<b>312</b>	<b>671</b>	<b>761</b>
– varav Förvaltningsresultat	395	319	196	179	703	780
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, realiserade	–	5	–	–	5	–
Fastigheter, orealiserade	341	16	298	–27	436	762
Finansiella instrument, realiserade	–13	–	–13	–	1	–12
Finansiella instrument, orealiserade	55	–154	84	–81	–260	–52
<b>Resultat före skatt</b>	<b>868</b>	<b>261</b>	<b>647</b>	<b>204</b>	<b>853</b>	<b>1 459</b>
Uppskjuten skatt	–128	–2	–101	10	–95	–221
Aktuell skatt	–16	–10	–9	–7	–11	–17
<b>Periodens resultat</b>	<b>724</b>	<b>249</b>	<b>537</b>	<b>207</b>	<b>747</b>	<b>1 221</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	–70	61	12	52	122	9
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	–2	4	–1	2	8	2
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	18	–19	4	–15	–40	–1
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>670</b>	<b>295</b>	<b>552</b>	<b>246</b>	<b>837</b>	<b>1 231</b>
Resultat per stamaktie, kr	4,21	1,24	3,21	1,14	4,02	6,98
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	4,19	1,24	3,19	1,14	4,01	6,96
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner	158,8	158,6	158,8	158,6	158,6	158,8

# Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec
Förvaltningsfastigheter	14 334	11 996	13 387
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 073	809	796
Uppskjuten skattefordran	2	3	1
Övriga anläggningstillgångar	140	9	9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>15 549</b>	<b>12 817</b>	<b>14 193</b>
Kassa och bank	187	176	67
Fordringar på joint ventures	–	474	–
Övriga omsättningstillgångar	112	104	121
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>299</b>	<b>754</b>	<b>188</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 849</b>	<b>13 571</b>	<b>14 381</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>5 052</b>	<b>3 919</b>	<b>4 544</b>
Långfristiga räntebärande skulder	9 163	8 107	8 332
Uppskjuten skatteskuld	555	345	434
Finansiella instrument	481	468	551
Övriga långfristiga skulder	10	4	9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 209</b>	<b>8 925</b>	<b>9 326</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	137	352	140
Övriga kortfristiga skulder	450	375	371
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>587</b>	<b>727</b>	<b>511</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 849</b>	<b>13 571</b>	<b>14 381</b>

# Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2014 jan-dec	Rullande tolv månader
<b>Resultat före skatt</b>	<b>912</b>	<b>315</b>	<b>692</b>	<b>258</b>	<b>906</b>	<b>1 450</b>
Värdeförändringar på finansiella instrument	-42	154	-71	82	259	63
Värdeförändringar på fastigheter	-341	-21	-298	26	-441	-761
Resultat från ägande av joint ventures	-239	-202	-185	-236	-198	-182
Utdelning från joint ventures	11	12	11	12	75	74
Upplösning av periodiserade uppläningskostnader	28	8	24	-	-	34
Betald skatt	-5	-4	-4	-1	-4	-5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-2	-4	-	-3	-11	-9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>322</b>	<b>258</b>	<b>169</b>	<b>138</b>	<b>585</b>	<b>664</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-4	-4	-5	-6	-1	-1
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-3	-13	25	5	41	51
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>315</b>	<b>241</b>	<b>189</b>	<b>137</b>	<b>625</b>	<b>714</b>
Förvärv av fastigheter	-698	-1 055	-319	-372	-1 713	-1 356
Förskotts betalning avseende fastighetsförvärv	-123	-	-123	-	-	-123
Försäljning av fastigheter	-	99	-	11	100	1
Investeringar i befintliga fastigheter	-72	-105	-29	-55	-240	-207
Förvärv av aktier	-35	-	-26	-	-21	-56
Kapitaltillskott till joint ventures	-45	-49	-45	-474	-49	-45
Utlåning till joint ventures	-	-425	-	-	-425	-
Återbetalning från joint ventures	-	-	-	-	425	425
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-2	-1	-1	-1	-1	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-976</b>	<b>-1 537</b>	<b>-544</b>	<b>-892</b>	<b>-1 924</b>	<b>-1 364</b>
Emission av aktier	99	100	-	100	186	185
Utbetald utdelning till aktieägare	-184	-139	-156	-114	-192	-237
Incitamentsprogram	-15	-6	-15	-6	-8	-15
Upptagna lån	1 466	2 053	1 203	1 254	2 397	1 810
Amorterade lån	-557	-656	-527	-554	-1 132	-1 033
Lösen av finansiellt derivat	-30	-	-30	-	-22	-52
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-10	-	-4	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	2	-	-	-	6	2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>781</b>	<b>1 342</b>	<b>475</b>	<b>676</b>	<b>1 236</b>	<b>660</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>120</b>	<b>47</b>	<b>119</b>	<b>-79</b>	<b>- 63</b>	<b>10</b>
Kursdifferens i likvida medel	-	1	-	1	2	1
Förändring av likvida medel	120	48	119	-78	-61	11
Likvida medel vid periodens ingång	67	128	68	254	128	176
Likvida medel vid periodens utgång	187	176	187	176	67	187

# Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 31 december 2013</b>	<b>366</b>	<b>1 429</b>	<b>3</b>	<b>1 925</b>	<b>3 723</b>
Nyemission av preferensaktier	5	95	–	–	100
Aktieutdelning	–	–	–	–193	–193
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–6	–6
Totalresultat januari-juni 2014	–	–	46	249	295
<b>Eget kapital 30 juni 2014</b>	<b>371</b>	<b>1 524</b>	<b>49</b>	<b>1 975</b>	<b>3 919</b>
Nyemission av preferensaktier	5	82	–	–	87
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–1	–1
Incitamentsprogram	–	–	–	–1	–1
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–1	–1
Totalresultat juli-december 2014	–	–	44	498	542
<b>Eget kapital 31 december 2014</b>	<b>376</b>	<b>1 605</b>	<b>93</b>	<b>2 470</b>	<b>4 544</b>
Nyemission av preferensaktier	5	94	–	–	99
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–246	–246
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Incitamentsprogram	–	–	–	–1	–1
Totalresultat januari-juni 2015	–	–	–54	724	670
<b>Eget kapital 30 juni 2015<sup>1)</sup></b>	<b>381</b>	<b>1 698</b>	<b>39</b>	<b>2 934</b>	<b>5 052</b>

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

## Segmentinformation

Resultatposter per segment	Värdeförändringar fastigheter									
	Hyresintäkter <sup>1)</sup>		Förvaltningsresultat		Orealiserade		Realiserade		Resultat före skatt	
	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun
Stockholm	237	211	99	75	233	10	–	–	332	86
Helsingfors	143	112	80	64	22	45	–	–	103	109
Övriga Sverige	116	102	69	62	96	–29	–	3	165	37
Övriga Finland	71	60	46	37	1	–7	–	2	47	32
Övrigt	50	42	28	21	–12	–3	–	–	16	17
<b>Delsumma</b>	<b>616</b>	<b>526</b>	<b>322</b>	<b>260</b>	<b>341</b>	<b>16</b>	<b>–</b>	<b>5</b>	<b>663</b>	<b>281</b>
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	42	–154
Joint ventures	–	–	106	73	89	238	1	–1	195	202
Övrigt ej fördelat	–	–	–33	–14	–	–	–	–	–32	–14
<b>Totalt</b>	<b>616</b>	<b>526</b>	<b>395</b>	<b>319</b>	<b>430</b>	<b>254</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>868</b>	<b>315</b>
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun		
	Belopp i miljoner kronor									
Stockholm	6 230	5 081	58	74	245	38	–	–11		
Helsingfors	2 940	2 318	10	9	439	628	–	–		
Övriga Sverige	2 842	2 327	4	22	–	24	–	–28		
Övriga Finland	1 430	1 420	–	–	–	279	–	–56		
Övrigt	936	883	–	–	14	86	–	–		
<b>Delsumma</b>	<b>14 378</b>	<b>12 029</b>	<b>72</b>	<b>105</b>	<b>698</b>	<b>1 055</b>	<b>–</b>	<b>–94</b>		
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–		
<b>Totalt</b>	<b>14 378</b>	<b>12 029</b>	<b>72</b>	<b>105</b>	<b>698</b>	<b>1 055</b>	<b>–</b>	<b>–94</b>		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

# Nyckeltal

	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>							
Direktavkastning, %	7,4	7,6	7,6	7,7	7,8	7,7	8,1
Överskottsgrad, %	85	85	86	87	86	86	89
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	95	93	95	97	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94	92	93	93	94
Hyresduration, år	7,7	8,5	8,2	8,0	8,4	7,9	8,6
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 707	1 459	1 634	1 336	1 159	1 144	1 024
Antal fastigheter	201	152	184	141	134	136	129
<b>Finansiella</b>							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	30	13	18	24	15	6	27
Genomsnittlig ränta, %	3,4	4,2	4,1	4,4	4,6	4,5	4,3
Räntebindning inkl. derivat, år	3,4	3,0	3,0	3,7	5,2	4,3	4,3
Kapitalbindning, år	4,7	3,5	3,2	3,5	4,3	2,9	3,4
Soliditet, %	32	29	32	32	28	23	26
Belåningsgrad, %	59	63	59	60	62	68	67
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	64	65	62	64	63	69	70
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,6	2,4	2,2	2,2	2,3
<b>Data per stamaktie<sup>1) 2)</sup></b>							
Börskurs vid periodens utgång, kr	53,25 <sup>3)</sup>	36,30 <sup>3)</sup>	44,00 <sup>3)</sup>	24,20 <sup>3)</sup>	17,14	15,00	15,45
EPRA NAV, kr	28,16	21,92	27,23	19,05	14,86	12,76	10,76
Eget kapital, kr	20,51	14,38	17,49	13,41	8,09	6,99	7,14
Eget kapital efter utspädning, kr	20,46	14,35	17,44	13,40	8,09	6,99	6,92
Resultat, kr	4,21	1,24	4,02	4,40	1,84	0,32	3,12
Resultat efter utspädning, kr	4,19	1,24	4,01	4,40	1,84	0,32	2,90
Förvaltningsresultat, kr	2,13	1,68	3,74	2,74	2,15	2,07	1,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,12	1,68	3,73	2,73	2,15	2,06	1,80
Kassaflöde, kr	1,67	1,30	3,00	2,12	1,79	1,88	1,74
Kassaflöde efter utspädning, kr	1,66	1,29	2,99	2,12	1,79	1,87	1,62
Utdelning per aktie, kr	–	–	0,80	0,55	0,43	0,36	0,27
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6	147,6	141,9
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,7	158,7	158,7	158,4	147,6	147,6	146,3
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	153,9	147,6	146,8	134,2
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,8	158,6	158,6	154,0	147,6	147,4	144,1
<b>Data per preferensaktie</b>							
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,80	34,00	36,00	31,50	29,60	26,50	26,30
Eget kapital, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,00	1,00	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 vid periodens utgång, miljoner	58,2	53,0	55,5	50,0	50,0	37,3	37,3
Genomsnittligt antal, miljoner	57,3	51,3	52,2	50,0	37,8	37,3	32,9

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

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

3) Avser börskursen för B-aktien.

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Nettoomsättning	23	22	45
Administrationskostnader	-31	-28	-53
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-8</b>	<b>-6</b>	<b>-8</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-1
Resultat från andelar i joint ventures	11	12	12
Finansiella intäkter	30	116	236
Finansiella kostnader	-45	-112	-190
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>-12</b>	<b>10</b>	<b>49</b>
Lämnade koncernbidrag	-	-	-38
Skatt	-	-2	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-12</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Fordringar på koncernföretag	1 245	1 300	1 078
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 544	872	1 271
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 790</b>	<b>2 173</b>	<b>2 350</b>
Kassa och bank	20	23	2
Fordringar på koncernföretag	1 613	1 913	1 578
Övriga omsättningstillgångar	84	37	20
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 717</b>	<b>1 973</b>	<b>1 601</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 507</b>	<b>4 146</b>	<b>3 951</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 518</b>	<b>1 604</b>	<b>1 693</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 998	2 172	1 958
Skulder till koncernföretag	738	-	-
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 738</b>	<b>2 174</b>	<b>1 960</b>
Skulder till koncernföretag	93	217	190
Övriga kortfristiga skulder	158	151	108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>251</b>	<b>368</b>	<b>2 258</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 507</b>	<b>4 146</b>	<b>3 951</b>

# Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 7 578 (7 653) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 10 504 (7 609) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier

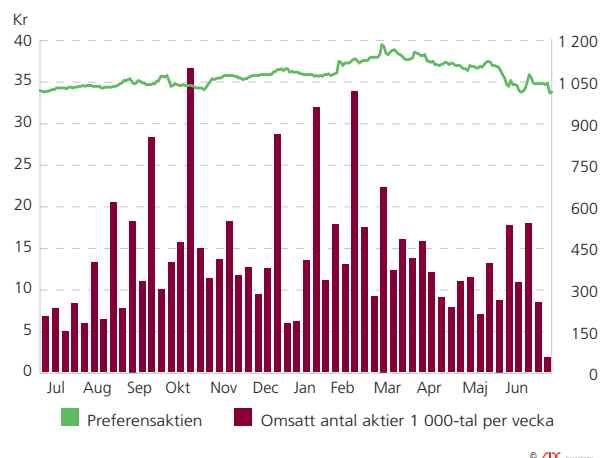
och 58 250 000 preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

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

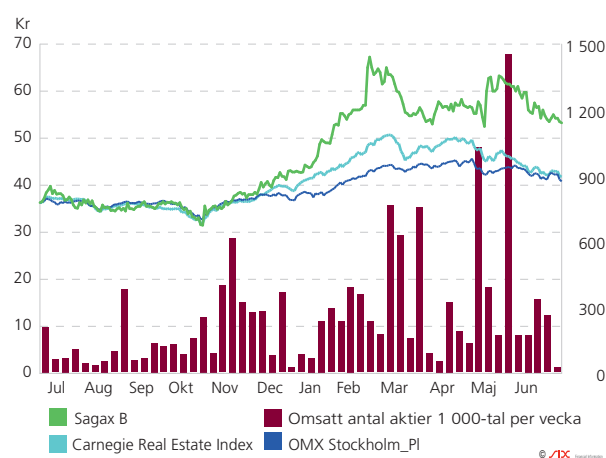
## Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 jun 2015	30 jun 2014	jan-jun 2015	jan-jun 2014	jan-jun 2015	jan-jun 2014	jan-jun 2015	jan-jun 2014
A-aktier	57,25	38,20	9	7	4	9	0,1	0,2
B-aktier	53,25	36,30	139	44	14	20	4,5	3,9
Preferensaktier	33,80	34,00	65	42	30	39	2,5	2,8

### Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



### B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



## Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	40 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	43 %	67 %
Preferensaktier	58 250 000	0,10	5 825 000	17 %	27 %
Summa	217 524 952		33 827 635	100 %	100 %



## TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2013-2016, 2014-2017 respektive 2015-2018. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2016, juni 2017 respektive juni 2018. Teckningskurserna motsvarar stamaktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 4,17 (3,13) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 12,8 (11,6).

## EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 20,46 (14,35) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 30,09 (21,92) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 260 % (253 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 177 % (166 %) av EPRA NAV per stamaktie.

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

	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	53,25	36,30	44,00	24,20	17,14	15,00	15,45
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr <sup>2)</sup>	4,17	3,13	3,73	2,73	2,15	2,06	1,74
Kassaflöde efter utspädning, kr <sup>2) 3)</sup>	3,45	2,29	2,99	2,12	1,79	1,87	1,62
Eget kapital efter utspädning, kr	20,46	14,35	17,44	13,40	8,09	6,99	6,92
EPRA NAV, kr <sup>4)</sup>	30,09	21,92	27,23	19,05	14,86	12,76	10,76
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr <sup>2)</sup>	12,8	11,6	11,8	8,9	8,0	7,3	8,9
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr <sup>2) 3)</sup>	15,4	15,8	14,7	11,4	9,6	8,0	9,5
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	260	253	252	181	212	215	224
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	177	166	162	127	116	118	144

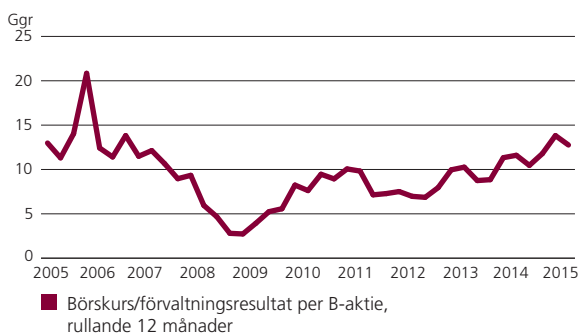
1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

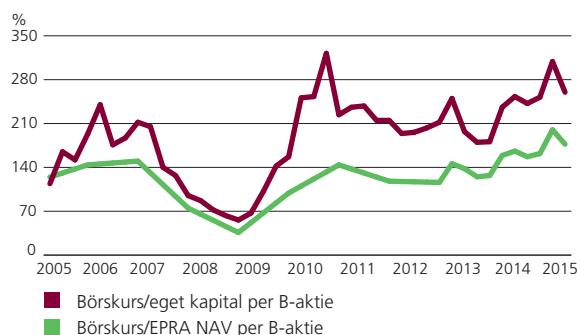
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

## Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



## Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



### Aktieägarstruktur 30 juni 2015<sup>1)</sup>

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	3 454	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 516	10 %	Sverige	7 202	92 %
501–1 000	860	Privatpersoner bosatta utomlands	60	1 %	Luxemburg	18	4 %
1 001–2 000	813	Företag/institutioner i Sverige	686	82 %	Storbritannien	43	1 %
2 001–5 000	1 066	Företag/institutioner utomlands	316	7 %	Norge	23	1 %
5 001–10 000	545				USA	43	1 %
10 001–50 000	594				Övriga länder	249	1 %
50 001–	246						
<b>Totalt</b>	<b>7 578</b>	<b>Totalt</b>	<b>7 578</b>	<b>100 %</b>	<b>Totalt</b>	<b>7 578</b>	<b>100 %</b>

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

### Största aktieägare 30 juni 2015<sup>1)</sup>

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster <sup>2)</sup>
David Mindus med bolag	4 985 000	37 693 025	775	19,6 %	26,0 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	78 595	9,0 %	11,1 %
Rutger Arnhult med bolag	2 793 315	15 756 685	61 711	8,6 %	13,0 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	14 061 534	–	6,5 %	4,2 %
Tredje AP-fonden	–	12 068 689	–	5,5 %	3,6 %
Catella Hedgefond	–	–	6 776 583	3,1 %	2,0 %
Avanza Pension	25 813	788 101	2 363 737	1,5 %	1,0 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	2 940 000	1,4 %	0,9 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	–	1,3 %	1,5 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	2 750 000	1,3 %	0,8 %
SEB S.A	72 750	336 790	2 241 483	1,2 %	1,0 %
Fjärde AP-fonden	2 858	2 136 699	–	1,0 %	0,6 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	0,9 %	0,9 %
Sifonen	145 000	1 668 450	10 033	0,8 %	0,9 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	1 800 000	0,8 %	0,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	61 896	713 465	983 346	0,8 %	0,7 %
Skandia Liv	137 108	1 587 429	–	0,8 %	0,9 %
Banque Carnegie Luxembourg	696 382	917 000	31 666	0,8 %	2,3 %
Andra AP-fonden	–	1 621 005	–	0,7 %	0,5 %
Patrik Brummer	–	–	1 579 796	0,7 %	0,5 %
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>11 302 586</b>	<b>111 197 477</b>	<b>21 617 725</b>	<b>66,3 %</b>	<b>72,9 %</b>
Övriga aktieägare	2 114 236	33 660 653	36 632 275	33,3 %	27,1 %
<b>Delsumma</b>	<b>13 416 822</b>	<b>144 858 130</b>	<b>58 250 000</b>	<b>99,5 %</b>	<b>100,0 %</b>
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	0,0 %
<b>Totalt</b>	<b>13 416 822</b>	<b>145 858 130</b>	<b>58 250 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
– varav styrelse och medarbetare	7 418 161	59 870 205	280 749	31,1 %	39,8 %

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

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

# Årsstämma i AB Sagax 2015

Vid AB Sagax årsstämma den 7 maj 2015 beslöts:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 0,80 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes den 11 maj 2015. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes tisdagen den 30 juni 2015, onsdagen den 30 september 2015, onsdagen den 30 december 2015 och torsdagen den 31 mars 2016. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.
- om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Göran E Larsson, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Göran E Larsson utsågs till styrelsens ordförande.
- att arvoden skall utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young AB som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudsvarig revisor.
- om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare.
- om införande av Incitamentsprogram 2015/2018 genom en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2015/2018. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB. Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i bolaget.
- att godkänna att Satrap Kapitalförvaltning får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i AB Sagax av serie 2015/2018 till anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2015/2018. Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 400 000 stycken motsvarande cirka 0,27 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 700 000 kronor. Incitamentsprogrammet riktar sig till personer som är eller blir anställda i AB Sagax eller dess dotterbolag, med undantag för den verkställande direktören.
- om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2015.
- att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsetillfället. Överlåtelse av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och/eller preferensaktier skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

# Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings- sed 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 avvika från dessa bedömningar.

## FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 30 juni 2015. 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.

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 261 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -280 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 juni skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 41 (31) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 5 (-15) miljoner kronor på årsbasis då flera av Sagax avtalade lånefaciliteter innehåller bestämmelser om att basräntorna ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna.

### Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, Mkr	-2 876	-1 438	-	1 438	2 876
Belåningsgrad, %	72	65	59	54	50

### Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	215	230	245	260	ET

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av bilaterala kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper dessa faciliteter med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax börsnoterade obligationslån har upptagits till sedvanliga villkor. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på [www.sagax.se](http://www.sagax.se).

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

## VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2015, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 454 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurseffekterna till Övrigt totalresultat vid konsolidering av koncernen. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2014, på sidorna 54-57.

### Känslighetsanalys per 30 juni 2015

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/- 13
Hyesintäkter	+/-1 %	+/- 13
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+ 2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1)</sup>	+/-1 %-enhet	-41/- 5
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2)</sup>	+/-1 %-enhet	-/+ 94
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+/- 34
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2015	+/-10 %	+/- 7
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på resultat före skatt, årsbasis
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor <sup>3)</sup>	+/-1 %-enhet	+261/-280
Förändring av valutakursen <sup>4)</sup>	+/- 10 %	+/- 29

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

# Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 10 juli pressmeddelades att Sagax förvärvat en fastighet i Stockholm för 142 miljoner kronor. Fastigheten är belägen i Järfälla kommun i norra Stockholm och omfattar 13 000 kva-

dratmeter uthyrningsbar area och 37 000 kvadratmeter friköpt markarea. Tillträde äger rum den 1 september.

## Redovisningsprinciper

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

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

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

Stockholm den 25 augusti 2015  
AB SAGAX (publ)  
Organisationsnummer 556520-0028

**Göran E Larsson**  
Styrelseordförande

**Johan Cederlund**  
Styrelseledamot

**Filip Engelbert**  
Styrelseledamot

**David Mindus**  
VD och styrelseledamot

**Staffan Salén**  
Styrelseledamot

**Johan Thorell**  
Styrelseledamot

**Ulrika Werdelin**  
Styrelseledamot

*Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. 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 26 augusti 2015, klockan 08.00.*

# Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-september 2015  
Bokslutskommuniké 2015

22 oktober 2015  
11 februari 2016

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL PREFERENSAKTIEÄGARE

### September 2015

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2015
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2015
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2015
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	5 oktober 2015

### December 2015

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2015
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2015
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2015
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	7 januari 2016

### Mars 2016

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2016
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2016
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2016
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	5 april 2016

### Juni 2016

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 juni 2016
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2016
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2016
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	5 juli 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](http://www.sagax.se)

# Definitioner

## **Avkastning på eget kapital**

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

## **Avkastning på totalt kapital**

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

## **Areamässig uthyrningsgrad**

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

## **Belåningsgrad**

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

## **Direktavkastning**

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

## **Eget kapital per stamaktie**

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

## **Eget kapital per preferensaktie**

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

## **Joint venture**

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.

## **Kassaflöde per stamaktie**

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

## **Nettoskuld**

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

## **Preferenskapital**

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

## **Resultat per stamaktie**

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

## **Ränteswap**

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

## **Räntetäckningsgrad**

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

## **Soliditet**

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## **STIBOR**

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

## **Totalavkastning på aktie**

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

## **Totalavkastning på fastighet**

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

## **Triple netavtal**

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

## **Utspädning**

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

## **Överskottsgrad**

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2015 uppgick till 1 707 000 kvadratmeter fördelat på 201 fastigheter.

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

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

# AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

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

[www.sagax.se](http://www.sagax.se)