

Delårsrapport januari-mars 2017

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari-mars 2017

FÖRSTA KVARTALET 2017

- Hyresintäkterna ökade med 26 % till 444 miljoner kronor (353 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 % till 302 (237) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 27 % till 1,66 (1,31) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 334 (260) miljoner kronor, varav 150 (65) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 51 (–163) miljoner kronor. Räntederivat svarade för 50 (–163) miljoner kronor, varav 20 (–64) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 559 (272) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 221 (182) miljoner kronor motsvarande 1,15 (0,96) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 215 (80) miljoner kronor. Fastigheter förvärvades för 131 (128) miljoner kronor.
- Sagax joint venture Söderport avyttrade en fastighet i Göteborg för 979 miljoner kronor och förvärvade fastigheter för 352 miljoner kronor.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2017

För 2017 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 290 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 270 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2016.

INLÖSENERBJUDANDE AVSEENDE PREFERENSAKTIER

Styrelsen har föreslagit årsstämman den 4 maj 2017 ett inlösenerbjudande där preferensaktieägare erbjuds 1,15 D-aktie, alternativt 1 D-aktie samt kontant betalning om 4,00 kronor per aktie.

Nyckeltal i urval

	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	1,66	1,31	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Förändring jämfört med föregående år, %	27	22	22	31	37	27	4
Resultat per A- och B-aktie, kr	3,29	1,53	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	1,45 ¹⁾	1,15	0,80	0,55	0,43
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Belåningsgrad, %	54	58	54	59	59	60	62
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	21 005	16 534	20 628	16 189	13 428	10 825	9 396
Direktavkastning, %	6,9	7,2	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8
Hyresduration, år	6,9	7,6	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4

1) 2016 föreslagen utdelning



Det övre fotot visar Muonamiehentie 12 (91-46-130-26) i Helsingfors som förvärvades under det första kvartalet 2017. Fastigheten omfattar 2 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och ligger i direkt anslutning till den av Sagax sedan tidigare ägda fastigheten Muonamiehentie 14 (91-46-130-27) med strategiskt läge nära centrala Helsingfors, Esbo och Vanda. Det nedre fotot visar Nuolitie (92-41-266-1 20) i Vanda. Fastigheten är belägen intill Helsingfors flygplats och omfattar 6 800 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten förvärvades i april 2017.

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

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Hög direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt

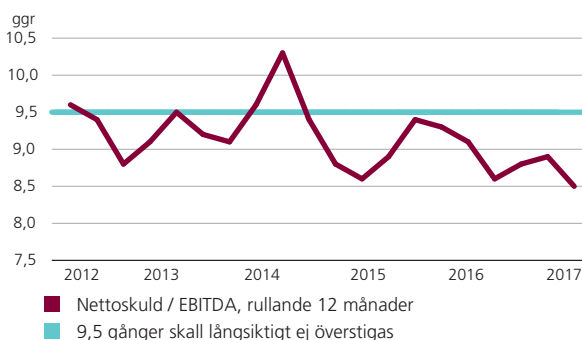
industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet på sidan 3 redovisas utvecklingen av fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area.

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde 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 eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,5 (2,9) år vid årsskiftet.

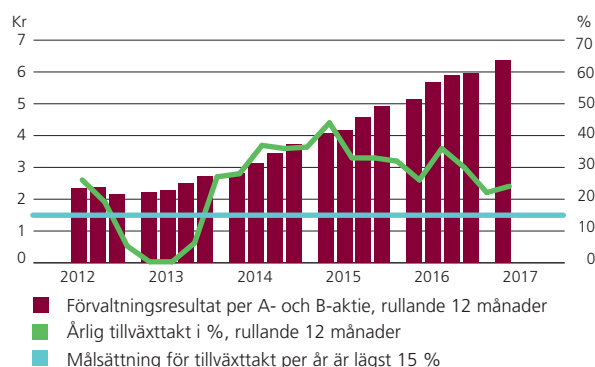
Nettoskuld / EBITDA



Finansiella mål

Procent	Utfall jan-mar 2017	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	24 %	22 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	24 %	25 %
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 200 %	325 %	274 %
Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 65 %	54 %	60 %
Nettoskuld / EBITDA skall långsiktigt understiga 9,5 gånger	8,5 ggr	9,1 ggr

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,3 (3,9) år vid kvartalsskiftet.

Bolaget har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. D-aktierna ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per aktie och år. D-aktierna möjliggör i likhet med preferensaktierna att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

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 med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara 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 6,9 (7,6) år.

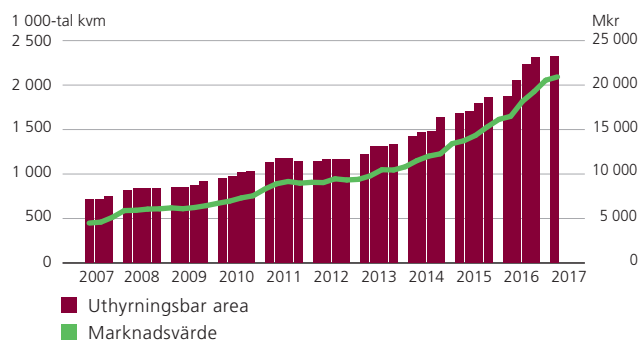
Strategi för hyresgäster

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

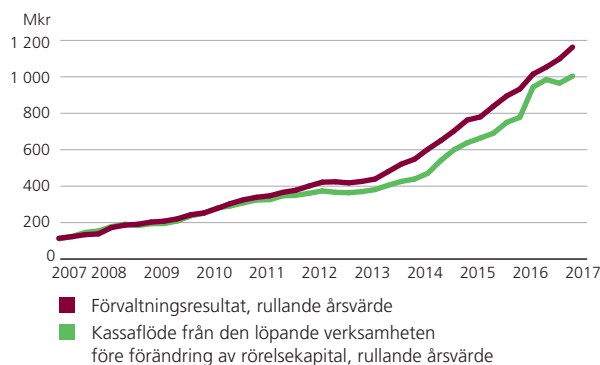
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2016.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2017. 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 27 % till 302 (237) miljoner kronor varav 64 (54) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 27 % till 1,66 (1,31) kronor.

Värdetförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 334 (260) miljoner kronor, varav 150 (65) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 51 (-163) miljoner kronor. Räntederivat svarade för

50 (-163), varav 20 (-64) miljoner kronor från joint ventures. Samtliga värdetförändringar på finansiella instrument var orealiserade. Tidsfaktorn förklarar räntederivatens värdetförändringar och den lägre reserven för räntederivats undervärden.

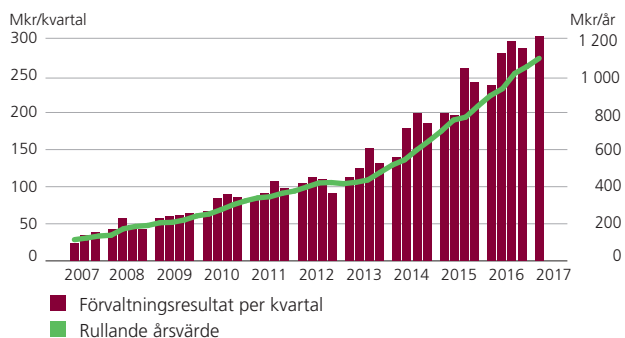
Periodens resultat efter skatt uppgick till 559 (272) miljoner kronor.

INTÄKTER

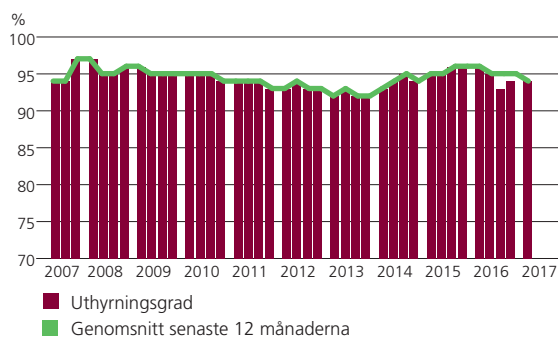
Hyresintäkterna ökade med 26 % till 444 (353) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 3 (1) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada samt ersättning i samband med hyresgästs förtida avflyttning.

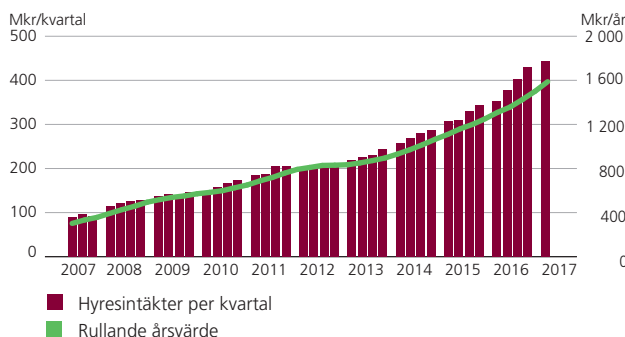
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden om 94 % är oförändrad sedan årsskiftet 2016/2017. Under perioden har vakansvärdet ökat med 8 (5) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 14 (6) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 12 (16) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 1 miljon kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 79 % (74 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Utgående vakansvärde uppgick till 113 (60) miljoner kronor, en nettominskning med 8 miljoner kronor under perioden som främst förklaras av nettoinflyttning om 6 (1) miljoner kronor samt fastighetsförsäljningar med vakansvärde om 3 (1) miljoner kronor.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 54 (35) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 4 (3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 50 (32) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 17 miljoner kronor under 2017 och 32 miljoner kronor under 2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 21 (24) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 146 (70) miljoner kronor, en nettoökning med 5 miljoner kronor under perioden.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-mar	2016 jan-dec
Ingående vakans respektive år	121	59
Avflyttningar	8	50
Inflyttningar	-14	-48
Förändring av lämnade rabatter	1	-6
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-	80
Vakansvärde, försälda fastigheter	-3	-15
Valutakursförändring	-	1
Utgående vakansvärde	113	121
Uppsagt för omförhandling	4	3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	50	46
Nyuthyrning, ej inflyttat	-21	-26
Justerat utgående vakansvärde	146	141

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2017	5
2018	3
2019	3
2020	-
2021	-
>2021	1
Totalt	12

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2017	23	17
2018	15	32
2019	1	1
Totalt	39	50

Vakanser 1 april 2017

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	591	45	8 %	610 000	45 000	7 %
Helsingfors	496	44	9 %	483 000	45 000	9 %
Paris	100	8	6 %	127 000	9 000	7 %
Nederländerna	49	-	-	63 000	-	-
Sverige, övrigt	212	7	3 %	436 000	19 000	4 %
Finland, övrigt	319	8	3 %	478 000	19 000	4 %
Övriga Europa	121	1	1 %	118 000	2 000	2 %
Totalt	1 888	113	6 %	2 315 000	139 000	6 %

1) Vakansvärde respektive vakansgrad beaktar både vakanser och lämnade hyresrabatter.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 58 (42) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 22 (14) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 7 (3) miljoner kronor.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 18 (17) miljoner kronor och består av kostnader för bogsledning, finansiell riskhantering och kreditupphandling. Administrationskostnaderna har relativt sett sjunkit jämfört med föregående år till följd av bolagets tillväxt och motsvarar nu 4,0 % (4,9 %) av hyresintäkterna. Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. 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 9 (8) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 20.

Koncernen hade vid periodens utgång 43 (37) medarbetare varav 25 är anställda i moderbolaget och tjänstgör i Stockholm. Övriga medarbetare är anställda i lokala bolag. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Resultat från joint ventures och intresseföretag avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se även sidan 12 för mer information.

Periodens resultat uppgick till 206 (46) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 64 (54) miljoner kronor, värde-

förändringar på räntederivat 20 (-64) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 150 (65) miljoner kronor. Resultatet belastades med 28 (9) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna uppgick till 105 (93) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 mars 2017 till 3,0 % (3,3 %). De räntebärande skulderna har ökat till 12 790 (10 682) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 13.

Belåningsgraden har över tid successivt sjunkit samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter, vilket medfört att räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,5 (9,1) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se även diagram på sidan 2.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

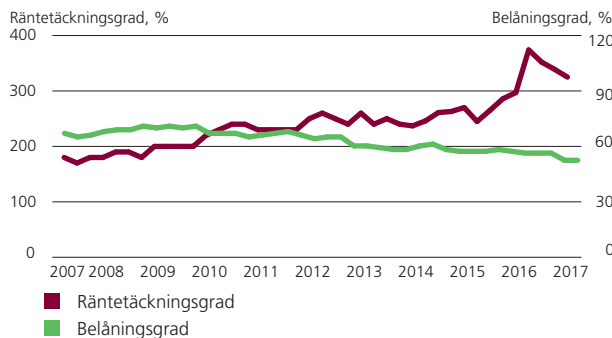
Värdeutvecklingen för fastigheterna i Sverige uppgick till 51 (33) miljoner kronor och värdeutvecklingen för fastigheterna utomlands uppgick till 134 (163) miljoner kronor.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 38 (215) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 33 (22) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdet förändringen för bolagets fastigheter uppgick till 180 (4) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på marknaden. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 185 (196) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 11.

Antal anställda

Kontor	Män	Kvinnor	Totalt
Stockholm	15	10	25
Helsingfors	7	6	13
Paris	3	–	3
Rotterdam	2	–	2
Totalt	27	16	43

Belånings- och räntetäckningsgrad



Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2017
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	11
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsvärdeförändring	40
Delsumma Sverige	51
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	27
Avflyttningar/Omförhandlingar	–33
Allmän marknadsvärdeförändring	140
Delsumma Utland	134
Summa orealiserade värdeförändringar	185

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,4 % (7,7 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,1 % (8,3 %) respektive 8,7 % (9,1 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 11.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering har skett av räntederivat och börsnoterade aktier per 31 mars 2017.

Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga räntederivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick netto till 30 (–99) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring. Värdeförändringen förklaras främst av tidsfaktorn för räntederivaten. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 497 (564) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 13. Resultatet påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med 20 (–64) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning

löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 1 (–) miljon kronor.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 11 (9) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 89 (44) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 1 (–) miljon kronor respektive 826 (526) miljoner kronor vid periodens slut.

Uppskjuten skattefordran/–skuld per land

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2017
Sverige, skuld	–471
Finland, skuld	–286
Tyskland, skuld	–68
Danmark, skuld	–1
Frankrike	–
Nederländerna, fordran	1
Netto skatteskuld	–825

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 221 (182) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 66 (14) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –363 (–200) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 200 (306) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 123 (36) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 17.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2017

För 2017 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 290 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 270 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2016.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 april 2017. 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.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

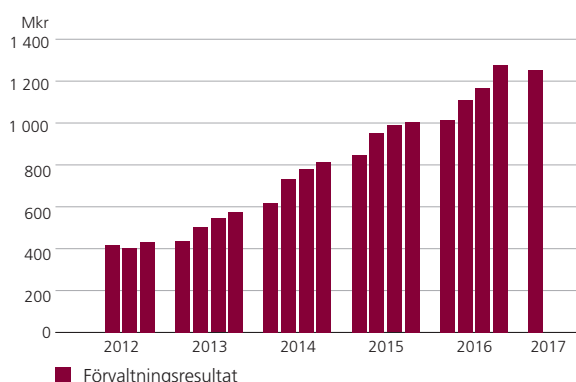
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2017	1 jan 2017
Hyresvärde	1 888	1 880
Vakans	-113	-121
Hyresintäkter	1 775	1 759
Fastighetskostnader	-290	-268
Driftnetto	1 485	1 491
Central administration	-69	-68
Joint ventures och intresseföretag	260	271
Finansiella kostnader	-422	-418
Förvaltningsresultat	1 254	1 277
Skatt	-276	-281
Resultat efter skatt	978	996
– varav ägare av preferensaktier	117	117
– varav ägare av D-aktier	37	37
– varav ägare av A- och B-aktier	824	843

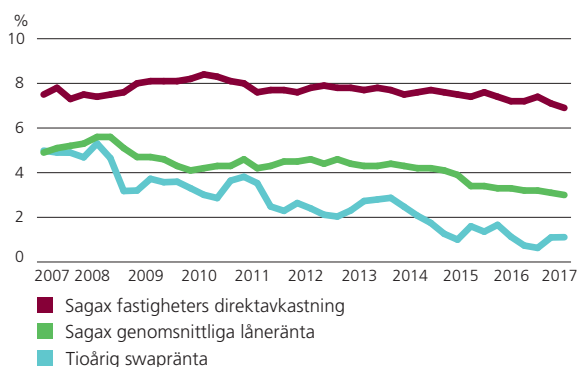
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste 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. Utdelningar avseende bolagets innehav av aktier som kan köpas och säljas på en öppen handelsplats har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 22 % schablonskatt och bedöms huvudsakligen vara uppskjuten skatt.

Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

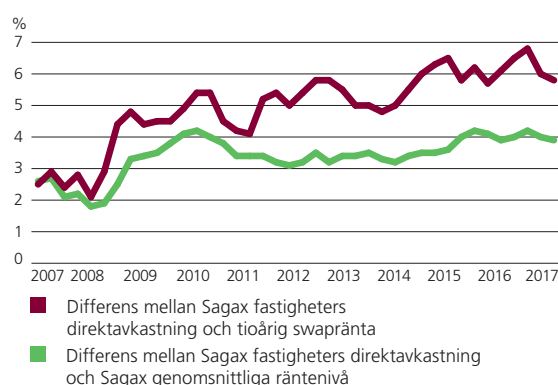
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 mars 2017 omfattade fastighetsbeståndet 432 (225) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 315 000 (1 874 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 6,9 (7,6) år. Det största marknadsområdet är Stockholmsregionen dit 38 % (43 %) av marknadsvärdet och 31 % (40 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 888 (1 470) miljoner kronor respektive 1 775 (1 411) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 223 (167) miljoner kronor varav 131 (128) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Två fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 8 700 kvadratmeter förvärvades för totalt 128 miljoner kronor i Helsingfors, se sammanställning på sidan 10. Tillkommande förvärvskostnader avseende förvärv 2016 i Paris och Nederländerna summerade till 3 miljoner kronor.

Totalt 92 (39) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 5 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 11 miljoner kronor in-

vesterades i samband med nyuthyrningar, 71 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 5 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Totalt investerades för 162 miljoner kronor utomlands, motsvarande 73 % av de totala investeringarna under perioden.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har tio fastigheter avyttrats för totalt 8 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 6 800 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 10. Försäljningarna avsåg mindre fastigheter i Finland.

DIREKTAVKASTNING

Fastigheternas direktavkastning är ett avkastningsmått där periodens innehavsjusterade driftnetto jämförs med fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång. Direktavkastningen ger en bild av resultatgenerering innan finansiella kostnader och kostnader för central administration. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick till 6,9 % (7,2 %), se sidan 10.

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2017

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	74	610 000	45 000	8 040	13 200	591	31 %	92 %	546	31 %
Helsingfors	68	483 000	45 000	4 510	9 400	496	26 %	91 %	452	25 %
Paris	33	127 000	9 000	1 012	8 000	100	5 %	94 %	92	5 %
Nederländerna	9	63 000	–	499	7 900	49	3 %	100 %	49	3 %
Sverige, övrigt	49	436 000	19 000	2 416	5 500	212	11 %	97 %	205	12 %
Finland, övrigt	182	478 000	19 000	3 253	6 800	319	17 %	97 %	311	17 %
Övriga Europa	17	118 000	2 000	1 275	10 800	121	7 %	99 %	119	7 %
Totalt	432	2 315 000	139 000	21 005	9 100	1 888	100 %	94 %	1 775	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-mars 2017

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	–	60	60
Helsingfors	128	18	146
Paris	1	13	14
Nederländerna	2	–	2
Sverige, övrigt	–	1	1
Finland, övrigt	–	–	–
Övriga Europa	–	–	–
Totalt	131	92	223

Fastighetsförvärv januari-mars 2017

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Muonamiehentie 12 (91-46-130-26)	Helsingfors	Helsingfors	2 200
Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Vanda	Helsingfors	6 600
			8 700

Fastighetsförsäljningar januari-mars 2017

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Keskustie 2 (858-2-6012-7)	Tusby	Helsingfors	2 500
Asematie 4 (926-403-10-229)	Brahestad	Övriga Finland	600
Heikolantie 1 (480-414-7-12)	S:t Mårtens	Övriga Finland	300
Hietanantie 20 (15-404-1-144)	Orimattila	Övriga Finland	300
Hämeen Härkätie 698 (838-401-3-33)	Tarvasjoki	Övriga Finland	400
Kauppatie 15 (832-408-3-38)	Taivalkoski	Övriga Finland	400
Ruhanpolku 24 (285-42-45-14)	Kotka	Övriga Finland	300
Ruokolahdentie 23 (153-75-5-3)	Imatra	Övriga Finland	300
Turuntie 1176 (636-425-2-26)	Pöytis	Övriga Finland	200
Valtatie 37 (261-405-160-0)	Kittilä	Övriga Finland	1 400
Kvartal 1			6 800

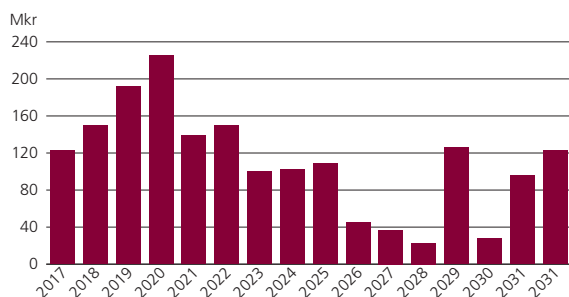
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2017	254	127 000	123	7 %
2018	181	164 000	150	8 %
2019	263	232 000	192	11 %
2020	118	299 000	225	13 %
2021	41	179 000	139	8 %
>2021	229	1 176 000	947	53 %
Totalt	1 086	2 177 000	1 775	100 %

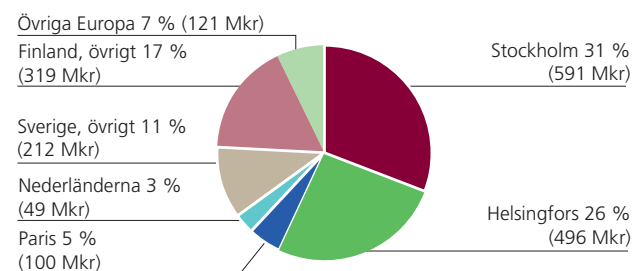
Beräkning av direktavkastning

Belopp i miljoner kronor	2017 31 mar	2016 31 mar
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	360	293
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 079	879
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	5	12
Valutaomräkning till balansdagskurs	1	-1
Justerat driftnetto	1 445	1 183
Redovisat värde fastigheter	21 105	16 534
Direktavkastning, %	6,9	7,2

Förfalloår årshyra



Fastigheternas hyresvärde



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 432 (225) fastigheter uppgick den 31 mars 2017 till 21 005 (16 534) miljoner kronor. Förstärkningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades i värde med -22 (68) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 185 (196) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 31 mars 2017 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut förutom de fem tyska fastigheterna vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland endast värderas externt vid årsskiftet.

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

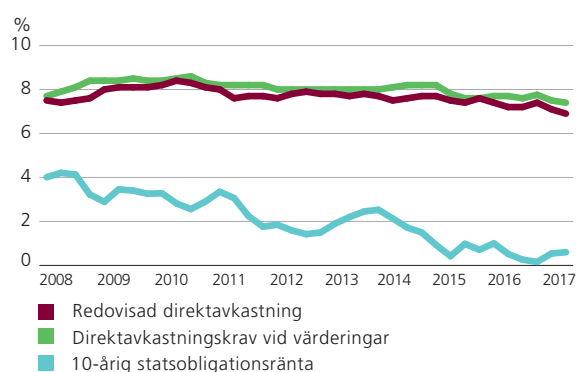
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,5–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (5,8–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,2–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,1 % (8,3 %) respektive 8,7 % (9,1 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,4 % (7,7 %) per 31 mars 2017, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,5 % den 31 december 2016. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,9 % (7,2 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

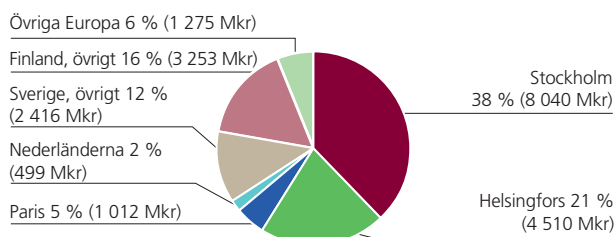
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2016	20 628	440
Förvärv av fastigheter	131	2
Investeringar i befintligt bestånd	92	
Försäljning av fastigheter	-9	-10
Omräkningsdifferens valuta	-22	
Orealiserad värdeförändring	185	
Fastighetsbestånd 31 mars 2017	21 005	432

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 64 (54) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 150 (65) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 20 (–64) miljoner kronor under perioden. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 873 (1 308) miljoner kronor per 31 mars 2017.

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.

SÖDERPORT HOLDING AB

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

Motsvarande 71 % av Söderports hyresvärde om 555 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 mars 2017. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 32 (44) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 6 % (8 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 6 (8) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 93 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

Under perioden förvärvade Söderport 15 fastigheter för 352 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 82 000 kvadratmeter huvudsakligen avsedd för industri- och lagerändamål. Av investeringen var 60 % hänförlig till åtta fastigheter i Stockholmsområdet.

Under perioden avyttrades en fastighet i Göteborg för 979 miljoner kronor. Fastigheten är belägen i Torslanda med en uthyrningsbar area om 134 000 kvadratmeter uthyrningsbar area bestående av lokaler för lager och kontor. Köpare var ett bolag administrerat av Ness, Risan & Partners och ägs av NRP 2016 AS (50 %) och NRP Eiendom 2015 AS (25 %). Som en del av transaktionen har Söderport investerat i köparbolaget motsvarande en ägarandel om 25 %.

HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 362 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 35 miljarder kronor den 31 mars 2017. Av det totala fastighetsvärdet är 82 % hänförligt till Sverige, 11 % till Tyskland och 7 % till Finland. Motsvarande 78 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös fastigheter är 162 äldreboenden, 111 skolor, 79 vårdfastigheter och 10 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös hyresvärde kommer 60 % från kommun, landsting eller stat. En genomsnittlig återstående hyresavtalstid om 8,2 år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Över 90 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2017 31 mar	2016 31 mar	2017 31 mar	2016 31 mar
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	144	136	583	531
Förvaltningsresultat, Mkr	61	53	303	246
Periodens resultat, Mkr	263	60	600	34
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	31	27	34	26
Antal fastigheter	70	55	362	328
Hyresvärde, Mkr	555	542	2 422	2 184
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 887	5 706	35 003	27 888
Uthyrningsbar area, kvm	633 000	693 000	1 663 000	1 550 000
Hyresduration, år	4,6	6,0	8,2	7,7
Ekonomisk vakansgrad, %	6	8	2	3
Räntebärande skulder, Mkr	3 074	3 220	23 436	18 519
Kapitalbindning, år	2,9	3,8	3,9	2,7
Räntebindning, år	3,4	4,0	4,3	3,8
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–398	–464	–679	–924

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2017 till 9 261 (6 277) miljoner kronor, en ökning med 552 miljoner kronor under perioden. Förändringen förklaras av totalresultat för perioden om 552 miljoner kronor. Se även sidan 18.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 12 790 (10 682) miljoner kronor. Motsvarande 5 853 (4 039) miljoner kronor av lånen var upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 12 380 (10 387) miljoner kronor motsvarande 59 % (63 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker om 8 167 miljoner kronor motsvarade 39 % (46 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 mars 2017. Återstående bruttoskuld motsvarade 22 %

(19 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 3 373 (2 281) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 250 (798) miljoner kronor. På sidan 14 redovisas obligationslån per 31 mars 2017 med huvudsakliga villkor för lån upptagna i kronor respektive euro.

Totalt har 737 (485) miljoner kronor tagits upp i nya lån varav 95 miljoner kronor utgörs av ökning av emitterade företagscertifikat och 477 miljoner kronor av emitterade obligationslån. 502 (415) miljoner kronor har amorterats under perioden. De räntebärande skulderna har ökat med 12 (43) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 68 miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 12 722 (10 612) miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2017

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2017	5 612	2,5 %	44 %	67	1 %	–	–
2018	729	1,8 %	6 %	1 283	10 %	–	–
2019	844	2,4 %	7 %	3 505	27 %	482	1,0 %
2020	819	3,7 %	6 %	2 664	21 %	513	3,6 %
2021	2 402	3,6 %	19 %	2 015	16 %	1 088	3,7 %
>2021	2 383	4,2 %	19 %	3 256	25 %	2 383	2,1 %
Summa/genomsnitt	12 790	3,0 %	100 %	12 790	100 %	4 467	2,5 %

Räntebärande nettoskuld

	2017-03-31	2016-03-31
Räntebärande skulder	12 790	10 682
Räntebärande tillgångar	–4	–8
Likvida medel	–406	–287
Nettoskuld	12 380	10 387

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,5 (2,9) år respektive 3,3 (3,9) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,0 % (3,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 7 178 (6 145) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 467 (4 435) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,5 % (2,6 %), se tabell på sidan 13.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde förändrades med –30 (99) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –497 (–564) miljoner kronor. Reserven 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 126 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 458 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 och börsnoterade aktier, uppgick den 31 mars 2017 till 454 (104) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 860 (1 341) miljoner kronor varav 406 (287) miljoner kronor i form av bankinlåning och 454 (1 054) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat inkluderas ej i disponibel likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfena.

Sagax aktieinnehav i börsnoterade företag om 395 (58) miljoner kronor består av 6 490 373 aktier i NP3 Fastigheter AB, 155 000 aktier i Mälaråsen AB samt 1 125 000 aktier i Stendörren Fastigheter AB.

Börsnoterade obligationslån 31 mars 2017

Löptid	Mkr	Ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor	Förfalldatum	ISIN-kod
2013-2018	600	2,66 %	Stibor 3M+3,10 %	Nej	2018-06-25	SE0005249760
2014-2019	550	2,90 %	Stibor 3M+2,90 %	Ja ¹⁾	2019-06-18	SE0006027041
2015-2020	300	3,20 %	Stibor 3M+3,20 %	Ja ¹⁾	2020-06-18	SE0007186234
2016-2021	300	4,42 %	Stibor 3M+4,75 %	Nej	2021-04-27	SE0008294748
Summa/genomsnitt	1 750	3,13 %	Stibor 3M+3,34 %			

Löptid	M€	Ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2014-2019	60	3,20 %	Euribor 6M+3,20 %	Ja ¹⁾	2019-03-11	SE0005796398
2015-2020	80	3,50 %	Euribor 6M+3,50 %	Ja ¹⁾	2020-09-09	SE0007490883
2016-2021	30	4,37 %	Euribor 6M+4,70 %	Nej	2021-06-15	SE0008434401
Summa/genomsnitt	170	3,55 %	Euribor 6M+3,61 %			

1) Vid räntebräkning skall Stibor eller Euribor inte understiga 0 %.

Derivatavtal 31 mars 2017

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2017	Marknadsvärde 31 dec 2016	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 467	5,2	–500	–530	30
Räntetak	2 711	2,9	3	3	–
Summa	7 178	4,4	–497	–527	30

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	444	353	1 563	1 654
Övriga intäkter	3	1	10	13
Driftkostnader	-47	-36	-104	-137
Underhållskostnader	-11	-6	-34	-39
Tomträttsavgäld	-4	-4	-18	-18
Fastighetsskatt	-18	-11	-50	-57
Övriga fastighetskostnader	-7	-3	-41	-24
Driftnetto	360	293	1 326	1 393
Central administration	-18	-17	-68	-69
Resultat från joint ventures och intresseföretag	206	46	599	759
– varav förvaltningsresultat	64	54	247	258
– varav värdeförändringar	170	1	526	695
– varav skatt	-28	-9	-174	-193
Finansiella intäkter	1	1	3	3
Finansiella kostnader	-105	-93	-409	-421
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	444	230	1 451	1 665
– varav Förvaltningsresultat	302	237	1 098	1 163
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	-1	-1	20	21
Fastigheter, orealiserade	185	196	1 306	1 295
Finansiella instrument, orealiserade	31	-99	-51	78
Resultat före skatt	658	326	2 726	3 059
Uppskjuten skatt	-89	-44	-235	-279
Aktuell skatt	-11	-9	-38	-39
Periodens resultat	559	272	2 453	2 740
<i>Övrigt totalresultat</i>				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-8	34	196	154
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	–	3	12	9
Omräkningsdifferenser avseende valuta	–	-10	-64	-54
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	1	-2	-11	-8
Totalresultat för perioden	552	297	2 586	2 841
Resultat per A- och B-aktie, kr	3,29	1,53	14,53	16,58
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,28	1,53	14,50	16,54
Resultat per D-aktie, kr	0,50	–	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	158,6	158,7	158,6	158,6
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	18,2	–	2,9	7,4

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
Förvaltningsfastigheter	21 005	16 498	20 628
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	36	–
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 873	1 308	1 667
Uppskjuten skattefordran	1	–	2
Räntederivat	4	2	4
Övriga anläggningstillgångar	15	51	15
Summa anläggningstillgångar	22 898	17 895	22 316
Kassa och bank	406	287	283
Börsnoterade aktier	395	58	248
Övriga omsättningstillgångar	204	180	257
Summa omsättningstillgångar	1 005	525	788
Summa tillgångar	23 903	18 420	23 104
Eget kapital	9 261	6 277	8 709
Långfristiga räntebärande skulder	11 097	9 317	10 896
Uppskjuten skatteskuld	826	526	739
Räntederivat	501	567	531
Övriga långfristiga skulder	42	16	39
Summa långfristiga skulder	12 466	10 425	12 205
Företagscertifikat	1 250	798	1 156
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	375	498	444
Övriga kortfristiga skulder	551	421	590
Summa kortfristiga skulder	2 176	1 717	2 190
Summa eget kapital och skulder	23 903	18 420	23 104

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	658	326	2 726	3 058
Värdeförändringar på finansiella instrument	-31	99	51	-79
Värdeförändringar på fastigheter	-184	-195	-1 326	-1 315
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-206	-46	-599	-759
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	-	-	128	128
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	7	6	25	26
Betald skatt	-19	-6	-22	-35
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-4	-1	-16	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	221	182	965	1 004
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	74	-14	-123	-35
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-8	28	135	99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286	196	977	1 067
Förvärv av fastigheter	-131	-128	-3 417	-3 361
Försäljning av fastigheter	8	86	969	891
Investeringar i befintliga fastigheter	-92	-39	-313	-366
Förvärv av börsnoterade aktier	-147	-61	-237	-323
Försäljning av andelar i intresseföretag	-	-	74	74
Förskottsbetalningar avseende fastighetsförvärv	-	-59	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-2	-1	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	9	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-363	-200	-2 916	-3 079
Emission av D-aktier	-	-	476	476
Utbetald utdelning till aktieägare	-38	-29	-299	-308
Incitamentsprogram	-	-	-18	-18
Upptagna lån	737	480	3 064	3 321
Amorterade lån	-502	-415	-1 283	-1 370
Depositioner från hyresgäster	3	-	26	29
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	4	4	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200	40	1 970	2 130
Periodens kassaflöde	123	36	30	117
Kursdifferens i likvida medel	-	-	2	2
Förändring av likvida medel	123	36	32	119
Likvida medel vid periodens ingång	283	251	251	287
Likvida medel vid periodens utgång	406	287	283	406

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 ¹⁾
Eget kapital 31 december 2015	381	1 698	2	3 899	5 981
Totalresultat januari-mars 2016	–	–	25	272	297
Eget kapital 31 mars 2016	381	1 698	27	4 171	6 277
Nyemission av D-aktier	32	447	–	–	479
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Aktieutdelning	–	–	–	–317	–317
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–20	–20
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat april-december 2016	–	–	108	2 181	2 290
Eget kapital 31 december 2016	413	2 142	135	6 017	8 709
Totalresultat januari-mars 2017	–	–	–7	559	552
Eget kapital 31 mars 2017	413	2 142	129	6 576	9 261

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar
Stockholm	139	137	77	74	41	25	–	–	118	99
Helsingfors	110	83	65	50	19	3	–1	–	83	53
Paris	24	4	11	2	26	–10	–	–	37	–8
Nederländerna	12	–	8	–	–	–	–	–	8	–
Sverige, övrigt	51	54	30	37	10	8	–	–1	40	44
Finland, övrigt	79	52	53	31	91	–	–	–	144	31
Övriga Europa	30	23	18	22	–2	170	–	–	16	183
Delsumma	444	353	262	208	185	196	–1	–1	446	402
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	31	–99
Joint ventures	–	–	64	54	89	65	61	–	206	46
Övrigt ej fördelat	–	–	–24	–25	–	–	–	–	–25	–23
Totalt	444	353	302	237	274	261	60	–1	658	326

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2017 31 mar	2016 31 mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar
Stockholm	8 040	7 179	60	22	–	23	–	–21
Helsingfors	4 510	3 260	18	17	128	–	–4	–
Paris	1 012	198	13	–	1	105	–	–
Nederländerna	499	–	–	–	2	–	–	–
Sverige, övrigt	2 417	2 573	1	–	–	–	–	–66
Finland, övrigt	3 253	2 290	–	–	–	–	–5	–
Övriga Europa	1 275	1 034	–	–	–	–	–	–
Totalt	21 105	16 554	93	39	131	128	–9	–86

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,9	7,2	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8
Överskottsgrad, %	81	83	85	86	86	87	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	94	96	93	97	95	93	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	96	94	96	94	92	93
Hyresduration, år	6,9	7,6	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 315	1 874	2 312	1 860	1 634	1 336	1 159
Antal fastigheter	432	225	440	225	184	141	134
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6	6	6	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	24	18	33	32	18	24	15
Genomsnittlig ränta, %	3,0	3,3	3,1	3,3	4,1	4,4	4,6
Räntebindning inkl. derivat, år	2,5	2,9	2,7	3,0	3,0	3,7	5,2
Kapitalbindning, år	3,3	3,9	3,6	4,2	3,2	3,5	4,3
Soliditet, %	39	34	38	34	32	32	28
Belåningsgrad, %	54	58	54	59	59	60	62
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	59	63	60	64	62	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Data per A- och B-aktie^{1) 2)}							
Börskurs vid periodens utgång, kr	85,75 ³⁾	67,75 ³⁾	81,75 ³⁾	71,75 ³⁾	44,00 ³⁾	24,20 ³⁾	17,14
EPRA NAV, kr	59,04	37,91	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
Eget kapital, kr	42,51	27,70	39,21	26,01	17,49	13,41	8,09
Eget kapital efter utspädning, kr	42,42	27,63	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
Resultat, kr	3,29	1,53	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Resultat efter utspädning, kr	3,28	1,53	14,50	9,85	4,05	4,44	1,82
Förvaltningsresultat, kr	1,67	1,31	5,97	4,92	3,74	2,74	2,15
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	1,66	1,31	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde, kr	1,15	0,97	5,13	4,00	3,00	2,12	1,79
Kassaflöde efter utspädning, kr	1,15	0,96	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)	–	–	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43
Antal vid årets utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6
Antal vid årets utgång efter utspädning, miljoner	158,6	158,7	158,6	158,8	158,7	158,4	147,6
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9	147,6
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,6	158,7	158,6	158,8	158,6	154,0	147,6
Data per D-aktie							
Börskurs vid årets utgång, kr	28,05	–	28,30	–	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	–	35,00	–	–	–	–
Resultat, kr	0,50	–	2,00	–	–	–	–
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)	0,50	–	2,00	–	–	–	–
Antal vid årets utgång, miljoner	18,2	–	18,2	–	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	18,2	–	2,9	–	–	–	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid årets utgång, kr	30,59	32,30	30,40	31,30	36,00	31,50	29,60
Eget kapital, kr	32,50	32,50	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid årets utgång, miljoner	58,2	58,2	58,2	58,2	55,5	50,0	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	58,2	58,2	58,2	57,8	52,2	50,0	37,8

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

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

3) Avser börskursen för B-aktien.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Nettoomsättning	13	13	51
Administrationskostnader	-18	-20	-61
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-5	-7	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1 749
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	28
Finansiella intäkter	32	54	345
Finansiella kostnader	-35	-43	-281
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-8	4	1 831
Periodiseringsfond	-	-	-7
Skatt	1	-1	-8
Årets resultat	-7	3	1 816

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	2
Fordringar på koncernföretag	2 047	2 135	2 074
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 627	2 294	3 627
Summa anläggningstillgångar	5 675	4 430	5 703
Kassa och bank	202	22	24
Fordringar på koncernföretag	3 775	2 199	3 075
Övriga omsättningstillgångar	44	42	37
Summa omsättningstillgångar	4 021	2 263	3 136
Summa tillgångar	9 696	6 693	8 839
Eget kapital	3 472	1 529	3 478
Obeskattade reserver	7	-	7
Långfristiga räntebärande skulder	4 713	2 321	2 898
Skulder till koncernföretag	438	738	438
Uppskjuten skatteskuld	2	-	5
Summa långfristiga skulder	5 153	3 059	3 341
Skulder till koncernföretag	959	1 235	723
Övriga kortfristiga skulder	105	870	1 290
Summa kortfristiga skulder	1 064	2 105	2 013
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	9 696	6 693	8 839

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 9 025 (7 569) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 15 923 (12 703) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt var 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier, 18 250 000 D-aktier och 58 250 000 preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

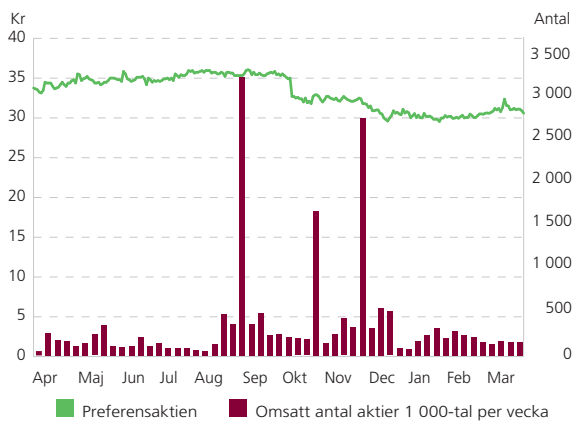
Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. D-aktier ger rätt till fem gånger utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per preferensaktie. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

Styrelsen har föreslagit årsstämman den 4 maj 2017 ett inlösenerbjudande där preferensaktieägare erbjuds 1,15 D-aktie, alternativt 1 D-aktie samt kontant betalning om 4,00 kronor per aktie.

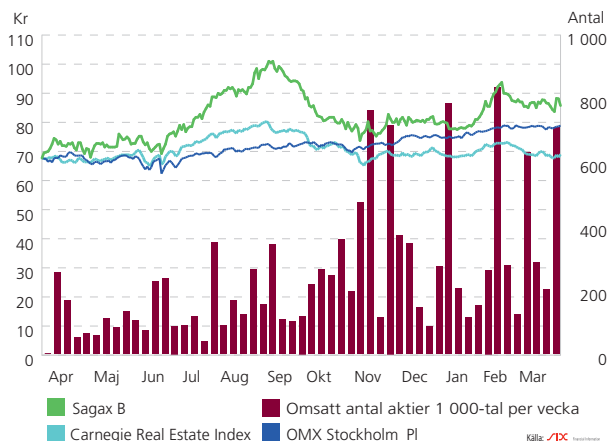
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 mar 2017	31 mar 2016	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-mar 2017	jan-mar 2016
A-aktier	90,00	70,00	1	2	0,1	0,1
B-aktier	85,75	67,75	13	6	6,4	2,0
D-aktier	28,05	–	4	–	0,7	–
Preferensaktier	30,59	32,30	7	16	1,1	1,1

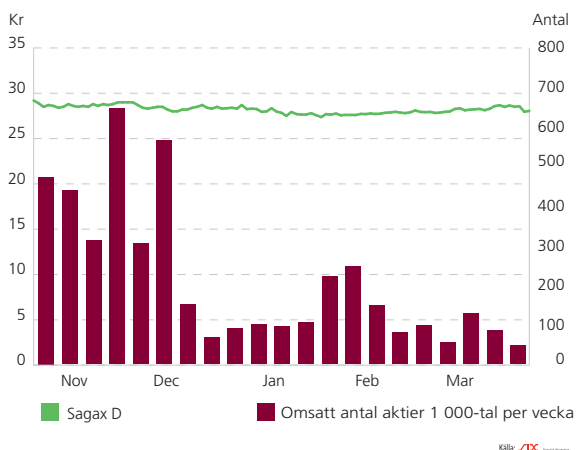
Preferensaktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



D-aktiens utveckling 9 november 2016 - 31 mars 2017



TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,7 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2014-2017, 2015-2018 respektive 2016-2019. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna B-aktier i juni 2017, juni 2018 respektive juni 2019. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas 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 A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 6,38 (5,14) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien A och B vid periodens utgång motsvarade en multipel om 13,5 (13,2).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 42,42 (27,63) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 59,04 (37,91) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 202 % (245 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 145 % (179 %) av EPRA NAV per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie¹⁾

	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	85,75	67,75	81,75	71,75	44,00	24,20	17,14
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	6,38	5,14	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	5,37	4,17	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Eget kapital efter utspädning, kr	42,42	27,63	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
EPRA NAV, kr ⁴⁾	59,04	37,91	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	13,5	13,2	13,7	14,6	11,8	8,9	8,0
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	16,0	16,3	16,0	18,0	14,7	11,4	9,6
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	202	245	209	277	252	181	212
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	145	179	152	202	162	127	116

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

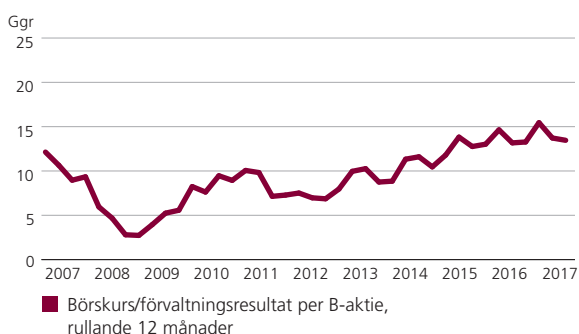
Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

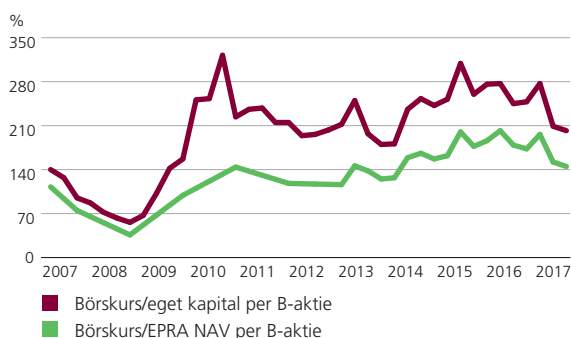
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 31 mars 2017¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 557	Privatpersoner bosatta i Sverige	7 900	11 %	Sverige	8 602	92 %
501–1 000	886	Privatpersoner bosatta utomlands	65	0 %	Luxemburg	20	3 %
1 001–2 000	891	Företag/institutioner i Sverige	702	81 %	Storbritannien	49	1 %
2 001–5 000	1 185	Företag/institutioner utomlands	358	8 %	Norge	27	1 %
5 001–10 000	547				USA	32	1 %
10 001–50 000	698				Övriga länder	295	2 %
50 001–	261						
Totalt	9 025	Totalt	9 025	100 %	Totalt	9 025	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 mars 2017¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 015 000	37 693 025	1 886 745	775	18,9 %	25,2 %
Rutger Arnhult med bolag	2 736 029	16 503 698	1 312 137	261 551	8,8 %	12,8 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	377 358	78 595	8,5 %	10,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 571 407	829 872	–	5,3 %	3,5 %
Tredje AP-fonden	–	12 088 829	–	–	5,1 %	3,4 %
Fjärde AP-fonden	2 858	2 893 116	60 019	2 898 217	2,5 %	1,7 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	940 068	3 590 805	1,9 %	1,3 %
Swedbank Robur Fonder	383 731	3 906 441	173 942	–	1,9 %	2,2 %
Avanza Pension	24 884	616 119	1 127 421	2 367 472	1,8 %	1,2 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 500 000	1,6 %	1,0 %
Erik Selin med bolag	483 233	2 160 000	667 463	–	1,4 %	2,2 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	196 000	2 940 000	1,3 %	0,9 %
ICA-Handlarnas Förbund Finans	–	–	931 506	1 975 790	1,2 %	0,8 %
Handelsbanken Fonder	–	2 733 833	–	–	1,2 %	0,8 %
Axel Johnson AB	–	–	–	2 328 000	1,0 %	0,7 %
Lars Ingvarsson med bolag	159 311	1 886 810	135 709	10 033	0,9 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	120 500	1 059 892	941 195	–	0,9 %	0,9 %
Skandia Liv	142 945	1 480 196	342 995	61 738	0,9 %	0,9 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	–	1 920 000	0,8 %	0,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	35 958	457 892	246 661	1 058 352	0,8 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	11 103 182	112 536 588	10 335 757	22 991 328	66,6 %	72,3 %
Övriga aktieägare	2 313 640	32 321 542	7 914 243	35 258 672	33,0 %	27,7 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	18 250 000	58 250 000	99,6 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	18 250 000	58 250 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 343 761	59 056 320	4 435 927	81 862	30,2 %	38,6 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2017 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	38 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	41 %	62 %
D-aktier	18 250 000	0,10	1 825 000	5 %	8 %
Preferensaktier	58 250 000	0,10	5 825 000	16 %	25 %
Summa	235 774 952		35 652 635	100 %	100 %



Juurakkotie 3 (92-68-13-11) i Vanda omfattar 6 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och förvärvades under det första kvartalet 2017. Fastigheten är belägen i anslutning till två av Sagax andra fastigheter i området, nära till Ringväg III och Tusbyvägen söder om Helsingfors flygplats.

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 intäkt- 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 per 31 mars 2017 förutom de fem tyska fastigheterna som endast värderas externt vid årsskiftena till följd av de höga kostnaderna för värderingar i Tyskland. 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 räntederivat 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 221 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -234 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 mars 2017, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 45 (26) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 19 (26) 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.

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 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 fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-4 201	-2 101	-	2 101	4 201
Belåningsgrad, %	65	59	54	49	46

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	283	304	325	347	ET

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2017, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 3 414 (2 244) 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.

ÖVRIGA RISKER

Skatteverket har i ett beslut den 20 december 2016 nekat avdrag för underskott om 277 miljoner kronor samt påfört skatte-tillägg om 28 miljoner kronor. Beslutet avser beskattningsåret 2014 och innebär att bolaget riskerar att påföras totalt 89 miljoner kronor i skattekostnader. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktigt och bolaget har därför överklagat beslutet.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2016, på sidorna 46-49.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 mars 2017¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-19	+/-15	+/-15
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-18	+/-14	+/-14
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+3	+/-2	-/+2
Räntekostnader med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-45/-19	-35/-15	-35/-15
Räntekostnader utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-90/+26	-70/+20	-70/+20
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	E T	+172/-183	+172/-183
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-70	+/-51	+/-266
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2017	+/-10 %	+/-13	+/-10	+/-10

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

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

3) 22 % schablonskatt beaktad.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 3 april 2017 pressmeddelade Sagax att styrelsen kommer att föreslå årsstämman den 4 maj inlösen av preferensaktier. Erbjudandet omfattar samtliga preferensaktier. Deltagandet i erbjudandet är frivilligt och två alternativ erbjuds. Alternativ 1 innebär att 1,15 stamaktier av serie D erhålls för varje preferensaktie. Alternativ 1 medför 15 % högre årlig utdelning (2,30 kronor jämfört med 2,00 kronor per år). I förhållande till stängningskurserna den 31 mars 2017 uppgår premien till 1,67 kronor per aktie motsvarande cirka 10 månaders extrautdelning. Alternativ 2 innebär att 1,00 stamaktie av serie D samt 4,00 kronor erhålls för varje preferensaktie. Alternativ 2

medför en engångsutbetalning om 4,00 kronor motsvarande 2 års utdelning och därefter oförändrad årlig utdelning (2,00 kronor per år). I förhållande till stängningskurserna den 31 mars 2017 uppgår premien till 1,46 kronor motsvarande cirka 9 månaders extrautdelning. Inlösenerbjudandet förutsätter erforderliga beslut på årsstämman den 4 maj 2017. Aktieägare representerande 30 % av antalet aktier och 38 % av antalet röster i Sagax har meddelat att de avser rösta för styrelsens förslag till beslut på årsstämman. Anmälningssperioden beräknas löpa mellan den 15 maj och den 30 maj 2017.

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. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2016. Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivaten värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Bolagets segmentsindelning har ändrats från och med 2017 till att omfatta Stockholm, Helsingfors, Paris, Nederländerna, Sverige övrigt, Finland övrigt samt Övriga Europa.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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 4 maj 2017
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 4 maj 2017, klockan 11.00.

Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-juni 2017
Delårsrapport januari-september 2017
Bokslutskommuniké 2017

14 juli 2017
27 oktober 2017
9 februari 2018

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

Juni 2017

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 juni 2017
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2017
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2017
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 juli 2017

September 2017

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 september 2017
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2017
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 september 2017
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 oktober 2017

December 2017

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 december 2017
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2017
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 december 2017
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 januari 2018

Mars 2018

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2018
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 mars 2018
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 mars 2018
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 april 2018

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

Sagax tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Sagax fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. För de alternativa nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och som bedömts väsentliga att specificera finns hänvisningar nedan.

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. För härledning se sidan 10.

EBITDA

Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint ventures och intresseföretag.

Eget kapital per A- och B-aktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier respektive preferensaktier.

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 perioden 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 A- och B-aktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier och preferensaktier, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier 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 A- och B-aktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier och preferensaktier för perioden. Erhållen utdelning från joint ventures har lagts till resultat före skatt.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel. För härledning se sidan 13.

Preferenskapital

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

Resultat per A- och B-aktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till utdelning till D-aktier och preferensaktier 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 och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint ventures och intresseföretag, 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 EBITDA och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för omvärderingar under perioden.

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, fastighets-skötsel, etc.

Utspädning

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

Överskottsgrad

Perioden driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2017 uppgick till 2 315 000 kvadratmeter fördelat på 432 fastigheter.

AB Sagax (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm, Large 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