

Delårsrapport januari - september 2017

AB | SAGAX

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

Perioden i sammandrag

JANUARI-SEPTEMBER 2017

- Hyresintäkterna ökade med 21 % till 1 371 miljoner kronor (1 134 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 % till 994 (812) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 5,51 (4,57) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 892 (927) miljoner kronor, varav 319 (225) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 473 (–243) miljoner kronor, varav 49 (–91) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 974 (1 230) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 919 (750) miljoner kronor motsvarande 5,04 (4,18) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 1 034 (2 010) miljoner kronor. Fastigheter förvärvades för 825 (2 411) miljoner kronor.

TREDJE KVARTALET 2017

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 467 (403) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 344 (296) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 13 % till 1,91 (1,69) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 273 (125) miljoner kronor, varav 91 (74) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 44 (18) miljoner kronor, varav 18 (7) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 533 (336) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 307 (229) miljoner kronor motsvarande 1,69 (1,29) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under kvartalet nettoinvesterat 173 (777) miljoner kronor. Fastigheter förvärvades för 113 (1 229) miljoner kronor.
- Efter att ha ansökt om en officiell rating åsattes bolaget en rating om Ba1 med så kallad "positive outlook" av Moody's Investors Service.

ÖFÖRÄNDRAD 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 1 320 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-juni 2017.

Nyckeltal i urval

	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,51	4,57	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Förändring jämfört med föregående år, %	21	28	22	31	37	27	4
Resultat per A- och B-aktie, kr	11,69	7,20	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Belåningsgrad, %	52	58	54	59	59	60	62
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	22 231	19 331	20 628	16 189	13 428	10 825	9 396
Direktavkastning, %	7,0	7,4	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8
Hyresduration, år	6,5	7,0	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4



Under 2016 förvärvades fastigheten Valokaari 8 i Helsingfors med 60 % av den uthyrningsbara arean vakant. Under 2017 har omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten genomförts. Det nedre fotot visar byggnaden vid arbetenas inledande och det övre fotot visar hur byggnaden kommer att se ut efter färdigställandet. Fastigheten omfattar 11 700 kvadratmeter uthyrningsbar area och investeringen uppgår till 7,9 miljoner euro. Inflyttning sker i slutet av 2017. Vakansen understiger 10 %.

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 och diagrammen 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

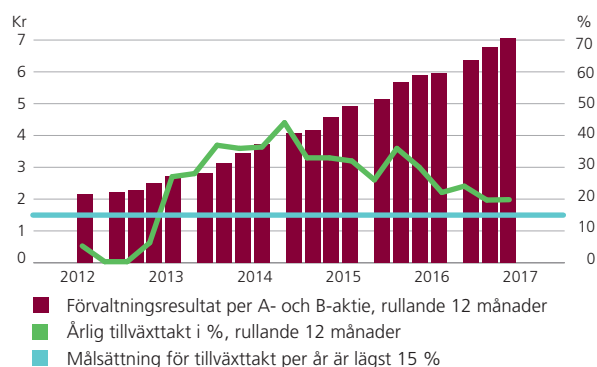
Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från 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 2,2 (2,9) år vid kvartalsskiftet.

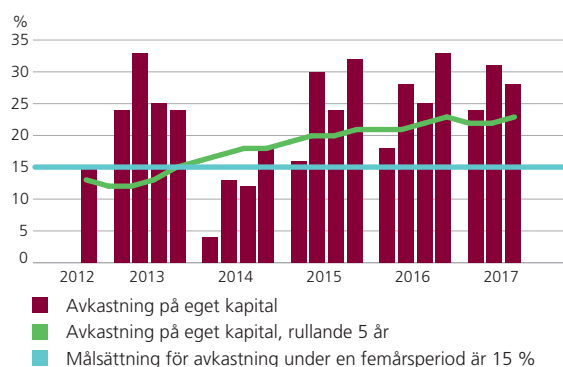
Finansiella mål

	Utfall jan-sep 2017	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	28 %	23 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	21 %	25 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,2 (3,7) år vid kvartalsskiftet.

Bolaget har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. 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 30 september till 6,5 (7,0) år.

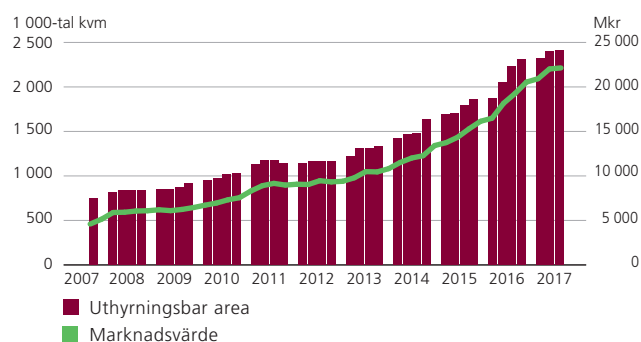
Strategi för hyresgäster

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

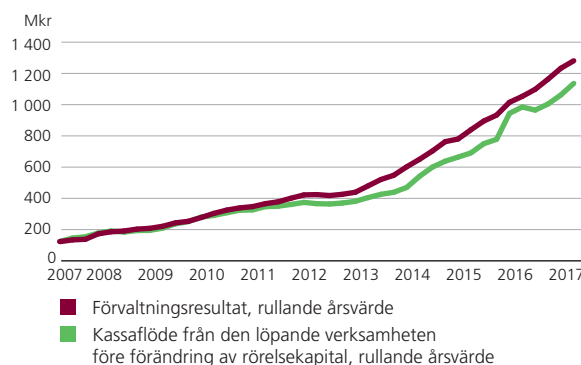
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största 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 september 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 22 % till 994 (812) miljoner kronor varav 208 (184) 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 21 % till 5,51 (4,57) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 892 (927) miljoner kronor, varav 319 (225) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 473 (-243) miljoner kronor. Räntederivat svarade för 87 (-267) miljoner kronor, varav 49 (-91) miljoner kronor

från joint ventures. Tidsfaktorn är den främsta förklaringen till räntederivatens värdeförändringar och den lägre reserven för räntederivats undervärden. Finansiella instrument hänförliga till engagemang i joint ventures har marknadsvärderats enligt IAS 39 till 325 (-) miljoner kronor.

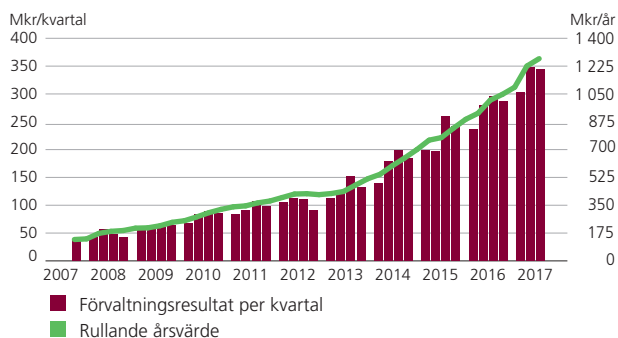
Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 974 (1 230) miljoner kronor.

INTÄKTER

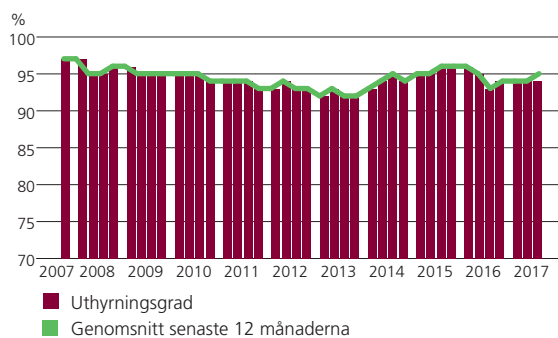
Hyresintäkterna ökade med 21 % till 1 371 (1 134) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 2 (9) miljon kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada, ersättning i samband med hyresgästs förtida avflyttning samt kostnadsersättning för återställning av marktytor.

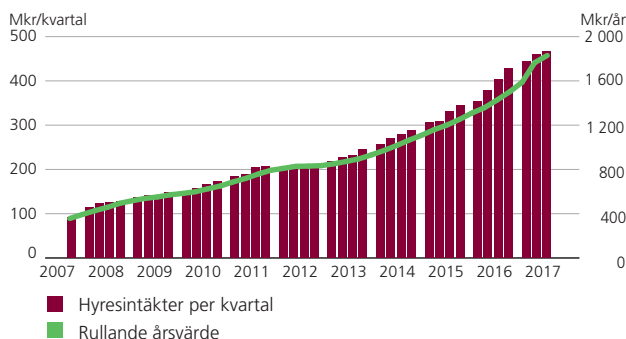
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %, vilket kan jämföras med 94 % vid årsskiftet 2016/2017. Under perioden har vakansvärdet ökat med 33 (18) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 58 (24) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 16 (22) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 5 miljoner kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 83 % (71 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Vakansvärde i förvärvade fastigheter överstiger vakansvärde i försålda fastigheter med 7 miljoner kronor. Transaktionsverksamheten har följaktligen ökat vakansvärdet med netto 7 (71) miljoner kronor. Rivning av en byggnad för att möjliggöra fastighetsutveckling har minskat vakansvärdet med 5 miljoner kronor. Det utgående vakansvärdet har netto minskat med 18 miljoner kronor under perioden till 103 (130) miljoner kronor.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 61 (42) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 1 (3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 60 (39) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 17 miljoner kronor under 2017 och 39 miljoner kronor under 2018. Avflyttnings-takten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 18 (26) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 146 (145) miljoner kronor, en nettoökning med 5 (79) miljoner kronor under perioden varav 7 (71) miljoner kronor till följd av transaktionsverksamheten under perioden.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-sep	2016 jan-dec
Ingående vakans respektive år	121	59
Avflyttningar	33	50
Inflyttningar	-58	-48
Förändring av lämnade rabatter	5	-6
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	14	80
Vakansvärde, försålda fastigheter	-7	-15
Rivning av byggnad	-5	-
Valutakursförändring	0	1
Utgående vakansvärde	103	121
Uppsagt för omförhandling	1	3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	60	46
Nyuthyrning, ej inflyttat	-18	-26
Justerat utgående vakansvärde	146	141

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2017	3
2018	8
2019	3
2020	1
2021	0
>2021	1
Totalt	16

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2017	17	17
2018	25	39
2019	4	3
Totalt	46	60

Vakanser 1 oktober 2017

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	613	33	5 %	623 000	30 000	5 %
Helsingfors	511	53	10 %	492 000	54 000	11 %
Paris	106	4	4 %	131 000	2 000	1 %
Nederländerna	72	2	3 %	95 000	4 000	4 %
Sverige, övrigt	208	2	1 %	431 000	2 000	0 %
Finland, övrigt	343	8	2 %	517 000	17 000	3 %
Övriga Europa	110	1	1 %	120 000	1 000	1 %
Totalt	1 963	103	5 %	2 409 000	110 000	5 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 136 (108) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat till 71 (49) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 22 (15) miljoner kronor. Samtliga dessa kostnadsökningar förklaras främst av de fastighetsförvärv som genomförts under 2016 och 2017.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 53 (45) miljoner kronor och består av kostnader för bolagsledning, finansiell riskhantering och kreditupphandling. Administrationskostnaderna har relativt sett sjunkit jämfört med föregående år till följd av bolagets tillväxt och motsvarar nu 3,9 % (4,0 %) 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 26 (24) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 20.

Koncernen hade vid periodens utgång 46 (40) medarbetare, se sammanställning nedan. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

Antal anställda

Kontor	Män	Kvinnor	Totalt
Stockholm	16	10	26
Helsingfors	7	8	15
Paris	3	–	3
Rotterdam	2	–	2
Totalt	28	18	46

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.

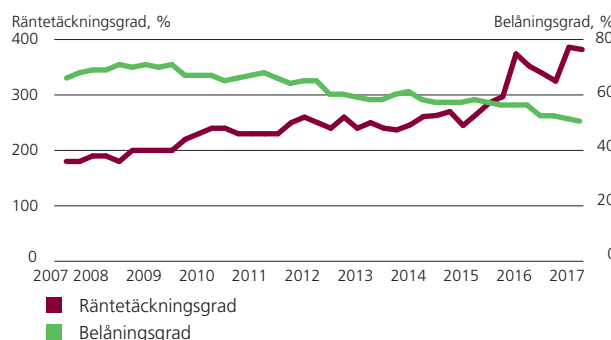
Periodens resultat uppgick till 484 (246) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 208 (184) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 49 (–91) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 319 (225) miljoner kronor. Resultatet belastades med 92 (72) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

FINANSNETTO

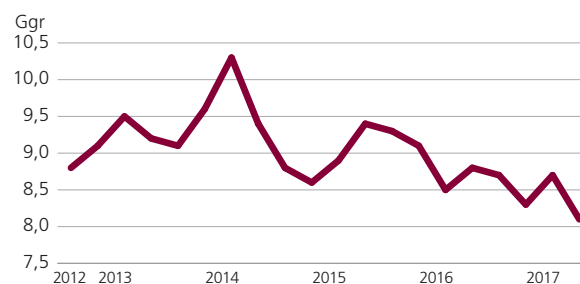
De finansiella kostnaderna uppgick till 325 (300) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 september 2017 till 3,0 % (3,2 %). De räntebärande skulderna har ökat till 13 314 (12 462) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 13.

Belåningsgraden har över tid successivt sjunkit till 52 % samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter, vilket medfört att räntetäckningsgraden stigit till 382 %, se diagram nedan. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,1 (8,8) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram nedan. Under det tredje kvartalet beslöt att Nettoskuld/EBITDA skall omfattas av finanspolicyn och att nyckeltalet långsiktigt ej skall överstiga 8,0 gånger, jämfört med tidigare mål om 9,5 gånger.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



Finansiella intäkter om 19 (2) miljoner kronor motsvaras i huvudsak av erhållna utdelningar avseende börsnoterade aktier.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna i Sverige uppgick till 123 (307) miljoner kronor och värdeutvecklingen för fastigheterna utomlands uppgick till 448 (404) miljoner kronor.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 172 (255) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 78 (30) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdet förändringen för bolagets fastigheter uppgick till 477 (485) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav. Av den orealiserade värdeförändringen om 448 miljoner kronor utomlands var 362 miljoner kronor hänförligt till verksamheten i Finland. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 571 (711) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 11.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2017
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	52
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsvärdetförändring	71
Delsumma Sverige	123
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	120
Avflyttningar/Omförhandlingar	–78
Allmän marknadsvärdetförändring	406
Delsumma Utland	448
Summa orealiserade värdeförändringar	571

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,3 % (7,8 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,1 % (8,2 %) respektive 8,6 % (9,0 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 11.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering har skett av räntederivat, börsnoterade aktier och finansiella instrument kopplade till ägande av joint ventures per 30 september 2017.

Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga räntederivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdetförändringar redovisas över resultat-

räkningen. Periodens värdeförändring uppgick till 86 (–175) miljoner kronor varav 86 (–175) miljoner kronor avsåg orealiserad värdeförändring. Värdeförändring förklaras främst av tidsfaktorn. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 441 (641) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 14. Resultatet påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med 49 (–91) 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 14 (7) miljoner kronor. Försäljning av aktier medförde en realiserad värdeförändring om –1 (–) miljon kronor.

Finansiella instrument avseende joint ventures har marknadsvärderats till 325 (–) miljoner kronor i enlighet med IAS 39.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 64 (24) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 230 (170) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 967 (678) miljoner kronor vid periodens slut.

Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2017
Sverige	519
Finland	384
Tyskland	61
Danmark	1
Frankrike	–
Nederländerna	3
Skatteskuld	967

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 919 (750) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –7 (30) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 129 (–2 118) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 302 (1 361) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 85 (25) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 17.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

OFÖRÄNDRAD 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 1 320 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-juni 2017.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 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.

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.

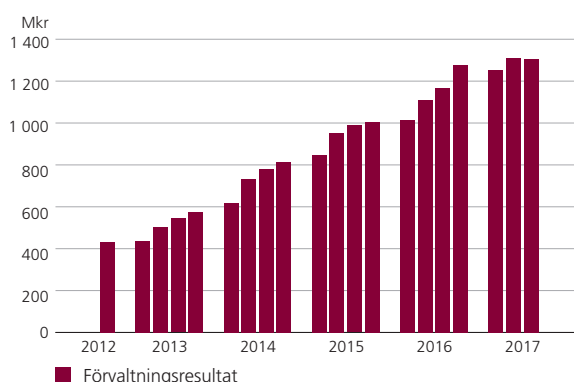
Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

Det till preferensaktieägare riktade inlösenerbjudandet under perioden förklarar förändringen av resultat tillhörigt D- respektive preferensaktieägare.

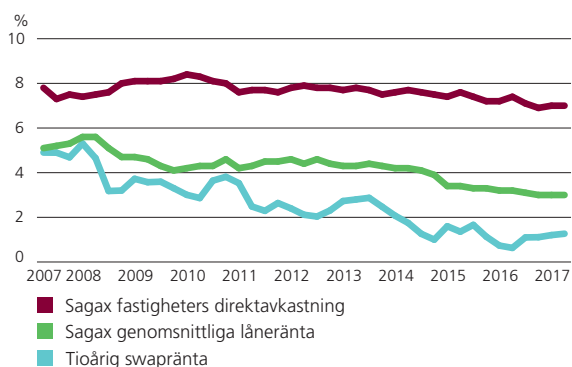
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2017	1 jan 2017
Hyresvärde	1 963	1 880
Vakans	-103	-121
Hyresintäkter	1 860	1 759
Fastighetskostnader	-307	-268
Driftnetto	1 553	1 491
Central administration	-76	-68
Joint ventures och intresseföretag	273	271
Finansiella kostnader	-443	-418
Förvaltningsresultat	1 307	1 277
Skatt	-287	-281
Resultat efter skatt	1 020	996
– varav ägare av preferensaktier	34	117
– varav ägare av D-aktier	127	37
– varav ägare av A- och B-aktier	859	843

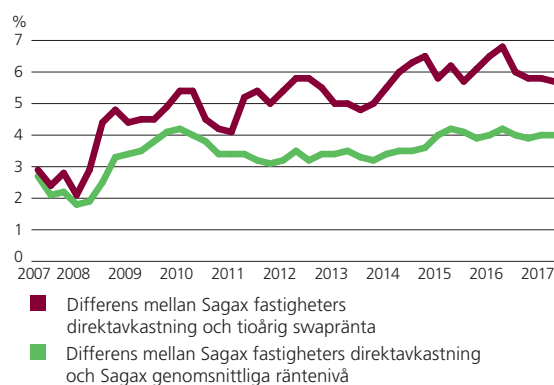
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 september 2017 omfattade fastighetsbeståndet 477 (431) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 409 000 (2 235 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 6,5 (7,0) år. De två största marknadsområdena Stockholm och Helsingfors motsvarade totalt 59 % (61 %) av marknadsvärdet och 57 % (60 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 963 (1 791) miljoner kronor respektive 1 860 (1 661) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (93 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 1 063 (2 625) miljoner kronor varav 825 (2 411) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 48 % av investeringarna skedde i Finland och 30 % av investeringarna skedde i Nederländerna.

Totalt 64 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 117 800 kvadratmeter har förvärvats, se sidan 10. Zonnebaan 23-45 i Utrecht, Nederländerna, omfattar 18 100 kvadratmeter uthyrningsbar area och är den enskilt största fastigheten som förvärvats under perioden.

Totalt 238 (214) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 14 miljoner kronor av investeringarna

under perioden skedde mot hyrestillägg, 67 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 128 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 29 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Totalt investerades 749 miljoner kronor utomlands, motsvarande 70 % av de totala investeringarna under perioden.

Vid periodens slut fanns avtal tecknade om fastighetsförvärv för totalt 847 miljoner kronor i Finland, Frankrike och Nederländerna. Dessa fastigheter hade ej tillträtts vid kvartalsskiftet.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 27 fastigheter avyttrats för totalt 31 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 22 300 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 10. Försäljningarna avsåg främst 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 före finansiella kostnader och kostnader för central administration. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick till 7,0 % (7,4 %), se nedan.

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 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	76	623 000	30 000	8 388	13 500	613	31 %	95 %	579	31 %
Helsingfors	70	492 000	54 000	4 775	9 700	511	26 %	90 %	458	26 %
Paris	33	131 000	2 000	1 066	8 100	106	5 %	96 %	102	5 %
Nederländerna	14	95 000	4 000	754	7 900	72	4 %	97 %	70	4 %
Sverige, övrigt	48	431 000	2 000	2 422	5 600	208	11 %	99 %	206	11 %
Finland, övrigt	218	517 000	17 000	3 560	6 900	343	17 %	98 %	335	17 %
Övriga Europa	18	120 000	1 000	1 266	10 500	110	6 %	99 %	110	6 %
Totalt	477	2 409 000	110 000	22 231	9 200	1 963	100 %	95 %	1 860	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-september 2017

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	172	138	310
Helsingfors	185	58	243
Paris	1	37	38
Nederländerna	246	–	246
Sverige, övrigt	–	4	4
Finland, övrigt	209	1	210
Övriga Europa	12	–	12
Totalt	825	238	1 063

Beräkning av direktavkastning

Belopp i miljoner kronor	2017 30 sep	2016 30 sep
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	1 145	971
Tillägg för omräkning till årsvärde	382	324
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	25	103
Valutaomräkning till balansdagskurs	2	24
Justerat driftnetto	1 554	1 422
Redovisat värde fastigheter	22 231	19 331
Direktavkastning, %	7,0	7,4

Fastighetsförvärv januari-september 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
Kvartal 1			8 800
Elektra 11	Stockholm	Stockholm	12 000
Nuolitie 20 (94-46-130-26)	Vanda	Helsingfors	8 400
Innovatieweg 4 (4542 NH Hoek) - Property 8	Terneuzen	Nederländerna	3 700
Innovatieweg 14 (4542 NH Hoek) - Property 2	Terneuzen	Nederländerna	7 800
Fastighetsportfölj (53 fastigheter för lätt industri)	43 olika finska kommuner	Finland, övrigt	49 900
5 avenue Karl Marx	Vaulx-En-Velin (Lyon)	Övriga Europa	2 100
Kvartal 2			83 900
Skiftnyckeln 2	Huddinge	Stockholm	1 400
Diamantlaan 10	Hoofddorp	Nederländerna	3 400
Opaallaan 35	Hoofddorp	Nederländerna	2 200
Zonnebaan 23-45	Utrecht	Nederländerna	18 100
Kvartal 3			25 100
Totalt			117 800

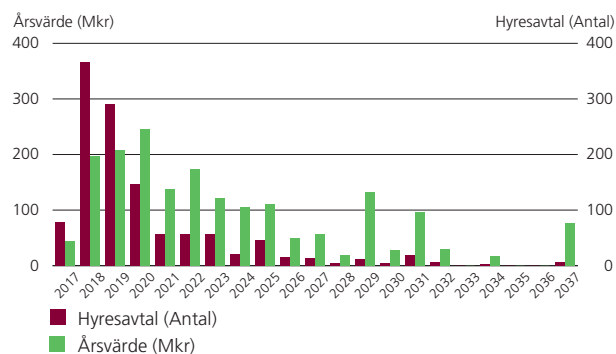
Fastighetsförsäljningar januari-september 2017

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Keskustie 2 (858-2-6012-7)	Tusby	Helsingfors	2 500
Valtatie 37 (261-405-160-0)	Kittilä	Finland, övrigt	1 400
Totalt 8 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Finland, övrigt	2 900
Kvartal 1			6 800
Kiannonkatu 2-4 (777-406-95-19)	Suomussalmi	Finland, övrigt	1 600
Simpeleentie 6 (689-432-1-303)	Rautjärvi	Finland, övrigt	1 300
Totalt 9 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Finland, övrigt	4 200
Kvartal 2			7 100
Kokosnöten 2	Helsingborg	Sverige, övrigt	5 300
Henikonkatu 2 (853-65-40-3)	Åbo	Finland, övrigt	800
Inarintie 57 (148-402-90-8)	Enare	Finland, övrigt	500
Ostolantie 16 (989-406-55-6)	Etseri	Finland, övrigt	400
Sillanpääkuja 2 (846-403-24-99)	Östermark	Finland, övrigt	800
Suutarintie 1 (592-404-14-4)	Petäjävesi	Finland, övrigt	600
Kvartal 3			8 400
Totalt			22 300

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2017	79	45 000	44	2 %
2018	366	237 000	198	11 %
2019	290	257 000	208	11 %
2020	146	320 000	246	13 %
2021	57	189 000	138	7 %
>2021	262	1 251 000	1 026	55 %
Totalt	1 200	2 299 000	1 860	100 %

Förfalloår årshyra



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 477 (431) fastigheter uppgick den 30 september 2017 till 22 231 (19 331) miljoner kronor. Förstärkningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades i värde med -2 (421) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 571 (711) 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 30 september 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 (4,0–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (4,0–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,2–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

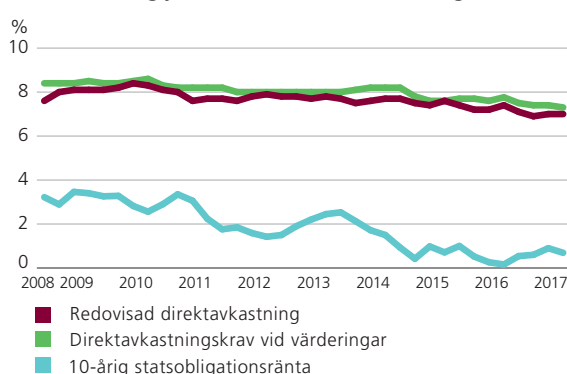
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,1 % (8,2 %) respektive 8,6 % (9,0 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,3 % (7,8 %) per 30 september 2017, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,5 % den 31 december 2016. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 7,0 % (7,4 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas på sidan 24.

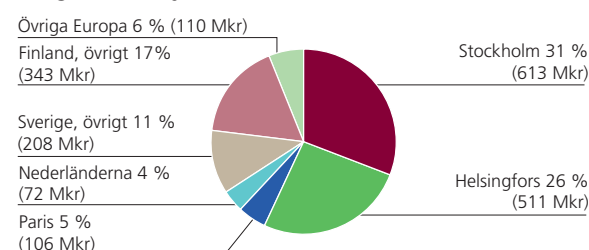
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2016	20 628	440
Förvärv av fastigheter	825	64
Investeringar i befintligt bestånd	238	
Försäljning av fastigheter	-29	-27
Omräkningsdifferens valuta	-2	
Orealiserad värdeförändring	571	
Fastighetsbestånd 30 september 2017	22 231	477

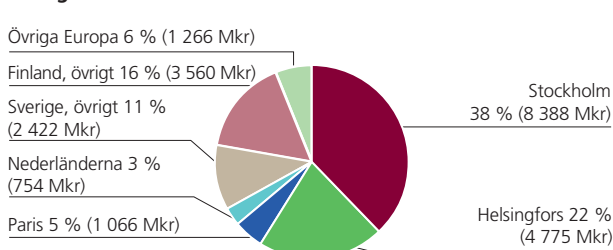
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 208 (184) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 319 (225) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 49 (–91) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures och intresseföretag uppgick till 2 338 (1 312) miljoner kronor varav 2 013 (1 312) miljoner kronor redovisas som andelar enligt kapitalandelsmetoden och därtill hörande finansiellt instrument redovisas till 325 (–) miljoner kronor efter marknadsvärdering enligt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

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 ekonomisk förvaltning och merpart av fastighetsförvaltning för Söderport-koncernen. Fastighetsförvaltning på vissa orter ombesörjes av Hemfosa.

Motsvarande 69 % av Söderports hyresvärde om 587 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 september 2017. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 37 (19) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 7 % (3 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 7 (7) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning.

91 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

Under perioden har 15 fastigheter förvärvats för 352 miljoner kronor med en uthyrningsbar area om 82 000 kvadratmeter.

En fastighet i Göteborg såldes under första kvartalet för 979 miljoner kronor. Som en del av transaktionen har Söderport investerat i köparbolaget motsvarande en ägarandel om 25 %. Ytterligare en fastighet såldes under första kvartalet. Försäljningspriset var 17 miljoner kronor. Under det tredje kvartalet har en fastighet sålts för 5 miljoner kronor.

HEMSÖ INTRESSEENTER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 342 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 37 miljarder kronor den 30 september 2017. Av det totala fastighetsvärdet är 79 % hänförligt till Sverige, 12 % till Tyskland och 9 % till Finland. Motsvarande 77 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös fastigheter är 169 äldreboenden, 101 skolor, 63 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 58 % från kommun, landsting eller stat. En genomsnittlig återstående hyresavtals-tid om 8,8 år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Cirka 94 % 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 30 sep	2016 30 sep	2017 30 sep	2016 30 sep
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	413	403	1 749	1 624
Förvaltningsresultat, Mkr	190	184	984	827
Periodens resultat, Mkr	540	331	1 705	596
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	95	92	113	90
Antal fastigheter	69	48	342	333
Hyresvärde, Mkr	587	563	2 414	2 227
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 295	5 715	36 671	30 186
Uthyrningsbar area, kvm	657 000	667 000	1 591 000	1 587 000
Hyresduration, år	4,6	5,7	8,7	8,0
Ekonomisk vakansgrad, %	6	3	1	3
Räntebärande skulder, Mkr	3 260	3 081	24 496	23 074
Kapitalbindning, år	2,8	3,3	5,0	4,1
Räntebindning, år	3,0	3,8	5,3	4,8
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–349	–479	–560	–1 055

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2017 till 10 204 (7 057) miljoner kronor, en ökning med 1 495 miljoner kronor under perioden. Förändringen förklaras främst av totalresultat för perioden, utdelning samt det genomförda inlösen-erbjudandet avseende preferensaktier. Se även sidan 18.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 13 314 (12 462) miljoner kronor. Motsvarande 5 521 (5 453) miljoner kronor av lånen var upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 12 581 (12 096) miljoner kronor motsvarande 57 % (63 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker om 7 436 miljoner kronor motsvarade 34 % (43 %) av fastigheternas marknadsvärde den 30 september 2017. Återstående bruttoskuld motsvarade 26 % (21 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 4 626 (2 906) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 251 (1 172) miljoner kronor. På sidan

14 redovisas obligationslån per 30 september 2017 med huvudsakliga villkor för lån upptagna i kronor respektive euro.

Säkerställda skulder i förhållande till totala tillgångar motsvarade 29 % (39 %) av de totala tillgångarna per 30 september 2017. Icke säkerställda skulder motsvarade 23 % (19 %).

Totalt har 2 503 (2 269) miljoner kronor tagits upp i lån varav 79 (752) miljoner kronor utgörs av ökning av emitterade företagscertifikat och 1 720 (578) miljoner kronor av emitterade obligationslån. 1 770 (644) miljoner kronor har amorterats under perioden. De räntebärande skulderna har förändrats med netto 1 (247) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

Efter att ha ansökt om en officiell rating åsattes bolaget en rating om Ba1 med så kallad "positive outlook" av Moody's Investors Service. Den erhållna ratingen understiger Investment Grade (Baa3) med 1 steg. I anslutning till detta emitterades ett icke säkerställt obligationslån om 1 250 miljoner kronor inom ett rambelopp om 2 000 miljoner kronor. Obligationsslånet löper till den 15 februari 2022 med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,15 %.

Ränte- och kapitalbindning 30 september 2017

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2017	6 059	2,3 %	46 %	25	0 %	–	–
2018	676	1,8 %	5 %	825	6 %	–	–
2019	981	2,9 %	7 %	2 687	20 %	482	1,0 %
2020	817	3,7 %	6 %	3 003	23 %	503	3,6 %
2021	2 396	3,7 %	18 %	2 154	16 %	1 088	3,7 %
>2021	2 386	4,2 %	18 %	4 619	35 %	2 386	2,1 %
Summa/genomsnitt	13 314	3,0 %	100 %	13 314	100 %	4 459	2,5 %

Räntebärande nettoskuld

	30 sep 2017	30 sep 2016
Räntebärande skulder	13 314	12 462
Räntebärande tillgångar	–7	–8
Likvida medel	–368	–277
Börsnoterade aktier	–359	–81
Nettoskuld	12 581	12 096

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 67 miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 13 247 (12 388) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,2 (2,9) år respektive 3,2 (3,7) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,0 % (3,2 %) 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 7 120 (6 827) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 459 (4 480) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,5 % (2,5 %), se tabell på sidan 13.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde förändrades med –86 (175) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –441 (–641) 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 125 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 415 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 30 september 2017 till 324 (24) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 2 190 (750) miljoner kronor varav 368 (276) miljoner kronor i form av likvida medel och 1 822 (474) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat inkluderas ej i disponibel likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

Sagax innehav av börsnoterade aktier uppgick till 359 (81) miljoner kronor och bestod huvudsakligen av aktier i NP3 Fastigheter AB.

Börsnoterade obligationslån 30 september 2017

Löptid	Mkr	Ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2013-2018	600	2,63 %	Stibor 3M+3,10 %	Nej	2018-06-25	SE0005249760
2014-2019	550	2,90 %	Stibor 3M+2,90 %	Ja	2019-06-18	SE0006027041
2015-2020	300	3,20 %	Stibor 3M+3,20 %	Ja	2020-06-18	SE0007186234
2016-2021	300	4,28 %	Stibor 3M+4,75 %	Nej	2021-04-27	SE0008294748
2017-2022	1 250	1,68 %	Stibor 3M+2,15 %	Nej	2022-02-15	SE0010324228
Summa/genomsnitt	3 000	2,51 %				

Löptid	M€	Ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2014-2019	60	3,20 %	Euribor 6M+3,20 %	Ja	2019-03-11	SE0005796398
2015-2020	80	3,50 %	Euribor 6M+3,50 %	Ja	2020-09-09	SE0007490883
2016-2021	30	4,43 %	Euribor 6M+4,70 %	Nej	2021-06-15	SE0008434401
Summa/genomsnitt	170	3,56 %				

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

Derivatavtal 30 september 2017

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2017	Marknadsvärde 31 dec 2016	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 459	4,8	–442	–530	88
Räntetak	2 661	2,4	1	3	–2
Summa	7 120	3,9	–441	–527	86

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	1 371	1 134	467	403	1 563	1 800
Övriga intäkter	2	9	1	6	10	4
Driftkostnader	-106	-85	-30	-24	-124	-147
Underhållskostnader	-30	-23	-8	-8	-34	-41
Tomträttsavgäld	-14	-13	-5	-5	-18	-18
Fastighetsskatt	-57	-36	-20	-14	-50	-71
Övriga fastighetskostnader	-22	-15	-7	-8	-21	-27
Driftnetto	1 145	971	398	350	1 326	1 500
Central administration	-53	-45	-18	-15	-68	-76
Resultat från joint ventures och intresseföretag	484	246	133	114	599	837
– varav förvaltningsresultat	208	184	75	68	247	271
– varav värdeförändringar	368	134	99	81	526	761
– varav skatt	-92	-72	-42	-35	-174	-195
Finansiella intäkter	19	2	1	–	3	20
Finansiella kostnader	-325	-300	-112	-107	-409	-435
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	1 270	874	401	343	1 451	1 846
– varav Förvaltningsresultat	994	812	344	296	1 098	1 280
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, realiserade	2	-9	3	-8	20	31
Fastigheter, orealiserade	571	711	179	59	1 306	1 166
Finansiella instrument, realiserade	-1	–	–	–	–	-1
Finansiella instrument, orealiserade	425	-151	36	10	-51	526
Resultat före skatt	2 268	1 424	620	405	2 726	3 570
Uppskjuten skatt	-230	-170	-59	-60	-235	-295
Aktuell skatt	-64	-24	-29	-9	-38	-78
Periodens resultat	1 974	1 230	533	336	2 453	3 197
<i>Övrigt totalresultat</i>						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	4	242	-156	156	196	-42
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	1	10	–	4	12	3
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	-5	-77	57	-53	-64	8
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	–	-13	6	-8	-11	2
Totalresultat för perioden	1 974	1 393	439	435	2 586	3 168
Resultat per A- och B-aktie, kr	11,71	7,22	3,11	1,94	14,53	19,02
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,69	7,20	3,11	1,94	14,50	18,99
Resultat per D-aktie, kr	1,50	–	0,50	–	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	158,5	158,7	158,4	158,6	158,6	158,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	36,2	–	63,6	–	2,9	30,0

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Förvaltningsfastigheter	22 231	19 196	20 628
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	135	–
Andelar i joint ventures och intresseföretag	2 013	1 312	1 667
Finansiella instrument	327	9	8
Övriga anläggningstillgångar	11	37	13
Summa anläggningstillgångar	24 582	20 689	22 316
Kassa och bank	368	276	283
Börsnoterade aktier	359	81	248
Övriga omsättningstillgångar	246	303	257
Summa omsättningstillgångar	973	660	788
Summa tillgångar	25 554	21 349	23 104
Eget kapital	10 204	7 057	8 709
Långfristiga räntebärande skulder	11 192	10 668	10 896
Uppskjuten skatteskuld	967	678	739
Räntederivat	443	642	531
Övriga långfristiga skulder	46	29	39
Summa långfristiga skulder	12 647	12 017	12 205
Företagscertifikat	1 251	1 172	1 156
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	804	548	444
Övriga kortfristiga skulder	648	556	590
Summa kortfristiga skulder	2 704	2 276	2 190
Summa eget kapital och skulder	25 554	21 349	23 104

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	2 268	1 424	620	405	2 726	3 570
Värdeförändringar på finansiella instrument	-424	151	-36	-11	51	-524
Värdeförändringar på fastigheter	-569	-701	-178	-51	-1 326	-1 194
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-484	-246	-133	-115	-599	-837
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	129	128	40	-	128	129
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	20	17	7	6	25	28
Betald skatt	-15	-9	-10	-	-22	-28
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-6	-14	-3	-4	-16	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	919	750	307	229	965	1 134
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	32	-69	4	-39	-123	-24
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-39	99	-68	29	135	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	911	780	242	219	977	1 108
Förvärv av fastigheter	-825	-2 411	-113	-1 229	-3 417	-1 721
Försäljning av fastigheter	31	615	21	494	969	385
Investeringar i befintliga fastigheter	-238	-214	-79	-42	-313	-337
Förvärv av börsnoterade aktier	-171	-73	-	-15	-237	-335
Försäljning av börsnoterade aktier	73	-	-	-79	-	73
Försäljning av andelar i intresseföretag	-	74	-	-	74	-
Förskottsbetalningar avseende fastighetsförvärv	-	-110	-	-	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	1	2	2	3	9	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 129	-2 118	-169	-869	-2 916	-1 927
Emission av D-aktier	-	-	-	-	476	476
Inlösenerbjudande avseende preferensaktier	-66	-	-	-	-	-66
Utbetald utdelning till aktieägare	-346	-269	-40	-29	-299	-376
Incitamentsprogram	-23	-18	-	-	-18	-23
Upptagna lån	2 503	2 269	1 364	832	3 064	3 298
Amorterade lån	-1 770	-644	-1 263	-144	-1 283	-2 409
Depositioner från hyresgäster	7	16	2	12	26	15
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	6	1	4	4	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-2	-	-	-	-	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	302	1 361	63	676	1 970	911
Periodens kassaflöde	85	23	137	27	30	92
Kursdifferens i likvida medel	-	2	-	2	2	-
Förändring av likvida medel	85	25	137	29	32	92
Likvida medel vid periodens ingång	283	251	231	247	251	276
Likvida medel vid periodens utgång	368	276	368	276	283	368

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
Aktieutdelning	–	–	–	–299	–299
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–20	–20
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-september 2016	–	–	165	1 228	1 393
Eget kapital 30 september 2016	381	1 698	167	4 810	7 057
Nyemission av D-aktier	32	451	–	–	483
Transaktionskostnader	–	–7	–	–	–7
Aktieutdelning	–	–	–	–18	–18
Totalresultat oktober-december 2016	–	–	–31	1 225	1 194
Eget kapital 31 december 2016	413	2 142	136	6 017	8 709
Aktieutdelning	–	–	–	–390	–390
Inlösen av preferensaktier	–73	–1 280	–	–	–1 353
Kvittningsemission av D-aktier	79	1 210	–	–	1 289
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–25	–25
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-september 2017	–	–	–	1 974	1 974
Eget kapital 30 september 2017	419	2 069	136	7 579	10 204

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			
Belopp i miljoner kronor	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep
Stockholm	423	411	249	243	139	295	1	–	390	537
Helsingfors	343	272	220	170	174	35	–1	5	394	209
Paris	73	16	33	7	61	-6	–	–	94	1
Nederländerna	43	–	27	–	11	–	–	–	38	–
Sverige, övrigt	154	162	97	108	28	12	–	–6	124	117
Finland, övrigt	248	204	165	126	187	187	2	–8	354	305
Övriga Europa	87	69	60	43	-29	188	–	–	31	231
Delsumma	1 371	1 134	851	697	571	711	2	–9	1 425	1 400
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	424	–151
Joint ventures	–	–	208	184	266	203	53	22	484	246
Övrigt ej fördelat	–	–	–65	–69	–	–	–	–	–65	–71
Totalt	1 371	1 134	994	812	837	914	55	13	2 268	1 424

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
Belopp i miljoner kronor	2017 30 sep	2016 30 sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep
Stockholm	8 388	7 571	137	70	172	125	–	–50
Helsingfors	4 775	4 283	58	89	185	775	–4	–22
Paris	1 066	554	37	1	1	438	–	–
Nederländerna	754	37	–	–	246	36	–	–
Sverige, övrigt	2 422	2 572	4	7	–	–	–15	–77
Finland, övrigt	3 560	3 110	1	46	209	932	–10	–466
Övriga Europa	1 266	1 204	–	1	12	105	–	–
Totalt	22 231	19 331	237	214	825	2 411	–29	–615

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	7,0	7,4	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8
Överskottsgrad, %	84	86	85	86	86	87	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	93	93	97	95	93	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	93	94	96	94	92	93
Hyresduration, år	6,5	7,0	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 409	2 235	2 312	1 860	1 634	1 336	1 159
Antal fastigheter	477	431	440	225	184	141	134
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6	6	6	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	28	25	33	32	18	24	15
Genomsnittlig ränta, %	3,0	3,2	3,1	3,3	4,1	4,4	4,6
Räntebindning inkl. derivat, år	2,2	2,9	2,7	3,0	3,0	3,7	5,2
Kapitalbindning, år	3,2	3,7	3,6	4,2	3,2	3,5	4,3
Soliditet, %	40	33	38	34	32	32	28
Belåningsgrad, %	52	58	54	59	59	60	62
Nettoskuld/EBITDA	8,1	8,8	8,7	9,3	8,8	9,1	8,8
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	58	63	60	64	62	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Data per A- och B-aktie^{1) 2)}							
Börskurs vid periodens utgång, kr	103,80 ³⁾	91,25 ³⁾	81,75 ³⁾	71,75 ³⁾	44,00 ³⁾	24,20 ³⁾	17,14
EPRA NAV, kr	61,95	46,53	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
Eget kapital, kr	47,07	32,99	39,21	26,01	17,49	13,41	8,09
Eget kapital efter utspädning, kr	47,03	32,92	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
Resultat, kr	11,71	7,22	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Resultat efter utspädning, kr	11,69	7,20	14,50	9,85	4,05	4,44	1,82
Förvaltningsresultat, kr	5,52	4,58	5,97	4,92	3,74	2,74	2,15
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	5,51	4,57	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde, kr	5,04	4,19	5,13	4,00	3,00	2,12	1,79
Kassaflöde efter utspädning, kr	5,04	4,18	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,4	158,6	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	158,5	158,7	158,6	158,8	158,6	154,0	147,6
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	30,77	–	28,30	–	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	–	35,00	–	–	–	–
Resultat, kr	1,50	–	2,00	–	–	–	–
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	–	–	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	63,6	–	18,2	–	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	36,2	–	2,9	–	–	–	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,60	34,00	30,40	31,30	36,00	31,50	29,60
Eget kapital, kr	31,50	31,50	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	58,2	58,2	58,2	55,5	50,0	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	41,8	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-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Nettoomsättning	39	36	51
Administrationskostnader	-53	-46	-61
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-14	-10	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1 749
Resultat från andelar i joint ventures	39	28	28
Finansiella intäkter	274	261	345
Finansiella kostnader	-274	-207	-281
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	25	72	1 831
Periodiseringsfond	-	-	-7
Skatt	-6	-16	-8
Årets resultat	19	56	1 816

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	2
Fordringar på koncernföretag	2 372	2 234	2 074
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 628	2 577	3 627
Summa anläggningstillgångar	6 001	4 812	5 703
Kassa och bank	175	28	24
Fordringar på koncernföretag	4 357	3 016	3 075
Övriga omsättningstillgångar	60	55	37
Summa omsättningstillgångar	4 592	3 099	3 136
Summa tillgångar	10 593	7 911	8 839
Eget kapital	3 016	1 276	3 478
Obeskattade reserver	7	-	7
Långfristiga räntebärande skulder	4 627	2 905	2 898
Skulder till koncernföretag	438	738	438
Uppskjuten skatteskuld	2	-	5
Summa långfristiga skulder	5 067	3 643	3 341
Kortfristiga räntebärande skulder	1 251	1 172	1 156
Skulder till koncernföretag	1 062	1 621	723
Övriga kortfristiga skulder	190	199	134
Summa kortfristiga skulder	2 503	2 992	2 013
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	10 593	7 911	8 839

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 9 408 (8 146) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 19 023 (16 752) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Årsstämman den 4 maj 2017 beslutade om ett inlösenerbjudande där preferensaktieägare erbjöds 1,15 D-aktie, alternativt 1 D-aktie samt kontant betalning om 4,00 kronor per aktie. 71 % av samtliga preferensaktier lämnades in som en följd av erbjudandet varav 62 % byttes mot 1,15 D-aktier och 38 % byttes mot 1,00 D-aktier samt 4,00 kronor per preferensaktie.

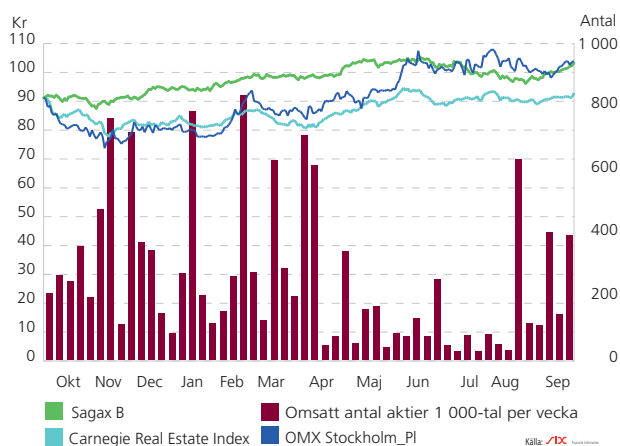
Totalt fanns 239 622 149 aktier utestående vid periodens utgång varav 1 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar, se även sammanställning över aktieslagens rösträtter och aktiekapitalandelar på sidan 23.

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 aktie. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

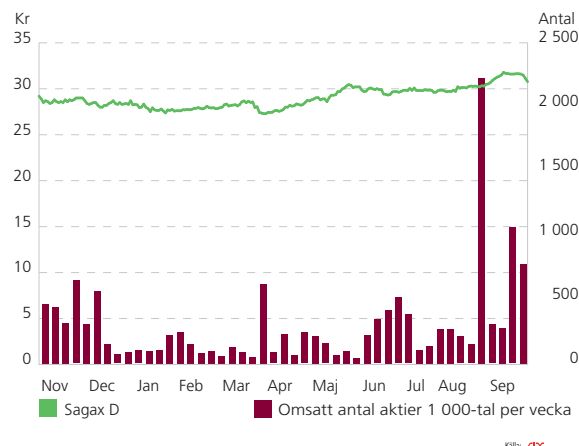
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 sep 2017	30 sep 2016	jul-sep 2017	jul-sep 2016	jul-sep 2017	jul-sep 2016
A-aktier	108,10	109,00	3	2	0,2	0,1
B-aktier	103,80	91,25	6	6	3,4	2,8
D-aktier	30,77	–	42	–	3,1	–
Preferensaktier	34,60	34,00	34	40	0,8	3,0

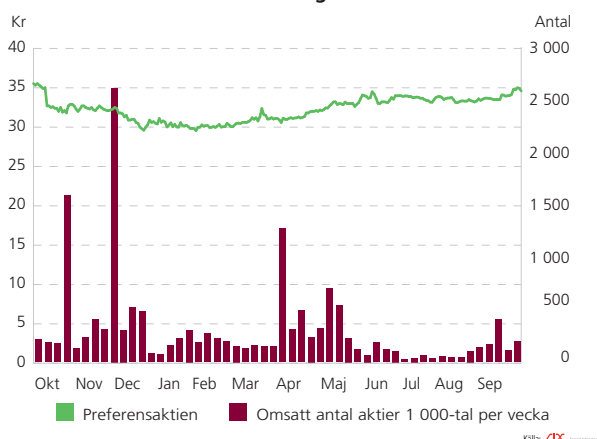
B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



D-aktiens utveckling 9 november 2016 – 30 september 2017



Preferensaktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2015-2018, 2016-2019 respektive 2017-2020. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna B-aktier i juni 2018, juni 2019 respektive juni 2020. 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 7,06 (5,91) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien A och B vid periodens utgång motsvarade en multipel om 14,7 (15,5).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 47,03 (32,92) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 61,95 (46,53) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 221 % (277 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 168 % (196 %) av EPRA NAV per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie¹⁾

	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	103,80	91,25	81,75	71,75	44,00	24,20	17,14
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	7,06	5,91	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	6,15	5,48	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Eget kapital efter utspädning, kr	47,03	32,92	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
EPRA NAV, kr ⁴⁾	61,95	46,53	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	14,7	15,5	13,7	14,6	11,8	8,9	8,0
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	16,9	16,7	16,0	18,0	14,7	11,4	9,6
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	221	277	209	277	252	181	212
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	168	196	152	202	162	127	116

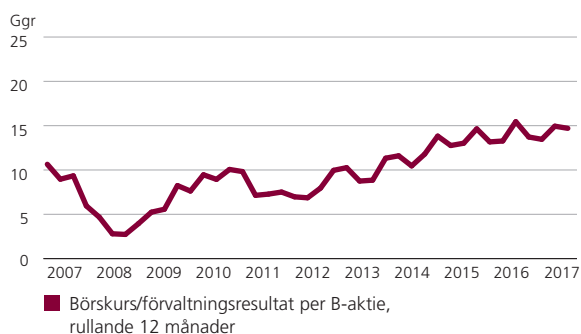
1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

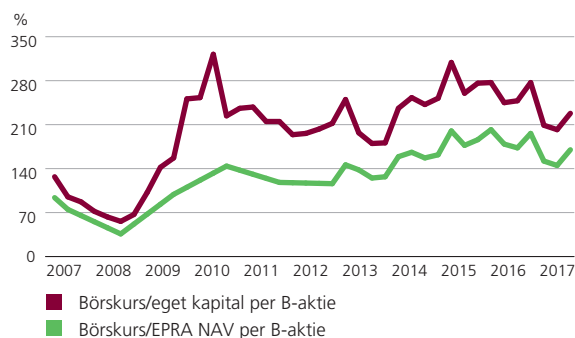
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 30 september 2017¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 905	Privatpersoner bosatta i Sverige	8 128	10 %	Sverige	8 811	91 %
501–1 000	931	Privatpersoner bosatta utomlands	69	1 %	Finland	20	3 %
1 001–2 000	887	Företag/institutioner i Sverige	683	81 %	Luxemburg	48	2 %
2 001–5 000	1 141	Företag/institutioner utomlands	528	8 %	Storbritannien	33	1 %
5 001–10 000	559				Norge	37	1 %
10 001–50 000	718				Övriga länder	459	2 %
50 001–	267						
Totalt	9 408	Totalt	9 408	100 %	Totalt	9 408	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 september 2017¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 137 400	37 693 025	1 886 745	775	18,7 %	25,3 %
Rutger Arnhult med bolag	2 834 659	17 272 079	1 689 658	3 017	9,1 %	13,2 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	421 742	–	8,3 %	10,5 %
Tredje AP-fonden	–	12 113 829	–	–	5,1 %	3,4 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 965 983	–	–	4,6 %	3,1 %
Fjärde AP-fonden	2 858	3 103 321	3 541 136	–	2,8 %	1,9 %
Avanza Pension	27 838	532 005	4 215 619	1 370 535	2,6 %	1,8 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 069 433	–	2,1 %	1,4 %
Swedbank Robur Fonder	383 731	3 412 178	173 942	–	1,7 %	2,1 %
Handelsbanken Fonder	–	3 952 260	–	–	1,6 %	1,1 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 500 000	1,5 %	1,0 %
Erik Selin med bolag	499 020	2 160 000	900 797	–	1,5 %	2,2 %
ICA-Handlarnas Förbund	–	–	3 282 011	–	1,4 %	0,9 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 136 000	–	1,3 %	0,9 %
SEB Fonder	–	2 296 631	–	–	1,0 %	0,6 %
Lars Ingvarsson med bolag	130 000	1 673 205	131 264	–	0,8 %	0,9 %
Skandia Liv	143 876	1 564 130	56 022	71 122	0,8 %	0,9 %
Stiftelsen Stockholms sjukhem	–	–	1 800 000	–	0,8 %	0,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	36 943	438 763	1 080 944	241 835	0,8 %	0,6 %
Andra AP-fonden	–	1 476 025	–	–	0,6 %	0,4 %
Summa 20 största ägare	11 195 058	116 138 764	27 551 979	5 187 284	66,8 %	72,6 %
Övriga aktieägare	2 221 764	28 719 366	36 011 190	11 596 744	32,8 %	27,4 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	63 563 169	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	63 563 169	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 466 274	59 115 840	3 574 653	3 267	29,3 %	38,2 %

1) Aktieägarstruktur per 30 september är baserad på uppgifter från Monitor samt Euroclear Sweden.

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	37 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	40 %	61 %
D-aktier	63 563 169	0,10	6 356 317	18 %	27 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	5 %	7 %
Summa	239 622 149		36 037 355	100 %	100 %

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 per 30 september 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 för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter och fastighetskostnader.

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 215 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -223 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 30 september 2017, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 50 (26) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 14 (27) 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 fastigheters uthyrningsgrad och effekt på Sagax räntetäckningsgrad. Nedan redovisas även känslighetsanalys vid förändring av fastigheters marknadsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-4 446	-2 223	-	2 233	4 466
Belåningsgrad, %	63	57	52	48	44

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	340	361	382	403	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-534/+553
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-467/+493
Hyresintäkter	+/- 5 %	+819/-817
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-141/+144

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2017, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 4 409 (3 283) 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 30 september 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 %	+/-20	+/-15	+/-15
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-19	+/-15	+/-15
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+3	+/-2	-/+2
Räntekostnader med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-50/-14	-39/-11	-39/-11
Räntekostnader utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-94/+31	-73/+24	-73/+24
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	E T	+168/-174	+168/-174
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-72	+/-53	+/-441
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2017	+/-10 %	+/-4	+/-3	+/-3

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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Redovisningsprinciper

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

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. International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut en ny standard, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, som skall tillämpas från 2018. Bolagets bedömning är att denna

standard inte kommer att få någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen, se även not 1 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. Derivat 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 26 oktober 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 oktober 2017, klockan 08.00.

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i AB Sagax, org nr 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Sagax per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 26 oktober 2017
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer

Ekonomiska rapporteringstillfällen

Bokslutskommuniké 2017
Delårsrapport januari-mars 2018
Årsstämma 2018

8 februari 2018
7 maj 2018
7 maj 2018

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

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

Juni 2018

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

September 2018

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 september 2018
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 september 2018
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 september 2018
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 oktober 2018

December 2018

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	21 december 2018
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 december 2018
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 december 2018
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 januari 2019

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 9.

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 D-aktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till preferensaktier. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.

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 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, likvida medel och börsnoterade aktier. 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 D-aktiers och preferensaktiers 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 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 30 september 2017 uppgick till 2 409 000 kvadratmeter fördelat på 477 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