

Delårsrapport januari – mars 2018

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – mars 2018

FÖRSTA KVARTALET 2018

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 529 miljoner kronor (444 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 354 (302) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 19 % till 1,98 (1,66) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 351 (334) miljoner kronor, varav 67 (150) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 125 (51) miljoner kronor, varav 13 (20) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 681 (559) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 278 (221) miljoner kronor motsvarande 1,50 (1,15) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 1 365 (215) miljoner kronor varav 1 342 (131) miljoner kronor avsåg fastigheter.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2018

För 2018 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 530 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 490 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2017.

FÖRETRÄDESEMISSION AV D-AKTIER

Styrelsen har beslutat att föreslå årsstämman den 7 maj 2018 en nyemission av stamaktier av serie D med företrädesrätt för bolagets aktieägare om högst 656 miljoner kronor. Varje tiotal aktier, oavsett aktieslag, berättigar till teckning av 1 stamaktie av serie D för 27,50 kronor (1:10).

Nyckeltal i urval

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	1,98	1,66	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Förändring jämfört med föregående år, %	19	27	24	22	31	37	27
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,04	3,28	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	1,80 ¹⁾	1,45	1,15	0,80	0,55
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,2	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4
Belåningsgrad, %	51	54	50	54	59	59	60
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	26 038	21 005	23 771	20 628	16 189	13 428	10 825
Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,9	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7
Hyresduration, år	6,5	6,6	6,6	7,1	7,4	8,2	8,0

1) Föreslagen utdelning



Sagax har i april 2018 förvärvat tomträtten till fastigheten Admiral de Ruyterstraat 2 i Schiedam på den västra sidan av Rotterdam. Fastigheten är strategiskt belägen i ett industriområde bredvid floden Maas innanför Rotterdams ringväg med närhet till allmänna kommunikationer. Fastigheten omfattar 10 700 kvadratmeter uthyrningsbar area.

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.
- Kassaflöden från befintligt fastighetsbestånd skall stiga mer än inflationen.

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

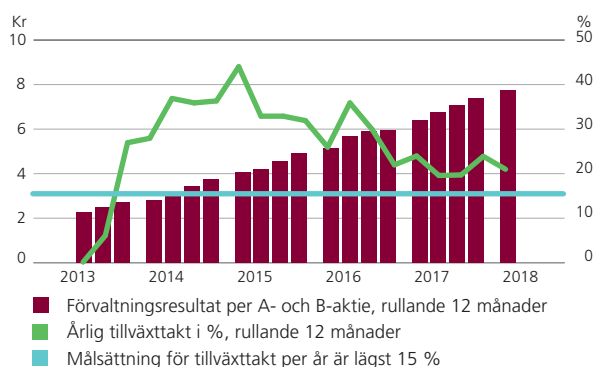
Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från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

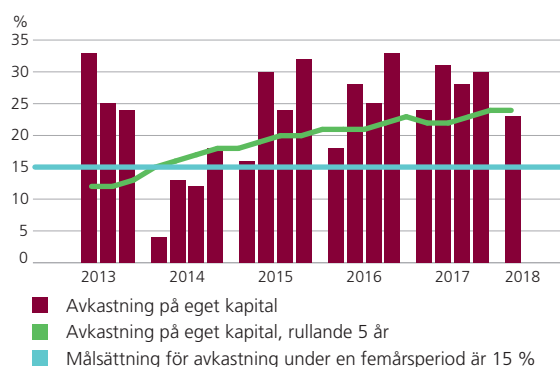
Finansiella mål

	Utfall jan-mar 2018	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	23 %	24 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	21 %	27 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,8 (3,3) 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 31 mars 2018 till 6,5 (6,9) år.

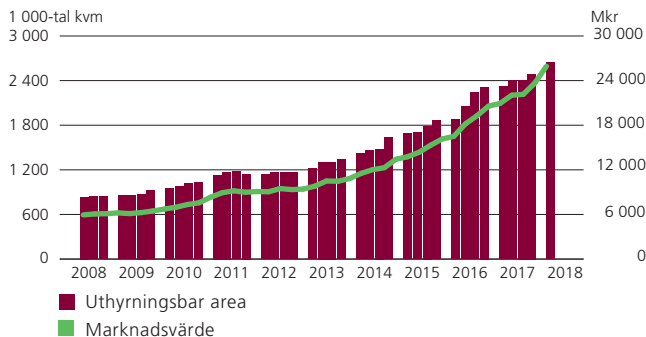
Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välnummerade 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.

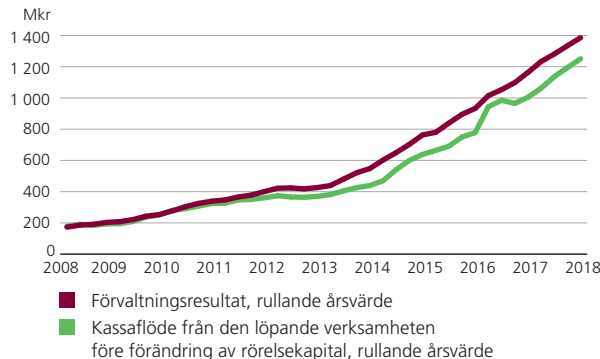
Hyresmarknadsstrategi

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 på grund av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2017.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2018. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 354 (302) miljoner kronor varav 71 (64) 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 19 % till 1,98 (1,66) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 351 (334) miljoner kronor, varav 67 (150) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 125 (51) miljoner kronor varav 13 (20) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresse-

företag. Räntederivat svarade för 30 (50) miljoner kronor, varav 13 (20) miljoner kronor från joint ventures. Tidsfaktorn är den främsta förklaringen till räntederivatens värdeförändringar och den lägre reserven för räntederivats undervärden.

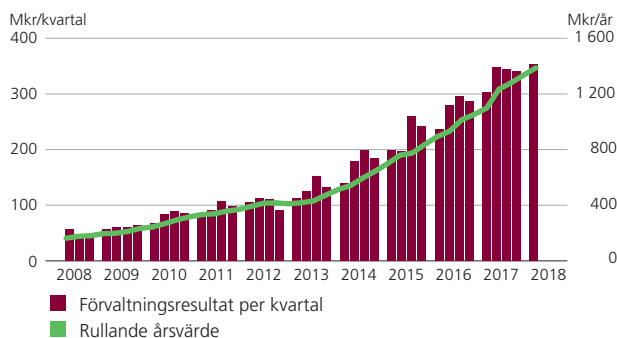
Periodens resultat efter skatt uppgick till 681 (559) miljoner kronor.

INTÄKTER

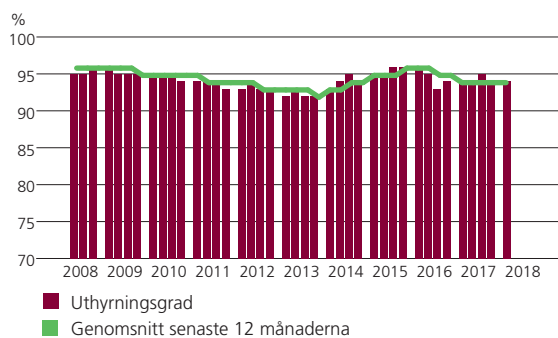
Hyresintäkterna ökade med 19 % till 529 (444) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv.

Övriga intäkter om 4 (3) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästs förtida avflyttning.

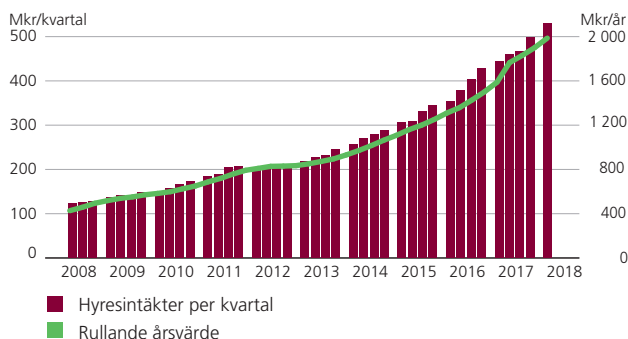
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 %, vilket var oförändrat i förhållande till årsskiftet 2017/2018. Under perioden har vakansvärdet ökat med 24 (8) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 24 (14) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 22 (12) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 6 (1) miljoner kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 80 % (79 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Vakansvärde i förvärvade fastigheter överstiger vakansvärde i försålda fastigheter med 2 miljoner kronor. Transaktionsverksamheten har följaktligen ökat vakansvärdet med netto 2 (-3) miljoner kronor. Det utgående vakansvärdet har ökat med 11 miljoner kronor under perioden till 133 (113) miljoner kronor.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 63 (54) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 61 (50) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och 2 (4) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 35 miljoner kronor under 2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 23 (21) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 173 (146) miljoner kronor, en nettoökning med 19 miljoner kronor under perioden. Ökningen förklaras av att det utgående vakansvärdet ökat med 11 miljoner kronor samt av att vakansvärdet avseende ej avflyttade uppsägningar ökat med 22 miljoner kronor samtidigt som vakansvärdet avseende ännu ej inflyttade nyuthyrningar ökat med 14 miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-mar	2017 jan-dec
Ingående vakans respektive år	122	121
Avflyttningar	24	60
Inflyttningar	-24	-75
Förändring av lämnade rabatter	6	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	22
Vakansvärde, försålda fastigheter	-1	-8
Rivning av byggnad	-	-5
Valutakursförändring	4	2
Utgående vakansvärde	133	122
Uppsagt för omförhandling	2	0
Uppsagda avtal, ej avflyttat	61	41
Nyuthyrning, ej inflyttat	-23	-9
Justerat utgående vakansvärde	173	154

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2018	16
2019	3
2020	1
2021	0
2022	0
>2022	2
Totalt	22

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2018	36	35
2019	10	9
2020	4	1
2021	1	16
Totalt	51	61

Vakanser 1 april 2018

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	654	49	8 %	646 000	44 000	7 %
Helsingfors	557	57	10 %	507 000	56 000	11 %
Paris	172	6	3 %	199 000	3 000	2 %
Nederländerna	115	4	4 %	148 000	7 000	5 %
Sverige, övrigt	208	2	1 %	407 000	2 000	0 %
Finland, övrigt	462	14	3 %	604 000	24 000	4 %
Övriga Europa	127	1	1 %	137 000	2 000	2 %
Totalt	2 295	133	6 %	2 648 000	138 000	5 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 73 (58) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat till 29 (22) miljoner kronor. Kostnader för fastighetsadministration har ökat till 8 (7) miljoner kronor. Samtliga dessa kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 27 (18) miljoner kronor och består av kostnader för bolagsledning, finansiell riskhantering och kreditupphandling. 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 11 (9) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

Koncernen hade vid periodens utgång 57 (43) medarbetare, se sammanställning nedan. Funktioner såsom fastighets-skötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Bolaget har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Jyväskylä.

Antal anställda

Land	Män	Kvinnor	Totalt
Sverige	19	12	31
Finland	8	10	18
Frankrike	4	1	5
Nederländerna	3	–	3
Totalt	34	23	57

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 13 för mer information.

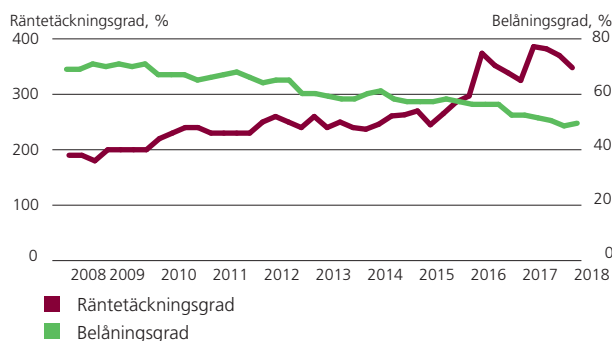
Periodens resultat uppgick till 127 (206) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 71 (64) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 13 (20) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 67 (150) miljoner kronor. Resultatet belastades med 24 (28) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

FINANSNETTO

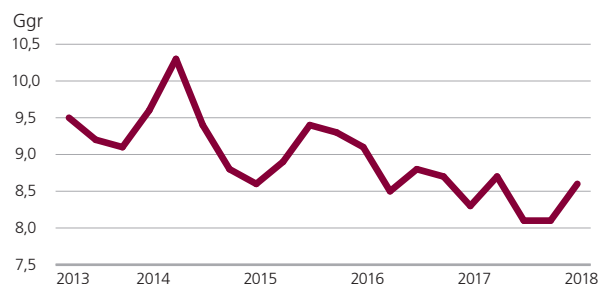
De finansiella kostnaderna uppgick till 114 (105) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 mars 2018 till 2,8 % (3,0 %). De räntebärande skulderna har ökat till 15 238 (12 790) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 14.

I diagrammet nedan redovisas hur belåningsgraden sjunkit över tid samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. Vid kvartalsskiftet uppgick belåningsgraden till 51 % och räntetäckningsgraden till 348 %. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,6 (8,5) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram nedan. Finansiella intäkter om 1 (1) miljoner kronor avser främst erhållna utdelningar avseende börsnoterade aktier.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna i Sverige uppgick till 127 (51) miljoner kronor och värdeutvecklingen för fastigheterna utomlands uppgick till 167 (134) miljoner kronor. Totalt redovisas 294 (185) miljoner kronor i realiserade värdeförändringar under perioden, exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 12.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 153 (38) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 87 (33) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 229 (180) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav. Av den realiserade värdeförändringen om 167 miljoner kronor utomlands var 165 miljoner kronor hänförligt till verksamheten i Finland.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2018
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	41
Avflyttningar/Omförhandlingar	-66
Allmän marknadsvärdeförändring	152
Delsumma Sverige	127
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	112
Avflyttningar/Omförhandlingar	-21
Allmän marknadsvärdeförändring	77
Delsumma Utland	167
Summa orealiserade värdeförändringar	294

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -10 (-1) miljoner kronor under perioden, se även sidan 11.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,2 % (7,4 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,1 % (8,1 %) respektive 8,6 % (8,7 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 12.

Resultatet påverkades även av omvärderingar av fastigheter i joint ventures med 67 (150) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering har skett av räntederivat, börsnoterade aktier och finansiella instrument kopplade till ägande av joint ventures per 31 mars 2018.

Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga räntederivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till 17 (30) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring. Värdeförändringen förklaras främst av tidsfaktorn. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 404 (497) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15.

Resultatet påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med 13 (20) 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 77 (1) miljoner kronor. Försäljning av aktier medförde en realiserad värdeförändring om 7 (-) miljoner kronor under perioden.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med 12 (-) miljoner kronor i enlighet med IAS 39 till 385 (-) miljoner kronor i marknadsvärde.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 23 (11) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 103 (89) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till - (1) miljon kronor respektive 1 269 (826) miljoner kronor vid periodens slut.

Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2018
Sverige	668
Finland	509
Tyskland	83
Danmark	1
Frankrike	-
Nederländerna	7
Skatteskuld	1 269

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 278 (221) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 33 (66) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 519 (-363) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 242 (200) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 34 (123) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2018

För 2018 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 530 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 490 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2017.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 april 2018. 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.

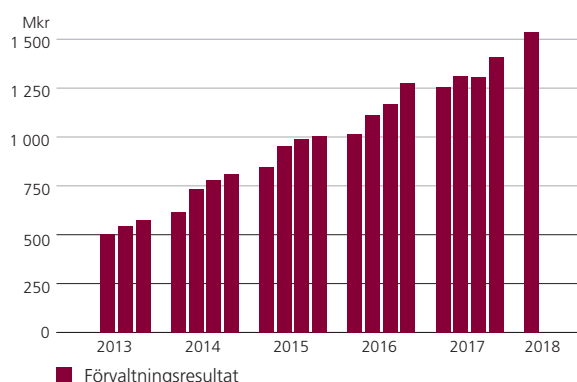
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste 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 börsnoterade aktier 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.

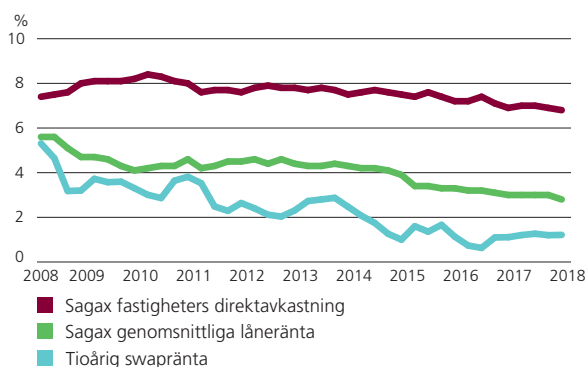
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2018	1 jan 2018
Hyresvärde	2 295	2 099
Vakans	-133	-122
Hyresintäkter	2 162	1 977
Fastighetskostnader	-377	-333
Driftnetto	1 784	1 644
Central administration	-86	-77
Joint ventures och intresseföretag	306	290
Finansiella kostnader	-470	-448
Förvaltningsresultat	1 535	1 410
Skatt	-338	-310
Resultat efter skatt	1 197	1 100
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	127	127
– varav ägare av A- och B-aktier	1 037	939

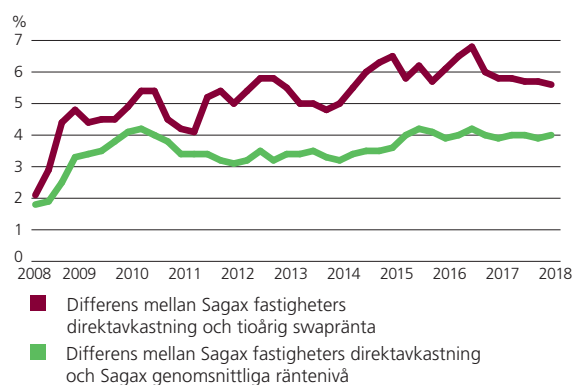
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 mars 2018 omfattade fastighetsbeståndet 501 (432) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 648 000 (2 315 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 6,5 (6,9) år. De två största marknadsområdena, Stockholm och Helsingfors, motsvarade totalt 56 % (60 %) av marknadsvärdet och 53 % (58 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 295 (1 888) miljoner kronor respektive 2 162 (1 775) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (94 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 1 395 (223) miljoner kronor varav 1 342 (131) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Totalt investerades 1 104 miljoner kronor utomlands, motsvarande 79 % av de totala investeringarna under perioden. 30 % av investeringarna skedde i Finland, 26 % i Frankrike, 23 % i Nederländerna och 21 % i Sverige.

Totalt 19 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 190 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg 63 Grand rue Surveilliers i Paris med en uthyrningsbar area om 39 800 kvadratmeter. Se även förteckning på sidan 10.

Totalt 53 (92) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 10 miljoner kronor av investeringarna

under perioden skedde mot hyrestillägg, 22 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 7 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 14 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Vid periodens utgång hade koncernen avtalat om förvärv av åtta fastigheter som tillträds under andra kvartalet. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 30 miljoner euro.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 13 fastigheter avyttrats för totalt 42 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 30 200 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 11. Den största försäljningen avsåg Hillerstorp 3:106 i Gnosjö med en uthyrningsbar area om 23 400 kvadratmeter. Övriga försäljningar 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 före finansiella kostnader och kostnader för central administration. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick till 6,8 % (6,9 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2018

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	81	646 000	44 000	9 098	14 100	654	29 %	92 %	605	28 %
Helsingfors	69	507 000	56 000	5 486	10 800	557	24 %	90 %	500	23 %
Paris	41	199 000	3 000	1 740	8 700	172	7 %	97 %	167	8 %
Nederländerna	21	148 000	7 000	1 228	8 300	115	5 %	96 %	111	5 %
Sverige, övrigt	47	407 000	2 000	2 419	5 900	208	9 %	99 %	206	9 %
Finland, övrigt	223	604 000	24 000	4 558	7 500	462	20 %	97 %	447	21 %
Övriga Europa	19	137 000	2 000	1 509	11 000	127	6 %	99 %	126	6 %
Totalt	501	2 648 000	138 000	26 038	9 800	2 295	100 %	94 %	2 162	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-mars 2018

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	269	20	289
Helsingfors	94	29	122
Paris	274	2	276
Nederländerna	325	–	325
Sverige, övrigt	–	2	2
Finland, övrigt	296	–	296
Övriga Europa	85	–	85
Totalt	1 342	53	1 395

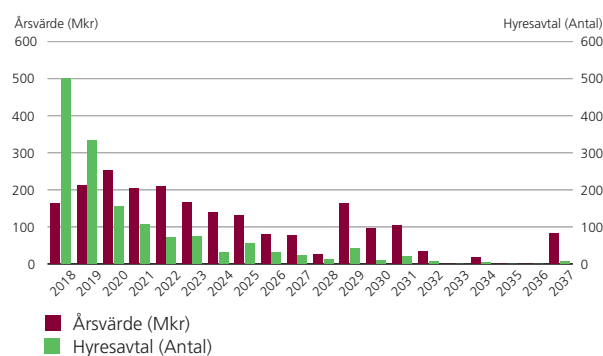
Fastighetsförvärv 2018

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Murmästare-Ämbetet 2	Stockholm	Stockholm	7 937
Konsumenten 1	Stockholm	Stockholm	7 896
Klingan 3	Huddinge	Stockholm	1 830
Råfilmen 1	Stockholm	Stockholm	1 410
Veddesta 2:42	Järfälla	Stockholm	4 380
Mänkimiehentie 4	Esbo	Helsingfors	18 440
63 Grande rue	Surviliers	Paris	39 753
Rue de la Prairie	Villebon-Sur-Yvette	Paris	6 300
Chroomstraat 140	Zoetermeer	Nederländerna	7 240
Huis ter Heideweg 18-56	Zeist	Nederländerna	20 258
Innovatieweg 12	Terneuzen	Nederländerna	2 626
Kwartelweg 1	Moerdijk	Nederländerna	6 458
Innovatieweg 6	Terneuzen	Nederländerna	6 425
Hallitie 2	Uleåborg	Finland, övrigt	3 578
Lumjoentie 2	Uleåborg	Finland, övrigt	6 778
Mittarikuja 5	Uleåborg	Finland, övrigt	7 200
Moreenikuja 2	Uleåborg	Finland, övrigt	6 018
Vihikari 10	Kempele	Finland, övrigt	18 087
100 Rue de Reckem	Neuville-en-Ferrain	Övriga Europa	17 397
Kvartal 1			190 011

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2018	501	166 000	164	8 %
2019	334	207 000	211	10 %
2020	155	291 000	253	12 %
2021	106	250 000	204	9 %
2022	71	218 000	210	10 %
>2022	315	1 378 000	1 121	52 %
Totalt	1 482	2 510 000	2 162	100 %

Förfalloår årshyra



Fastighetsförsäljningar 2018

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Hillerstorp 3:106	Gnosjö	Sverige, övrigt	23 450
Pertuntie 1	Tusby	Helsingfors	210
Helsingintie 10	Högfors	Finland, övrigt	320
Helsingintie 25	Högfors	Finland, övrigt	588
Jousitie 29	Joutsa	Finland, övrigt	846
Keskustie 7	Lojo	Finland, övrigt	170
Naarkoskentie 1	Pukkila	Finland, övrigt	235
Oklaholmankatu 1	Kemi	Finland, övrigt	658
Perttulantie 5	Ypäjä	Finland, övrigt	450
Savontie 21	Rautavaara	Finland, övrigt	793
Turuntie 1	Aura	Finland, övrigt	1 115
Hauhontie 11	Tavastehus	Finland, övrigt	868
Kurkelankatu 2	Forssa	Finland, övrigt	502
Kvartal 1			30 205

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 501 (432) fastigheter uppgick den 31 mars 2018 till 26 038 (21 005) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 607 (-22) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 294 (185) 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 2018 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 årsskiften.

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.

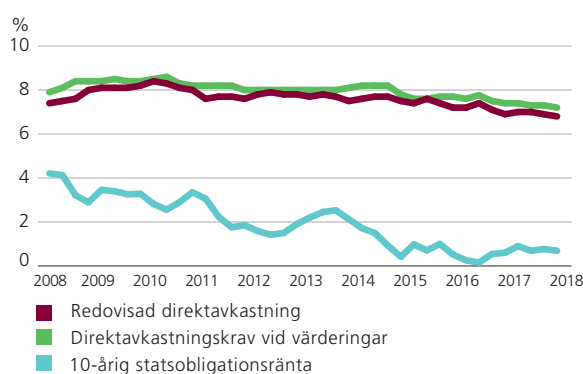
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,1 % (8,1 %) respektive 8,6 % (8,7 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,2 % (7,5 %) per 31 mars 2018. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,8 % (6,9 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas på sidan 25.

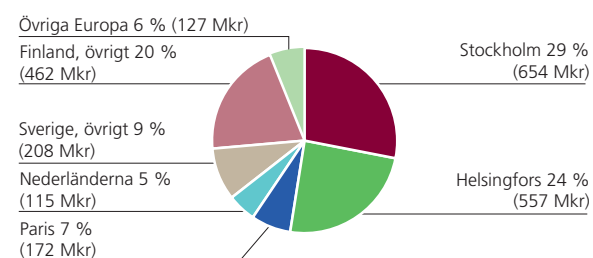
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2017	23 771	495
Förvärv av fastigheter	1 342	19
Investeringar i befintligt bestånd	53	
Försäljning av fastigheter	-30	-13
Omräkningseffekt valuta	607	
Orealiserad värdeförändring	294	
Fastighetsbestånd 31 mars 2018	26 038	501

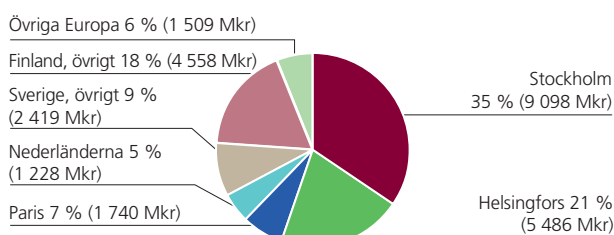
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 71 (64) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 67 (150) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 13 (20) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures och intresseföretag uppgick till 2 776 (1 873) miljoner kronor varav 2 391 (1 873) miljoner kronor redovisas som andelar enligt kapitalandelsmetoden och därtill hörande finansiellt instrument redovisas till 385 (–) 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 merparten av fastighetsförvaltning för Söderport-koncernen. Fastighetsförvaltning på vissa orter ombesörjes av Hemfosa.

Motsvarande 68 % av Söderports hyresvärde om 606 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 mars 2018. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 29 (32) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 5 % (6 %).

Av den ekonomiska vakansen utgjordes 8 (6) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 91 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

Under perioden har en fastighet förvärvats i Göteborg med en uthyrningsbar area om 8 300 kvadratmeter.

HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 345 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 40 miljarder kronor den 31 mars 2018. Av det totala fastighetsvärdet är 75 % hänförligt till Sverige, 13 % till Tyskland och 12 % till Finland. Motsvarande 82 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös fastigheter är 168 äldreboenden, 103 skolor, 62 vårdfastigheter och 12 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 59 % från kommun, landsting eller stat. En genomsnittlig återstående hyresavtals-tid om 9,1 (8,2) 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, hemsö.se.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2018 31 mar	2017 31 mar	2018 31 mar	2017 31 mar
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	141	144	636	583
Förvaltningsresultat, Mkr	60	61	350	303
Periodens resultat, Mkr	122	263	518	600
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	30	31	41	34
Antal fastigheter	70	70	345	362
Hyresvärde, Mkr	606	555	2 602	2 422
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 870	5 887	40 152	35 003
Uthyrningsbar area, kvm	658 000	633 000	1 658 000	1 633 000
Hyresduration, år	4,5	4,6	9,1	8,2
Ekonomisk vakansgrad, %	5	6	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	3 451	3 074	26 380	23 436
Kapitalbindning, år	2,3	2,9	5,7	3,9
Räntebindning, år	2,5	3,4	5,4	4,3
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–320	–398	–515	–679

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2018 till 12 314 (9 261) miljoner kronor. Under perioden har det egna kapitalet förändrats endast till följd av totalresultatet för året för perioden. Se även sidan 19.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 15 238 (12 790) miljoner kronor. Motsvarande 6 886 (5 853) miljoner kronor av lånen var upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 14 473 (11 985) miljoner kronor motsvarande 56 % (57 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker om 8 775 miljoner kronor motsvarade 34 % (39 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 mars 2018. Återstående bruttoskuld motsvarade 25 % (22 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 4 750 (3 373) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 713 (1 250) miljoner kronor. På sidan 15 redovisas obligationslån per 31 mars 2018 med huvudsakliga villkor för lån upptagna i kronor respektive euro.

Säkerställda skulder i förhållande till totala tillgångar motsvarade 35 % (40 %) av de totala tillgångarna per 31 mars 2018. Icke säkerställda skulder motsvarade 16 % (14 %).

Efter att ha ansökt om en officiell rating åsattes bolaget i augusti 2017 en rating om Ba1 med så kallad "positive outlook" av Moody's Investors Service. Den erhållna ratingen understiger Investment Grade (Baa3) med 1 steg. Styrelsen har beslutat om nyemission av D-aktier om högst 656 miljoner kronor med företrädesrätt för bolagets aktieägare. Varje tiotal aktier, oavsett aktieslag, berättigar till teckning av 1 D-aktie för 27,50 kronor (1:10). Styrelsens beslut förutsätter godkännande vid årsstämman den 7 maj 2018. Aktieägare representerande 38 % av rösterna i bolaget har åtagit sig att rösta för styrelsens förslag. Den föreslagna nyemissionen bidrar till att stärka bolagets kreditprofil.

Totalt har 1 292 (737) miljoner kronor upptagits i lån varav 389 (95) miljoner kronor i form av emitterade företagscertifikat. Totalt 30 (502) miljoner kronor har amorterats under perioden. De räntebärande skulderna har ökat med 283 (12) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2018

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2018	7 669	2,0 %	50 %	176	1 %	–	–
2019	1 021	2,9 %	7 %	4 375	29 %	495	1,0 %
2020	816	3,7 %	5 %	3 120	20 %	508	3,6 %
2021	2 467	3,6 %	16 %	2 854	19 %	1 088	3,7 %
2022	1 688	3,1 %	11 %	4 714	31 %	888	1,3 %
>2022	1 577	4,5 %	10 %	–	– %	1 577	2,4 %
Summa/genomsnitt	15 238	2,8 %	100 %	15 238	100 %	4 557	2,5 %

Räntebärande nettoskuld

	31 mar 2018	31 mar 2017
Räntebärande skulder	15 238	12 790
Räntebärande tillgångar	–7	–4
Likvida medel	–94	–406
Börsnoterade aktier	–664	–395
Nettoskuld	14 473	11 985

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 69 (68) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 15 168 (12 722) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,0 (2,5) år respektive 2,8 (3,3) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,8 % (3,0 %) 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 7 429 (7 178) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 557 (4 467) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,5 % (2,5 %), se tabell på sidan 14.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde förändrades med –17 (–30) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –404 (–497) 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 104 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 378 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 mars 2018 till 389 (454) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 973 (860) miljoner kronor varav 94 (406) miljoner kronor i form av likvida medel och 878 (454) 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.

Utöver ovan nämnda likviditet har Sagax placeringar i börsnoterade aktier om totalt 664 (395) miljoner kronor, huvudsakligen aktier i NP3 Fastigheter AB.

Börsnoterade obligationslån 31 mars 2018

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfallodatum	ISIN-kod
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	4,33 %	Stibor 3M+4,75 %	Nej	2021-04-27	SE0008294748
2017-2021	600	1,70 %	Stibor 3M+2,25 %	Nej	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	1,73 %	Stibor 3M+2,15 %	Nej	2022-02-15	SE0010324228
Summa/genomsnitt	3 000	2,34 %				

Löptid	M€	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfallodatum	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 31 mars 2018

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2018	Marknadsvärde 31 dec 2017	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 557	4,2	–405	–422	17
Räntetak	2 872	3,0	1	1	–
Summa	7 429	3,8	–404	–421	17

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	529	444	1 870	1 954
Övriga intäkter	5	3	4	5
Driftkostnader	-59	-47	-147	-159
Underhållskostnader	-14	-11	-43	-46
Tomträttsavgäld	-5	-4	-19	-20
Fastighetsskatt	-24	-18	-77	-83
Övriga fastighetskostnader	-8	-7	-29	-30
Driftnetto	424	360	1 558	1 622
Central administration	-27	-18	-77	-86
Resultat från joint ventures och intresseföretag	127	206	727	648
– varav förvaltningsresultat	71	64	278	284
– varav värdeförändringar	80	170	606	517
– varav skatt	-24	-28	-157	-153
Finansiella intäkter	1	1	19	19
Finansiella kostnader	-114	-105	-444	-453
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	410	444	1 783	1 750
– varav Förvaltningsresultat	354	302	1 334	1 386
Värdeförändringar:				
Fastigheter, realiserade	-10	-1	1	-8
Fastigheter, orealiserade	294	185	1 113	1 222
Finansiella instrument, realiserade	7	–	3	10
Finansiella instrument, orealiserade	106	31	504	579
Resultat före skatt	807	658	3 405	3 553
Uppskjuten skatt	-103	-89	-390	-405
Aktuell skatt	-23	-11	-49	-62
Periodens resultat	680	559	2 965	3 087
Övrigt totalresultat				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	436	-8	254	700
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	4	–	5	8
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	-141	–	-84	-226
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-21	1	-13	-35
Totalresultat för perioden	959	552	3 126	3 534
Resultat per A- och B-aktie, kr	4,05	3,29	17,72	18,77
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,04	3,28	17,69	18,74
Resultat per D-aktie, kr	0,50	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	158,4	158,6	158,5	158,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	63,6	18,2	43,1	54,3

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Förvaltningsfastigheter	26 038	21 005	23 755
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	–	16
Andelar i joint ventures och intresseföretag	2 391	1 873	2 259
Uppskjuten skattefordran	–	1	–
Finansiella instrument	387	4	374
Övriga anläggningstillgångar	27	15	21
Summa anläggningstillgångar	28 842	22 898	26 426
Kassa och bank	94	406	60
Börsnoterade aktier	664	395	442
Övriga omsättningstillgångar	298	204	312
Summa omsättningstillgångar	1 056	1 005	814
Summa tillgångar	29 898	23 903	27 240
Eget kapital	12 314	9 261	11 356
Långfristiga räntebärande skulder	12 618	11 097	11 937
Uppskjuten skatteskuld	1 269	826	1 141
Räntederivat	406	501	422
Övriga långfristiga skulder	73	42	53
Summa långfristiga skulder	14 366	12 466	13 553
Företagscertifikat	1 713	1 250	1 275
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	838	375	404
Övriga kortfristiga skulder	667	551	652
Summa kortfristiga skulder	3 217	2 176	2 331
Summa eget kapital och skulder	29 898	23 903	27 240

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	807	658	3 405	3 554
Värdeförändringar på finansiella instrument	-113	-31	-507	-589
Värdeförändringar på fastigheter	-284	-184	-1 112	-1 212
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-127	-206	-727	-648
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	-	-	139	139
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	7	7	28	28
Betald skatt	-9	-19	-25	-15
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-3	-4	-7	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	278	221	1 194	1 251
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	27	74	-43	-90
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	6	-8	17	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311	286	1 168	1 192
Förvärv av fastigheter	-1 342	-131	-1 382	-2 593
Försäljning av fastigheter	20	8	41	53
Investeringar i befintliga fastigheter	-53	-92	-341	-302
Förvärv av börsnoterade aktier	-197	-147	-244	-294
Försäljning av börsnoterade aktier	60	-	73	133
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-6	-2	-2	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 519	-363	-1 855	-3 010
Inlösenerbjudande avseende preferensaktier	-	-	-66	-66
Utbetald utdelning till aktieägare	-40	-38	-386	-388
Incitamentsprogram	-	-	-23	-23
Upptagna lån	1 292	737	3 322	3 877
Amorterade lån	-30	-502	-2 395	-1 923
Depositioner från hyresgäster	20	3	12	29
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 242	200	464	1 506
Periodens kassaflöde	34	123	-223	-312
Förändring av likvida medel	34	123	-223	-312
Likvida medel vid periodens ingång	60	283	283	406
Likvida medel vid periodens utgång	94	406	60	94

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 2016	413	2 142	136	6 017	8 709
Totalresultat januari-mars 2017	–	–	–7	559	552
Eget kapital 31 mars 2017	413	2 142	129	6 576	9 261
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 april-december 2017	–	–	168	2 406	2 574
Eget kapital 31 december 2017	419	2 069	297	8 570	11 356
Totalresultat januari-mars 2018	–	–	278	681	959
Eget kapital 31 mars 2018	419	2 069	575	9 251	12 314

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	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar
Stockholm	159	139	79	77	139	41	–	–	218	118
Helsingfors	120	110	71	65	117	19	2	–1	190	83
Paris	36	24	18	11	8	26	–	–	26	37
Nederländerna	24	12	14	8	4	–	–	–	18	8
Sverige, övrigt	52	51	40	30	–13	10	–1	–	27	40
Finland, övrigt	110	79	69	53	47	91	–11	–	105	144
Övriga Europa	29	30	21	18	–9	–2	–	–	12	16
Delsumma	529	444	312	262	294	185	–10	–1	596	446
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	113	31
Joint ventures	–	–	71	64	65	89	2	61	127	206
Övrigt ej fördelat	–	–	–29	–24	–	–	–	–	–29	–25
Totalt	529	444	354	302	359	274	–8	60	807	658

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2018 31 mar	2017 31 mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2018 jan-mar	2017 jan-mar
Stockholm	9 098	8 040	20	60	269	–	–	–
Helsingfors	5 486	4 510	29	18	94	128	–	–4
Paris	1 740	1 012	2	13	274	1	–	–
Nederländerna	1 228	499	–	–	325	2	–	–
Sverige, övrigt	2 419	2 417	2	1	–	–	–16	–
Finland, övrigt	4 558	3 253	–	–	296	–	–13	–5
Övriga Europa	1 509	1 275	–	–	85	–	–	–
Totalt	26 038	21 005	53	93	1 342	131	–30	–9

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,8	6,9	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7
Överskottsgrad, %	80	81	83	85	86	86	87
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	94	95	93	97	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	96	94	92
Hyresduration, år	6,5	6,9	6,6	7,1	7,4	8,2	8,0
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 648	2 315	2 489	2 312	1 860	1 634	1 336
Antal fastigheter	501	432	495	440	225	184	141
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	7	8	7	7	8	8	8
Avkastning på eget kapital, %	23	25	30	33	32	18	24
Genomsnittlig ränta, %	2,8	3,0	3,0	3,1	3,3	4,1	4,4
Räntebindning inkl. derivat, år	2,0	2,5	2,3	2,7	3,0	3,0	3,7
Kapitalbindning, år	2,8	3,3	3,1	3,6	4,2	3,2	3,5
Soliditet, %	41	39	42	38	34	32	32
Belåningsgrad, %	51	54	50	54	59	59	60
Nettoskuld/EBITDA	8,6	8,3	8,1	8,7	9,3	8,8	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,2	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4
Data per A- och B-aktie¹⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	99,60	85,75	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20
EPRA NAV, kr	76,95	59,04	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
Eget kapital, kr	60,30	42,51	54,30	39,21	26,01	17,49	13,41
Eget kapital efter utspädning, kr	60,25	42,42	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
Resultat, kr	4,05	3,29	17,72	14,53	9,88	4,06	4,44
Resultat efter utspädning, kr	4,04	3,28	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44
Förvaltningsresultat, kr	1,98	1,67	7,41	5,97	4,92	3,74	2,74
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	1,98	1,66	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde, kr	1,50	1,15	6,53	5,13	4,00	3,00	2,12
Kassaflöde efter utspädning, kr	1,50	1,15	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Utdelning per aktie, kr (2017 föreslagen)	–	–	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,4	158,6	158,4	158,6	158,8	158,7	158,4
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,4	158,6	158,5	158,6	158,8	158,6	154,0
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,10	28,05	29,92	28,30	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	–	–	–
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	–	–	–
Utdelning per aktie, kr (2017 föreslagen)	–	–	2,00	2,00	–	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	63,6	18,2	63,6	18,2	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	63,6	18,2	43,1	2,9	–	–	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	35,00	30,59	33,40	30,40	31,30	36,00	31,50
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 (2017 föreslagen)	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	58,2	16,8	58,2	58,2	55,5	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	58,2	35,5	58,2	57,8	52,2	50,0

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Nettoomsättning	15	13	55
Administrationskostnader	-22	-18	-70
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-7	-5	-15
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-35
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	39
Finansiella intäkter	301	32	357
Finansiella kostnader	-188	-35	-296
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	106	-8	50
Periodiseringsfond	-	-	-9
Skatt	-23	1	-7
Årets resultat	83	-7	34

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	1	2
Fordringar på koncernföretag	3 315	2 047	2 022
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 897	3 627	3 592
Summa anläggningstillgångar	5 213	5 675	5 616
Kassa och bank	1	202	4
Fordringar på koncernföretag	6 388	3 775	5 208
Övriga omsättningstillgångar	59	44	51
Summa omsättningstillgångar	6 448	4 021	5 263
Summa tillgångar	11 662	9 696	10 879
Eget kapital	3 113	3 472	3 031
Obeskattade reserver	17	7	17
Långfristiga räntebärande skulder	4 968	3 463	4 674
Skulder till koncernföretag	443	438	438
Uppskjuten skatteskuld	3	2	3
Summa långfristiga skulder	5 414	3 903	5 115
Kortfristiga räntebärande skulder	1 713	1 250	1 275
Skulder till koncernföretag	1 266	959	1 220
Övriga kortfristiga skulder	139	105	221
Summa kortfristiga skulder	3 118	2 314	2 716
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	11 662	9 696	10 879

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 9 542 (9 025) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 18 397 (15 923) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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 24.

Styrelsen har föreslagit årsstämman den 7 maj en nyemission av D-aktier med företrädesrätt för bolagets aktieägare. En

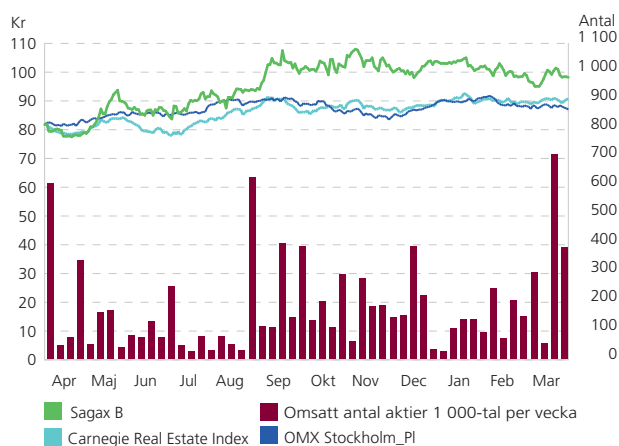
emission av maximalt 23 862 214 D-aktier kommer att tillföra bolaget 656 miljoner kronor i eget kapital vilket underlättar för bolaget att uppnå en kreditrating i kategorin Investment Grade.

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.

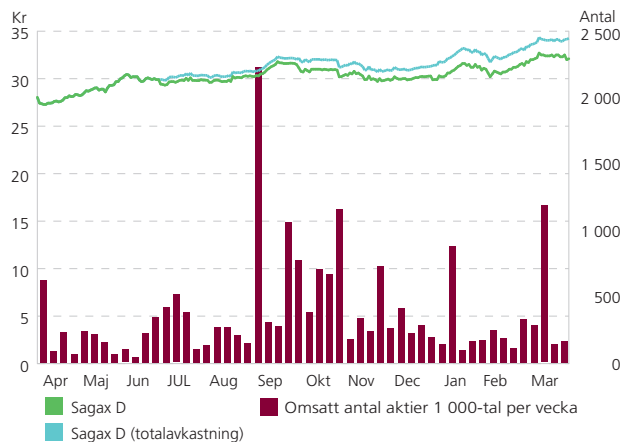
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 mar 2018	31 mar 2017	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan-mar 2018	jan-mar 2017
A-aktier	100,00	90,00	1	1	0,1	0,1
B-aktier	99,60	85,75	7	13	4,1	6,4
D-aktier	32,10	28,05	26	33	2,0	0,7
Preferensaktier	35,00	30,59	34	16	0,8	1,1

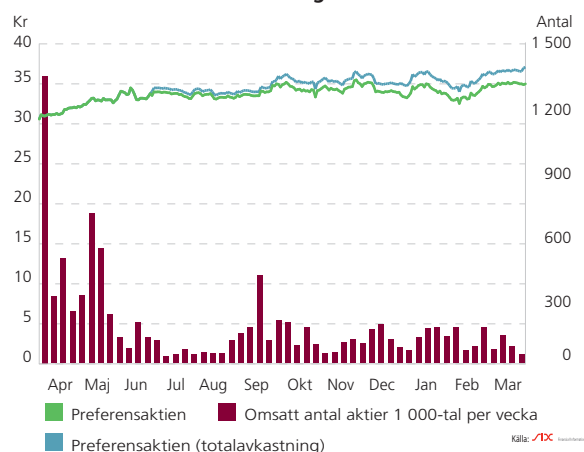
B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



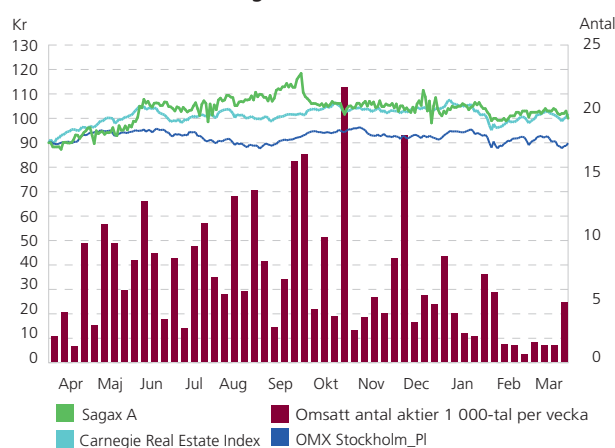
D-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



Preferensaktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



A-aktiens 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 7,73 (6,38) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien A och B vid periodens utgång motsvarade en multipel om 12,9 (13,5).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 60,25 (42,42) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 76,95 (59,04) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 165 % (202 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 129 % (145 %) av EPRA NAV per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie

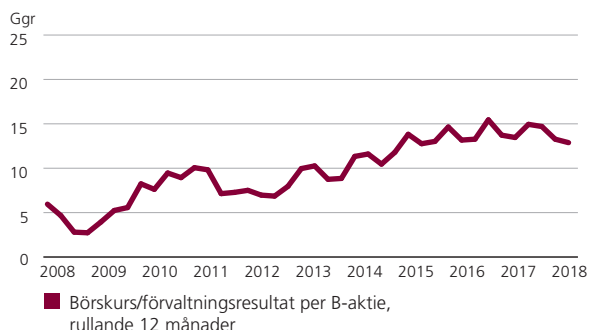
	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	99,60	85,75	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	7,73	6,38	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	6,88	5,37	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Eget kapital efter utspädning, kr	60,25	42,42	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
EPRA NAV, kr ³⁾	76,95	59,04	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	12,9	13,5	13,3	13,7	14,6	11,8	8,9
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	14,5	16,0	15,1	16,0	18,0	14,7	11,4
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	165	202	181	209	277	252	181
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	129	145	140	152	202	162	127

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

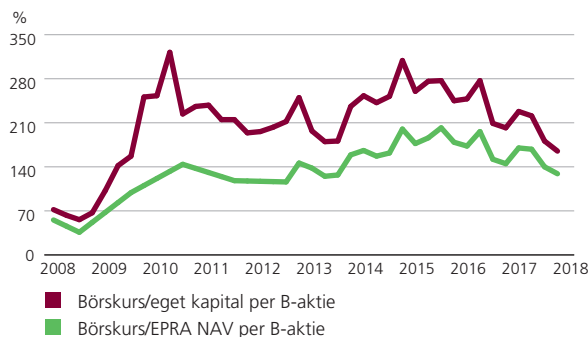
2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

3) För definition, se sidan 29.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 31 mars 2018¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	5 110	Privatpersoner bosatta i Sverige	8 333	10 %	Sverige	8 989	91 %
501–1 000	928	Privatpersoner bosatta utomlands	71	1 %	Luxemburg	23	4 %
1 001–2 000	866	Företag/institutioner i Sverige	656	81 %	Storbritannien	49	2 %
2 001–5 000	1 125	Företag/institutioner utomlands	482	8 %	Norge	32	1 %
5 001–10 000	568				Finland	38	1 %
10 001–50 000	685				Övriga länder	411	1 %
50 001–	260						
Totalt	9 542	Totalt	9 542	100 %	Totalt	9 542	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 mars 2018¹⁾

	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	467 742	–	8,3 %	10,6 %
Tredje AP-fonden	–	12 113 829	–	–	5,1 %	3,4 %
Länsförsäkringar Fonder	–	9 893 159	–	–	4,1 %	2,8 %
Fjärde AP-fonden	2 858	4 102 124	3 015 630	–	3,0 %	2,0 %
Avanza Pension	26 503	425 615	4 717 525	1 616 210	2,8 %	2,0 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 069 433	–	2,1 %	1,4 %
Handelsbanken Fonder	–	4 200 000	–	–	1,8 %	1,2 %
Erik Selin med bolag	550 420	2 210 000	1 139 881	–	1,6 %	2,5 %
SEB Fonder	–	3 881 559	–	–	1,6 %	1,1 %
Swedbank Robur Fonder	383 731	3 462 416	–	–	1,6 %	2,0 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 500 000	1,5 %	1,0 %
ICA-Handlarnas Förbund	–	–	3 295 823	–	1,4 %	0,9 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 136 000	–	1,3 %	0,9 %
Lars Ingvarsson med bolag	130 000	1 673 205	131 264	–	0,8 %	0,9 %
Stiftelsen Stockholms sjukhem	–	–	1 800 000	–	0,8 %	0,5 %
Norron Fonder	–	–	1 780 000	–	0,7 %	0,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	31 380	419 185	1 016 592	262 041	0,7 %	0,6 %
Skandia Liv	129 921	1 454 100	38 065	48 843	0,7 %	0,8 %
Summa 20 största ägare	11 225 605	116 285 626	29 351 024	5 430 886	67,7 %	73,3 %
Övriga aktieägare	2 191 217	28 572 504	34 212 145	11 353 142	31,9 %	26,7 %
Delsomma	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	59 225 886	3 404 351	3 267	29,3 %	38,2 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2018 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 31 mars 2018 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 193 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -198 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 mars 2018, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 69 (45) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 12 (19) 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	-4 754	-2 377	-	2 377	4 754
Belåningsgrad, %	62	56	51	47	43

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-658/+712
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-566/+569
Hyresintäkter	+/- 5 %	+970/-944
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-174/+179

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	301	325	348	371	ET

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2018, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 808 (4 226) 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 avseende beskattningsåret 2014 nekat koncernbolaget Sagax Bruket

Fastigheter AB avdrag för underskott om 277 miljoner kronor samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Skatteverket har även i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktiga och berörda bolag har därför överklagat besluten. I de fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till -89 respektive -171 miljoner kronor.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2017, på sidorna 46-49.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 mars 2018¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-23	+/-18	+/-18
Hyresintäkter	+/-1 %	+/-22	+/-17	+/-17
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+4	+/-3	-/+3
Räntekostnader med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-69/-12	-54/-9	-54/-9
Räntekostnader utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-115/+33	-90/+26	-90/+26
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+151/-154	+151/-154
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-92	+/-69	+/-681
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2018	+/-10 %	+/-16	+/-12	+/-12

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 5 april 2018 pressmeddelades att styrelsen i Sagax beslutat om nyemission av stamaktier av serie D med företrädesrätt för bolagets aktieägare. Styrelsens beslut är villkorat av godkännande av årsstämman den 7 maj 2018. Beslutet innebär att bolagets aktiekapital vid full teckning ökar med högst 41 758 874,50 kronor, från 419 338 760,75 kronor till högst 461 097 635,25 kronor, genom nyemission av högst 23 862 214 stamaktier av serie D vilket medför en maximal utspädning för de aktieägare som väljer att inte delta i företrädesemissionen om 9 % av kapitalet och 6 % av rösterna. Innehav av tio befintliga aktier, oavsett aktieslag, medför rätt att teckna en ny stamaktie av serie D till kursen 27,50 kronor per aktie. Avstämningsdag för fastställandet av vilka aktieägare som är berättigade att erhålla teckningsrätter för att teckna nya stamaktier av serie D i företrädesemissionen är den 11 maj 2018. Teckning skall ske under tiden från och med den 15 maj till och med den 29 maj 2018. Styrelse och ledning i

Sagax har förbundit sig att teckna sin pro rata andel av företrädesemissionen motsvarande 192 miljoner kronor och har därutöver lämnat teckningsförbindelser om 14 miljoner kronor. Sammantaget motsvarar teckningsförbindelserna från styrelse och ledning 205 miljoner kronor motsvarande 31 % av företrädesemissionen. Aktieägare representerande 38 % av rösterna i bolaget har åtagit sig att rösta för styrelsens förslag.

Den 4 maj 2018 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt fyra fastigheter för sammanlagt 131 miljoner kronor i fyra separata transaktioner. Tre av fastigheterna är belägna i Nederländerna och en fastighet är belägen i Finland. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om totalt 18 800 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för industri och lager. Det årliga hyresvärdet uppgår till 12,8 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 100 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 9,3 år.

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 2017 med undantag för beräkningen av nyckeltalet Avkastning på totalt kapital vilken har ändrats till att innefatta förvaltningsresultat från Jont ventures. Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut en ny standard, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, som skall tillämpas från 2018. Sagax intäkter består i allt väsentligt

av hyresintäkter vilka ej omfattas av denna standard. Standarden har därför ingen väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen, se även not 1 i årsredovisningen för 2017. IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Standarden har ingen väsentlig påverkan på Sagax finansiella rapportering. Se även not 1 i årsredovisningen för 2017.

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.

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 7 maj 2018
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 7 maj 2018, klockan 15.00.

Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-juni 2018
Delårsrapport januari-september 2018
Bokslutskommuniké 2018

13 juli 2018
25 oktober 2018
7 februari 2019

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

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

Mars 2019

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2019
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 mars 2019
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 mars 2019
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 april 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 företagsledning för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information.

Nedanstående tabell redogör för definitionen av AB Sagax nyckeltal. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår separat nedan.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats 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.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration), omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint ventures och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/ Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
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.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
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.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
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).	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
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.	Ej alternativt nyckeltal
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. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal
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.	Ej alternativt nyckeltal
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
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.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa.	Ej alternativt nyckeltal
Joint venture	Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.	Ej alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald 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.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Preferenskapital	Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.	Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferens-aktieägarna.
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.	Ej alternativt nyckeltal
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per preferensaktie	Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.	Nyckeltalet belyser preferensaktieägarnas andel av resultatet.
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.	Ej alternativt nyckeltal
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.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
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.	Ej alternativt nyckeltal
Totalavkastning på aktie	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.	Nyckeltalet åskådliggör den totala avkastning som kommit aktieägarna till godo.
Totalavkastning på fastighet	Summan av EBITDA och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värde-tillväxt för fastigheterna under en period.
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, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal
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.	Ej alternativt nyckeltal
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Avkastning på eget kapital				Direktavkastning			
Resultat efter skatt	680	559	2 965	Driftnetto	424	360	1 558
Genomsnittligt eget kapital	11 835	8 985	10 033	Tillägg för omräkning till årsvärde	1 272	1 079	–
Avkastning på eget kapital	23 %	25 %	30 %	Innehavsjustering, förvärv/ försäljningar	38	5	62
Avkastning på totalt kapital				Valutaomräkning till balansdagskurs	32	1	21
Förvaltningsresultat	354	302	1 334	Justerat driftnetto	1 766	1 445	1 641
Finansiella kostnader	114	105	444	Fastigheternas bokförda värde	26 038	21 105	23 755
Resultat före finansiella kostnader	468	407	1 778	Direktavkastning	6,8 %	6,9 %	6,9 %
Genomsnittligt totalt kapital	28 569	21 162	25 172	EBITDA rullande 12 månader			
Avkastning på totalt kapital	7 %	8 %	7 %	Driftnetto	1 622	1 393	1 558
Areamässig uthyrningsgrad				Central administration	–86	–69	–77
Kontrakterad area, tusental kvm	2 510	2 177	2 359	Utdelningar från joint ventures och intressebolag	139	128	139
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	2 648	2 315	2 489	EBITDA	1 675	1 452	1 620
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	94 %	95 %				
Belåningsgrad							
Räntebärande skulder	15 238	12 790	13 616				
Totala tillgångar	29 898	23 903	27 240				
Belåningsgrad	51 %	54 %	50 %				

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller, forts.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 Jan-mar	2017 Jan-mar	2017 Jan-dec
Eget kapital per A- och B-aktie				Kassaflöde per A- och B-aktie			
Eget kapital	12 314	9 261	11 356	Resultat före skatt	807	658	3 405
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	2 770	2 532	2 762	Ej kassaflödes-påverkande poster	-520	-418	-2 185
Korrigerat eget kapital	9 544	6 729	8 594	Betald skatt	-9	-19	-25
Antal aktier	158 274 952	158 274 952	158 274 952	Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-40	-38	-161
Antal aktier efter utspädning	158 398 840	158 634 678	158 372 099	Kassaflöde	238	183	1 034
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	60,30	42,51	54,30	Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	1,50	1,15	6,52
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	60,25	42,42	54,26	Nettoskuld			
Ekonomisk uthyrningsgrad				Räntebärande skulder	15 238	12 790	13 691
Kontrakterad årshyra	2 162	1 775	1 974	Räntebärande tillgångar	-7	-4	-7
Hyresvärde	2 295	1 888	2 099	Likvida medel och börsnoterade aktier	-758	-801	-502
Ekonomisk uthyrningsgrad	94 %	94 %	94 %	Nettoskuld	14 473	11 985	13 182
EPRA NAV				Nettoskuld/EBITDA			
Eget kapital	12 314	9 261	11 356	Nettoskuld	14 473	11 985	13 182
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-2 770	-2 532	-2 762	EBITDA rullande 12 månader	1 675	1 451	1 620
Återläggning av derivat	404	497	422	Nettoskuld/EBITDA	8,6	8,3	8,1
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	1 629	1 177	1 472	Preferenskapital			
Återläggningar hänförliga till Joint ventures	611	963	610	Eget kapital per preferensaktie	32,50	32,50	32,00
EPRA NAV	12 188	9 366	11 098	Antal utestående preferensaktier	16 784 028	58 250 000	16 784 028
EPRA NAV per A- och B-aktie efter utspädning, kr	76,95	59,04	70,07	Preferenskapital	545	1 893	537
Förvaltningsresultat				Resultat per A- och B-aktie			
Resultat efter skatt	680	559	2 965	Resultat efter skatt	680	559	2 965
Skatt	150	128	596	Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-40	-38	-161
Värdeförändringar	-477	-385	-2 227	Korrigerat resultat efter skatt	641	521	2 804
Förvaltningsresultat	354	302	1 334	Resultat per A- och B-aktie, kr	4,05	3,29	17,72
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning				Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	354	302	1 334	Förvaltningsresultat exkl förvaltningsresultat JV	283	238	1 056
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-40	-38	-161	Utdelning från JV och intresseföretag	-	-	139
Justerat förvaltningsresultat	314	264	1 173	Finansiella kostnader	114	105	444
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	1,98	1,66	7,40	Korrigerat förvaltningsresultat	397	343	1 639
Hyresduration				Räntetäckningsgrad	3,5	3,2	3,7
Avtalade framtida hyresintäkter	13 991	12 245	13 070	Soliditet			
Kontrakterad årshyra	2 159	1 772	1 974	Eget kapital	12 314	9 261	11 356
Hyresduration, år	6,5	6,9	6,6	Totala tillgångar	29 898	23 903	27 240
				Soliditet	41 %	39 %	42 %
				Överskottsgrad			
				Driftnetto	424	360	1 558
				Hyresintäkter	529	444	1 870
				Överskottsgrad	80 %	81 %	83 %

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2018 uppgick till 2 648 000 kvadratmeter fördelat på 501 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