

Delårsrapport januari - mars 2016

AB | SAGAX

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

Perioden i sammandrag

FÖRSTA KVARTALET 2016

- Hyresintäkterna ökade med 15 % till 353 miljoner kronor (307 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 237 (199) miljoner kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 260 (83) miljoner kronor, varav 65 (40) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt -163 (-62) miljoner kronor, varav -64 (-33) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 272 (184) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 182 (153) miljoner kronor.

- Sagax har under det första kvartalet 2016 nettoinvesterat 80 (422) miljoner kronor. Sagax har förvärvat två fastigheter och avyttrat tre fastigheter under kvartalet. Under perioden har även avtalats om förvärv av fastigheter i Finland för totalt 850 miljoner kronor och i Frankrike för 455 miljoner kronor med tillträde under andra och tredje kvartalet 2016.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2016

För 2016 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 060 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 020 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2015.

Nyckeltal i urval

	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,31	1,07	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
Förändring jämfört med föregående år	22 %	49 %	31 %	37 %	27 %	4 %	14 %
Resultat per stamaktie, kr	1,53	0,98	9,85	4,05	4,44	1,82	0,31
Utdelning per stamaktie, kr (2015 föreslagen)	–	–	1,15	0,80	0,55	0,43	0,36
Utdelning per preferensaktie, kr (2015 föreslagen)	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	16 534	13 770	16 189	13 428	10 825	9 396	8 961
Direktavkastning	7,2 %	7,5 %	7,4 %	7,6 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %
Hyresduration, år	7,6	8,1	7,4	8,2	8,0	8,4	7,9

VD har ordet

SAGAX RESULTATUTVECKLING

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 237 miljoner kronor vilket är en ökning med 19 % i förhållande till samma period föregående år. Ökningen uppgår till 38 miljoner kronor och förklaras av högre driftnetto (+38 miljoner kronor) vilket belastats av högre centrala administrationskostnader (–3 miljoner kronor) och högre finansiella kostnader (–4 miljoner kronor). Samtliga förändringar är huvudsakligen konsekvenser av en större fastighetsportfölj. Utöver dessa förändringar har förvaltningsresultatet påverkats positivt av resultatutvecklingen i våra joint ventures (+7 miljoner kronor).

Vi har fått anledning att höja prognosen för förvaltningsresultatet (se sidan 8 för information om prognosen) för innevarande år med 40 miljoner kronor till 1 060 miljoner kronor vilket innebär att vi bedömer att Sagax kommer att redovisa ett förvaltningsresultat om cirka 275 miljoner kronor i genomsnitt per kvartal under resten av året. Detta är 16 % högre än utfallet för första kvartalet.

UTVECKLING AV SAGAX FINANSIELLA RISK

Räntetäckningsgraden har samtidigt ökat till 3,0 gånger, upp från 2,7 gånger föregående år och den högsta nivå Sagax hittills kunnat rapportera, samtidigt som soliditeten stigit från 32 till 34 %. Belåningen av fastigheterna, som inte tar värdet på Sagax joint ventures (1,3 miljarder kronor) i beaktande, sjönk till 62 %. Resultatutvecklingen har således inte skett på bekostnad av ökad finansiell risk för aktieägarna.

OPERATIONELLA HÄNDELSE

Aktieägarna bör särskilt uppmärksamma tre händelser hittills under 2016: Förvärvet av en större fastighetsportfölj med livsmedelsbutiker i Finland, det ännu så länge villkorade förvärvet av 14 industrifastigheter i Frankrike samt det nya hyresavtalet avseende våra fastigheter i Hechingen, Tyskland.

Sagax meddelade den 12 februari att bolaget avtalat om att förvärva en fastighetsportfölj för motsvarande 850 miljoner kronor omfattande 2 stormarknader och 184 närlivsbutiker i Finland. Transaktionen är ovanlig för oss eftersom Sagax normalt sett inte investerar i den typen av fastigheter. I detta specifika fall upplever vi dock att risken, som framför allt är hänförlig till delar av närlivsbutikerna, står i proportion till den förväntade avkastningen. Vi avser att omstrukturera portföljen genom att avyttra de fastigheter som inte passar oss långsiktigt. Affärsplanen påminner mycket om vad vi gjorde

med de 142 bilprovsningsfastigheter som förvärvades 2012 av Söderport och successivt avyttrades med undantag för fastigheterna i Stockholm.

Den 14 mars meddelade vi att Sagax avtalat om ett förvärv av 14 fastigheter i Frankrike varav 8 fastigheter i Paris och 4 fastigheter i Lyon. Förvärvet är villkorat av att fastigheterna inte förköps av berörda kommuner. Vi räknar med att kunna lämna besked i maj huruvida kommunerna avser utnyttja sin rätt till förköp eller inte. Investeringen är viktig eftersom den, tillsammans med våra tidigare investeringar, skapar den plattform för fortsatta investeringar som vi eftersträvat i Paris.

Den 29 mars kunde vi meddela att vi träffat ett nytt hyresavtal med Sagax största hyresgäst, det amerikanska medicinteknikföretaget Baxter International, avseende vår anläggning i Hechingen, Tyskland. Det nya hyresavtalet, som är det mest värdefulla vi någonsin haft möjlighet att träffa, sträcker sig till 2037 och har ett totalt hyresvärde om cirka 1,7 miljarder kronor. 2015 hade Baxter 49 000 anställda och en försäljning om 10 miljarder USD. Jag hoppas att vi kan få tillfälle att utveckla Sagax relation ytterligare med Baxter under de kommande åren.

OVÄNTAT STARK MARKNAD

Trots en god utveckling för bolaget vill jag återigen uppmärksamma att fastighetsmarknaden generellt, och marknaden i Stockholm specifikt, är nästintill onyanserat stark. I bokslutskommunikén kommenterade jag att jag trodde på en stabil men inte fortsatt stigande prisbild till följd av den svagare finansieringsmarknad vi sett sedan hösten 2015. Hittills har jag dock haft fel. Sagax har nu i flera fall under 2016 inte kunnat matcha priserna avseende industrifastigheter i Stockholm. Investeringar som verkligen skulle ha passat bolaget väl. Jag ställer mig nu frågan om detta är anekdotiska transaktioner, om vi missat något vid prissättningen eller om fastighetsmarknaden och kapitalmarknaden går i otakt. Situationen inskräper vikten av att beakta riskjusterad avkastning vid allokering av kapital mellan olika investeringsmarknader.

Stockholm den 3 maj 2016

DAVID MINDUS
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

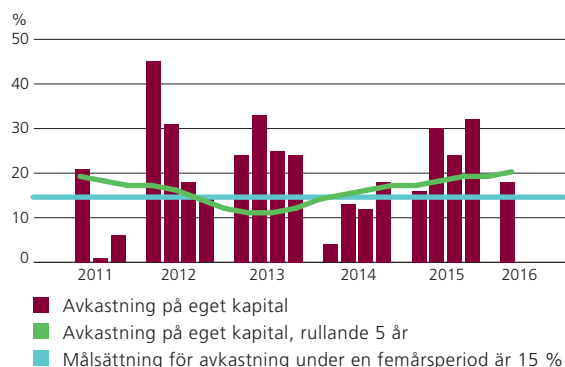
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

FINANSIELLA MÅL

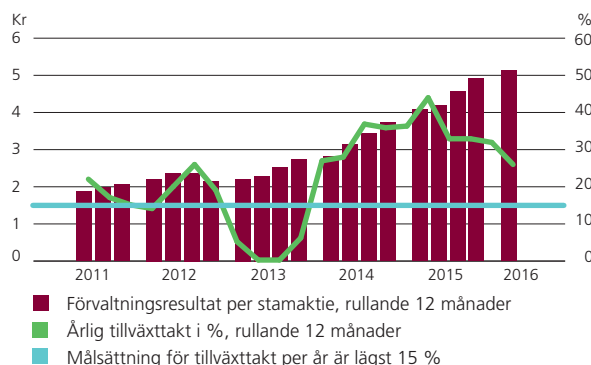
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under perioden uppgick den till 18 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 21 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För perioden uppgick förvaltningsresultatet till 1,31 (1,07) kronor per stamaktie, en ökning med 22 % jämfört med 2015. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 23 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 297 % och har de senaste fem åren varit 251 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 58 % och har de senaste fem åren varit 63 % i genomsnitt.

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

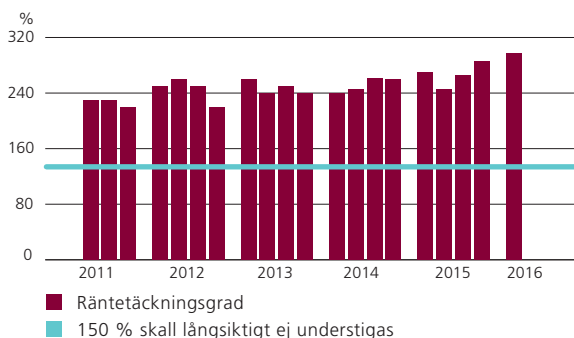
Avkastning på eget kapital



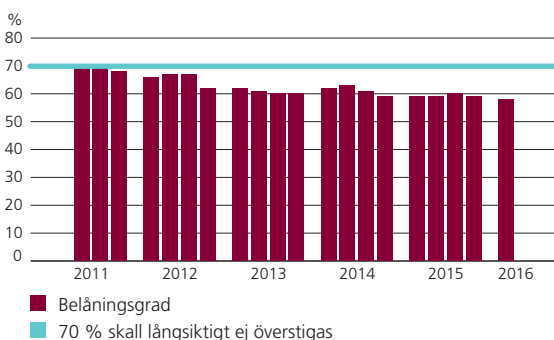
Förvaltningsresultat per stamaktie



Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet nedan redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöden från den löpande verksamheten. Som synes motsvaras kassaflödet i hög utsträckning av förvaltningsresultatet. Avvikelsen är huvudsakligen hänförlig till förvaltningsresultat från joint ventures som ej redovisas som kassaflöde. Utdelning som erhålles från joint ventures redovisas som kassaflöde från löpande verksamhet.

Sagax har en konservativ syn på risktagande och eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,9 (2,8) år vid kvartalsskiftet. Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,9 (3,0) år vid kvartalsskiftet.

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Preferensaktier möjliggör att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning. Preferensaktierna diversifierar kapitalbasen och möjliggör för bolaget att öka det egna kapitalet utan att antalet stamaktier

ökas. B-aktier har emitterats med avsikt att påverka likviditeten och prissättningen för stamaktier positivt samt bidra till att förbättra bolagets finansiella flexibilitet.

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider och solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick den 31 mars till 7,6 (8,1) år.

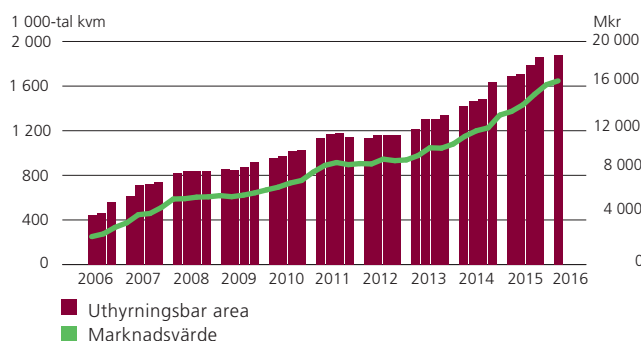
Strategi för hyresgäster

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

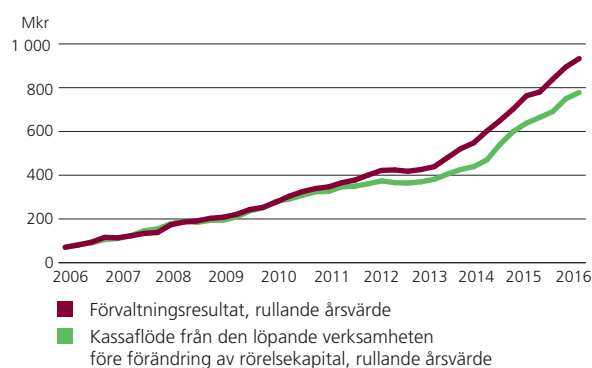
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2015.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2016. 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 19 % till 237 (199) miljoner kronor varav 54 (47) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt förbättrat resultat från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 22 % till 1,31 (1,07) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 260 (83) miljoner kronor, varav 65 (40) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med netto -163 (-62) miljoner kronor, varav -64 (-33) miljoner kro-

nor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures.

Samtliga värdeförändringar på räntederivat var orealiserade.

Sjunkande marknadsräntor under perioden förklarar de negativa värdeförändringarna och den ökade reserven för räntederivats undervärden.

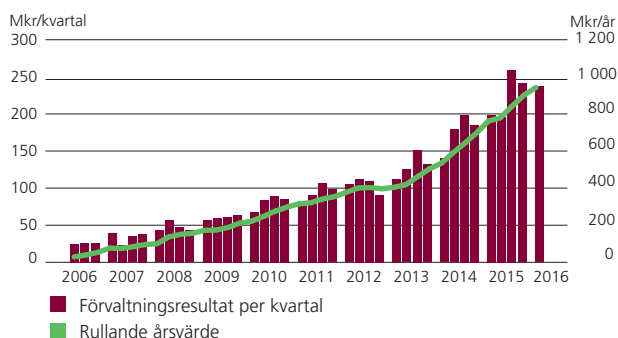
Periodens resultat efter skatt uppgick till 272 (184) miljoner kronor.

INTÄKTER

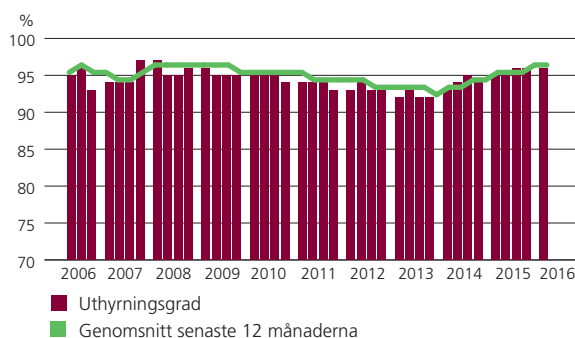
Hysesintäkterna ökade med 15 % till 353 (307) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 1 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada.

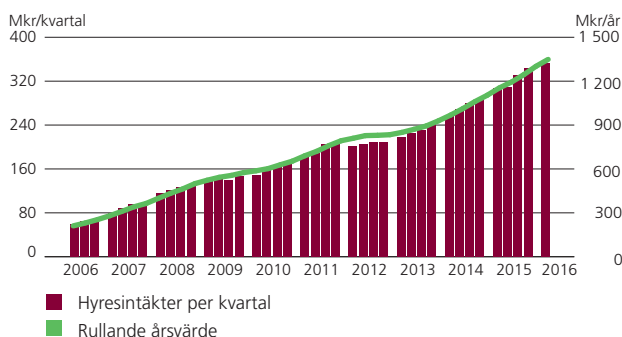
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hysesintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 %, att jämföra med 96 % vid årsskiftet 2015/2016. Under perioden har vakansvärdet ökat med 5 (3) miljoner kronor till följd av inflyttningar och minskat med 6 (5) miljoner kronor till följd av utflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 16 (25) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en minskning med 1 miljon kronor under 2016. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 74 % (72 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Utgående vakansvärde uppgick till 60 (69) miljoner kronor, en ökning med 1 miljon kronor under perioden.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 35 (24) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 3 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 32 (23) miljoner kronor har sagts upp för utflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för utflyttning sker utflyttningar motsvarande 8 miljoner kronor under 2016 och 21 miljoner kronor under 2017. Utflyttnings-takten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 24 (4) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 70 (89) miljoner kronor, en ökning med 4 miljoner kronor under 2016.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-mar	2015 jan-dec
Ingående vakans respektive år	59	74
Utflyttningar	5	28
Inflyttningar	-6	-28
Förändring av lämnade rabatter	-1	-11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	2
Vakansvärde, försälda fastigheter	-1	-5
Valutakursförändring	-	-
Utgående vakansvärde	60	59
Uppsagt för omförhandling	3	2
Uppsagda avtal, ej utflyttat	32	28
Nyuthyrning, ej inflyttat	-24	-23
Justerat utgående vakansvärde	70	66

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2016	11
2017	3
2018	1
2019	-
2020	-
>2020	1
Totalt	16

Hyresavtal uppsagda för utflyttning

Utflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2016	12	8
2017	8	21
2018	1	3
Totalt	21	32

Vakanser 1 april 2016

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	581	33	6 %	594 000	33 000	6 %
Helsingfors	341	6	2 %	361 000	11 000	4 %
Övriga Sverige	223	11	3 %	477 000	18 000	3 %
Övriga Finland	211	-	-	336 000	-	-
Övrigt	114	9	8 %	107 000	4 000	4 %
Totalt	1 470	60	4 %	1 874 000	66 000	4 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 39 (35) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 15 (13) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 6 (5) miljoner kronor.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 17 (14) miljoner kronor. Administrationskostnaderna har stigit jämfört med föregående år till följd av bolagets tillväxt. Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 8 (7) miljoner kronor och från joint ventures till 4 (3) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

Koncernen hade vid periodens utgång 37 (30) anställda varav 15 (10) kvinnor. 25 (21) medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm, 11 (8) medarbetare är anställda i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Helsingfors och 1 (1) medarbetare är anställd i Frankrike och tjänstgör i Paris. Övriga dotterbolag har inga anställda. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Förvaltningsresultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 54 (47) miljoner kronor och avser Sagax andelar

av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se även sidan 14 för mer information.

Resultat inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 54 (54) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 54 (47) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -64 (-33) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 65 (40) miljoner kronor.

Även Sagax andel av joint ventures och intresseföretags skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjuten skattekostnad för bolagen uppgick till 9 (0) miljoner kronor under perioden.

FINANSNETTO

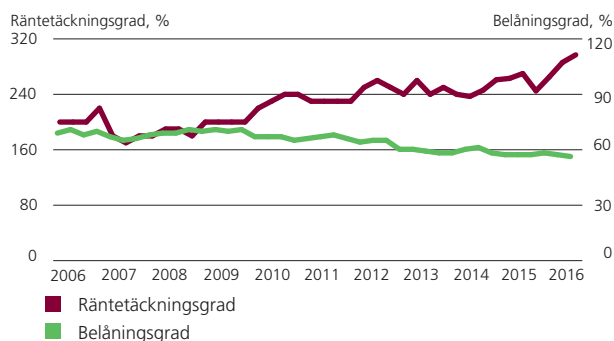
De finansiella kostnaderna uppgick till 93 (89) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 mars 2016 till 3,3 % (3,9 %). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 10 682 (8 678) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 15.

Belåningsgraden har successivt sjunkit över tid samtidigt som rätetäckningsgraden stigit, se diagram nedan, vilket medfört att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,7 (8,4) gånger driftnettot för de senaste tolv månaderna.

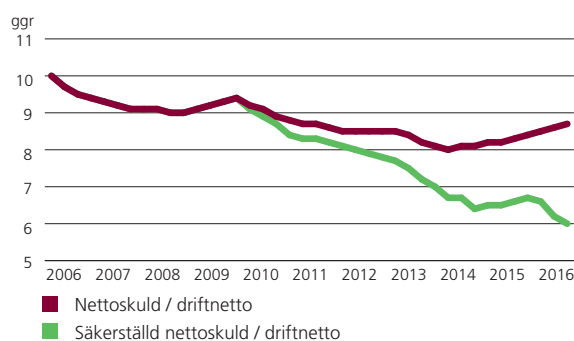
OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Den 31 mars 2016 omfattade fastighetsbeståndet 225 (192) fastigheter med ett marknadsvärde om 16 534 (13 770) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 33 (31) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på marknaden. Värdeutvecklingen för verksamheten utomlands uppgick till 163 (12) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 215 (21) miljoner kronor vilket främst förklaras av förlängning av hyresavtal med medicinteknikföretaget Baxter till 2037 avseende produktionsanläggningar

Belånings- och rätetäckningsgrad



Nettoskuld / driftnetto



i Tyskland. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 22 (4) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdet förändringen under perioden uppgick till 4 (10) miljoner kronor. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 196 (43) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2016
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	20
Avflyttningar/Omförhandlingar	-2
Allmän marknadsvärdeförändring	16
Delsumma Sverige	33
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	195
Avflyttningar/Omförhandlingar	-20
Allmän marknadsvärdeförändring	-12
Delsumma Utland	163
Summa orealiserade värdeförändringar	196

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,7 % (7,8 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,3 % (8,8 %) respektive 9,1 % (9,7 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 13.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Sagax finansiella instrument den 31 mars 2016 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetäk. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick netto till -99 (-29) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring. Den negativa värdeförändringen förklaras av sjunkande marknadsräntor under perioden.

Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 564 (580) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15.

Sagax resultat påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med -64 (-33) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 9 (6) miljoner kronor främst avseende verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 44 (29) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 0 (1) miljoner kronor respektive 526 (455) miljoner kronor vid periodens slut. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2016
Sverige	232
Finland	236
Tyskland	58
Danmark	-
Skatteskuld	526

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 182 (153) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 14 (-27) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -200 (-431) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 40 (306) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 36 (1) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2016

För 2016 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 060 miljoner kronor.

Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 020 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2015.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 2016. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla.

Aktuell intjäningsförmåga

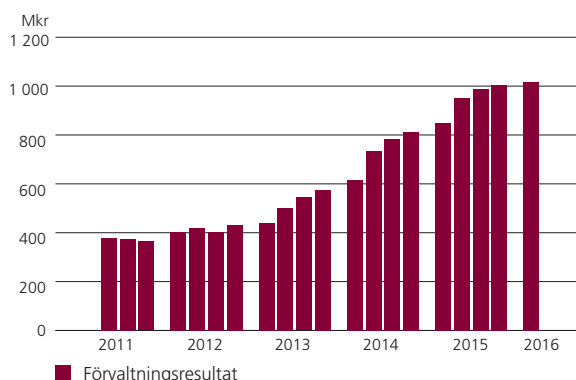
Belopp i miljoner kronor	1 apr 2016	1 jan 2016
Hyresvärde	1 470	1 453
Vakans	-60	-59
Hyresintäkter	1 411	1 394
Fastighetskostnader	-201	-195
Driftnetto	1 210	1 199
Central administration	-60	-57
Joint ventures och intresseföretag	243	236
Finansnetto	-377	-371
Förvaltningsresultat	1 016	1 008
Skatt	-224	-222
Resultat efter skatt	793	786
– varav preferensaktieägarna	117	117
– varav stamaktieägarna	676	670

Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

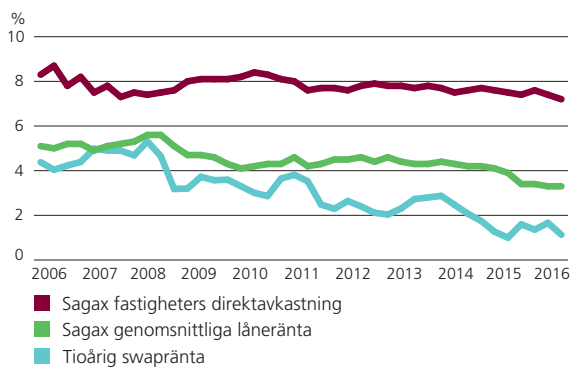
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. Skatten är beräknad med 22 % schablon-skatt och bedöms huvudsakligen vara uppskjuten skatt.

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

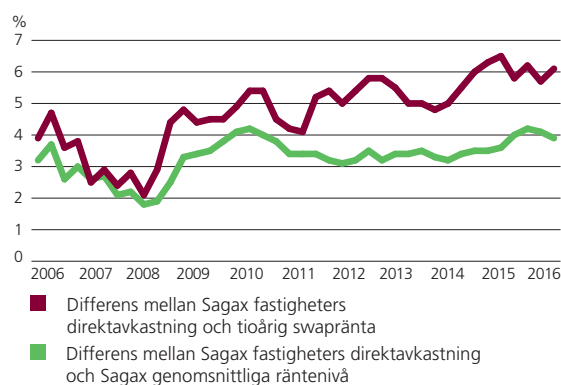
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta





Under det fjärde kvartalet 2015 förvärvades Ackumulatorn 1 i Huddinge omfattande 9 300 kvadratmeter uthyrningsbar area samt 14 300 kvadratmeter friköpt markarea. Fastigheten är fullt uthyrd och ligger strategiskt belägen nära Flemingsbergs centrum med pendel- och fjärrtågsstation. Området är under snabb utveckling.

Fastighetsbestånd

Den 31 mars 2016 omfattade fastighetsbeståndet 225 (192) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 874 000 (1 686 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,6 (8,1) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 43 % (42 %) av marknadsvärdet och 40 % (40 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 470 (1 289) miljoner kronor respektive 1 411 (1 220) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 167 (422) miljoner kronor varav 128 (379) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 105 miljoner kronor investerades i Paris och resterande 62 miljoner kronor i Stockholm och Helsingfors. Under perioden förvärvades två fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 15 700 kvadratmeter, se sammanställning nedan.

Sammanlagt 39 (43) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 8 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 8 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 13 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 10 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna. Nybyggnation pågår på fastigheten Induktorn 35 i Stockholm och färdigställs enligt plan under andra kvartalet 2016.

Under perioden avtalades om förvärv av en fastighetsportfölj bestående av två stormarknader och 184 närlivsbutiker i Finland för totalt 850 miljoner kronor. Fastigheterna har tillträtts under april 2016.

Under perioden har även avtalats om förvärv av en fastighetsportfölj i Frankrike om 14 fastigheter för totalt 455 miljoner kronor. Under förutsättning att kommunala förköp inte sker i sådan omfattning att fastighetsportföljen försämrats för Sagax beräknas tillträde att äga rum under september 2016. Besked väntas erhållas under slutet av maj avseende de möjliga kommunala förköpen.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har tre fastigheter avyttrats för totalt 86 miljoner kronor med en totalt uthyrningsbar area om 2 200 kvadratmeter, se sammanställning nedan. Försäljningen av Stockholmsledet 11 i Lund omfattade 22 300 kvadratmeter obebyggd mark.

Avtal träffades 2015 om försäljning av en fastighet i Stockholm och en fastighet i Borlänge med frånträde under 2016. Fastigheten i Stockholm skall frånträdas under andra kvartalet 2016 och fastigheten i Borlänge har frånträts under april. Fastigheterna omfattar totalt 3 300 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastighetsförvärv januari-mars 2016

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Miklaholt 2	Stockholm	Stockholm	1 900
19 Rue Blanc Mesnil	Blanc Mesnil (Paris)	Övrigt	13 800
Totalt			15 700

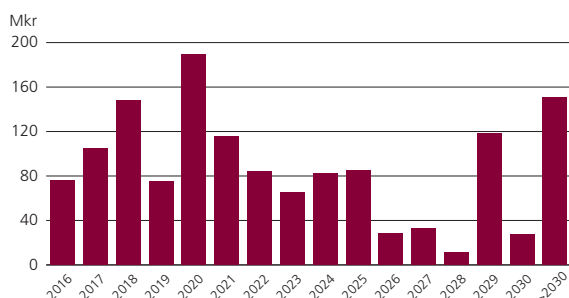
Fastighetsförsäljningar januari-mars 2016

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Kungsängen 32:6	Uppsala	Övriga Sverige	1 000
Kungsängen 32:8	Uppsala	Övriga Sverige	1 100
Stockholmsledet 11	Lund	Övriga Sverige	–
Totalt			2 200

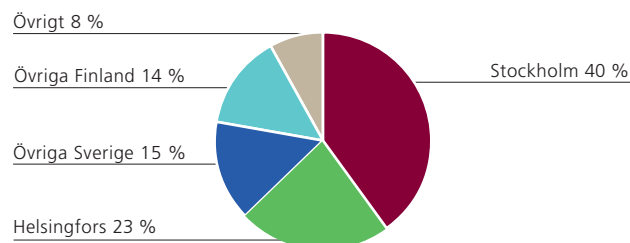
Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2016

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	75	609 000	33 000	7 179	11 800	581	40 %	94 %	548	39 %
Helsingfors	52	361 000	11 000	3 260	9 000	341	23 %	97 %	330	23 %
Övriga Sverige	54	462 000	18 000	2 573	5 600	223	15 %	97 %	217	15 %
Övriga Finland	33	336 000	–	2 290	6 800	211	14 %	100 %	211	15 %
Övrigt	11	107 000	4 000	1 232	11 500	114	8 %	92 %	105	7 %
Totalt	225	1 874 000	66 000	16 534	8 800	1 470	100 %	96 %	1 411	100 %

Förfalloår årshyra



Koncernens hyresvärde

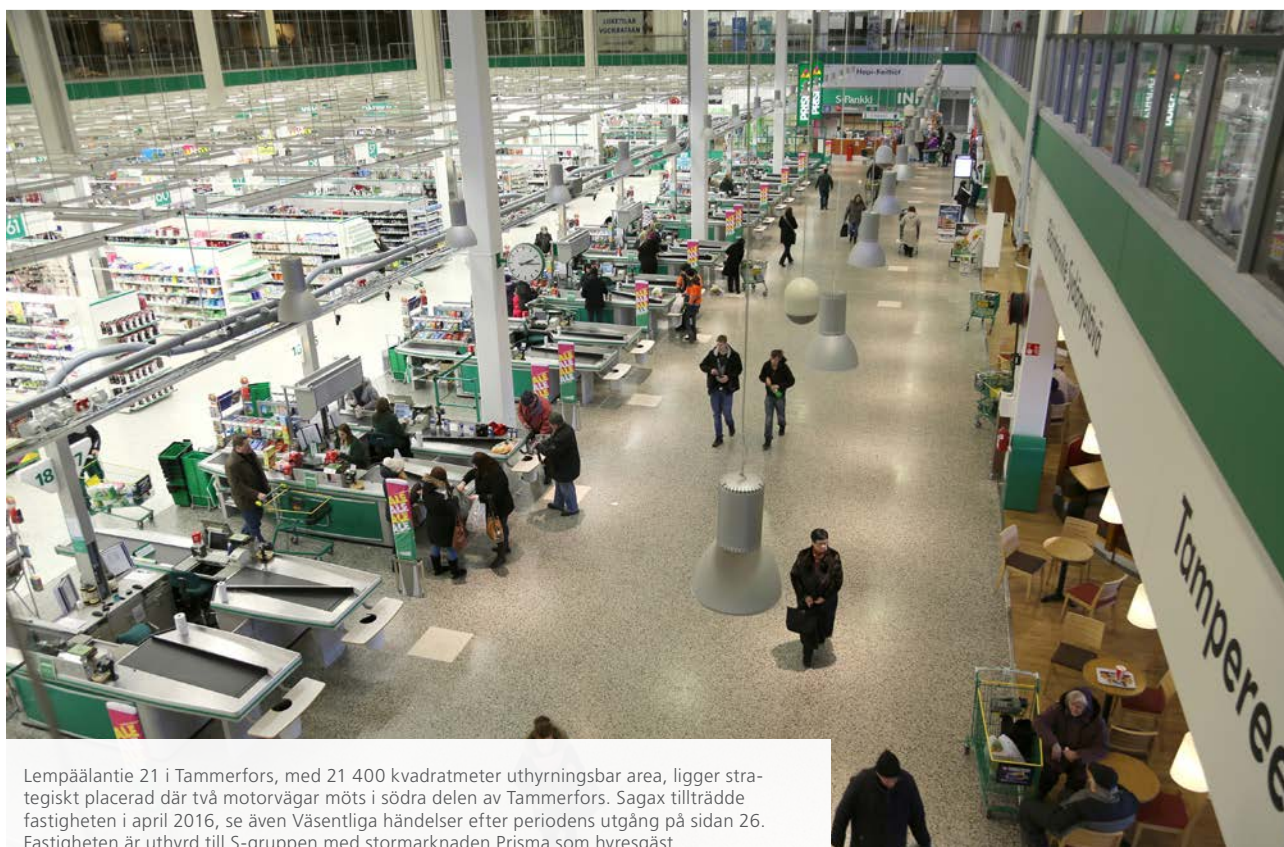


Fastighetsinvesteringar januari-mars 2016

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	23	22	45
Helsingfors	–	17	17
Övriga Sverige	–	–	–
Övriga Finland	–	–	–
Övrigt	105	–	105
Totalt	128	39	167

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2016	177	83 000	76	5 %
2017	164	104 000	105	7 %
2018	108	170 000	148	10 %
2019	83	79 000	75	5 %
2020	47	260 000	189	13 %
>2020	167	1 112 000	818	58 %
Totalt	746	1 808 000	1 411	100 %



Lempääläntie 21 i Tammerfors, med 21 400 kvadratmeter uthyrningsbar area, ligger strategiskt placerad där två motorvägar möts i södra delen av Tammerfors. Sagax tillträdde fastigheten i april 2016, se även Väsentliga händelser efter periodens utgång på sidan 26. Fastigheten är uthyrd till S-gruppen med stormarknaden Prisma som hyresgäst.

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 225 (192) fastigheter uppgick den 31 mars 2016 till 16 534 (13 770) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades i värde med 68 (-123) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 196 (43) 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 2016 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut.

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

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

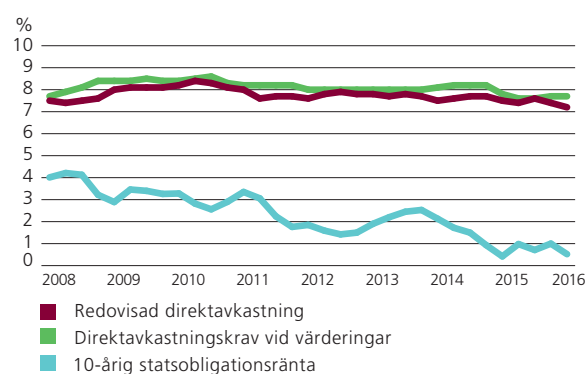
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,3–12,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,25–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,8–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,3 % (8,8 %) respektive 9,1 % (9,7 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,7 % (7,8 %) per 31 mars 2016, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,7 % den 31 december 2015. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 7,2 % (7,5 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

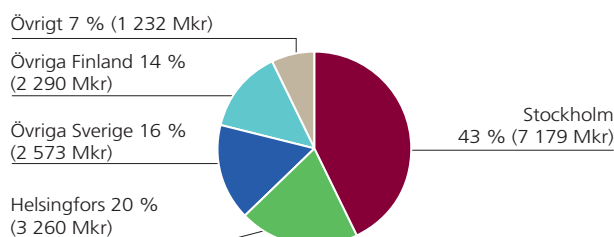
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2015	16 189	225
Förvärv av fastigheter	128	2
Investeringar i befintligt bestånd	39	
Försäljning av fastigheter	-86	-3
Avstyckad fastighet	-	1
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	68	
Orealiserad värdeförändring	196	
Fastighetsbestånd 31 mars 2016	16 534	225

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 54 (47) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 65 (40) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -64 (-33) miljoner kronor under perioden. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 308 (848) miljoner kronor per 31 mars 2016.

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

SÖDERPORT HOLDING AB

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

45 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 693 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 31 mars 2016. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 44 (29) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 8 % (5 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 8 (9)

miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 19 % (31 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 1,4 procentenheter av vakansgraden. 44 % av den vakanta arean var belägen i Stockholm vid periodens slut.

HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 328 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 27,9 miljarder kronor den 31 mars 2016. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 47 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 16 % av fastigheternas marknadsvärde.

Av Hemsös fastigheter är 153 äldreboenden, 90 skolor, 76 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös hyresvärde kommer 58 % från kommun, landsting eller stat. 1 450 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,7 år bidrar i kombination med finansiellt stabila hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemsö.se.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 31 mar	2015 31 mar
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	136	128	531	502
Förvaltningsresultat, Mkr	53	52	246	218
Periodens resultat, Mkr	60	77	34	122
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	27	26	26	21
Antal fastigheter	55	45	328	301
Hyresvärde, Mkr	542	541	2 184	2 018
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 706	5 121	27 888	24 108
Uthyrningsbar area, kvm	693 000	614 000	1 550 000	1 459 000
Hyresduration, år	6,0	5,0	7,7	7,6
Ekonomisk vakansgrad, %	8	5	3	4
Räntebärande skulder, Mkr	3 220	3 226	18 519	15 857
Kapitalbindning, år	3,8	4,8	2,7	2,8
Räntebindning, år	4,0 ¹⁾	3,9	3,8	3,7
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-464	-497	-924	-950

1) Swedbank har antagits nyttja sin rätt att i september 2016 förlänga ränteswapavtal om 2 088 mkr till 2021.

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2016 till 6 277 (4 789) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 10 682 (8 678) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 4 039 (3 283) miljoner kronor upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 10 387 (8 602) miljoner kronor motsvarande 63 % (62 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 46 % (50 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 mars 2016. Återstående bruttoskuld motsvarade 19 % (13 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 2 281 (1 807) miljoner kronor samt företagscertifikat om 798 (–) miljoner kronor.

Sagax två program för företagscertifikat ger bolaget möjlighet att emittera i svenska kronor och euro. Rambeloppen uppgår till 1 500 miljoner kronor respektive 200 miljoner euro och löptiden är högst ett år. Den 31 mars 2016 var certifikat om totalt 798 (–) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,3 år. De tillgängliga långfristiga kreditfaciliteterna täcker samtliga utestående certifikat vid varje tillfälle. Under perioden har 485 miljoner kronor tagits upp i nya lån samtidigt som 415 miljoner kronor amorterats, varav 399 miljoner kronor förklaras av nettoökning av emitterade företagscertifikat. De räntebärande skulderna har ökat med 43 (–84) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 69 (49) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 10 612 (8 629) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,9 (2,8) år respektive 3,9 (3,0) år vid

periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,3 % (3,9 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan har sänkts under de senaste tolv månaderna till följd av förtida refinansieringar samt nyupplåning till lägre räntenivåer.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 145 (5 176) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 435 (4 366) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,6 % (3,1 %), se tabell nedan. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i begränsad omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget, se Känslighetsanalys på sidan 26.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade med 99 (29) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –564 (–580) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 564 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax upplöses med totalt 122 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 509 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 2016 till 46 (–160) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 1 341 (296) miljoner kronor varav 287 (68) miljoner kronor i form av bankinlån och 1 054 (228) miljoner kronor i form av outhyrt utrustning. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöftena.

Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2016

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2016	4 182	2,3 %	39 %	115	1 %	–	–
2017	355	5,8 %	3 %	2 058	20 %	–	–
2018	1 286	2,7 %	12 %	1 275	12 %	200	3,5 %
2019	702	2,6 %	7 %	2 263	21 %	476	1,0 %
2020	698	4,3 %	7 %	987	9 %	597	3,7 %
>2020	3 459	4,5 %	32 %	3 985	37 %	3 162	2,6 %
Summa/genomsnitt	10 682	3,3 %	100 %	10 682	100 %	4 435	2,6 %

Derivatavtal 31 mars 2016

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2016	Marknadsvärde 31 dec 2015	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 435	5,8	–566	–469	–97
Räntetak	1 710	3,2	2	3	–2
Summa	6 145	5,1	–564	–466	–99

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	353	307	1 291	1 337
Övriga intäkter	1	2	2	1
Driftkostnader	-33	-30	-83	-86
Underhållskostnader	-6	-5	-25	-26
Tomträttsavgäld	-4	-4	-17	-17
Fastighetsskatt	-11	-9	-40	-42
Fastighetsadministration	-6	-5	-23	-25
Driftnetto	293	255	1 104	1 142
Central administration	-17	-14	-57	-60
Resultat från joint ventures och intresseföretag	46	54	439	430
– varav förvaltningsresultat	54	47	233	240
– varav värdeförändringar	1	7	320	315
– varav skatt	-9	–	-115	-125
Finansiella intäkter	1	–	4	5
Finansiella kostnader	-93	-89	-390	-394
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	230	205	1 100	1 123
– varav Förvaltningsresultat	237	199	895	933
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	-1	–	1	-1
Fastigheter, orealiserade	196	43	677	830
Finansiella instrument, realiserade	–	–	-13	-13
Finansiella instrument, orealiserade	-99	-29	67	-3
Resultat före skatt	326	220	1 832	1 936
Uppskjuten skatt	-44	-29	-139	-153
Aktuell skatt	-9	-6	-12	-15
Periodens resultat	272	184	1 681	1 768
<i>Övrigt totalresultat</i>				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	34	-52	-92	-6
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	3	-1	-8	-4
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	-10	14	10	-14
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-2	3	8	3
Totalresultat för perioden	297	148	1 599	1 747
Resultat per stamaktie, kr	1,53	0,98	9,88	10,43
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,53	0,98	9,85	10,40
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner	158,7	158,8	158,8	158,7

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
Förvaltningsfastigheter	16 498	13 729	16 068
Förvaltningsfastigheter till försäljning	36	–	121
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 308	848	1 259
Uppskjuten skattefordran	–	1	–
Finansiella instrument	2	–	4
Övriga anläggningstillgångar	109	45	28
Summa anläggningstillgångar	17 952	14 623	17 480
Kassa och bank	287	68	251
Övriga omsättningstillgångar	180	110	112
Summa omsättningstillgångar	467	178	363
Summa tillgångar	18 420	14 801	17 843
Eget kapital	6 277	4 789	5 981
Långfristiga räntebärande skulder	9 317	8 467	9 959
Uppskjuten skatteskuld	526	455	479
Finansiella instrument	567	580	470
Övriga långfristiga skulder	16	10	13
Summa långfristiga skulder	10 425	9 512	10 921
Företagscertifikat	798	–	399
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	498	162	141
Övriga kortfristiga skulder	421	338	401
Summa kortfristiga skulder	1 717	500	940
Summa eget kapital och skulder	18 420	14 801	17 843

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	326	220	1 831	1 936
Värdeförändringar på finansiella instrument	99	29	-54	16
Värdeförändringar på fastigheter	-195	-43	-677	-829
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-46	-54	-438	-430
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	-	-	63	63
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	6	4	35	37
Betald skatt	-6	-1	-10	-15
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-1	-2	-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	182	153	750	778
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-14	1	-15	-30
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	28	-28	28	84
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196	126	763	832
Förvärv av fastigheter	-128	-379	-2 199	-1 947
Försäljning av fastigheter	86	-	37	123
Investeringar i befintliga fastigheter	-39	-43	-202	-198
Förvärv av aktier	-61	-9	-114	-166
Kapitaltillskott till joint ventures	-	-	-45	-45
Förskottsbetalningar avseende fastighetsförvärv	-59	-	-	-59
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-1	-	-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200	-431	-2 523	-2 293
Emission av aktier	-	99	99	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-29	-28	-242	-243
Incitamentsprogram	-	-	-15	-15
Upptagna lån	480	263	3 085	3 302
Amorterade lån	-415	-30	-957	-1 342
Lösen av finansiellt derivat	-	-	-30	-30
Ökning av övriga långfristiga skulder	4	2	5	7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40	306	1 945	1 679
Periodens kassaflöde	36	1	184	219
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	-
Förändring av likvida medel	36	1	184	219
Likvida medel vid periodens ingång	251	67	67	68
Likvida medel vid periodens utgång	287	68	251	287

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
Eget kapital 31 december 2014	376	1 605	84	2 479	4 544
Nyemission av preferensaktier	5	94	–	–	99
Aktieutdelning	–	–	–	–3	–3
Totalresultat januari-mars 2015	–	–	–36	184	148
Eget kapital 31 mars 2015	381	1 699	48	2 660	4 789
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–243	–243
Incitamentsprogram	–	–	–	–1	–1
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Totalresultat april-december 2015	–	–	–46	1 497	1 451
Eget kapital 31 december 2015	381	1 698	2	3 899	5 981
Totalresultat januari-mars 2016	–	–	25	272	297
Eget kapital 31 mars 2016¹⁾	381	1 698	27	4 171	6 277

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Värdeförändringar fastigheter									
	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Orealiserade		Realiserade		Resultat före skatt	
	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	137	117	74	45	25	23	–	–	99	70
Helsingfors	82	72	50	42	3	9	–	–	53	51
Övriga Sverige	54	58	37	34	8	8	–1	–	44	40
Övriga Finland	52	36	31	23	–	3	–	–	31	26
Övrigt	27	24	16	13	160	–	–	–	175	13
Delsumma	353	307	208	157	196	43	–1	–	402	200
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	–99	–30
Joint ventures	–	–	54	47	65	40	–	1	46	54
Övrigt ej fördelat	–	–	–25	–5	–	–	–	–	–23	–4
Totalt	353	307	237	199	261	83	–1	1	326	220
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2016 31 mar	2015 31 mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar		
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	7 179	5 797	22	34	23	48	–21	–		
Helsingfors	3 260	2 820	17	5	–	317	–	–		
Övriga Sverige	2 573	2 756	–	4	–	1	–66	–		
Övriga Finland	2 290	1 443	–	–	–	–	–	–		
Övrigt	1 232	954	–	–	105	13	–	–		
Delsumma	16 534	13 770	39	43	128	379	–86	–		
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–		
Totalt	16 534	13 770	39	43	128	379	–86	–		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Direktavkastning, %	7,2	7,5	7,4	7,6	7,7	7,8	7,7
Överskottsgrad, %	83	83	86	86	87	86	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	95	97	95	93	95	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	94	92	93	93
Hyresduration, år	7,6	8,1	7,4	8,2	8,0	8,4	7,9
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	1 874	1 686	1 860	1 634	1 336	1 159	1 144
Antal fastigheter	225	192	225	184	141	134	136
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	18	16	32	18	24	15	6
Genomsnittlig ränta, %	3,3	3,9	3,3	4,1	4,4	4,6	4,5
Räntebindning inkl. derivat, år	2,9	2,8	3,0	3,0	3,7	5,2	4,3
Kapitalbindning, år	3,9	3,0	4,2	3,2	3,5	4,3	2,9
Soliditet, %	34	32	34	32	32	28	23
Belåningsgrad, %	58	59	59	59	60	62	68
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	63	62	64	62	64	63	69
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,7	2,9	2,6	2,4	2,2	2,2
Data per stamaktie^{1) 2)}							
Börskurs vid periodens utgång, kr	67,75 ³⁾	56,75 ³⁾	71,75 ³⁾	44,00 ³⁾	24,20 ³⁾	17,14	15,00
EPRA NAV, kr	37,91	28,16	35,52	27,23	19,05	14,86	12,76
Eget kapital, kr	27,70	26,01	26,01	17,49	13,41	8,09	6,99
Eget kapital efter utspädning, kr	27,63	25,93	25,93	17,44	13,40	8,09	6,99
Resultat, kr	1,53	0,98	9,88	4,06	4,44	1,82	0,33
Resultat efter utspädning, kr	1,53	0,98	9,85	4,05	4,44	1,82	0,33
Förvaltningsresultat, kr	1,31	1,07	4,92	3,74	2,74	2,15	2,07
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	1,31	1,07	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
Kassaflöde, kr	0,97	0,78	4,00	3,00	2,12	1,79	1,88
Kassaflöde efter utspädning, kr	0,96	0,78	3,99	2,99	2,12	1,79	1,87
Utdelning per aktie, kr (2015 föreslagen)	–	–	1,15	0,80	0,55	0,43	0,36
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6	147,6
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,7	158,8	158,8	158,7	158,4	147,6	147,6
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,8	158,3	158,3	153,9	147,6	146,8
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,7	158,8	158,8	158,6	154,0	147,6	147,4
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,30	37,50	31,30	36,00	31,50	29,60	26,50
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 (2015 föreslagen)	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	58,2	58,2	58,2	55,5	50,0	50,0	37,3
Genomsnittligt antal, miljoner	58,2	56,4	57,8	52,2	50,0	37,8	37,3

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

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

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

3) Avser börskursen för B-aktien.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
Nettoomsättning	13	11	47
Administrationskostnader	-20	-15	-62
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-7	-4	-15
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-16
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	11
Finansiella intäkter	54	51	195
Finansiella kostnader	-43	-56	-204
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	4	-9	-28
Koncernbidrag	-	-	19
Skatt	-1	2	2
Periodens resultat	3	-7	-7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Fordringar på koncernföretag	2 135	1 048	1 844
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 294	1 292	2 294
Summa anläggningstillgångar	4 430	2 341	4 139
Kassa och bank	22	1	67
Fordringar på koncernföretag	2 199	1 846	1 817
Övriga omsättningstillgångar	42	26	35
Summa omsättningstillgångar	2 263	1 873	1 919
Summa tillgångar	6 693	4 214	6 058
Eget kapital	1 529	1 778	1 524
Långfristiga räntebärande skulder	2 321	2 162	2 297
Skulder till koncernföretag	738	-	738
Uppskjuten skatteskuld	-	2	-
Summa långfristiga skulder	3 059	2 164	3 035
Skulder till koncernföretag	1 235	191	989
Övriga kortfristiga skulder	870	81	510
Summa kortfristiga skulder	2 105	272	1 499
Summa eget kapital och skulder	6 693	4 214	6 058

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 7 569 (7 761) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 12 703 (11 150) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-

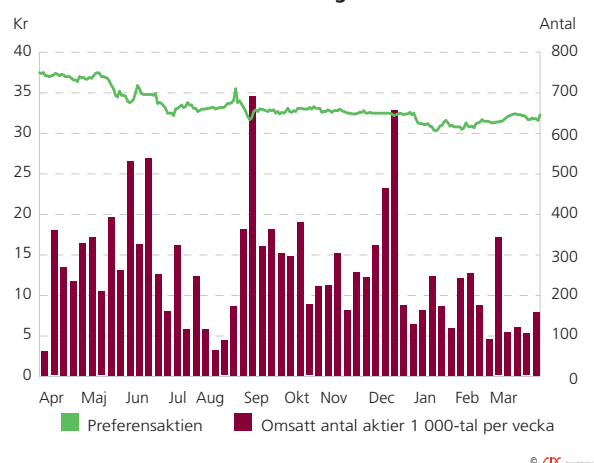
aktier och 58 250 000 preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

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

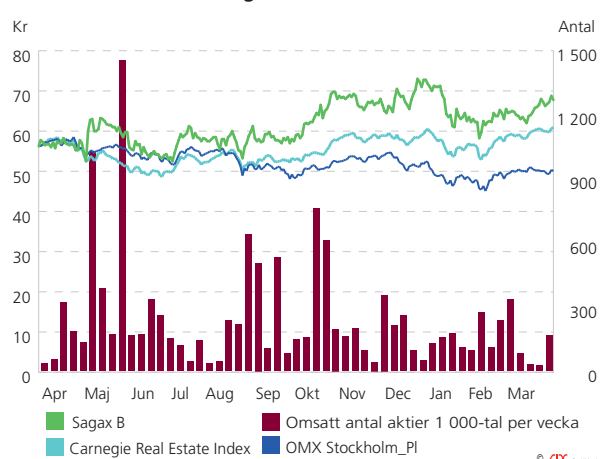
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Transaktioner per handelsdag		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 mar 2016	31 mar 2015	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-mar 2016	jan-mar 2015
A-aktier	70,00	56,75	6	21	2	8	0,1	0,2
B-aktier	67,75	56,25	74	93	6	12	2,0	3,9
Preferensaktier	32,30	37,50	48	68	16	48	1,1	4,1

Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

TECKNINGSOPTIONER

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 5,14 (4,07) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 13,2 (13,8).

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 27,63 (18,23) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 37,91 (28,16) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 245 % (309 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 179 % (200 %) av EPRA NAV per stamaktie.

Nyckeltal per stamaktie¹⁾

	2016 31 mar	2015 31 mar	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	67,75	56,25	71,75	44,00	24,20	17,14	15,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	5,14	4,07	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	4,17	3,20	3,99	2,99	2,12	1,79	1,87
Eget kapital efter utspädning, kr	27,63	18,23	25,93	17,44	13,40	8,09	6,99
EPRA NAV, kr ⁴⁾	37,91	28,16	35,52	27,23	19,05	14,86	12,76
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	13,2	13,8	14,6	11,8	8,9	8,0	7,3
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	16,3	17,6	18,0	14,7	11,4	9,6	8,0
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	245	309	277	252	181	212	215
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	179	200	202	162	127	116	118

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

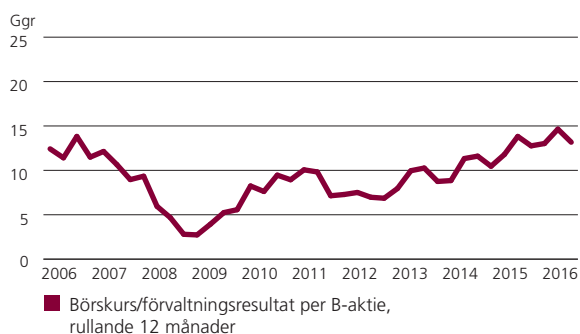
Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

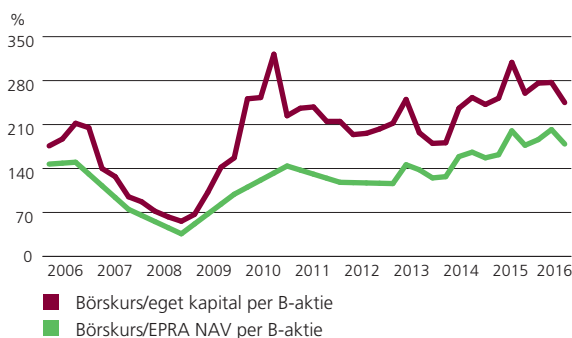
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 31 mars 2016¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	3 440	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 496	9 %	Sverige	7 176	93 %
501–1 000	840	Privatpersoner bosatta utomlands	63	1 %	Luxemburg	21	3 %
1 001–2 000	826	Företag/institutioner i Sverige	680	83 %	Storbritannien	47	1 %
2 001–5 000	1 091	Företag/institutioner utomlands	330	7 %	Norge	23	1 %
5 001–10 000	539				USA	50	1 %
10 001–50 000	591				Övriga länder	252	1 %
50 001–	242						
Totalt	7 569	Totalt	7 569	100 %	Totalt	7 569	100 %

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

Största aktieägare 31 mars 2016¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 000 000	37 693 025	775	19,6 %	26,0 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	78 595	9,0 %	11,1 %
Rutger Arnhult med bolag	2 825 571	15 984 768	65 000	8,7 %	13,1 %
Tredje AP-fonden	–	12 181 543	–	5,6 %	3,6 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	12 063 919	–	5,5 %	3,6 %
Catella Hedgefond	–	–	7 987 141	3,7 %	2,4 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	3 205 405	1,5 %	1,0 %
Avanza Pension	23 955	750 846	2 232 781	1,4 %	1,0 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	2 940 000	1,4 %	0,9 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	–	1,3 %	1,5 %
Erik Selin Fastigheter	434 548	1 785 988	–	1,0 %	1,8 %
Fjärde AP-fonden	2 858	2 041 346	–	0,9 %	0,6 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	0,9 %	0,9 %
Sifonen	145 000	1 668 450	10 033	0,8 %	0,9 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	1 800 000	0,8 %	0,5 %
ICA-Handlarnas Förbund Finans	–	–	1 740 173	0,8 %	0,5 %
Banque Carnegie Luxembourg	696 382	917 000	31 666	0,8 %	2,3 %
Andra AP-fonden	–	1 576 025	–	0,7 %	0,5 %
Skandia Liv	140 742	1 409 556	–	0,7 %	0,8 %
SEB S.A.	72 750	123 200	1 332 133	0,7 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	11 724 270	110 044 271	21 423 702	65,8 %	73,7 %
Övriga aktieägare	1 692 552	34 813 859	36 826 298	33,7 %	26,3 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	58 250 000	99,5 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	58 250 000	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 433 161	59 870 797	79 620	31,0 %	39,8 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Finansinspektionens insynsregister.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god 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. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 31 mars. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av marknadsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad.

Sagax prioriterar att hyra ut till hyresgäster med hög kreditvärdighet och att hyra ut med långa löptider på hyresavtalen även om detta medför något lägre omedelbar intjäning. Avsikten är att minska risken för hyresförluster samt risken för vakanser.

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument som ränteswappar och räntetak. Sagax värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet

av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 234 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -249 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 mars skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 22 (35) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 28 (-35) 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 bilaterala kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper dessa faciliteter med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax börsnoterade obligationslån har upptagits till sedvanliga villkor. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-3 307	-1 653	-	1 653	3 307
Belåningsgrad, %	71	64	58	53	49

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+4 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	259	278	297	312	ET

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2016, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 2 244 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten

av valutakurseffekterna till Övrigt totalresultat vid konsolidering av koncernen. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2015, på sidorna 56-59.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 mars 2016

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital ⁵⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-15	+/-12	+/-12
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-14	+/-11	+/-11
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+2	+/-2	-/+2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1 %-enhet	-22/-28	-17/-22	-17/-22
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1 %-enhet	-67/+17	-52/+13	-52/+13
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor ³⁾	+/-1 %-enhet	E T	+183/-194	+183/-194
Förändring av valutakursen SEK/EUR ⁴⁾	+/-10 %	+/-43	+/-35	+/-175
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2016	+/-10 %	+/-8	+/-6	+/-6

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

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

5) 22 % schablonskatt beaktad.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 12 april 2016 pressmeddelades att den finska Konkurrens- och konsumentmyndighetens godkännande av handelskoncernen Keskos förvärv av Suomen Lähikauppa (SLK) medför att Sagax genomför det tidigare pressmeddelade villkorade förvärvet av en fastighetsportfölj omfattande 2 stormarknader och 184 närlivsbutiker i Finland i vilka SLK är dominerande hyresgäst. Den avtalade köpeskillingen uppgår till motsvarande 850 miljoner kronor. Sagax förvärv var villkorat av att den finska handelskoncernen Kesko erhöll detta godkännande. Fastigheterna har tillträtts under april.

Den 21 april pressmeddelades att Sagax emitterat ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 300 miljoner kronor inom ett rambelopp om 1 000 miljoner kronor. Obligationslånet löper till 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 4,75 procentenheter utan golv för Stibor. Obligationslånet kommer att användas till allmänna verksamhetsändamål, investeringar och refinansiering av skuld. Obligationslånet har

riktats till institutionella investerare och kommer att noteras på Nasdaq Stockholm.

Den 26 april 2016 pressmeddelades att Sagax joint venture Söderport, vilket ägs till lika delar med Hemfosa Fastigheter AB, har avyttrat fastigheten Kamelen 14 i Malmö. Fastigheten är idag bebyggd med 13 500 kvadratmeter kontors- och verksamhetslokaler och har varit vakant sedan oktober 2015 då Polisen lämnade lokalerna. Söderport har initierat framtagandet av en ny detaljplan som medger konvertering till bostäder. Försäljningspriset uppgår till 170 miljoner kronor, vilket motsvarar det bokförda värdet. Fastigheten frånträds under andra kvartalet 2016. Det meddelades även att Sagax därutöver för 16 miljoner kronor genomfört ett förvärv av en fastighet i Esbo, Finland, omfattande 11 200 kvadratmeter friköpt markarea som skall bebyggas med 5 200 kvadratmeter industrilokaler. Den sammanlagda investeringen beräknas uppgå till 71 miljoner kronor.

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 2015. 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.

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 3 maj 2016
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Göran E Larsson
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Staffan Salén
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 3 maj 2016, klockan 13.00.

Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-juni 2016
Delårsrapport januari-september 2016
Bokslutskommuniké 2016

13 juli 2016
26 oktober 2016
9 februari 2017

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL PREFERENSAKTIEÄGARE

Juni 2016

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾

28 juni 2016
29 juni 2016
30 juni 2016
5 juli 2016

September 2016

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾

28 september 2016
29 september 2016
30 september 2016
5 oktober 2016

December 2016

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾

28 december 2016
29 december 2016
30 december 2016
4 januari 2017

Mars 2017

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear¹⁾

29 mars 2017
30 mars 2017
31 mars 2017
5 april 2017

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade företrädesrätt till utdelning (2 kronor per år).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

EURIBOR

EURIBOR, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.

EPRA NAV

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per stamaktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa.

Joint venture

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Preferenskapital

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

Resultat per stamaktie

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

Ränteswap

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

STIBOR

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

Totalavkastning på aktie

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

Totalavkastning på fastighet

Summan av 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, fastighetsskötsel, etc.

Utspädning

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2016 uppgick till 1 874 000 kvadratmeter fördelat på 225 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

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

www.sagax.se