

Delårsrapport januari-juni 2017

AB | SAGAX

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

Perioden i sammandrag

FÖRSTA HALVÅRET 2017

- Hyresintäkterna ökade med 24 % till 904 miljoner kronor (731 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 % till 651 (516) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 25 % till 3,60 (2,88) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 619 (801) miljoner kronor, varav 228 (151) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 429 (-261) miljoner kronor, varav 41 (-99) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 441 (894) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 612 (517) miljoner kronor motsvarande 3,35 (2,89) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 861 (1 233) miljoner kronor. Fastigheter förvärvades för 712 (1 182) miljoner kronor.

ANDRA KVARTALET 2017

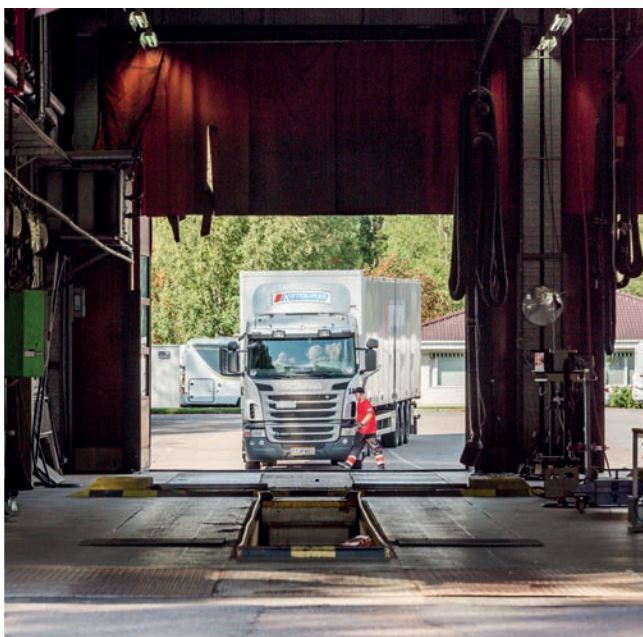
- Hyresintäkterna ökade med 22 % till 460 (377) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 349 (279) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 24 % till 1,94 (1,57) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 285 (542) miljoner kronor, varav 78 (87) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 378 (-98) miljoner kronor, varav 21 (-35) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 882 (622) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 377 (334) miljoner kronor motsvarande 2,20 (1,93) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under kvartalet nettoinvesterat 646 (1 153) miljoner kronor. Fastigheter förvärvades för 581 (128) miljoner kronor.
- Inlösenerbjudande till Sagax preferensaktieägare ledde till att 71,2 % av preferensaktierna inlöstes och att 45,3 miljoner D-aktier emitterades.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2017

För 2017 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 320 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 290 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-mars 2017.

Nyckeltal i urval

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,60	2,88	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Förändring jämfört med föregående år, %	25	36	22	31	37	27	4
Resultat per A- och B-aktie, kr	8,60	5,28	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	1,45 ¹⁾	1,15	0,80	0,55	0,43
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Belåningsgrad, %	53	58	54	59	59	60	62
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	22 113	18 222	20 628	16 189	13 428	10 825	9 396
Direktavkastning, %	7,0	7,2	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8
Hyresduration, år	6,8	7,4	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4



Under det andra kvartalet förvärvades en fastighetsportfölj i Finland omfattande totalt 50 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 627 000 kvadratmeter mark från Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma för 219 miljoner kronor. Fastighetsportföljen har en uthyrningsgrad om 98 % och omfattar 53 fastigheter uthyrda till tre hyresgäster med maskinuthyrning, bilbesiktning respektive grossisthandel som verksamhetsområden.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

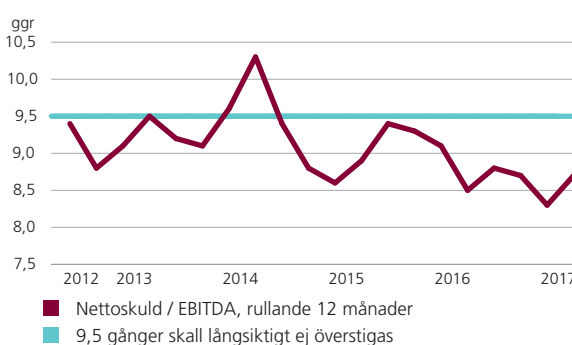
Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Som synes motsvaras kassaflödet i hög utsträckning av förvaltningsresultatet. Avvikelsen är huvudsakligen hänförlig till förvaltningsresultat från joint ventures som ej redovisas som kassaflöde. Utdelning som erhålles från joint ventures redovisas som kassaflöde från löpande verksamhet.

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,3 (3,1) år vid halvårsskiftet.

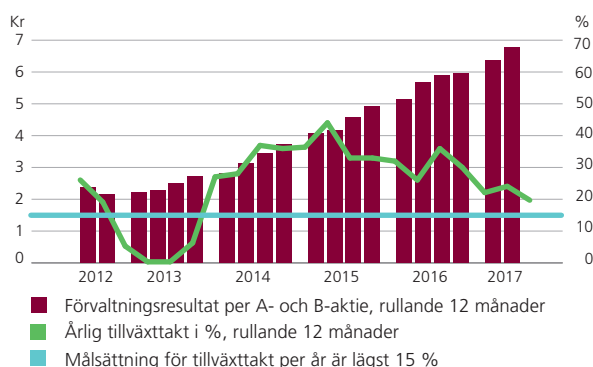
Finansiella mål

Procent	Utfall jan-jun 2017	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	31 %	22 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	20 %	25 %
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 200 %	386 %	280 %
Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 65 %	53 %	59 %
Nettoskuld / EBITDA skall långsiktigt understiga 9,5 gånger	8,7 ggr	9,1 ggr

Nettoskuld / EBITDA



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,2 (3,8) år vid halvårsskiftet.

Bolaget har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. D-aktierna möjliggör i likhet med preferensaktierna att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick den 30 juni till 6,8 (7,4) år.

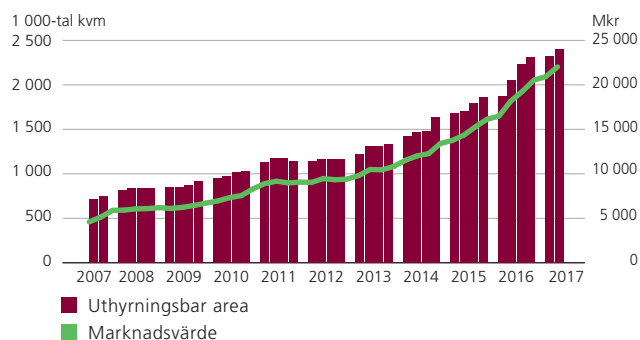
Strategi för hyresgäster

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

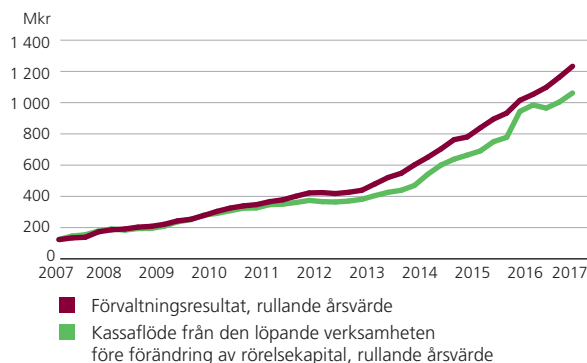
Hyresmarknadsstrategi

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2017. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive motsvarande periods utgång föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 26 % till 651 (516) miljoner kronor varav 133 (116) 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 25 % till 3,60 (2,88) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 619 (801) miljoner kronor, varav 228 (151) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 429 (-261) miljoner kronor. Räntederivat svarade

för 120 (-268) miljoner kronor, varav 41 (-99) miljoner kronor från joint ventures. Tidsfaktorn är den främsta förklaringen till räntederivatens värdeförändringar och den lägre reserven för räntederivats undervärden. Finansiella instrument hänförliga till engagemang i joint ventures har marknadsvärderats enligt IAS 39 till 307 (-) miljoner kronor.

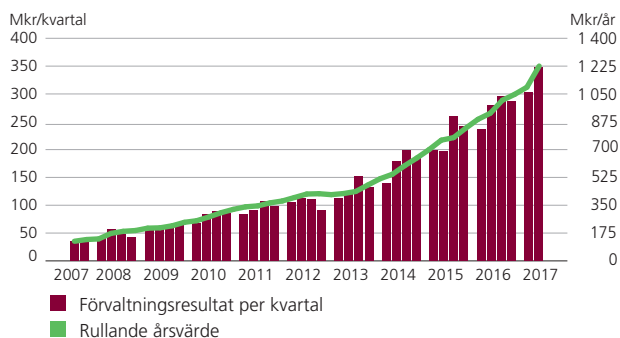
Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 441 (894) miljoner kronor.

INTÄKTER

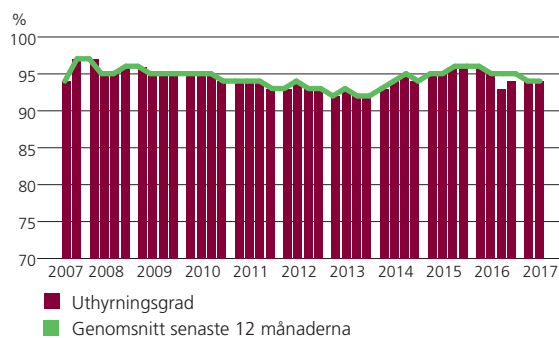
Hyresintäkterna ökade med 24 % till 904 (731) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

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

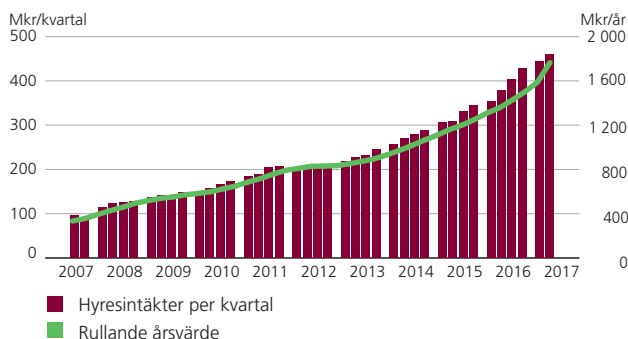
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden om 94 % är oförändrad sedan årsskiftet 2016/2017. Under perioden har vakansvärdet ökat med 27 (16) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 42 (15) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 19 (18) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 7 miljoner kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 83 % (68 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Vakansvärde i förvärvade fastigheter överstiger vakansvärde i försålda fastigheter med 7 miljoner kronor. Transaktionsverksamheten har följaktligen ökat vakansvärdet med netto 7 miljoner kronor. Det utgående vakansvärdet uppgick till 121 (77) miljoner kronor, oförändrat jämfört med årets ingång.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 53 (40) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 1 (3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 52 (37) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 18 miljoner kronor under 2017 och 33 miljoner kronor under 2018. Avflyttnings-takten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 17 (22) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 157 (95) miljoner kronor, en nettoökning med 16 miljoner kronor under perioden varav 7 miljoner kronor till följd av transaktionsverksamheten under perioden.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-jun	2016 jan-dec
Ingående vakans respektive år	121	59
Avflyttningar	27	50
Inflyttningar	-42	-48
Förändring av lämnade rabatter	7	-6
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	12	80
Vakansvärde, försålda fastigheter	-5	-15
Valutakursförändring	1	1
Utgående vakansvärde	121	121
Uppsagt för omförhandling	1	3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	52	46
Nyuthyrning, ej inflyttat	-17	-26
Justerat utgående vakansvärde	157	141

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2017	7
2018	7
2019	3
2020	1
2021	0
>2021	1
Totalt	19

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2017	21	18
2018	19	33
2019	2	1
Totalt	42	52

Vakanser 1 juli 2017

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	615	47	8 %	626 000	45 000	7 %
Helsingfors	520	53	10 %	492 000	54 000	11 %
Paris	104	6	6 %	127 000	5 000	4 %
Nederländerna	61	–	–	75 000	–	–
Sverige, övrigt	212	7	3 %	436 000	19 000	4 %
Finland, övrigt	354	8	2 %	523 000	16 000	3 %
Övriga Europa	124	1	0 %	120 000	1 000	1 %
Totalt	1 991	121	6 %	2 399 000	140 000	6 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 97 (67) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 46 (31) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader uppgick till 14 (15) miljoner kronor.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 35 (30) miljoner kronor och består av kostnader för bolagsledning, finansiell riskhantering och kreditupphandling. Administrationskostnaderna har relativt sett sjunkit jämfört med föregående år till följd av bolagets tillväxt och motsvarar nu 3,9 % (4,1 %) av hyresintäkterna. Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 18 (16) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 20.

Koncernen hade vid periodens utgång 45 (38) medarbetare, se sammanställning nedan. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

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

Periodens resultat uppgick till 351 (132) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 133 (116) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 41 (-99) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 288 (151) miljoner kronor.

Resultatet belastades med 51 (37) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna uppgick till 213 (193) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 juni 2017 till 3,0 % (3,2 %). De räntebärande skulderna har ökat till 13 327 (11 601) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 13.

Belåningsgraden har över tid successivt sjunkit samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter, vilket medfört att räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,7 (8,5) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se även diagram på sidan 2.

Finansiella intäkter om 18 (2) miljoner kronor motsvaras i huvudsak av erhållna utdelningar avseende börsnoterade aktier.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

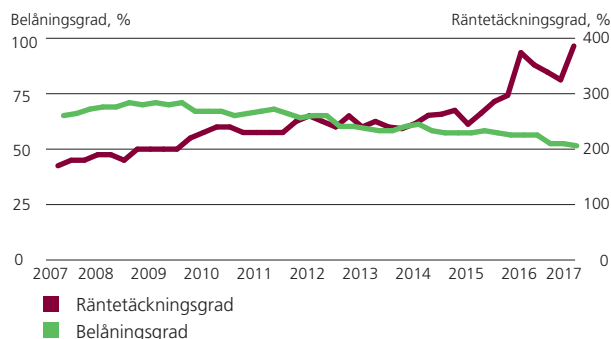
Värdeutvecklingen för fastigheterna i Sverige uppgick till 123 (221) miljoner kronor och värdeutvecklingen för fastigheterna utomlands uppgick till 268 (431) miljoner kronor.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 131 (237) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 70 (27) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 330 (441) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav. Av den orealiserade värdeförändringen om 259 (252) miljoner kronor utomlands var 247 miljoner kronor hänförligt till verksamheten i Finland. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 392 (652) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 11.

Antal anställda

Kontor	Män	Kvinnor	Totalt
Stockholm	16	10	26
Helsingfors	7	7	14
Paris	3	–	3
Rotterdam	2	–	2
Totalt	28	17	45

Belånings- och räntetäckningsgrad



Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2017
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	52
Avflyttningar/Omförhandlingar	–
Allmän marknadsvärdeförändring	71
Delsumma Sverige	123
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	79
Avflyttningar/Omförhandlingar	–70
Allmän marknadsvärdeförändring	259
Delsumma Utland	268
Summa orealiserade värdeförändringar	392

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,4 % (7,6 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,0 % (8,2 %) respektive 8,6 % (9,0 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 11.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga räntederivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick netto till 79 (–162) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring. Värdeförändringen förklaras främst av tidsfaktorn för räntederivaten. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 448 (635) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 13. Resultatet påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med 41 (–99) 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 3 (7) miljoner kronor. Försäljning av aktier medförde en realiserad värdeförändring om –1 (miljon kronor).

Finansiella instrument avseende joint ventures har marknadsvärderats till 307 (–) miljoner kronor i enlighet med IAS 39.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 35 (15) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 171 (111) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 916 (596) miljoner kronor vid periodens slut.

Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2017
Sverige	499
Finland	346
Tyskland	68
Danmark	1
Frankrike	–
Nederländerna	2
Skatteskuld	916

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 612 (517) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 57 (44) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –959 (–1 248) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 238 (685) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel minskat med 52 (4) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 17.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2017

För 2017 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 320 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 290 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-mars 2017.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 juli 2017. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. Utdelningar avseende bolagets innehav av aktier som kan köpas och säljas på en öppen handelsplats har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 22 % schablonskatt.

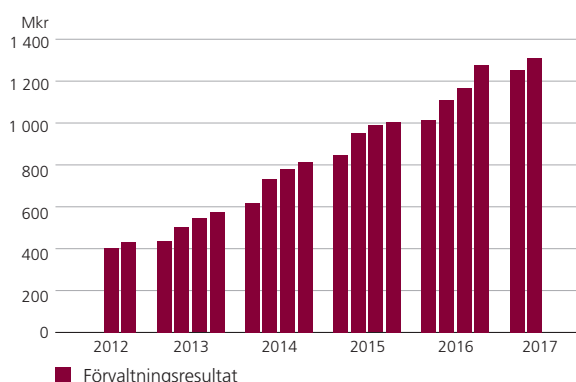
Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

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

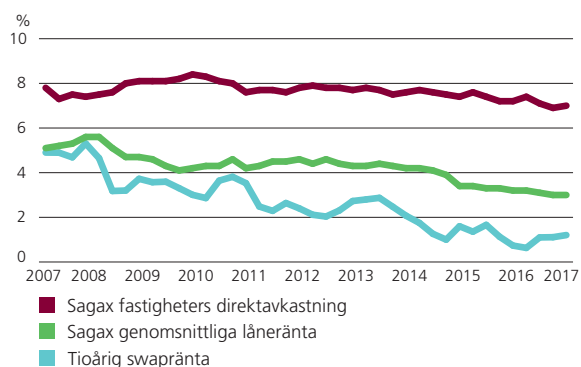
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2017	1 jan 2017
Hyresvärde	1 991	1 880
Vakans	-121	-121
Hyresintäkter	1 870	1 759
Fastighetskostnader	-302	-268
Driftnetto	1 568	1 491
Central administration	-74	-68
Joint ventures och intresseföretag	255	271
Finansiella kostnader	-437	-418
Förvaltningsresultat	1 313	1 277
Skatt	-289	-281
Resultat efter skatt	1 023	996
– varav ägare av preferensaktier	34	117
– varav ägare av D-aktier	127	37
– varav ägare av A- och B-aktier	863	843

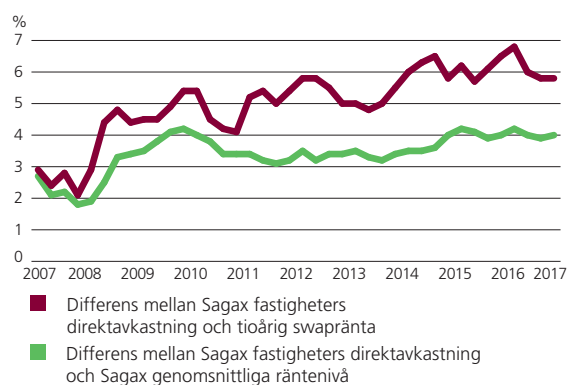
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 juni 2017 omfattade fastighetsbeståndet 479 (414) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 399 000 (2 048 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 6,8 (7,4) år. Det största marknadsområdet är Stockholmsregionen motsvarande 38 % (40 %) av marknadsvärdet och 31 % (36 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 991 (1 621) miljoner kronor respektive 1 870 (1 544) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 871 (1 354) miljoner kronor varav 712 (1 182) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 30 % av investeringarna avsåg Stockholm och 25 % av investeringarna avsåg Helsingfors.

Totalt 60 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 92 700 kvadratmeter har förvärvats, se sidan 10. Elektra 11 i Västberga, Stockholm, omfattar 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är den enskilt största fastigheten som förvärvats under perioden.

Totalt 159 (172) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 9 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 28 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 106 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 16 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Totalt investerades 608 miljoner kronor utomlands, motsvarande 70 % av de totala investeringarna under perioden.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 21 fastigheter avyttrats för totalt 10 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 13 900 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 10. Försäljningarna avsåg mindre fastigheter i Finland.

DIREKTAVKASTNING

Fastigheternas direktavkastning är ett avkastningsmått där periodens innehavsjusterade driftnetto jämförs med fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång. Direktavkastningen ger en bild av resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick till 7,0 % (7,2 %), se nedan.

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2017

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	75	626 000	45 000	8 316	13 300	615	31 %	92 %	568	30 %
Helsingfors	70	492 000	54 000	4 787	9 700	520	26 %	90 %	468	25 %
Paris	33	127 000	5 000	1 059	8 300	104	5 %	94 %	98	5 %
Nederländerna	11	75 000	–	671	8 900	61	3 %	100 %	61	3 %
Sverige, övrigt	49	436 000	19 000	2 413	5 500	212	11 %	97 %	205	11 %
Finland, övrigt	223	523 000	16 000	3 561	6 800	354	18 %	98 %	347	19 %
Övriga Europa	18	120 000	1 000	1 305	10 900	124	6 %	100 %	124	7 %
Totalt	479	2 399 000	140 000	22 113	9 200	1 991	100 %	94 %	1 870	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-juni 2017

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	153	107	260
Helsingfors	186	29	215
Paris	1	21	22
Nederländerna	152	–	151
Sverige, övrigt	–	2	2
Finland, övrigt	209	–	209
Övriga Europa	12	–	12
Totalt	712	159	871

Beräkning av direktavkastning

Belopp i miljoner kronor	2017 30 jun	2016 30 jun
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	748	621
Tillägg för omräkning till årsvärde	748	621
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	41	69
Valutaomräkning till balansdagskurs	10	6
Justerat driftnetto	1 547	1 317
Redovisat värde fastigheter	22 113	18 222
Direktavkastning, %	7,0	7,2

Fastighetsförvärv januari-juni 2017

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Muonamiehentie 12 (91-46-130-26)	Helsingfors	Helsingfors	2 200
Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Vanda	Helsingfors	6 600
Kvartal 1			8 800
Elektra 11	Stockholm	Stockholm	12 000
Nuolitie 20 (94-46-130-26)	Vanda	Helsingfors	8 400
Innovatieweg 4 (4542 NH Hoek) - Property 8	Terneuzen	Nederländerna	3 700
Innovatieweg 14 (4542 NH Hoek) - Property 2	Terneuzen	Nederländerna	7 800
Fastighetsportfölj (53 fastigheter för lätt industri)	43 olika finska kommuner	Finland, övrigt	49 900
5 avenue Karl Marx	Vaulx-En-Velin (Lyon)	Övriga Europa	2 100
Kvartal 2			83 900
Totalt			92 700

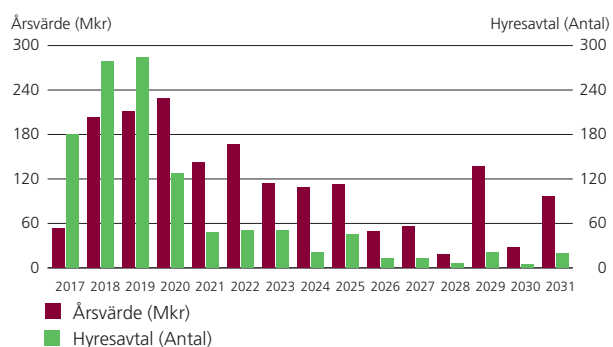
Fastighetsförsäljningar januari-juni 2017

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Keskustie 2 (858-2-6012-7)	Tusby	Helsingfors	2 500
Valtatie 37 (261-405-160-0)	Kittilä	Finland, övrigt	1 400
Totalt 8 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Finland, övrigt	2 900
Kvartal 1			6 800
Kiannonkatu 2-4 (777-406-95-19)	Suomussalmi	Finland, övrigt	1 600
Simpeleentie 6 (689-432-1-303)	Rautjärvi	Finland, övrigt	1 300
Totalt 9 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Finland, övrigt	4 200
Kvartal 2			7 100
Totalt			13 900

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2017	180	55 000	53	3 %
2018	278	224 000	203	11 %
2019	284	251 000	211	11 %
2020	128	301 000	229	12 %
2021	48	185 000	142	8 %
>2021	262	1 242 000	1 032	55 %
Totalt	1 180	2 259 000	1 870	100 %

Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 479 (414) fastigheter uppgick den 30 juni 2017 till 22 113 (18 222) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade i värde med 233 (149) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 392 (652) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 30 juni 2017 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut förutom de fem tyska fastigheterna vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland endast värderas externt vid årsskiftet.

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

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,0–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (4,0–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,2–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

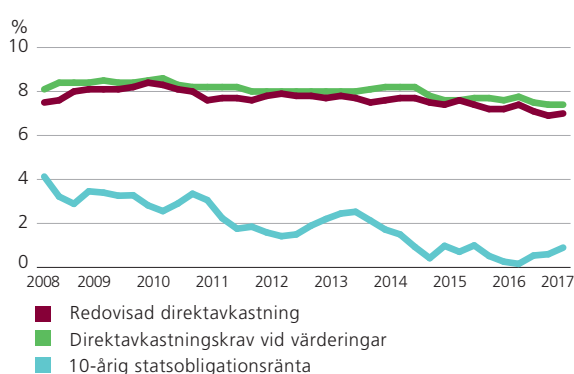
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,0 % (8,2 %) respektive 8,6 % (9,0 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,4 % (7,6 %) per 30 juni 2017, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav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

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

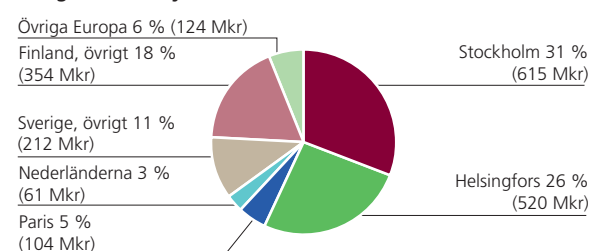
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2016	20 628	440
Förvärv av fastigheter	712	60
Investeringar i befintligt bestånd	159	
Försäljning av fastigheter	-11	-21
Omräkningsdifferens valuta	233	
Orealiserad värdeförändring	392	
Fastighetsbestånd 30 juni 2017	22 113	479

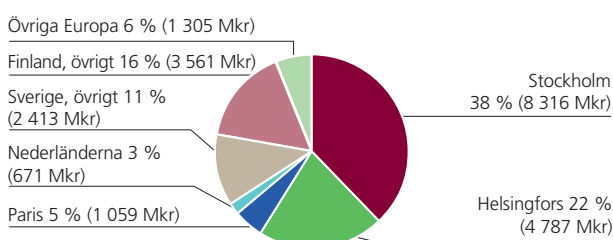
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 133 (116) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 228 (151) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 41 (–99) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures och intresseföretag uppgick till 2 186 (1 193) miljoner kronor varav 1 879 (1 193) miljoner kronor redovisas som andelar enligt kapitalandelsmetoden och därtill hörande finansiellt instrument redovisas till 307 (–) miljoner kronor efter marknadsvärdering enligt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

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

SÖDERPORT HOLDING AB

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

Motsvarande 69 % av Söderports hyresvärde om 576 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 juni 2017. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 40 (22) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 7 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 5 (8) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning.

92 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

Under perioden har 15 fastigheter förvärvats för 352 miljoner kronor med en uthyrningsbar area om 82 000 kvadratmeter. En fastighet i Göteborg har sålts för 979 miljoner kronor. Köpare var ett bolag administrerat av Ness, Risan & Partners och ägs av NRP 2016 AS (50 %) och NRP Eiendom 2015 AS (25 %). Som en del av transaktionen har Söderport investerat i köparbolaget motsvarande en ägarandel om 25 %.

HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 339 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 36 miljarder kronor den 30 juni 2017. Av det totala fastighetsvärdet är 79 % hänförligt till Sverige, 12 % till Tyskland och 9 % till Finland. Motsvarande 78 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös fastigheter är 166 äldreboenden, 101 skolor, 63 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 59 % från kommun, landsting eller stat. En genomsnittlig återstående hyresavtals-tid om 8,7 år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Cirka 95 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	277	270	1 156	1 069
Förvaltningsresultat, Mkr	123	120	629	512
Periodens resultat, Mkr	367	182	1 320	281
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	62	60	71	54
Antal fastigheter	70	49	339	330
Hyresvärde, Mkr	576	538	2 351	2 205
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 066	5 582	35 969	28 763
Uthyrningsbar area, kvm	643 000	667 000	1 560 000	1 569 000
Hyresduration, år	4,7	5,8	8,7	7,8
Ekonomisk vakansgrad, %	7	4	1	3
Räntebärande skulder, Mkr	3 077	3 232	25 863	19 853
Kapitalbindning, år	2,7	3,6	5,2	2,6
Räntebindning, år	3,1	3,8	5,6	3,6
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–367	–489	–615	–1 074

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2017 till 9 764 (6 621) miljoner kronor, en ökning med 1 055 miljoner kronor under perioden. Förändringen förklaras främst av totalresultat för perioden, utdelning samt det genomförda inlösenerbjudandet avseende preferensaktier. Se även sidan 18.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 13 327 (11 601) miljoner kronor. Motsvarande 6 114 (4 313) miljoner kronor av lånen var upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 12 745 (11 346) miljoner kronor motsvarande 58 % (62 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker om 8 647 miljoner kronor motsvarade 39 % (42 %) av fastigheternas marknadsvärde

den 30 juni 2017. Återstående bruttoskuld motsvarade 21 % (22 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 3 411 (2 869) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 269 (1 151) miljoner kronor. På sidan 14 redovisas obligationslån per 30 juni 2017 med huvudsakliga villkor för lån upptagna i kronor respektive euro.

Totalt har 1 142 (1 451) miljoner kronor tagits upp i nya lån varav 96 miljoner kronor utgörs av ökning av emitterade företagscertifikat och 477 miljoner kronor av emitterade obligationslån. 507 (500) miljoner kronor har amorterats under perioden. De räntebärande skulderna har ökat med 120 (81) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 64 miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 13 263 (11 528)

Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2017

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2017	5 949	2,4 %	45 %	47	0 %	–	–
2018	742	1,8 %	6 %	1 128	8 %	–	–
2019	995	2,6 %	7 %	3 594	27 %	486	1,0 %
2020	818	3,7 %	6 %	2 960	22 %	506	3,6 %
2021	2 416	3,6 %	18 %	2 177	16 %	1 088	3,7 %
>2021	2 408	4,2 %	18 %	3 421	26 %	2 408	2,1 %
Summa/genomsnitt	13 327	3,0 %	100 %	13 327	100 %	4 488	2,5 %

Räntebärande nettoskuld

	2017-06-30	2016-06-30
Räntebärande skulder	13 327	11 601
Räntebärande tillgångar	–4	–8
Likvida medel	–231	–247
Börsnoterade aktier	–347	–65
Nettoskuld	12 745	11 281

miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,3 (3,1) år respektive 3,2 (3,8) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,0 % (3,2 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 7 241 (6 589) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 488 (4 439) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,5 % (2,5 %), se tabell på sidan 13.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde förändrades med -79 (169) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -448 (-635) 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 124 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 420 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder och börsnoterade aktier, uppgick den 30 juni 2017 till 122 (-118) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 642 (939) miljoner kronor varav 231 (247) miljoner kronor i form av bankinlåning och 412 (692) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat inkluderas ej i disponibel likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

Sagax innehav av börsnoterade aktier uppgick till 347 (65) miljoner kronor och bestod huvudsakligen av aktier i NP3 Fastigheter AB.

Börsnoterade obligationslån 30 juni 2017

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

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

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

Derivatavtal 30 juni 2017

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2017	Marknadsvärde 31 dec 2016	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 488	5,0	-450	-530	80
Räntetak	2 753	2,6	2	3	-1
Summa	7 241	4,1	-448	-527	79

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2016 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	904	731	460	377	1 563	1 736
Övriga intäkter	1	3	–	2	10	9
Driftkostnader	–76	–52	–31	–24	–104	–142
Underhållskostnader	–21	–15	–10	–8	–34	–41
Tomträttsavgäld	–9	–9	–5	–4	–18	–18
Fastighetsskatt	–37	–22	–19	–11	–50	–65
Övriga fastighetskostnader	–14	–15	–7	–4	–41	–26
Driftnetto	748	621	388	328	1 326	1 452
Central administration	–35	–30	–17	–13	–68	–74
Resultat från joint ventures och intresseföretag	351	132	145	86	599	819
– varav förvaltningsresultat	133	116	68	62	247	264
– varav värdeförändringar	269	53	99	52	526	743
– varav skatt	–51	–37	–23	–28	–174	–188
Finansiella intäkter	18	2	17	1	3	20
Finansiella kostnader	–213	–193	–107	–99	–409	–429
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	869	532	425	302	1 451	1 788
– varav Förvaltningsresultat	651	516	349	279	1 098	1 233
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, realiserade	–1	–1	–	–	20	20
Fastigheter, orealiserade	392	651	206	455	1 306	1 046
Finansiella instrument, realiserade	–1	–	–1	–	–	–1
Finansiella instrument, orealiserade	389	–162	358	–63	–51	500
Resultat före skatt	1 648	1 020	989	694	2 726	3 354
Uppskjuten skatt	–171	–111	–82	–66	–235	–295
Aktuell skatt	–35	–15	–25	–6	–38	–58
Periodens resultat	1 441	894	882	622	2 453	3 000
<i>Övrigt totalresultat</i>						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	160	86	170	52	196	270
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	2	6	1	3	12	8
Omräkningsdifferenser avseende valuta	–62	–24	–62	–14	–64	–101
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	–6	–5	–7	–3	–11	–11
Totalresultat för perioden	1 535	956	985	659	2 586	3 165
Resultat per A- och B-aktie, kr	8,60	5,28	5,31	3,75	14,53	17,85
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	8,58	5,27	5,30	3,74	14,50	17,81
Resultat per D-aktie, kr	1,00	–	0,50	–	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	158,6	158,7	158,6	158,7	158,6	158,6
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	22,0	–	26,2	–	2,9	14,0

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Förvaltningsfastigheter	22 098	17 760	20 628
Förvaltningsfastigheter till försäljning	15	462	–
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 880	1 193	1 667
Finansiella instrument	313	9	8
Övriga anläggningstillgångar	12	25	13
Summa anläggningstillgångar	24 317	19 450	22 316
Kassa och bank	231	247	283
Börsnoterade aktier	347	65	248
Övriga omsättningstillgångar	299	179	257
Summa omsättningstillgångar	878	491	788
Summa tillgångar	25 195	19 941	23 104
Eget kapital	9 764	6 621	8 709
Långfristiga räntebärande skulder	10 864	9 914	10 896
Uppskjuten skatteskuld	916	596	739
Räntederivat	451	636	531
Övriga långfristiga skulder	44	17	39
Summa långfristiga skulder	12 275	11 162	12 205
Företagscertifikat	1 269	1 151	1 156
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 131	463	444
Övriga kortfristiga skulder	756	544	590
Summa kortfristiga skulder	3 155	2 158	2 190
Summa eget kapital och skulder	25 195	19 941	23 104

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2016 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	1 648	1 020	990	695	2 726	3 354
Värdeförändringar på finansiella instrument	-388	162	-357	63	51	-499
Värdeförändringar på fastigheter	-391	-650	-207	-455	-1 326	-1 067
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-351	-131	-145	-87	-599	-819
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	89	128	89	128	128	89
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	13	11	6	5	25	27
Betald skatt	-5	-12	-1	-6	-22	-15
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-3	-10	1	-9	-16	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	612	517	377	334	965	1 062
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	28	-27	-46	-13	-123	-68
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	29	70	52	42	135	94
Kassaflöde från den löpande verksamheten	669	560	382	363	977	1 087
Förvärv av fastigheter	-712	-1 182	-581	-1 022	-3 417	-2 916
Försäljning av fastigheter	10	121	2	35	969	858
Investeringar i befintliga fastigheter	-159	-172	-67	-133	-313	-300
Förvärv av börsnoterade aktier	-171	-58	-24	-	-237	-350
Försäljning av börnoterade aktier	73	-	73	-	-	73
Försäljning av andelar i intresseföretag	-	74	-	74	74	-
Förskottsbetalningar avseende fastighetsförvärv	-	-31	-	-	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-	-1	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	1	-	9	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-959	-1 248	-595	-1 047	-2 916	-2 625
Emission av D-aktier	-	-	-	-	476	476
Inlösenerbjudande avseende preferensaktier	-66	-	-66	-	-	-66
Utbetald utdelning till aktieägare	-306	-240	-268	-211	-299	-365
Incitamentsprogram	-23	-18	-23	-18	-18	-23
Upptagna lån	1 139	1 437	402	957	3 064	2 766
Amorterade lån	-507	-500	-5	-85	-1 283	-1 290
Depositioner från hyresgäster	5	-	2	-	26	31
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	6	-	2	4	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-3	-	-3	-	-	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	238	685	38	645	1 970	1 523
Periodens kassaflöde	-52	-4	-175	-40	30	-16
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	-	2	2
Förändring av likvida medel	-52	-4	-175	-40	32	-16
Likvida medel vid periodens ingång	283	251	406	287	251	247
Likvida medel vid periodens utgång	231	247	231	247	283	231

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2015	381	1 698	2	3 899	5 981
Aktieutdelning	–	–	–	–299	–299
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–20	–20
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-juni 2016	–	–	62	894	956
Eget kapital 30 juni 2016	381	1 698	65	4 476	6 621
Nyemission av D-aktier	32	451	–	–	483
Transaktionskostnader	–	–7	–	–	–7
Aktieutdelning	–	–	–	–18	–18
Totalresultat april-december 2016	–	–	70	1 559	1 629
Eget kapital 31 december 2016	413	2 142	135	6 017	8 709
Aktieutdelning	–	–	–	–390	–390
Inlösen av preferensaktier	–73	–1 280	–	–	–1 353
Kvittningsemission av D-aktier	79	1 210	–	–	1 289
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–25	–25
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-juni 2017	–	–	94	1 441	1 535
Eget kapital 30 juni 2017	419	2 069	230	7 046	9 764

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
Belopp i miljoner kronor	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun
Stockholm	279	275	151	158	117	205	–	–	268	362
Helsingfors	228	169	144	104	116	60	–1	–	260	164
Paris	48	10	22	5	48	–3	–	–	70	2
Nederländerna	26	–	17	–	9	–	–	–	25	–
Sverige, övrigt	103	109	63	75	6	16	–	–1	69	91
Finland, övrigt	161	123	107	76	113	203	–	–	220	279
Övriga Europa	60	45	40	27	–17	171	–	–	23	198
Delsumma	904	731	544	445	392	652	–1	–1	935	1 096
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	388	–162
Joint ventures	–	–	133	116	175	127	53	24	351	132
Övrigt ej fördelat	–	–	–26	–45	–	–	–	–	–26	–45
Totalt	904	731	651	516	567	779	52	23	1 648	1 020
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
Belopp i miljoner kronor	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun		
Stockholm	8 316	7 356	107	48	153	23	–	–50		
Helsingfors	4 787	3 642	29	77	186	230	–4	–		
Paris	1 059	207	21	–	1	105	–	–		
Nederländerna	671	–	–	–	151	–	–	–		
Sverige, övrigt	2 413	2 575	2	1	–	–	–	–71		
Finland, övrigt	3 561	3 396	–	46	209	824	–7	–		
Övriga Europa	1 305	1 046	–	–	12	–	–	–		
Totalt	22 113	18 222	159	172	711	1 182	–11	–121		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	7,0	7,2	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8
Överskottsgrad, %	83	85	85	86	86	87	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	94	96	93	97	95	93	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	94	96	94	92	93
Hyresduration, år	6,8	7,4	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 399	2 048	2 312	1 860	1 634	1 336	1 159
Antal fastigheter	479	414	440	225	184	141	134
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6	6	6	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	31	28	33	32	18	24	15
Genomsnittlig ränta, %	3,0	3,2	3,1	3,3	4,1	4,4	4,6
Räntebindning inkl. derivat, år	2,3	3,1	2,7	3,0	3,0	3,7	5,2
Kapitalbindning, år	3,2	3,8	3,6	4,2	3,2	3,5	4,3
Soliditet, %	39	33	38	34	32	32	28
Belåningsgrad, %	53	58	54	59	59	60	62
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	59	62	60	64	62	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Data per A- och B-aktie^{1) 2)}							
Börskurs vid periodens utgång, kr	101,00 ³⁾	75,25 ³⁾	81,75 ³⁾	71,75 ³⁾	44,00 ³⁾	24,20 ³⁾	17,14
EPRA NAV, kr	59,30	43,40	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
Eget kapital, kr	44,35	30,42	39,21	26,01	17,49	13,41	8,09
Eget kapital efter utspädning, kr	44,31	30,37	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
Resultat, kr	8,60	5,28	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Resultat efter utspädning, kr	8,58	5,27	14,50	9,85	4,05	4,44	1,82
Förvaltningsresultat, kr	3,60	2,89	5,97	4,92	3,74	2,74	2,15
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	3,60	2,88	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde, kr	3,36	2,90	5,13	4,00	3,00	2,12	1,79
Kassaflöde efter utspädning, kr	3,35	2,89	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,4	158,5	158,6	158,8	158,7	158,4	147,6
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9	147,6
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,6	158,7	158,6	158,8	158,6	154,0	147,6
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	29,39	–	28,30	–	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	–	35,00	–	–	–	–
Resultat, kr	1,00	–	2,00	–	–	–	–
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	–	–	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	63,6	–	18,2	–	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	22,0	–	2,9	–	–	–	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,00	33,00	30,40	31,30	36,00	31,50	29,60
Eget kapital, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	58,2	58,2	58,2	55,5	50,0	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	51,0	58,2	58,2	57,8	52,2	50,0	37,8

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

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

3) Avser börskursen för B-aktien.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Nettoomsättning	26	25	51
Administrationskostnader	-36	-34	-61
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	10	-9	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1 749
Resultat från andelar i joint ventures	39	28	28
Finansiella intäkter	176	121	345
Finansiella kostnader	-138	-97	-281
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	68	43	1 831
Periodiseringsfond	-	-	-7
Skatt	-15	-9	-8
Årets resultat	53	34	1 816

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	1	2
Fordringar på koncernföretag	2 018	2 201	2 074
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 632	2 563	3 627
Summa anläggningstillgångar	5 652	4 765	5 703
Kassa och bank	65	1	24
Fordringar på koncernföretag	3 672	2 775	3 075
Övriga omsättningstillgångar	47	45	37
Summa omsättningstillgångar	3 784	2 821	3 136
Summa tillgångar	9 436	7 586	8 839
Eget kapital	3 051	1 251	3 478
Obeskattade reserver	7	-	7
Långfristiga räntebärande skulder	3 641	2 869	2 898
Skulder till koncernföretag	438	719	438
Uppskjuten skatteskuld	2	-	5
Summa långfristiga skulder	4 081	3 588	3 341
Kortfristiga räntebärande skulder	1 269	1 151	1 156
Skulder till koncernföretag	774	1 430	723
Övriga kortfristiga skulder	254	166	134
Summa kortfristiga skulder	2 296	2 747	2 013
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	9 436	7 586	8 839

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 9 057 (7 615) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 18 465 (13 981) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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

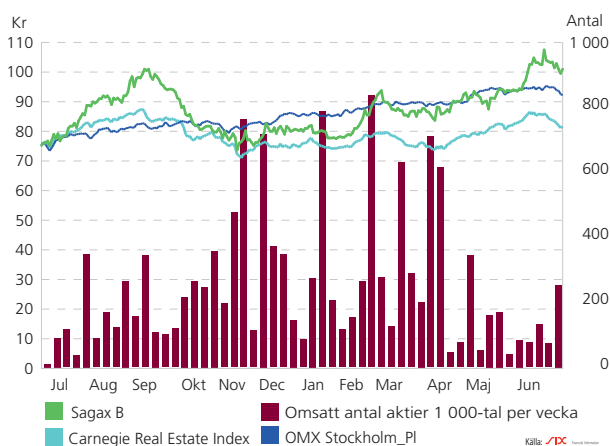
Totalt fanns 239 622 149 aktier utestående vid periodens utgång varav 1 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar, se även sammanställning över aktieslagens rösträtter och aktiekapitalandelar på sidan 23.

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

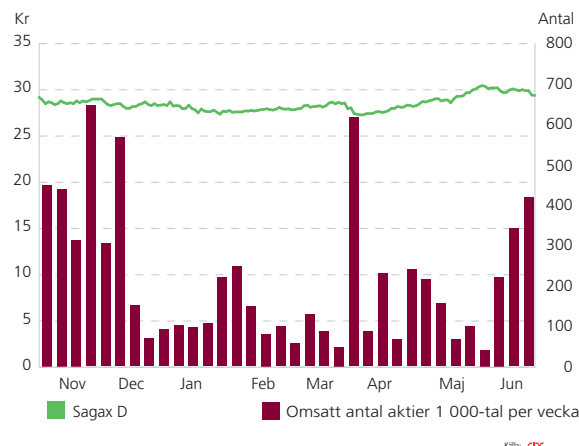
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 jun 2017	30 jun 2016	apr-jun 2017	apr-jun 2016	apr-jun 2017	apr-jun 2016
A-aktier	104,00	80,75	3	2	0,1	0,1
B-aktier	101,00	75,25	6	5	3,3	1,9
D-aktier	29,39	–	41	–	1,4	–
Preferensaktier	34,00	33,00	37	15	2,6	1,2

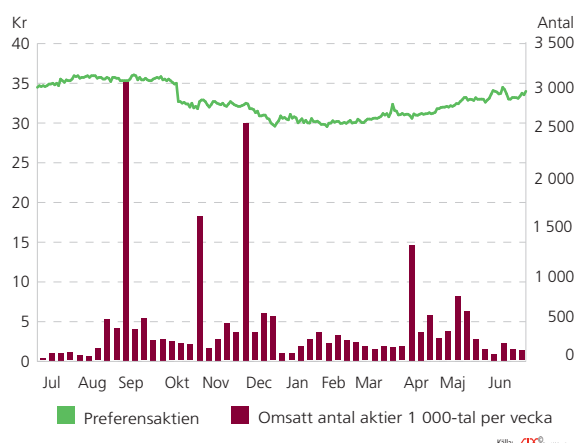
B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



D-aktiens utveckling 9 november 2016 - 31 mars 2017



Preferensaktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2015-2018, 2016-2019 respektive 2017-2020. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna B-aktier i juni 2018, juni 2019 respektive juni 2020. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 6,76 (5,67) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien A och B vid periodens utgång motsvarade en multipel om 14,9 (13,3).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 44,36 (30,37) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 59,30 (43,40) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 228 % (248 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 170 % (173 %) av EPRA NAV per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie¹⁾

	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	101,00	75,25	81,75	71,75	44,00	24,20	17,14
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	6,76	5,67	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	5,68	5,22	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Eget kapital efter utspädning, kr	44,36	30,37	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
EPRA NAV, kr ⁴⁾	59,30	43,40	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	14,9	13,3	13,7	14,6	11,8	8,9	8,0
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	17,8	14,4	16,0	18,0	14,7	11,4	9,6
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	228	248	209	277	252	181	212
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	170	173	152	202	162	127	116

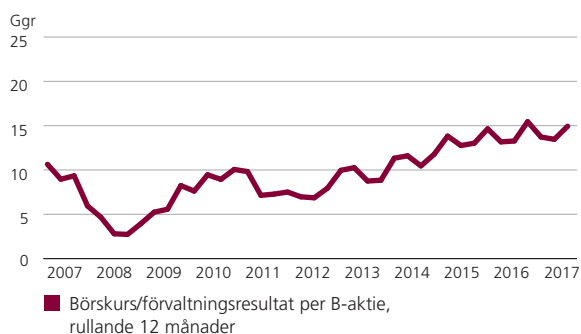
1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

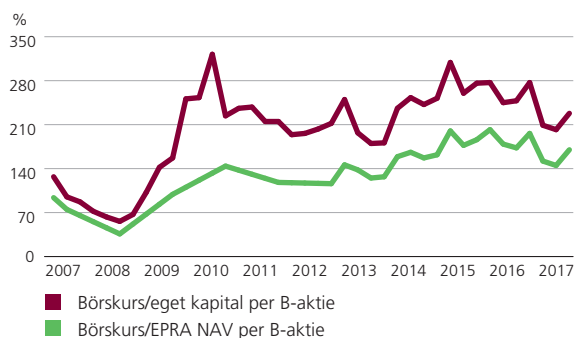
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 30 juni 2017¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 596	Privatpersoner bosatta i Sverige	7 949	11 %	Sverige	8 634	89 %
501–1 000	904	Privatpersoner bosatta utomlands	67	0 %	Finland	36	4 %
1 001–2 000	873	Företag/institutioner i Sverige	685	78 %	Luxemburg	20	3 %
2 001–5 000	1 145	Företag/institutioner utomlands	356	11 %	Storbritannien	50	1 %
5 001–10 000	556				Norge	26	1 %
10 001–50 000	716				Övriga länder	291	2 %
50 001–	267						
Totalt	9 057	Totalt	9 057	100 %	Totalt	9 057	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 juni 2017¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 015 000	37 693 025	1 886 745	775	18,6 %	25,0 %
Rutger Arnhult med bolag	2 836 789	16 628 939	1 632 273	186 983	8,9 %	13,0 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	421 742	–	8,3 %	10,5 %
Tredje AP-fonden	–	12 113 829	–	–	5,1 %	3,4 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 035 199	571 747	–	4,8 %	3,2 %
Fjärde AP-fonden	2 858	3 103 321	3 058 236	–	2,6 %	1,7 %
Avanza Pension	23 625	592 735	3 538 578	1 303 727	2,3 %	1,6 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 069 433	–	2,1 %	1,4 %
Swedbank Robur Fonder	383 731	3 731 236	173 942	–	1,8 %	2,2 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 500 000	1,5 %	1,0 %
Erik Selin med bolag	483 233	2 160 000	850 797	–	1,5 %	2,2 %
Handelsbanken Fonder	–	3 417 013	–	–	1,4 %	1,0 %
ICA-Handlarnas Förbund	–	–	3 293 427	–	1,4 %	0,9 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 136 000	–	1,3 %	0,9 %
Axel Johnson AB	–	–	2 328 000	–	1,0 %	0,6 %
Lars Ingvarsson med bolag	160 150	1 885 821	145 755	–	0,9 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	120 500	1 059 892	941 195	–	0,9 %	0,9 %
SEB Fonder	–	2 075 045	–	–	0,9 %	0,6 %
Skandia Liv	143 430	1 530 753	156 443	67 125	0,8 %	0,9 %
Nordnet Pensionsförsäkring	35 619	447 891	1 136 483	239 868	0,8 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	11 203 668	114 960 029	28 507 462	5 298 478	66,8 %	72,6 %
Övriga aktieägare	2 213 154	29 898 101	35 055 707	11 485 550	32,8 %	27,4 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	63 563 169	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	63 563 169	16 784 028	100,2 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 343 761	59 056 320	4 480 311	3 267	30,2 %	38,5 %

1) Aktieägarstruktur per 30 juni 2017 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	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 %

Årsstämma i AB Sagax 2017

Vid AB Sagax årsstämma den 4 maj 2017 beslöts:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 1,45 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt 2,00 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2016 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier och stamaktier av serie D fastställdes fredagen den 30 juni 2017, fredagen den 29 september 2017, fredagen den 29 december 2017 och torsdagen den 29 mars 2018. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag. Årsstämman beslutade även att de nya stamaktier av serie D och de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämombemyndiganden skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken.
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016.
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma.
- om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Staffan Salén utsågs till styrelsens ordförande.
- att arvoden skall utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2018.
- att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.
- om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- om införande av Incitamentsprogram 2017/2020 genom en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2017/2020. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB. Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i AB Sagax.
- att godkänna att Satrap Kapitalförvaltning får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i AB Sagax av serie 2017/2020 till anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2017/2020. Varje anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel av medarbetarens årslön före inkomstskatt. Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 400 000 stycken motsvarande cirka 0,27 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 700 000 kronor. Incitamentsprogrammet riktar sig till personer som är eller blir anställda i AB Sagax eller dess dotterbolag. Bolagets styrelse och verkställande direktör omfattas inte av erbjudandet.
- om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma,

fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, stamaktier av serie D, teckningsoptioner och/eller konvertibler i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten då styrelsen först utnyttjar bemyndigandet.

- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, stamaktier av serie D, teckningsoptioner och/eller konvertibler att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, stamaktier av serie D, och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller stamaktier av serie D kan även ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.
- att genomföra ett inlösenerbjudande, i vilket bolagets preferensaktieägare erbjuds att inlösa preferensaktier med återbetalning till preferensaktieägarna i form av en inlösenfordran och kontant betalning alternativt enbart i form av en inlösenfordran. Inlösenfordran kan endast användas till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning. Som en del i inlösenerbjudandet beslutade årsstämman om minskning av bolagets aktiekapital med högst 102 miljoner kronor genom indragning av högst 58 250 000 preferensaktier, samt att bemyndiga styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier av serie D till innehavare av inlösenfordran (kvittningsemission). Bemyndigandet ska ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och omfatta emission av högst 66 987 500 stamaktier av serie D i bolaget till en teckningskurs om 28,45 kronor per stamaktie av serie D. Med anledning härav beslutade årsstämman att ändra bolagsordningens gränser för bolagets aktiekapital från lägst 320 miljoner kronor och högst 1 280 miljoner kronor till lägst 300 miljoner kronor och högst
- att ändra bolagets bolagsordning genom införandet av ett omvandlingsförbehåll som möjliggör för ägare av preferensaktier att omvandla dessa till stamaktier av serie D.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter per 30 juni 2017 förutom de fem tyska fastigheterna som endast värderas externt vid årsskiftena till följd av de höga kostnaderna för värderingar i Tyskland. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslighetsanalys för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter och fastighetskostnader.

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

FINANSIELLA RISKER

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

en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 221 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -228 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 30 juni 2017, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 45 (23) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 18 (22) 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	-4 423	-2 211	-	2 211	4 423
Belåningsgrad, %	64	58	53	49	45

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	343	364	386	407	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-543/+579
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-420/+445
Hyresintäkter	+/- 5 %	+808/-802
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-141/+143

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2017, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 3 846 (3 017) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurseffekterna till Övrigt totalresultat vid konsolidering av koncernen. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖVRIGA RISKER

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 30 juni 2017¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-20	+/-16	+/-16
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-19	+/-15	+/-15
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+3	+/-2	-/+2
Räntekostnader med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-45/-18	-35/-14	-35/-14
Räntekostnader utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-90/+27	-70/+21	-70/+21
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	E T	+172/-178	+172/-178
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-75	+/-56	+/-385
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2017	+/-10 %	+/-5	+/-4	+/-4

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

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

3) 22 % schablonskatt beaktad.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2016. Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

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

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

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

Stockholm den 14 juli 2017
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 14 juli 2017, klockan 13.00.

Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-september 2017
Bokslutskommuniké 2017
Delårsrapport januari-mars 2018

27 oktober 2017
9 februari 2018
3 maj 2018

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

September 2017

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

December 2017

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

Mars 2018

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

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

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration), omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång. För härledning se sidan 9.

EBITDA

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

Eget kapital per A- och B-aktie

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

Eget kapital per D-aktie

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EURIBOR

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

EPRA NAV

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella derivat

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

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning

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

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Joint venture

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.

Kassaflöde per A- och B-aktie

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

Nettoskuld

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

Preferenskapital

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

Resultat per A- och B-aktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till utdelning till D-aktier och preferensaktier resultatet för perioden.

Ränteswap

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

STIBOR

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

Totalavkastning på aktie

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

Totalavkastning på fastighet

Summan av EBITDA och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för omvärderingar under perioden.

Triple netavtal

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

Utspädning

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

Överskottsgrad

Perioden driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2017 uppgick till 2 399 000 kvadratmeter fördelat på 479 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