

Bokslutskommuniké 2016

AB | SAGAX

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

Bokslutskommuniké

RÄKENSKAPSÅRET 2016

- Hyresintäkterna ökade med 21 % till 1 563 miljoner kronor (1 291 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 1 098 (895) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 22 % till 5,96 (4,90) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 1 891 (946) miljoner kronor, varav 565 (269) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -89 (106) miljoner kronor. Räntederivat svarade för -100 (106) miljoner kronor, varav -38 (52) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2 453 (1 681) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 965 (750) miljoner kronor motsvarande 5,12 (3,99) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under året nettoinvesterat 2 780 (2 364) miljoner kronor. Fastigheter förvärvades för 3 417 miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs med 26 % till 1,45 (1,15) kronor. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie och D-aktie, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 34,8 % av förvaltningsresultatet.

FJÄRDE KVARTALET 2016

- Hyresintäkterna ökade med 25 % till 429 miljoner kronor (344 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 286 (241) miljoner kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 965 (475) miljoner kronor, varav 340 (139) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 154 (105) miljoner kronor. Räntederivat svarade för 167 (105) miljoner kronor, varav 53 (40) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 223 (805) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 215 (235) miljoner kronor.
- Sagax har under det fjärde kvartalet 2016 nettoinvesterat 779 (752) miljoner kronor.

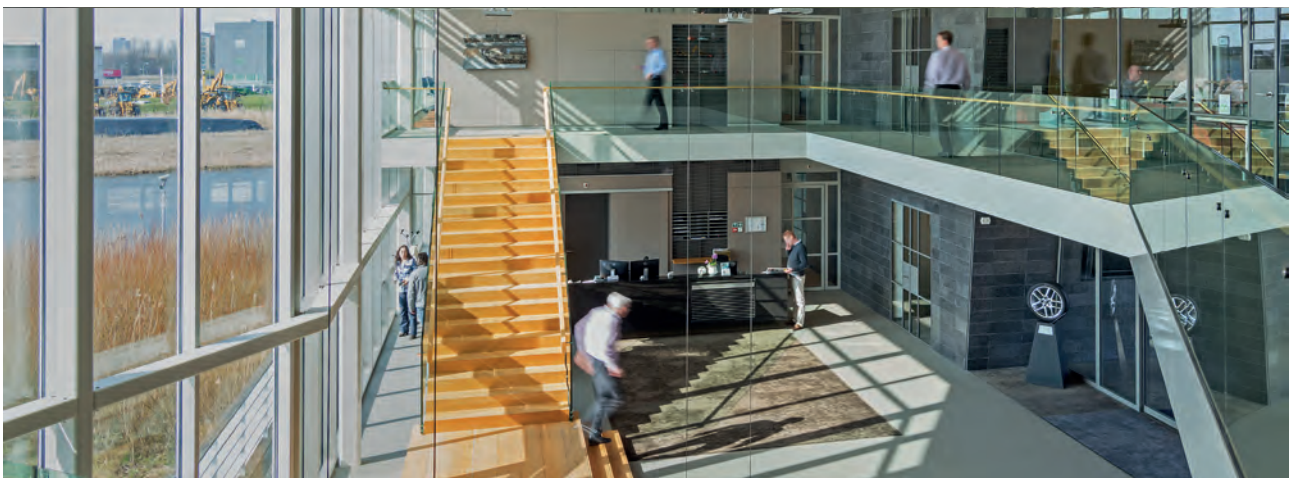
PROGNOS FÖR 2017

För 2017 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 270 miljoner kronor.

Nyckeltal i urval

	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	5,97	4,92	3,74	2,74	2,15	2,07
Förändring jämfört med föregående år	22 %	31 %	37 %	27 %	4 %	14 %
Resultat per A- och B-aktie, kr	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82	0,33
Utdelning per A- och B-aktie ¹⁾ , kr	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43	0,36
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2	2,2
Belåningsgrad	54 %	59 %	59 %	60 %	62 %	68 %
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	20 628	16 189	13 428	10 825	9 396	8 961
Direktavkastning	7,1 %	7,4 %	7,6 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %
Hyresduration, år	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4	7,9

1) 2016 föreslagen utdelning



Under fjärde kvartalet förvärvades tre fastigheter i Almere, 30 minuter från centrala Amsterdam. Fastigheterna förvärvades från Pon Holdings B.V. som tillsammans med dotterbolag hyr merparten av lokalerna. Fastigheterna omfattar 74 000 kvadratmeter friköpt markarea och 25 700 kvadratmeter uthyrningsbar area bestående huvudsakligen av lager- och industrilokaler. Lokalerna inrymmer Pon Holdings globala huvudkontor och används även för försäljning och service av mark- och schaktmaskiner. Pon är en privatägd global koncern som grundades 1898. 2015 omsatte koncernen motsvarande 67 miljarder kronor och hade 13 000 anställda. Fastigheterna är fullt uthyrda och den genomsnittliga löptiden på hyresavtalen uppgår till 9,4 år.

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

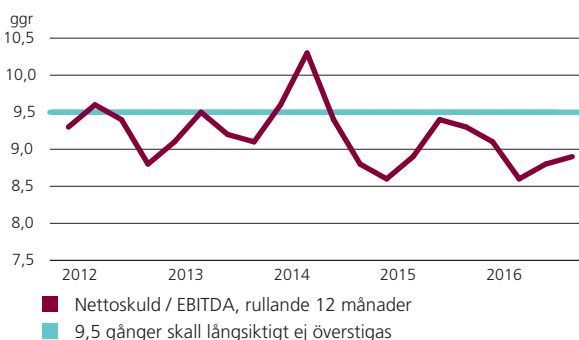
industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella 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 2,7 (3,0) år vid årsskiftet.

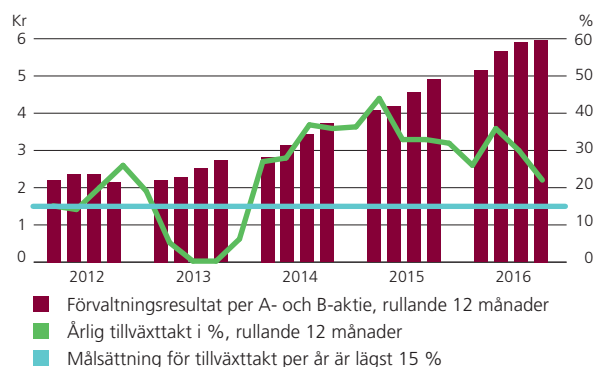
Nettoskuld / EBITDA



Finansiella mål

Procent	Utfall 2016	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	33%	23%
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % per år	22%	25%
Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 200 %	339%	270%
Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 65 %	54%	61%
Nettoskuld / EBITDA skall långsiktigt understiga 9,5 gånger	8,9 ggr	9,2 ggr

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,6 (4,2) år vid årsskiftet.

Bolaget har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. En extra bolagsstämma den 7 oktober 2016 beslutade att godkänna styrelsens förslag till bolagets första emission av stamaktier av serie D. D-aktien ger i likhet med preferensaktien rätt till 2,00 kronor i årlig utdelning, men saknar preferens. Stamaktierna av serie D skapar bättre förutsättningarna för Sagax att i framtiden kunna uppnå så kallad investment grade, vilket bedöms medföra lägre finansieringskostnader och lägre finansiell risk. D-aktierna möjliggör i likhet med preferensaktierna att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara fördelaktigt då det

leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick den 31 december till 7,1 (7,4) år.

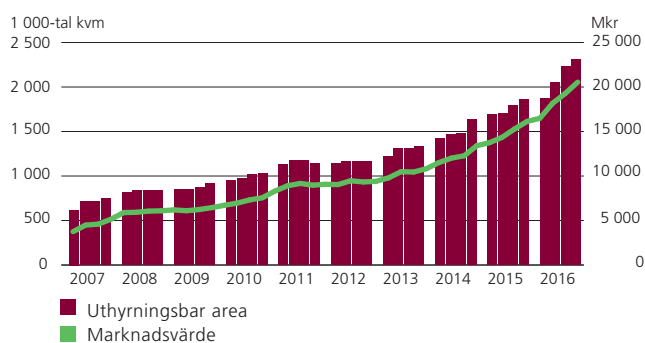
Strategi för hyresgäster

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

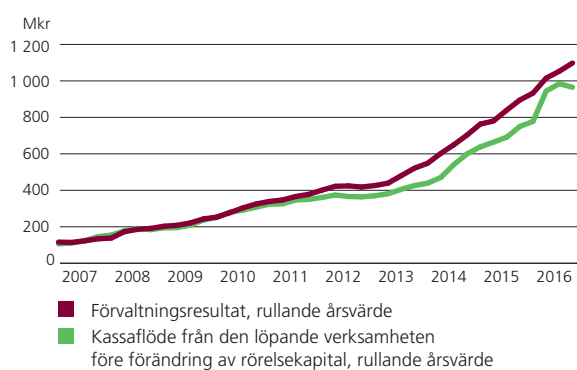
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg 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 december 2016. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång respektive föregående års utgång.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 1 098 (895) miljoner kronor varav 247 (233) 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 22 % till 5,96 (4,90) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 891 (946) miljoner kronor, varav 565 (269) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -89 (106) miljoner kronor. Räntederivat svarade för

-100 (106), varav -38 (52) miljoner kronor från joint ventures. Samtliga värdeförändringar på finansiella instrument var orealiserade. Sjunkande marknadsräntor under året förklarar de negativa värdeförändringarna och den ökade reserven för räntederivats undervärden.

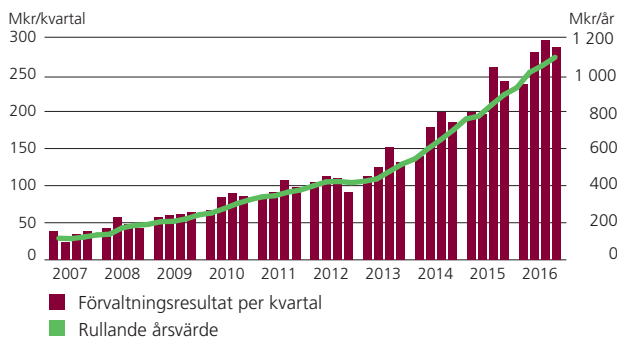
Årets resultat efter skatt uppgick till 2 453 (1 681) miljoner kronor.

INTÄKTER

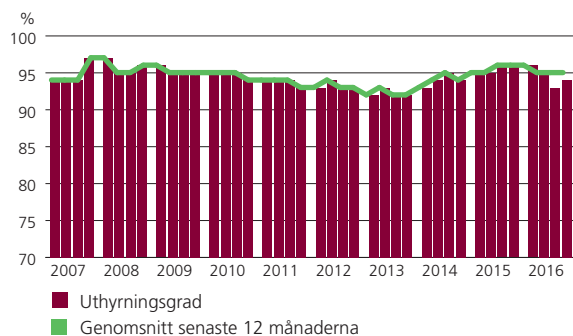
Hysesintäkterna ökade med 21 % till 1 563 (1 291) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 10 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada samt ersättning i samband med hyresgästs förtida avflyttning.

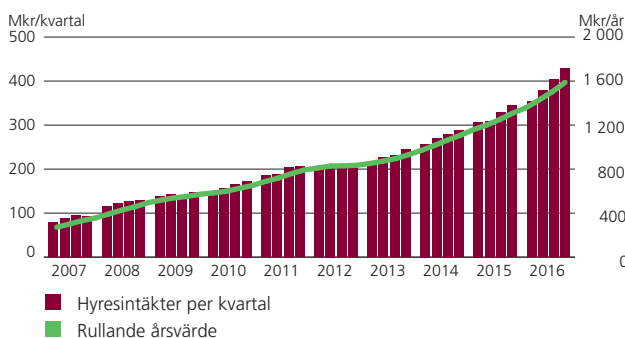
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hysesintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 %, att jämföra med 96 % vid årsskiftet 2015/2016. Under året har vakansvärdet ökat med 50 (28) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 48 (28) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 11 (17) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut, en minskning med 6 miljoner kronor under 2016. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 77 % (76 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Utgående vakansvärde uppgick till 121 (59) miljoner kronor, en nettoökning med 62 miljoner kronor under perioden som främst förklaras av vakans om 80 miljoner kronor i förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Finland. Utgående vakansvärde har reducerats med 15 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 49 (30) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 3 (2) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 46 (28) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 24 miljoner kronor under 2017 och 22 miljoner kronor under 2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 26 (23) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 141 (66) miljoner kronor, en nettoökning med 75 miljoner kronor under 2016 varav 80 miljoner kronor till följd av vakans i förvärvade fastigheter och -15 miljoner kronor till följd av vakans i försålda fastigheter. 18 miljoner kronor avser ovan nämnda ökning av avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Ingående vakans respektive år	59	74
Avflyttningar	50	28
Inflyttningar	-48	-28
Förändring av lämnade rabatter	-6	-11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	80	2
Vakansvärde, försålda fastigheter	-15	-5
Valutakursförändring	1	-
Utgående vakansvärde	121	59
Uppsagt för omförhandling	3	2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	46	28
Nyuthyrning, ej inflyttat	-26	-23
Justerat utgående vakansvärde	141	66

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2017	5
2018	3
2019	2
2020	-
2021	-
>2021	1
Totalt	11

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2017	32	24
2018	4	22
Totalt	36	46

Vakanser 1 januari 2017

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	590	46	8 %	610 000	48 000	8 %
Helsingfors	488	47	10 %	476 000	47 000	10 %
Övriga Sverige	212	7	3 %	436 000	22 000	5 %
Övriga Finland	321	9	3 %	482 000	21 000	4 %
Övrigt	269	12	4 %	308 000	13 000	4 %
Totalt	1 880	121	6 %	2 312 000	151 000	7 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 139 (108) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 68 (57) miljoner kronor. Fastighetsskötsel och övriga fastighetskostnader uppgick till 41 (23) miljoner kronor.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 68 (57) miljoner kronor och består av kostnader för bolagsledning, finansiell riskhantering, kreditupphandling och fastighetsförvaltning. Administrationskostnaderna har stigit jämfört med föregående år till följd av bolagets tillväxt och motsvarar 4,4 % (4,4 %) 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 året till 34 (31) miljoner kronor och från joint ventures till 16 (16) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 20.

Koncernen hade vid årets utgång 42 (37) anställda varav 16 (15) kvinnor. 26 (25) medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm, 13 (11) medarbetare är anställda i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Helsingfors och 3 (1) medarbetare är anställda 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 247 (233) miljoner kronor och avser Sagax an-

delar av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se även sidan 13 för mer information.

Årets resultat uppgick till 599 (439) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 247 (233) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -38 (52) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 565 (269) miljoner kronor. Resultatet belastades med 174 (115) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna uppgick till 409 (390) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2016 till 3,1 % (3,3 %). De räntebärande skulderna har ökat till 12 565 (10 568) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 14.

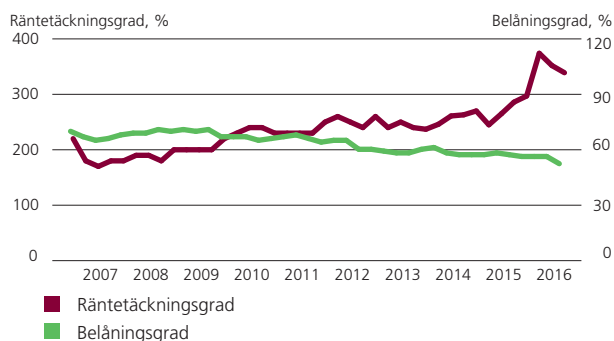
Belåningsgraden har över tid successivt sjunkit samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter, vilket medfört att räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,9 (9,3) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se även diagram på sidan 2.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna i Sverige uppgick till 714 (675) miljoner kronor och värdeutvecklingen för fastigheterna utomlands uppgick till 592 (2) miljoner kronor.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 414 (140) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 87 (56) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdet förändringen för bolagets fastigheter uppgick till 979 (593) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på marknaden. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 1 306 (677) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 12.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2016
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	180
Avflyttningar/Omförhandlingar	-56
Allmän marknadsvärdeförändring	590
Delsumma Sverige	714
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	234
Avflyttningar/Omförhandlingar	-31
Allmän marknadsvärdeförändring	389
Delsumma Utland	592
Summa orealiserade värdeförändringar	1 306

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,5 % (7,7 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 7,9 % (8,5 %) respektive 8,8 % (9,2 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering har skett av finansiella derivat och börsnoterade aktier per 31 december 2016.

De finansiella derivaten utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella derivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick netto till -62 (54) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring. Den negativa värdeförändringen förklaras av sjunkande marknadsräntor under året. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid årets slut netto till 527 (466) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 14. Resultatet påverkades även av omvärderingar

av räntederivat i joint ventures med -38 (52) 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 11 (-) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 38 (12) miljoner kronor främst avseende verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 235 (139) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 2 (0) miljoner kronor respektive 739 (479) miljoner kronor vid årets slut.

Uppskjuten skattefordran/-skuld per land

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2016
Sverige, skuld	-426
Finland, skuld	-245
Tyskland, skuld	-67
Danmark, skuld	-1
Nederländerna, fordran	2
Netto skatteskuld	-737

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 965 (750) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 12 (13) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -2 916 (-2 523) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 970 (1 945) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 32 (184) miljoner kronor under året. För rapport över kassaflöden, se sidan 17.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2017

För 2017 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 270 miljoner kronor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 januari 2017. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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.

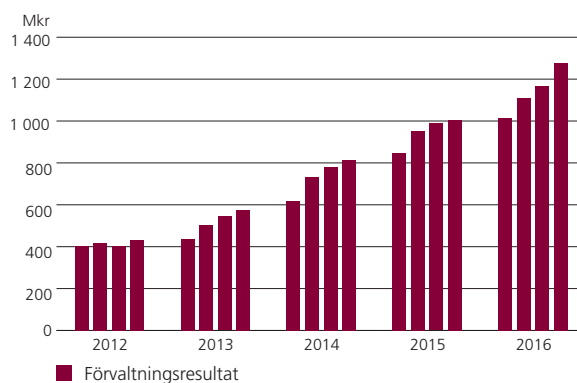
Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

Resultat efter skatt per 1 januari 2016 redovisas ej för D-aktier i tabellen nedan då dessa ej fanns utgivna vid den tidpunkten.

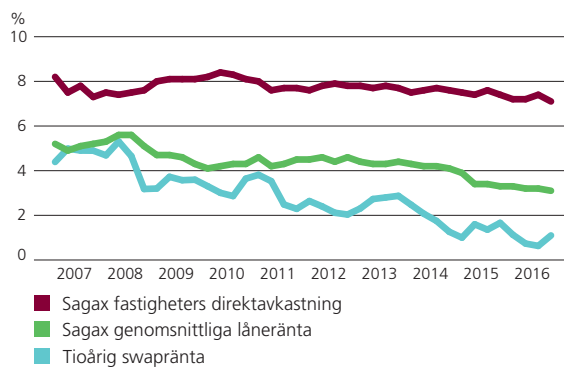
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2017	1 jan 2016
Hyresvärde	1 880	1 453
Vakans	-121	-59
Hyresintäkter	1 759	1 394
Fastighetskostnader	-268	-195
Driftnetto	1 491	1 199
Central administration	-68	-57
Joint ventures och intresseföretag	271	236
Finansnetto	-418	-371
Förvaltningsresultat	1 277	1 008
Skatt	-281	-222
Resultat efter skatt	996	786
– varav ägare av preferensaktier	117	117
– varav ägare av D-aktier	37	–
– varav ägare av A- och B-aktier	843	670

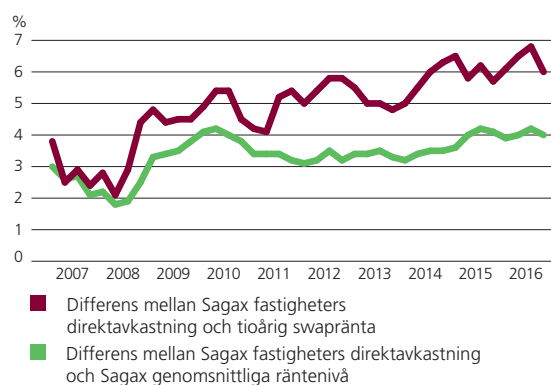
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 december 2016 omfattade fastighetsbeståndet 440 (225) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 312 000 (1 860 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,1 (7,4) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 38 % (43 %) av marknadsvärdet och 31 % (39 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 880 (1 453) miljoner kronor respektive 1 759 (1 394) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under året investerat 3 730 (2 401) miljoner kronor varav 3 417 (2 199) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Fastigheter förvärvades för 1 725 miljoner kronor i Finland varav Helsingfors 784 miljoner kronor. 1 017 miljoner kronor investerades i Frankrike varav 839 miljoner kronor i Paris. Under året förvärvades 257 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 576 400 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 10.

Totalt 313 (202) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 91 miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyreställäg, 42 miljoner kronor inves-

terades i samband med nyuthyrningar, 132 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 48 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Totalt investerades för 3 404 miljoner kronor utomlands, motsvarande 91 % av de totala investeringarna 2016.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har 43 fastigheter avyttrats för totalt 950 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 124 300 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 11.

Under det fjärde kvartalet avyttrades tre fastigheter omfattande totalt 38 400 kvadratmeter uthyrningsbar area till Sagax joint venture Söderport för 193 miljoner kronor. Totalt avyttrades 27 fastigheter under kvartalet, varav 21 livsmedelsbutiker i Övriga Finland.

DIREKTAVKASTNING

Fastigheternas direktavkastning är ett avkastningsmått där periodens innehavsjusterade driftnetto jämförs med fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång. Direktavkastningen ger en bild av resultatgenerering innan finansiella kostnader och kostnader för central administration. Sagax redovisade direktavkastning för året uppgick till 7,1 % (7,4 %), se sidan 11.

Fastighetsinvesteringar januari-december 2016

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	178	138	316
Helsingfors	784	101	885
Övriga Sverige	–	10	10
Övriga Finland	941	48	989
Övrigt	1 514	16	1 529
Totalt	3 417	313	3 730

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2017

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	74	610 000	48 000	7 939	13 000	590	31 %	92 %	543	31 %
Helsingfors	67	476 000	47 000	4 362	9 200	488	26 %	90 %	441	25 %
Övriga Sverige	49	436 000	22 000	2 406	5 600	212	11 %	97 %	205	12 %
Övriga Finland	191	482 000	21 000	3 174	6 600	321	17 %	97 %	313	18 %
Övrigt	59	308 000	13 000	2 748	8 900	269	14 %	96 %	257	15 %
Totalt	440	2 312 000	151 000	20 628	8 900	1 880	100 %	94 %	1 759	100 %

Fastighetsförvärv januari-december 2016

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Miklaholt 2	Stockholm	Stockholm	1 900
19 Rue Blanc Mesnil	Blanc Mesnil (Paris)	Övrigt	13 800
Kvartal 1			15 700
Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)	Helsingfors	Helsingfors	2 800
Niittytie 13 (92-68-11-9)	Vanda	Helsingfors	7 400
Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Vanda	Helsingfors	6 100
Koskelontie 27 A	Esbo	Helsingfors	–
Koskelontie 27 B	Esbo	Helsingfors	–
Fastighetsportfölj (3 stycken livsmedelsbutiker)	Tusby	Helsingfors	4 100
Fastighetsportfölj (183 stycken livsmedelsbutiker)	86 olika finska kommuner	Övriga Finland	152 100
Kvartal 2			172 500
Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel, Nederländerna	Övrigt	7 000
Fastighetsportfölj (4 fastigheter)	3 olika franska kommuner	Övrigt	33 000
Fastighetsportfölj (8 fastigheter)	6 olika kommuner i Paris	Övrigt	42 700
Fastighetsportfölj (8 fastigheter)	2 olika finska kommuner	Helsingfors	101 500
Fastighetsportfölj (4 fastigheter)	4 olika finska kommuner	Övriga Finland	54 600
Tuottajantie 49	Seinäjäki	Övriga Finland	12 000
Resan 1	Sollentuna	Stockholm	1 200
Romben 2	Sollentuna	Stockholm	8 600
Kvartal 3			260 600
Donker Duyvisweg 301	Dordrecht, Nederländerna	Övrigt	11 600
Rondebeltweg 21, 31, 41-43-49-51 (3 fastigheter)	Almere, Nederländerna	Övrigt	25 700
Fastighetsportfölj (6 fastigheter)	6 olika franska kommuner	Övrigt	14 000
Fastighetsportfölj (19 fastigheter)	14 olika kommuner i Paris	Övrigt	45 200
4 avenue du Parana	Les Ulis (Paris)	Övriga	2 900
Hoevenweg 11-11a	Eindhoven, Nederländerna	Övrigt	5 900
Kumla Hage 2	Botkyrka	Stockholm	4 600
La Mare aux Plantards	Lieusaint (Paris)	Övrigt	4 500
Borchwerf 39-39A	Boxtel, Nederländerna	Övrigt	7 000
Kruisbroekstraat 7, 9, 15, Ladonkseweg 26 (2 fastigheter)	Roosendaal, Nederländerna	Övrigt	6 200
Kvartal 4			127 600
Totalt			576 400

Fastighetsförsäljningar januari-december 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	–
Kvartal 1			2 200
Instrumentet 14	Stockholm	Stockholm	1 900
Grävskopan 2	Borlänge	Övriga Sverige	1 400
Kvartal 2			3 300
Lilla Hillhult 2:4	Vetlanda	Övriga Sverige	2 200
Linnavuorentie 28	Helsingfors	Helsingfors	6 600
Fastighetsportfölj (8 stycken livsmedelsbutiker)	7 olika finska kommuner	Övriga Finland	47 000
Tuottajantie 49	Seinäjoki	Övriga Finland	12 000
Kvartal 3			67 800
Varubalen 3	Stockholm	Stockholm	10 500
Mörtö 9	Stockholm	Stockholm	3 300
Runö 7:164	Österåker	Stockholm	1 500
Fastighetsportfölj (21 stycken livsmedelsbutiker)	15 olika finska kommuner	Övriga Finland	13 700
Nygårdarna 14:202	Borlänge	Övriga Sverige	1 500
Blåsbälgen 1	Borlänge	Övriga Sverige	18 100
Sörby Urfjäll 38:1	Gävle	Övriga Sverige	2 400
Kvartal 4			51 000
Totalt			124 300

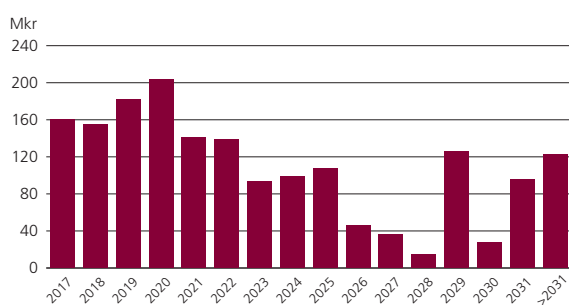
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2017	318	169 000	160	9 %
2018	163	163 000	155	9 %
2019	253	225 000	182	10 %
2020	92	275 000	204	12 %
2021	43	184 000	141	8 %
>2021	214	1 174 000	917	52 %
Totalt	1 083	2 191 000	1 759	100 %

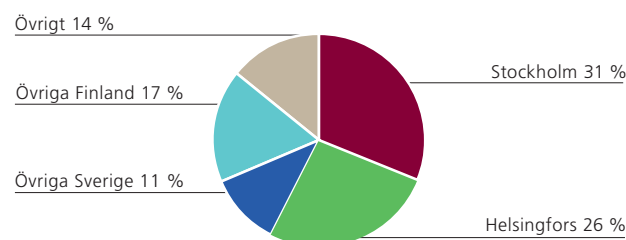
Beräkning av direktavkastning

Belopp i miljoner kronor	2016 31 dec	2015 31 dec
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	1 326	1 104
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	124	100
Valutaomräkning till balansdagskurs	12	–13
Justerat driftnetto	1 462	1 192
Bokfört värde fastigheter	20 628	16 189
Direktavkastning, %	7,1	7,4

Förfalloår årshyra



Koncernens hyresvärde



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 440 (225) fastigheter uppgick den 31 december 2016 till 20 628 (16 189) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades i värde med 353 (-248) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 318 (677) 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 december 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

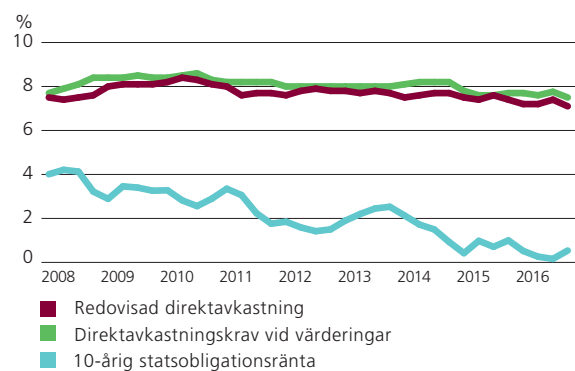
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,5–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (5,8–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,0–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 7,9 % (8,5 %) respektive 8,8 % (9,2 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,5 % per 31 december 2016, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,7 % den 31 december 2015. Sagax redovisade direktavkastning för året uppgick som jämförelse till 7,1 % (7,4 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

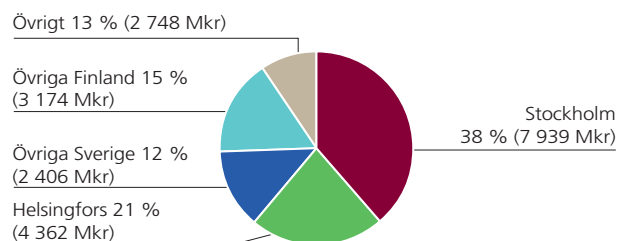
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2015	16 189	225
Förvärv av fastigheter	3 417	257
Investeringar i befintligt bestånd	313	
Försäljning av fastigheter	-950	-43
Avstyckad fastighet	-	1
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	353	
Orealiserad värdeförändring	1 306	
Fastighetsbestånd 31 december 2016	20 628	440

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 247 (233) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 565 (269) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -38 (52) miljoner kronor under året. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 667 (1 259) miljoner kronor per 31 december 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 har under året även sålt bolagets andelar i ett mindre intresseföretag.

SÖDERPORT HOLDING AB

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

49 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 702 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 31 december 2016. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 25 (44) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakans-

grad om 4 % (7 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 6 (9) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 73 % av den vakanta arean var belägen i Stockholm vid årets slut.

HEMSÖ INTRESSENTER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 356 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 33,6 miljarder kronor den 31 december 2016. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 49 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 17 % av fastigheternas marknadsvärde.

Av Hemsös fastigheter är 158 äldreboenden, 109 skolor, 79 vårdfastigheter och 10 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös hyresvärde kommer 60 % från kommun, landsting eller stat. 1 893 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 8,1 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 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	544	542	2 189	1 988
Förvaltningsresultat, Mkr	247	261	1 111	959
Årets resultat, Mkr	552	537	2 343	1 357
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	124	131	122	98
Antal fastigheter	54	61	356	317
Hyresvärde, Mkr	615	585	2 386	2 098
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 330	5 631	33 629	26 502
Uthyrningsbar area, kvm	702 000	697 000	1 638 000	1 499 000
Hyresduration, år	5,3	6,2	8,1	7,6
Ekonomisk vakansgrad, %	4	7	3	4
Räntebärande skulder, Mkr	3 461	3 271	22 442	17 454
Kapitalbindning, år	3,1	4,1	4,1	2,8
Räntebindning, år	3,2	3,2	4,6	3,6
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-424	-412	-723	-679

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2016 till 8 709 (5 981) miljoner kronor, en ökning med 2 728 miljoner kronor under 2016. Förändringen förklaras av totalresultat 2016 om 2 586 miljoner kronor, nyemission av D-aktier om netto 476 miljoner kronor samt aktieutdelning och incitamentsprogram om totalt 335 miljoner kronor. Se även sidan 18.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 12 565 (10 568) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 5 718 (4 019) miljoner kronor upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 12 278 (10 309) miljoner kronor motsvarande 60 % (64 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker om 8 511 miljoner kronor motsvarade 41 % (49 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2016. Återstående bruttoskuld motsvarade 20 % (16 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 2 898 (2 272) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 156 (399) miljoner kronor.

Totalt har 3 605 (3 133) miljoner kronor tagits upp i nya lån varav 752 miljoner kronor utgörs av ökning av emitterade företagscertifikat och 578 miljoner kronor av emitterade obligationslån. 1 814 (957) miljoner kronor har amorterats under året. De räntebärande skulderna har ökat med 206 (-133) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 70 miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 12 495 (10 499) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,7 (3,0) år respektive 3,6 (4,2) år vid årets utgång.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,1 % (3,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan har sjunkit under året till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer samt förnyade räntederivatavtal till lägre räntenivåer.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 7 190 (6 124) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 470 (4 426) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,5 % (2,7 %), se tabell nedan.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade med 62 (85) miljoner kronor under året. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -527 (-466) miljoner kronor på balansdagen. 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 115 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 486 miljoner kronor intäktföras 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 december 2016 till -50 (-37) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 884 (912) miljoner kronor varav 222 (251) miljoner kronor i form av bankinlåning och 662 (661) miljoner kronor i form av utnyttjade lånelöften. Lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat inkluderas ej i disponibel likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfena.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2016

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2017	5 375	2,6 %	43 %	444	4 %	-	-
2018	730	1,8 %	6 %	1 264	10 %	-	-
2019	850	2,5 %	7 %	3 452	27 %	482	1,0 %
2020	820	3,8 %	7 %	2 079	17 %	514	3,6 %
2021	2 416	3,7 %	19 %	2 013	16 %	1 088	3,7 %
>2021	2 374	4,3 %	19 %	3 313	26 %	2 386	2,1 %
Summa/genomsnitt	12 565	3,1 %	100 %	12 565	100 %	4 470	2,5 %

Derivatavtal 31 december 2016

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2016	Marknadsvärde 31 dec 2015	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 470	5,5	-530	-469	-61
Räntetak	2 720	3,1	3	4	-1
Summa	7 190	4,6	-527	-466	-62

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 okt-dec	2015 okt-dec
Hysesintäkter	1 563	1 291	429	344
Övriga intäkter	10	2	2	–
Driftkostnader	–104	–83	–33	–22
Underhållskostnader	–34	–25	–11	–9
Tomträttsavgäld	–18	–17	–5	–4
Fastighetskatt	–50	–40	–14	–11
Fastighetskötsel och övriga fastighetskostnader	–41	–23	–13	–7
Driftnetto	1 326	1 104	354	292
Central administration	–68	–57	–23	–16
Resultat från joint ventures och intresseföretag	599	439	353	185
– varav förvaltningsresultat	247	233	63	58
– varav värdeförändringar	526	320	393	179
– varav skatt	–174	–115	–103	–52
Finansiella intäkter	3	4	1	–
Finansiella kostnader	–409	–390	–110	–94
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	1 451	1 100	576	367
– varav Förvaltningsresultat	1 098	895	286	241
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	20	1	30	–
Fastigheter, orealiserade	1 306	677	595	336
Finansiella instrument, realiserade	–	–13	–	–
Finansiella instrument, orealiserade	–51	67	101	65
Resultat före skatt	2 726	1 832	1 301	768
Uppskjuten skatt	–235	–139	–65	35
Aktuell skatt	–38	–12	–14	1
Periodens resultat	2 453	1 681	1 223	805
<i>Övrigt totalresultat</i>				
<i>– poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	196	–92	–46	–73
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	12	–8	2	–9
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet	–64	10	14	4
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	–11	8	2	8
Totalresultat för perioden	2 586	1 599	1 194	735
Resultat per A- och B-aktie, kr	14,53	9,88	7,48	4,90
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	14,50	9,85	7,53	4,89
Resultat per D-aktie, kr	2,00	–	0,50	–
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	158,6	158,8	158,7	158,7
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	2,9	–	11,7	–

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2016 31 dec	2015 31 dec
Förvaltningsfastigheter	20 628	16 068
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	121
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 667	1 259
Uppskjuten skattefordran	2	–
Finansiella derivat	4	4
Övriga anläggningstillgångar	263	28
Summa anläggningstillgångar	22 564	17 480
Kassa och bank	283	251
Övriga omsättningstillgångar	257	112
Summa omsättningstillgångar	540	363
Summa tillgångar	23 104	17 843
Eget kapital	8 709	5 981
Långfristiga räntebärande skulder	10 896	9 959
Uppskjuten skatteskuld	739	479
Finansiella derivat	531	470
Övriga långfristiga skulder	39	13
Summa långfristiga skulder	12 205	10 921
Företagscertifikat	1 156	399
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	444	141
Övriga kortfristiga skulder	590	401
Summa kortfristiga skulder	2 190	940
Summa eget kapital och skulder	23 104	17 843

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 okt-dec	2015 okt-dec
Resultat före skatt	2 726	1 832	1 301	768
Värdeförändringar på finansiella instrument	51	-54	-100	-66
Värdeförändringar på fastigheter	-1 326	-677	-625	-335
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-599	-439	-353	-185
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	128	63	-	52
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	25	35	8	3
Betald skatt	-22	-10	-13	-5
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-16	-1	-2	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	965	750	215	235
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-123	-15	-54	4
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	135	28	36	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	977	763	197	250
Förvärv av fastigheter	-3 417	-2 199	-896	-707
Försäljning av fastigheter	969	37	354	16
Investeringar i befintliga fastigheter	-313	-202	-99	-61
Förvärv av börsnoterade aktier	-237	-114	-164	-79
Kapitaltillskott till joint ventures	-	-45	-	-
Försäljning av andelar i intresseföretag	74	-	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-1	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	9	-	7	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 916	-2 523	-799	-828
Emission av D-aktier	476	99	476	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-299	-242	-30	-29
Incitamentsprogram	-18	-15	-	-
Upptagna lån	3 064	3 085	795	680
Amorterade lån	-1 283	-957	-639	-38
Lösen av finansiellt derivat	-	-30	-	-
Depositioner från hyresgäster	26	-	10	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	4	5	-	5
Minskning av långfristiga skulder	-	-	-2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 970	1 945	610	618
Periodens kassaflöde	30	184	7	41
Kursdifferens i likvida medel	2	-	-	-
Förändring av likvida medel	32	184	7	41
Likvida medel vid periodens ingång	251	67	276	210
Likvida medel vid periodens utgång	283	251	283	251

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
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–246	–246
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Incitamentsprogram	–	–	–	–1	–1
Totalresultat januari-december 2015	–	–	–82	1 681	1 599
Eget kapital 31 december 2015	381	1 698	2	3 899	5 981
Nyemission av D-aktier	32	447	–	–	479
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Aktieutdelning	–	–	–	–317	–317
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–20	–20
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-december 2016	–	–	133	2 453	2 586
Eget kapital 31 december 2016¹⁾	413	2 142	135	6 017	8 709

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Värdoförändringar fastigheter									
	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Orealiserade		Realiserade		Resultat före skatt	
	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Stockholm	550	490	221	271	736	525	–1	–	932	796
Helsingfors	383	300	226	172	128	19	7	–	361	191
Övriga Sverige	213	234	138	142	–22	150	20	1	136	292
Övriga Finland	284	165	178	107	273	–6	–6	–	446	101
Övrigt	133	102	73	55	191	–11	–	–	264	44
Delsumma	1 563	1 291	836	747	1 306	677	20	1	2 139	1 424
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	–51	54
Joint ventures	–	–	247	233	539	269	26	–14	599	439
Övrigt ej fördelat	–	–	15	–85	–	–	–	–	39	–85
Totalt	1 563	1 291	1 098	895	1 845	946	46	–13	2 726	1 832
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec		
	Stockholm	7 939	6 906	138	156	178	533	–243	–	
Helsingfors	4 362	3 206	101	33	784	721	–22	–		
Övriga Sverige	2 406	2 854	10	13	–	10	–240	–20		
Övriga Finland	3 174	2 266	48	–	941	875	–473	–		
Övrigt	2 748	958	16	–	1 514	60	–	–16		
Delsumma	20 628	16 189	313	202	3 417	2 199	–978	–37		
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–		
Totalt	20 628	16 189	313	202	3 417	2 199	–978	–37		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8	7,7
Överskottsgrad, %	85	86	86	87	86	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	93	97	95	93	95	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	96	94	92	93	93
Hysesduration, år	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4	7,9
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 312	1 860	1 634	1 336	1 159	1 144
Antal fastigheter	440	225	184	141	134	136
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	33	32	18	24	15	6
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,3	4,1	4,4	4,6	4,5
Räntebindning inkl. derivat, år	2,7	3,0	3,0	3,7	5,2	4,3
Kapitalbindning, år	3,6	4,2	3,2	3,5	4,3	2,9
Soliditet, %	38	34	32	32	28	23
Belåningsgrad, %	54	59	59	60	62	68
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	60	64	62	64	63	69
Räntetäckningsgrad, gr	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2	2,2
Data per A- och B-aktie^{1) 2)}						
Börskurs vid årets utgång, kr	81,75 ³⁾	71,75 ³⁾	44,00 ³⁾	24,20 ³⁾	17,14	15,00
EPRA NAV, kr	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86	12,76
Eget kapital, kr	39,21	26,01	17,49	13,41	8,09	6,99
Eget kapital efter utspädning, kr	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09	6,99
Resultat, kr	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82	0,33
Resultat efter utspädning, kr	14,50	9,85	4,05	4,44	1,82	0,33
Förvaltningsresultat, kr	5,97	4,92	3,74	2,74	2,15	2,07
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
Kassaflöde, kr	5,13	4,00	3,00	2,12	1,79	1,88
Kassaflöde efter utspädning, kr	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79	1,87
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43	0,36
Antal vid årets utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6	147,6
Antal vid årets utgång efter utspädning, miljoner	158,6	158,8	158,7	158,4	147,6	147,6
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	153,9	147,6	146,8
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,6	158,8	158,6	154,0	147,6	147,4
Data per D-aktie						
Börskurs vid årets utgång, kr	28,3	–	–	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	–	–	–	–	–
Resultat, kr	2,00	–	–	–	–	–
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)	2,00	–	–	–	–	–
Antal vid årets utgång, miljoner	18,3	–	–	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	2,9	–	–	–	–	–
Data per preferensaktie						
Börskurs vid årets utgång, kr	30,40	31,30	36,00	31,50	29,60	26,50
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2016 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid årets utgång, miljoner	58,2	58,2	55,5	50,0	50,0	37,3
Genomsnittligt antal, miljoner	58,2	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-dec	2015 jan-dec
Nettoomsättning	51	47
Administrationskostnader	-61	-62
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-10	-15
Resultat från andelar i koncernföretag	1 749	-16
Resultat från andelar i joint ventures	28	11
Finansiella intäkter	345	195
Finansiella kostnader	-281	-204
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	1 831	-28
Periodiseringsfond	-7	-
Koncernbidrag	-	19
Skatt	-8	2
Årets resultat	1 816	-7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2016 31 dec	2015 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	1
Fordringar på koncernföretag	2 074	1 844
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 627	2 294
Summa anläggningstillgångar	5 703	4 139
Kassa och bank	24	67
Fordringar på koncernföretag	3 075	1 817
Övriga omsättningstillgångar	37	35
Summa omsättningstillgångar	3 136	1 919
Summa tillgångar	8 839	6 058
Eget kapital	3 478	1 524
Obeskattade reserver	7	-
Långfristiga räntebärande skulder	2 898	2 297
Skulder till koncernföretag	438	738
Uppskjuten skatteskuld	5	-
Summa långfristiga skulder	3 341	3 035
Skulder till koncernföretag	723	989
Övriga kortfristiga skulder	1 290	510
Summa kortfristiga skulder	2 013	1 499
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	8 839	6 058

Aktien och ägarna

Sagax hade vid årets utgång 8 816 (7 616) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 15 459 (13 255) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier, 18 250 000 D-aktier och 58 250 000 preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

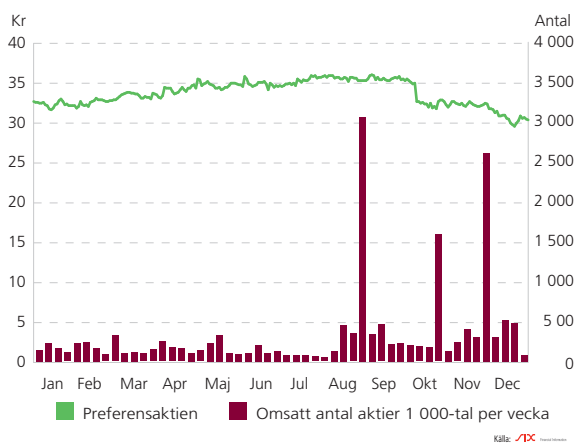
Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. D-aktien ger rätt till utdelning om maximalt 2,00 kronor per aktie. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

Den 7 oktober 2016 hölls en extra bolagsstämma i AB Sagax där beslut fattades om införande av stamaktier av serie D. Redogörelse för av bolagsstämman fattade beslut har tidigare lämnats i särskilt pressmeddelande samt i delårsrapporten för januari-september 2016.

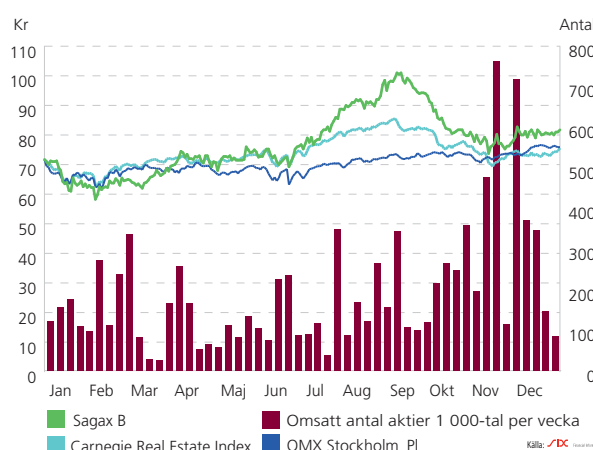
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2016	31 dec 2015	okt-dec 2016	okt-dec 2015	okt-dec 2016	okt-dec 2015
A-aktier	93,00	72,00	1	5	0,1	0,2
B-aktier	81,75	71,75	12	9	5,4	3,4
D-aktier	28,30	–	111	–	2,3	–
Preferensaktier	30,40	31,30	50	26	3,6	1,9

Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,7 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2014-2017, 2015-2018 respektive 2016-2019. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2017, juni 2018 respektive juni 2019. 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 A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 5,96 (4,90) kronor

vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien A och B vid periodens utgång motsvarade en multipel om 13,4 (14,6).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 39,14 (25,93) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 53,78 (35,52) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 209 % (277 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 152 % (202 %) av EPRA NAV per B-aktie.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelningen per A-och B-aktie höjs med 26 % till 1,45 (1,15) kronor. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie och D-aktie, med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 34,8 % av förvaltningsresultatet.

Nyckeltal per B-aktie¹⁾

	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	81,75	71,75	44,00	24,20	17,14	15,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
Kassaflöde efter utspädning, kr ²⁾³⁾	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79	1,87
Eget kapital efter utspädning, kr	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09	6,99
EPRA NAV, kr ⁴⁾	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86	12,76
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	13,7	14,6	11,8	8,9	8,0	7,3
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ²⁾³⁾	16,0	18,0	14,7	11,4	9,6	8,0
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	209	277	252	181	212	215
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	152	202	162	127	116	118

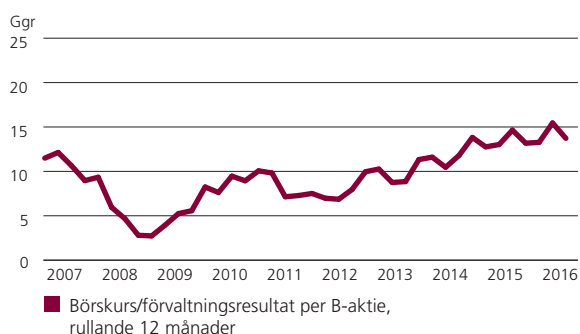
1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

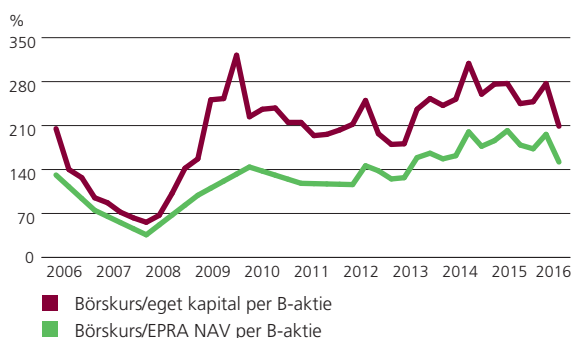
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 31 december 2016¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 372	Privatpersoner bosatta i Sverige	7 682	10 %	Sverige	8 393	92 %
501–1 000	867	Privatpersoner bosatta utomlands	67	1 %	Luxemburg	22	3 %
1 001–2 000	905				Storbritannien	48	1 %
2 001–5 000	1 159	Företag/institutioner i Sverige	711	82 %	Norge	27	1 %
5 001–10 000	538				USA	53	1 %
10 001–50 000	712	Företag/institutioner utomlands	356	7 %	Övriga länder	273	1 %
50 001–	263						
Totalt	8 816	Totalt	8 816	100 %	Totalt	8 816	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 december 2016¹⁾

	Antal aktier				Andel av		
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾	
David Mindus med bolag	5 015 000	37 693 025	1 886 745	775	18,9 %	25,2 %	
Rutger Arnhult med bolag	2 736 029	16 503 698	1 312 137	261 551	8,8 %	12,8 %	
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	377 358	78 595	8,5 %	10,7 %	
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	11 543 300	760 747	–	5,2 %	3,5 %	
Tredje AP-fonden	–	12 088 829	–	–	5,1 %	3,4 %	
Fjärde AP-fonden	2 858	2 648 573	65 869	2 938 686	2,4 %	1,6 %	
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	940 068	3 590 805	1,9 %	1,3 %	
Avanza Pension	26 092	673 772	1 103 324	2 239 162	1,7 %	1,2 %	
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	196 000	2 940 000	1,3 %	0,9 %	
ICA-Handlarnas Förbund Finans	–	–	893 652	1 940 173	1,2 %	0,8 %	
Robur Realinvest	250 000	2 359 141	173 942	–	1,2 %	1,4 %	
Erik Selin Fastigheter	443 233	1 800 000	494 545	–	1,2 %	1,9 %	
Axel Johnson AB	–	–	–	2 328 000	1,0 %	0,7 %	
PPB Holding	–	–	66 666	2 000 000	0,9 %	0,6 %	
Sifonen	140 000	1 668 450	121 231	10 033	0,8 %	0,9 %	
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	120 000	1 800 000	0,8 %	0,5 %	
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 768 438	–	–	0,8 %	0,9 %	
Nordnet Pensionsförsäkring	33 986	443 214	211 472	1 149 122	0,8 %	0,6 %	
Skandia Liv	133 700	1 354 869	344 575	–	0,8 %	0,9 %	
Lantbrukarnas Ekonomi	–	–	597 945	1 232 177	0,8 %	0,5 %	
Summa 20 största ägare	10 913 362	108 030 639	9 666 276	22 509 079	64,1 %	70,1 %	
Övriga aktieägare	2 503 460	36 827 491	8 583 724	35 740 921	35,5 %	29,9 %	
Delsumma	13 416 822	144 858 130	18 250 000	58 250 000	99,6 %	100,0 %	
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,5 %	0,0 %	
Totalt	13 416 822	145 858 130	18 250 000	58 250 000	100,0 %	100,0 %	
– varav styrelse och medarbetare	7 345 761	58 869 285	4 445 860	81 714	30,2 %	38,6 %	

1) Aktieägarstruktur per 31 december är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

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



Under december 2016 förvärvades fastigheten Hoevenweg 11-11A i Eindhoven, Nederländerna. Fastigheten omfattar 5 900 kvadratmeter uthyrningsbar area, är fullt uthyrd och är strategiskt belägen utmed motorvägen A2/N2 i Eindhoven.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter per 31 december. 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 245 mil-

joner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -261 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2016, exklusive företagscertifikat om 1 156 miljoner kronor, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 23 (35) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 28 (20) miljoner kronor på årsbasis då flera av Sagax avtalade lånefaciliteter innehåller bestämmelser om att basräntorna ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna.

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper dessa faciliteter med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax börsnoterade obligationslån har upptagits till sedvanliga villkor. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-4 126	-2 063	-	2 063	4 126
Belåningsgrad, %	66	60	54	50	46

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	301	320	339	358	ET

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2016, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 3 389 (1 918) 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 skattetillägg om 28 miljoner kronor. Beslutet avser beskattningsåret 2014. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktigt och bolaget har därför överklagat beslutet.

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 december 2016¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ⁵⁾	Effekt på eget kapital ⁵⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-19	+/-15	+/-15
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-18	+/-14	+/-14
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+3	+/-2	-/+2
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾	+/-1 %-enhet	-23/-28	-18/-22	-18/-22
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾	+/-1 %-enhet	-67/+17	-52/+13	-52/+13
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	E T	+191/-204	+191/-204
Förändring av valutakursen SEK/EUR ⁴⁾	+/-10 %	+/-70	+/-50	+/-264
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2017	+/-10 %	+/-16	+/-12	+/-14

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

2) Hänsyn tagen till finansiella derivat. Utestående företagscertifikat ej beaktade.

3) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

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 årets utgång

Inga väsentliga händelser efter årets utgång har inträffat.

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.

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 8 februari 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

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 9 februari 2017, klockan 08.00.

Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-mars 2017	4 maj 2017
Årsstämma 2017	4 maj 2017
Delårsrapport januari-juni 2017	14 juli 2017
Delårsrapport januari-september 2017	27 oktober 2017

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

Mars 2017

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2017
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2017
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2017
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 april 2017

Juni 2017

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

September 2017

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

December 2017

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

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

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

Avkastning på totalt kapital

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

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

Årets driftnetto (inklusive fastighetsadministration), omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

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 årets utgång i relation till antal A- och B-aktier vid årets utgång efter att hänsyn tagits till Preferenskapitalet.

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 årets utgång i förhållande till hyresvärde vid årets 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 preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid årets 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 preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året. 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 A- och B-aktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för året.

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 året.

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 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

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2016 uppgick till 2 312 000 kvadratmeter fördelat på 440 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