

Delårsrapport januari - juni 2016

AB | SAGAX

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

# Perioden i sammandrag

## FÖRSTA HALVÅRET 2016

- Hysesintäkterna ökade med 19 % till 731 miljoner kronor (616 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 31 % till 516 (395) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 36 % till 2,88 (2,12) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 801 (430) miljoner kronor, varav 151 (89) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -261 (86) miljoner kronor. Räntederivat svarade för -268 (86), varav -99 (44) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 894 (720) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 517 (322) miljoner kronor motsvarande 2,89 (1,66) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 1 233 (770) miljoner kronor, varav 1 182 miljoner kronor avsåg förvärv av 193 fastigheter.

## ANDRA KVARTALET 2016

- Hysesintäkterna ökade med 22 % till 378 miljoner kronor (309 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 42 % till 279 (196) miljoner kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 542 (346) miljoner kronor, varav 87 (48) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -98 (149) miljoner kronor. Räntederivat svarade för -105 (149), varav -35 (79) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 622 (536) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 334 (169) miljoner kronor.
- Sagax har under det andra kvartalet 2016 nettoinvesterat 1 153 (348) miljoner kronor. Sagax har förvärvat 191 fastigheter och avyttrat två fastigheter under kvartalet.

## OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2016

För 2016 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 060 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapporten för januari-mars 2016.

## Nyckeltal i urval

	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,88	2,12	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
<i>Förändring jämfört med föregående år</i>	36 %	26 %	31 %	37 %	27 %	4 %	14 %
Resultat per stamaktie, kr	5,28	4,18	9,85	4,05	4,44	1,82	0,31
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	1,15	0,80	0,55	0,43	0,36
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	18 222	14 378	16 189	13 428	10 825	9 396	8 961
Direktavkastning	7,2 %	7,4 %	7,4 %	7,6 %	7,7 %	7,8 %	7,7 %
Hysesduration, år	7,4	7,7	7,4	8,2	8,0	8,4	7,9

# VD har ordet

## SAGAX RESULTATUTVECKLING

Förvaltningsresultatet för det första halvåret uppgick till 516 miljoner kronor vilket är det högsta förvaltningsresultat Sagax kunnat redovisa och en ökning med 22 % i förhållande till samma period föregående år justerat för de engångskostnader som belastade jämförelsetalet. Resultatökningen uppgår till 121 miljoner kronor och består av högre driftnetto (+98 Mkr) och ökat förvaltningsresultat från joint ventures (+10 Mkr) samtidigt som de centrala administrationskostnaderna varit oförändrade och de redovisade finansiella kostnaderna minskade (+13 Mkr).

Det högre driftnettot är huvudsakligen en konsekvens av att Sagax förvärvat fastigheter för cirka 2,7 miljarder kronor under det senaste året. De redovisade finansiella kostnaderna är lägre än föregående år som en konsekvens av den engångskostnad om 28 miljoner kronor som uppstod vid den förtida refinansieringen av 4,4 miljarder kronor under andra kvartalet 2015. Justerat för nämnda engångskostnad har de finansiella kostnaderna under första halvåret 2016 ökat med 15 miljoner kronor jämfört med samma period 2015 vilket är en konsekvens av ökad upplåning som följt av koncernens investeringsverksamhet.

Min uppfattning är att bolagets resultatutveckling har varit god och i linje med vad ägarna kan förvänta sig med hänsyn till de goda omständigheter som råder på bolagets marknader.

## BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING

Det operativa kassaflödet steg med 195 miljoner kronor till 517 miljoner kronor under det första halvåret varav 93 miljoner kronor förklaras av högre resultat och 117 miljoner kronor av högre utdelning från joint ventures. Som en konsekvens av det ökade kassaflödet steg räntetäckningsgraden till 3,7 gånger. Den räntebärande nettoskulden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde har samtidigt minskat med 2 procentenheter till 62 % trots ökad upplåning till följd av stigande marknadsvärde på bolagets fastighetsinnehav. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden i förhållande till driftnettot har dock ökat något från föregående års nivå (8,4 gånger) till 8,7 gånger.

## INVESTERINGSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden har generellt, och Stockholmsmarknaden i synnerhet, varit fortsatt stark med stort intresse från många investerare och historiskt höga priser som följd. Min bild är att detta gällt samtliga fastighetssegment. Detta har naturligtvis varit gynnsamt för Sagax såtillvida att det kommit bolaget tillgodo genom stigande värde på fastighetsinnehavet. Det har samtidigt lett till att det varit utmanande för bolaget att hitta attraktiva investeringar i Stockholmsmarknaden. Dessvärre ser jag för närvarande inget skäl till att marknadsdynamiken skulle förändras på kort

eller medellång sikt. Jag förväntar mig med andra ord en fortsatt mycket dyr och konkurrensutsatt marknad i Stockholm.

Bolagets syn på prissättningen i Stockholm återspeglas i strukturen på det senaste årets investeringar: Av de 2,7 miljarder kronor som investerats under de senaste 12 månaderna har endast cirka 300 miljoner kronor avsett Stockholm trots att detta är Sagax största marknadssegment. Hela 2,4 miljarder kronor har investerats i våra utländska marknadssegment. Vår verksamhet i Finland har bidragit med den absoluta huvuddelen av investeringsmöjligheterna och svarar nu för 39 % av bolagets fastighetsinnehav.

Vårt nyaste marknadssegment är verksamheten i Paris som startades i juli 2014. Parrissegmentet kommer i september att bidra med cirka 675 miljoner kronor till Sagax fastighetsinnehav. Investeringarna har skett till cirka 7 % genomsnittlig direktavkastning. Omfattningen på verksamheten kan tyckas blygsam med hänsyn till Sagax verksamhet i övrigt. Det bör dock betänkas att detta är investeringar som Sagax inte skulle kunnat ersätta med likvärdiga investeringar i något annat av bolagets marknadssegment. Således skulle denna tillväxt gått förlorad utan den nya satsningen. Det är även tänkvärt att verksamheten i Paris nu är av samma storlek som den finländska var i juli 2008, en verksamhet som idag omfattar ett fastighetsbestånd om drygt sju miljarder kronor. Erfarenheten är med andra ord att det tar tid att bygga upp både en marknadsposition och en framgångsrik lokal organisation.

## EVENTUELL NY MARKNAD

I enlighet med vad jag skrev i kommentaren till årsredovisningen för 2015 har vi mot ovanstående bakgrund undersökt förutsättningarna för att etablera ytterligare ett nytt marknadssegment för Sagax. Vi gör för närvarande bedömningen att Randstad i Nederländerna eventuellt kan erbjuda god riskjusterad avkastning inom segmentet lätt industri. Randstad omfattar städerna Amsterdam, Rotterdam, Utrecht och Haag. Området anses allmänt omfatta cirka 8 000 km<sup>2</sup> och 7 miljoner invånare vilket kan jämföras med 6 500 km<sup>2</sup> och 2,2 miljoner invånare för Storstockholm. Vi avser nu att fortsätta analysera marknadssegmentet och eventuellt genomföra vissa mindre investeringar.

Stockholm den 13 juli 2016

DAVID MINDUS  
Verkställande direktör

# Affärsidé, mål och strategier

## AFFÄRSIDÉ

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

## VERKSAMHETSMÅL

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

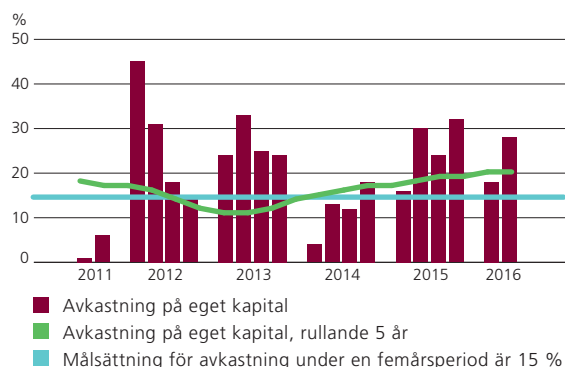
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

## FINANSIELLA MÅL

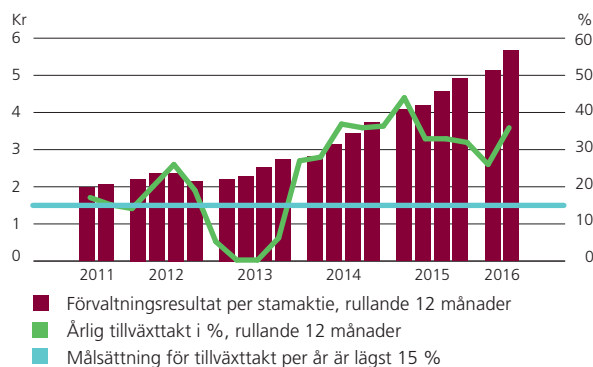
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under perioden uppgick den till 28 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 21 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För perioden uppgick förvaltningsresultatet till 2,88 (2,12) kronor per stamaktie, en ökning med 36 % jämfört med 2015. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 24 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 374 % och har de senaste fem åren varit 258 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 58 % och har de senaste fem åren varit 62 % i genomsnitt.

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

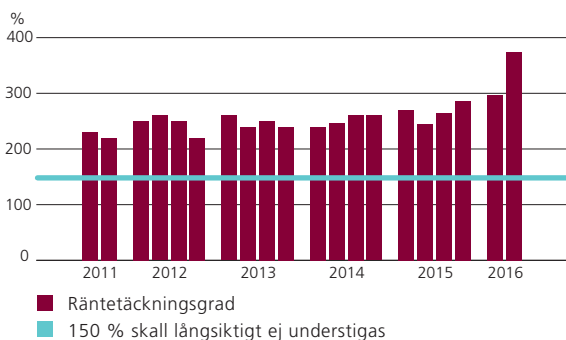
### Avkastning på eget kapital



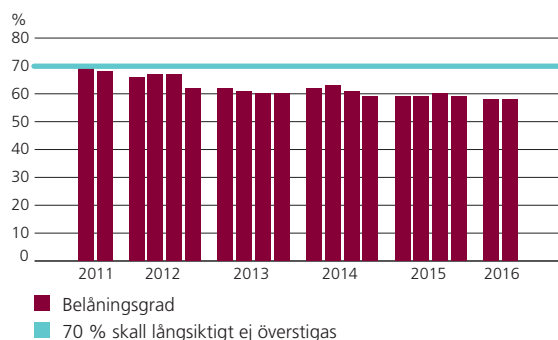
### Förvaltningsresultat per stamaktie



### Räntetäckningsgrad



### Belåningsgrad



## STRATEGIER

### Investeringsstrategi

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

### Finansieringsstrategi

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

Sagax har en konservativ syn på risktagande och eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,1 (3,4) år vid kvartalsskiftet. Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 (4,7) år vid kvartalsskiftet.

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

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

### Förvaltningsstrategi

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

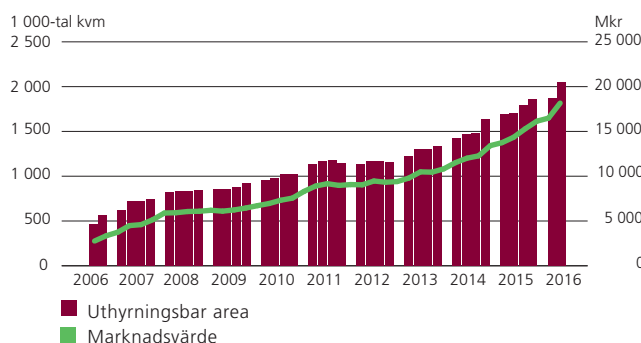
### Strategi för hyresgäster

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

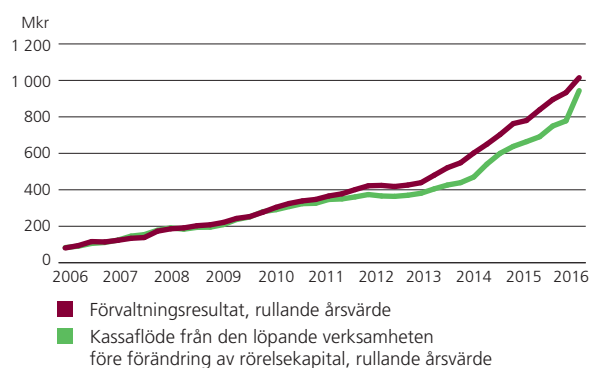
### Hyresmarknadsstrategi

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

### Fastigheternas marknadsvärde och area



### Förvaltningsresultat och kassaflöde



# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2016. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive motsvarande periods utgång föregående år.

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 31 % till 516 (395) miljoner kronor varav 116 (106) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt förbättrat resultat från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 36 % till 2,88 (2,12) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 801 (430) miljoner kronor, varav 151 (89) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -261 (86) miljoner kronor. Räntederivat svarade

för -268 (86), varav -99 (44) miljoner kronor från joint ventures. Samtliga värdeförändringar på finansiella instrument var orealiserade.

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

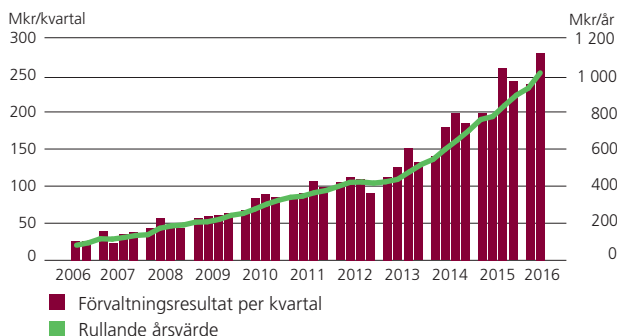
Periodens resultat efter skatt uppgick till 894 (720) miljoner kronor.

## INTÄKTER

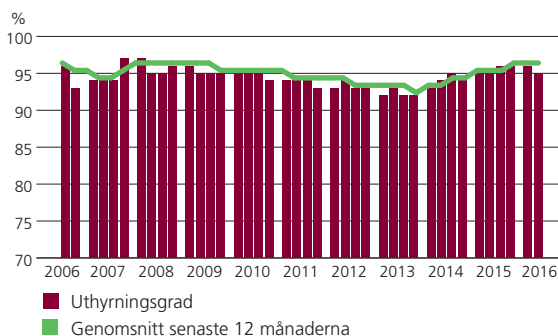
Hysesintäkterna ökade med 19 % till 731 (616) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 3 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada.

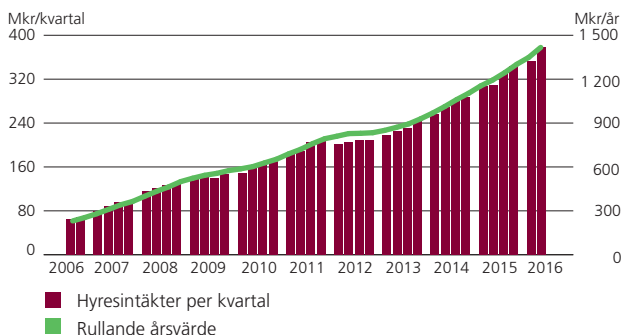
## Förvaltningsresultat



## Ekonomisk uthyrningsgrad



## Hysesintäkter



#### DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %, att jämföra med 96 % vid årsskiftet 2015/2016. Under perioden har vakansvärdet ökat med 16 (9) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 15 (7) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 18 (20) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 1 miljon kronor under 2016. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 68 % (72 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Utgående vakansvärde uppgick till 77 (69) miljoner kronor, en nettoökning med 18 miljon kronor under perioden som förklaras av vakans om 17 miljoner kronor i förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Finland.

#### KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 40 (36) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 3 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 37 (35) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 3 miljoner kronor under 2016 och 34 miljoner kronor under perioden 2017-2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 22 (7) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 95 (97) miljoner kronor, en nettoökning med 29 miljoner kronor under 2016 varav 17 miljoner kronor avser vakans i förvärvade fastigheter och 11 miljoner kronor avser ovan nämnda ökning av avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej inflyttats.

#### Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-dec
Ingående vakans respektive år	59	74
Avflyttningar	16	28
Inflyttningar	-15	-28
Förändring av lämnade rabatter	1	-11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	17	2
Vakansvärde, försälda fastigheter	-2	-5
Valutakursförändring	1	-
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>77</b>	<b>59</b>
Uppsagt för omförhandling	3	2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	37	28
Nyuthyrning, ej inflyttat	-22	-23
<b>Justerat utgående vakansvärde</b>	<b>95</b>	<b>66</b>

#### Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2016	13
2017	3
2018	1
2019	-
2020	-
>2020	1
<b>Totalt</b>	<b>18</b>

#### Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2016	14	3
2017	15	27
2018	4	7
<b>Totalt</b>	<b>33</b>	<b>37</b>

#### Vakanser 1 juli 2016

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk vakansgrad <sup>1)</sup>	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	586	40	7 %	611 000	39 000	6 %
Helsingfors	374	12	3 %	381 000	11 000	3 %
Övriga Sverige	222	5	2 %	460 000	17 000	4 %
Övriga Finland	323	11	4 %	489 000	19 000	4 %
Övrigt	116	9	8 %	107 000	4 000	3 %
<b>Totalt</b>	<b>1 621</b>	<b>77</b>	<b>5 %</b>	<b>2 048 000</b>	<b>89 000</b>	<b>4 %</b>

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

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 67 (57) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 31 (27) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 15 (11) miljoner kronor.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 30 (29) miljoner kronor. Administrationskostnaderna har stigit jämfört med föregående år till följd av bolagets tillväxt. Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 16 (15) miljoner kronor och från joint ventures till 8 (7) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 19.

Koncernen hade vid periodens utgång 38 (33) anställda varav 16 (12) kvinnor. 25 (22) medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm, 12 (9) medarbetare är anställda i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Helsingfors och 1 (1) medarbetare är anställd i Frankrike och tjänstgör i Paris. Övriga dotterbolag har inga anställda. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

## RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Förvaltningsresultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 116 (106) miljoner kronor och avser Sagax ande-

lar av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se även sidan 12 för mer information.

Periodens resultat uppgick till 132 (239) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 116 (106) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -99 (44) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 151 (89) miljoner kronor. Resultatet belastades med 37 (44) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

## FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna uppgick till 193 (207) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 juni 2016 till 3,2 % (3,4 %). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 11 601 (9 360) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 13.

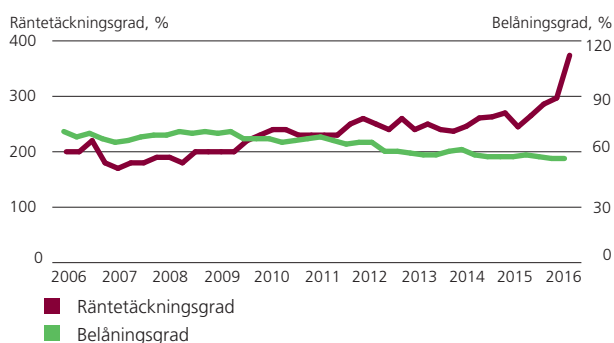
Belåningsgraden har successivt sjunkit över tid samtidigt som räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan, vilket medfört att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,7 (8,4) gånger driftnettot för de senaste tolv månaderna.

## OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

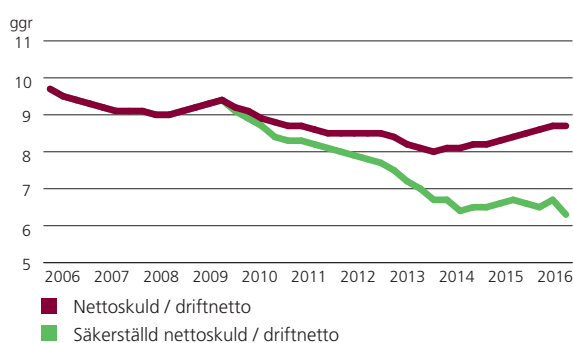
Den 30 juni 2016 omfattade fastighetsbeståndet 414 (201) fastigheter med ett marknadsvärde om 18 222 (14 378) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 221 (329) miljoner kronor och värdeutvecklingen för verksamheten utomlands uppgick till 431 (12) miljoner kronor.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 237 (87) miljoner kronor vilket främst förklaras av förlängning av hyresavtal med medicinteknikföretaget Baxter till 2037 avseende produktionsanläggningar i Tyskland. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 27 (33) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 441 (287) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta av-

### Belånings- och räntetäckningsgrad



### Nettoskuld / driftnetto





kastningskrav på marknaden. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 652 (341) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 11.

#### Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2016
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	36
Avflyttningar/Omförhandlingar	-4
Allmän marknadsvärdeförändring	189
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>221</b>
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	201
Avflyttningar/Omförhandlingar	-23
Allmän marknadsvärdeförändring	252
<b>Delsumma Utland</b>	<b>431</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>652</b>

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,6 % (7,6 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,2 % (8,7 %) respektive 9,0 % (9,5 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 11.

#### OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA DERIVAT

Sagax finansiella derivat den 30 juni 2016 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella derivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick netto till -162 (55) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring. Den negativa värdeförändringen förklaras av sjunkande marknadsräntor under perioden.

Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 635 (479) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 13.

Sagax resultat påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med -99 (44) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

#### SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 15 (16) miljoner kronor främst avseende verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 111 (128) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 0 (2) miljoner kronor respektive 596 (555) miljoner kronor vid periodens slut. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

#### Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2016
Sverige	274
Finland	260
Tyskland	61
Danmark	1
<b>Skatteskuld</b>	<b>596</b>

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 517 (322) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 43 (-7) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 248 (-976) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 685 (781) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel minskat med 4 (120) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 16.

# Prognos och aktuell intjäningsförmåga

## PROGNOS FÖR 2016

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

Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapporten för januari–mars 2016.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 juli 2016. 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.

Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

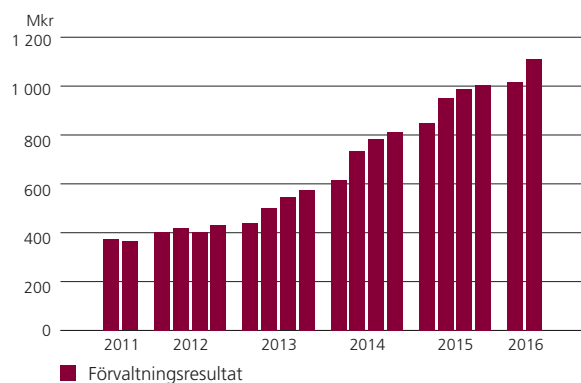
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste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

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

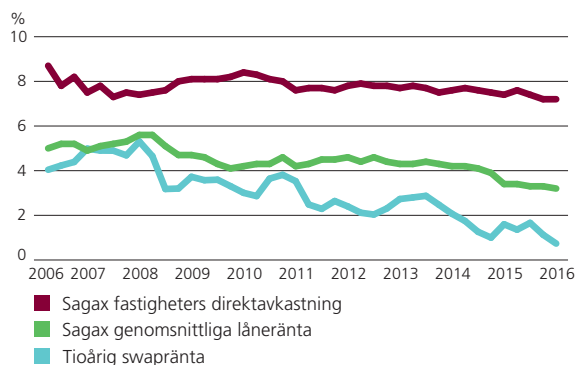
## Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2016	1 jan 2016
Hyresvärde	1 621	1 453
Vakans	-77	-59
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 544</b>	<b>1 394</b>
Fastighetskostnader	-221	-195
<b>Driftnetto</b>	<b>1 323</b>	<b>1 199</b>
Central administration	-58	-57
Joint ventures och intresseföretag	236	236
Finansnetto	-393	-371
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 109</b>	<b>1 008</b>
Skatt	-244	-222
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>865</b>	<b>786</b>
– varav preferensaktieägarna	117	117
– varav stamaktieägarna	748	670

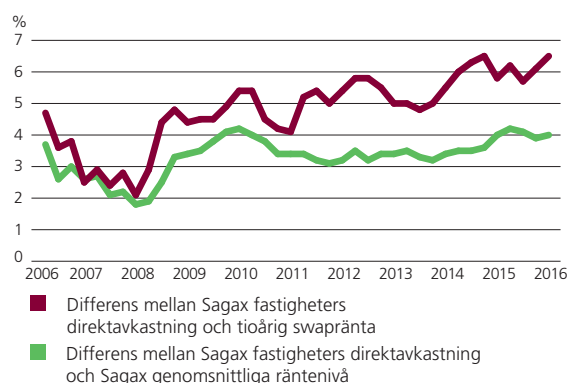
## Aktuell intjäningsförmåga före skatt



## Direktavkastning och låneränta



## Differens mellan direktavkastning och låneränta



# Fastighetsbestånd

Den 30 juni 2016 omfattade fastighetsbeståndet 414 (201) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 048 000 (1 707 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,4 (7,7) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 40 % (42 %) av marknadsvärdet och 36 % (41 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 621 (1 330) miljoner kronor respektive 1 544 (1 261) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

## INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 1 354 (770) miljoner kronor varav 1 182 (698) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Fastigheter förvärvades för 1 054 miljoner kronor i Finland och för 105 miljoner kronor i Paris. Under perioden förvärvades 193 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 172 500 kvadratmeter, se sammanställning nedan. I Finland förvärvades under andra kvartalet en fastighetsportfölj bestående av två stormarknader och 184 närlivsbutiker för cirka 830 miljoner kronor.

Totalt 172 (72) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 70 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 24 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 63 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 15 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna. Nybyggnation på fastigheten Induktorn 35 i Stockholm färdigställdes enligt plan under kvartalet.

Under perioden har avtalats om förvärv av en fastighetsportfölj i Frankrike om 14 fastigheter för totalt 455 miljoner kronor med tillträde under tredje kvartalet 2016. Avtal har under perioden i separata transaktioner även träffats om förvärv av en fastighet i Stockholm och en fastighet i Paris vilka tillträds under tredje kvartalet 2016.

Efter periodens utgång har en fastighet i Stockholm och en fastighet i Övriga Finland förvärvats och tillträts.

## FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har fem fastigheter avyttrats för totalt 121 miljoner kronor med en totalt uthyrningsbar area om 5 500 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 10.

Avtal träffades under andra kvartalet om försäljning av tre fastigheter i Övriga Finland med frånträde under tredje kvartalet 2016, för totalt 455 miljoner kronor. Försäljningen avser två stormarknader och en närlivsbutik från den ovan nämnda fastighetsportfölj som förvärvats under 2016. Avtal har även träffats om försäljning av en fastighet i Övriga Sverige om 2 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten frånträds under tredje kvartalet 2016.

## 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 perioden uppgick till 7,2 % (7,4 %), se nedan.

### Beräkning av direktavkastning

Belopp i miljoner kronor	2016 30 jun	2015 30 jun
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	621	523
Tillägg för omräkning till årsvärde	621	523
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	69	16
Valutaomräkning till balansdagskurs	6	-6
Justerat driftnetto	1 317	1 056
Bokfört värde fastigheter	18 222	14 334
Direktavkastning, %	7,2	7,4

## Fastighetsförvärv januari-juni 2016

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Miklaholt 2	Stockholm	Stockholm	1 900
19 Rue Blanc Mesnil	Blanc Mesnil (Paris)	Övrigt	13 800
<b>Kvartal 1</b>			<b>15 700</b>
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
<b>Kvartal 2</b>			<b>172 500</b>
<b>Totalt</b>			<b>188 200</b>

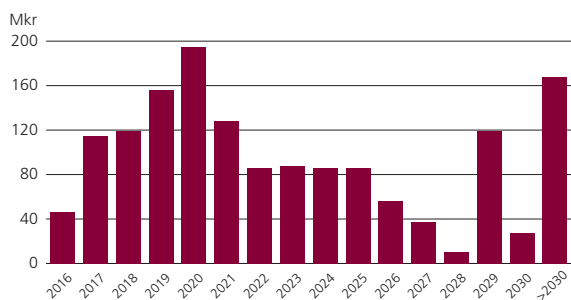
## Fastighetsförsäljningar januari-juni 2016

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	–
<b>Kvartal 1</b>			<b>2 200</b>
Instrumentet 14	Stockholm	Stockholm	1 900
Grävsökan 2	Borlänge	Övriga Sverige	1 400
<b>Kvartal 2</b>			<b>3 300</b>
<b>Totalt</b>			<b>5 500</b>

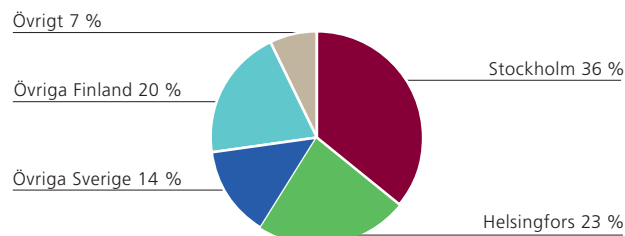
## Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2016

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	74	611 000	39 000	7 356	12 000	586	36 %	93 %	546	35 %
Helsingfors	60	381 000	11 000	3 642	9 600	374	23 %	97 %	363	24 %
Övriga Sverige	53	460 000	17 000	2 575	5 600	222	14 %	98 %	217	14 %
Övriga Finland	216	489 000	19 000	3 396	6 900	323	20 %	96 %	312	20 %
Övrigt	11	107 000	4 000	1 253	11 700	116	7 %	92 %	107	7 %
<b>Totalt</b>	<b>414</b>	<b>2 048 000</b>	<b>89 000</b>	<b>18 222</b>	<b>8 900</b>	<b>1 621</b>	<b>100 %</b>	<b>95 %</b>	<b>1 544</b>	<b>100 %</b>

## Förfalloår årshyra



## Koncernens hyresvärde



## Fastighetsinvesteringar januari-juni 2016

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	23	48	71
Helsingfors	230	77	307
Övriga Sverige	–	1	1
Övriga Finland	824	46	870
Övrigt	105	–	105
<b>Totalt</b>	<b>1 182</b>	<b>172</b>	<b>1 354</b>

## Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2016	152	49 000	46	3 %
2017	220	126 000	116	7 %
2018	120	119 000	120	8 %
2019	232	198 000	156	10 %
2020	53	264 000	195	13 %
>2020	218	1 210 000	912	59 %
<b>Totalt</b>	<b>995</b>	<b>1 965 000</b>	<b>1 544</b>	<b>100 %</b>

# 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 414 (201) fastigheter uppgick den 30 juni 2016 till 18 222 (14 378) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades i värde med 149 (-161) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 652 (341) 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 2016 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut förutom tre finska fastigheter som värderats i enlighet med avtalade försäljningar samt de fem tyska fastigheterna vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland endast värderas externt vid årsskiften.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och

20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

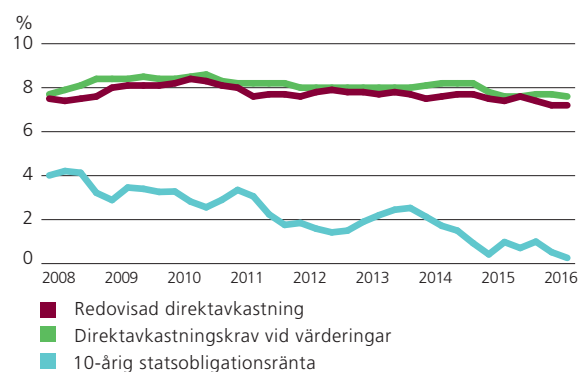
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,5–12,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,3–14,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,8–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,2 % (8,7 %) respektive 9,0 % (9,5 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,6 % (7,6 %) per 30 juni 2016, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,7 % den 31 december 2015. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 7,2 % (7,4 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

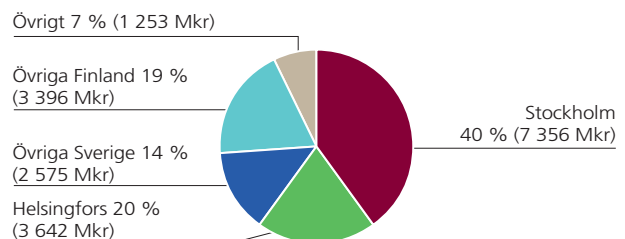
## Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2015	16 189	225
Förvärv av fastigheter	1 182	193
Investeringar i befintligt bestånd	172	
Försäljning av fastigheter	-121	-5
Avstyckad fastighet	-	1
Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden	149	
Orealiserad värdeförändring	651	
<b>Fastighetsbestånd 30 juni 2016</b>	<b>18 222</b>	<b>414</b>

## Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



## Fastigheternas marknadsvärde



# Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 116 (106) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 151 (89) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -99 (44) miljoner kronor under perioden. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 193 (1 073) miljoner kronor per 30 juni 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 perioden 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.

46 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 667 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 30 juni 2016. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 22 (30) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 4 % (5 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 8 (9)

miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 38 % (31 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 1,5 procentenheter av vakansgraden. 65 % av den vakanta arean var belägen i Stockholm vid periodens slut.

## HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 330 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 28,8 miljarder kronor den 30 juni 2016. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 47 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 16 % av fastigheternas marknadsvärde.

Av Hemsös fastigheter är 158 äldreboenden, 89 skolor, 74 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös hyresvärde kommer 58 % från kommun, landsting eller stat. 1 776 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,8 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, hemso.se.

## Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 30 jun	2015 30 jun
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	270	263	1 069	989
Förvaltningsresultat, Mkr	120	120	512	452
Periodens resultat, Mkr	182	270	281	628
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	60	60	54	45
Antal fastigheter	49	68	330	302
Hyresvärde, Mkr	538	593	2 205	2 032
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	5 582	5 619	28 763	24 606
Uthyrningsbar area, kvm	667 000	749 000	1 569 000	1 461 000
Hyresduration, år	5,8	4,9	7,8	7,6
Ekonomisk vakansgrad, %	4	5	3	4
Räntebärande skulder, Mkr	3 232	3 433	19 814	16 643
Kapitalbindning, år	3,6	4,6	2,6	2,8
Räntebindning, år	3,8 <sup>1)</sup>	3,5	3,6	3,6
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-489	-421	-1 074	-685

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

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Årsstämman den 3 maj 2016 beslutade att dela ut totalt 299 (246) miljoner kronor till aktieägarna. Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2016 till 6 621 (5 052) miljoner kronor.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 11 601 (9 360) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 4 313 (3 534) miljoner kronor upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 11 346 (9 165) miljoner kronor motsvarande 62 % (64 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 42 % (53 %) av fastigheternas marknadsvärde den 30 juni 2016. Återstående bruttoskuld motsvarade 22 % (12 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 2 869 (1 753) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 151 (-) miljoner kronor.

Sagax två program för företagscertifikat ger bolaget möjlighet att emittera i svenska kronor och euro. Rambeloppen uppgår till 1 500 miljoner kronor respektive 200 miljoner euro och löptiden är högst ett år. Den 30 juni 2016 var certifikat om totalt 1 151 (-) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,3 år. De tillgängliga långfristiga kreditfaciliteterna täcker samtliga utestående certifikat vid varje tillfälle. Totalt har 1 451 miljoner kronor tagits upp i nya lån varav 752 miljoner kronor utgörs av ökning av emitterade företagscertifikat och 578 miljoner kronor av emitterade obligationslån. 500 miljoner kronor har amorterats under perioden. De räntebärande skulderna har ökat med 81 (-147) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 73 (60) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 11 528 (9 300) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,1 (3,4) år respektive 3,8 (4,7) år vid

periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,2 % (3,4 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan har sänkts under de senaste tolv månaderna till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer samt förnyade räntederivatavtal med lägre räntenivåer.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 589 (5 507) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 439 (4 499) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,5 % (2,7 %), se tabell nedan. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i begränsad omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget, se Känslighetsanalys på sidan 26.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade med 169 (79) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -635 (-479) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 635 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax upplöses med totalt 124 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 552 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

## RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 30 juni 2016 till -118 (-149) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 939 (592) miljoner kronor varav 247 (187) miljoner kronor i form av bankinlåning och 692 (405) miljoner kronor i form av utnyttjade lånelöften. Lånelöften som tas i anspråk för att täcka utestående företagscertifikat inkluderas ej i disponibel likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöftena.

## Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2016

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2016	4 644	2,5 %	38 %	62	1 %	-	-
2017	359	5,8 %	3 %	1 594	11 %	-	-
2018	1 095	2,1 %	10 %	1 299	12 %	-	-
2019	706	2,7 %	6 %	2 248	20 %	477	1,0 %
2020	622	4,1 %	6 %	1 712	15 %	514	3,6 %
>2020	4 175	4,0 %	37 %	4 686	42 %	3 448	2,6 %
Summa/genomsnitt	11 601	3,2 %	100 %	11 601	100 %	4 439	2,5 %

## Derivatavtal 30 juni 2016

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2016	Marknadsvärde 31 dec 2015	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 439	6,0	-636	-469	-167
Räntetak	2 150	3,3	1	3	-2
Summa	6 589	5,1	-635	-466	-169

# Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2015 jan-dec	Rullande 12 månader
Hyresintäkter	731	616	378	309	1 291	1 405
Övriga intäkter	3	2	2	–	2	3
Driftkostnader	–52	–47	–19	–17	–83	–88
Underhållskostnader	–15	–10	–8	–5	–25	–29
Tomträttsavgäld	–9	–8	–4	–4	–17	–17
Fastighetskatt	–22	–19	–11	–10	–40	–43
Fastighetsadministration	–15	–11	–9	–6	–23	–28
<b>Driftnetto</b>	<b>621</b>	<b>523</b>	<b>328</b>	<b>267</b>	<b>1 104</b>	<b>1 202</b>
Central administration	–30	–29	–13	–15	–57	–58
Resultat från joint ventures och intresseföretag	132	195	86	141	439	375
– varav förvaltningsresultat	116	106	62	59	233	243
– varav värdeförändringar	53	133	52	126	320	240
– varav skatt	–37	–44	–28	–44	–115	–108
Finansiella intäkter	2	3	1	3	4	3
Finansiella kostnader	–193	–207	–99	–118	–390	–375
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag</b>	<b>532</b>	<b>485</b>	<b>303</b>	<b>278</b>	<b>1 100</b>	<b>1 147</b>
– varav Förvaltningsresultat	516	395	279	196	895	1 015
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, realiserade	–1	–	–	–	1	–1
Fastigheter, orealiserade	651	341	455	298	677	987
Finansiella instrument, realiserade	–	–13	–	–13	–13	–
Finansiella instrument, orealiserade	–162	55	–63	84	67	–150
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 020</b>	<b>868</b>	<b>695</b>	<b>647</b>	<b>1 832</b>	<b>1 983</b>
Uppskjuten skatt	–111	–132	–67	–102	–139	–120
Aktuell skatt	–15	–16	–6	–9	–12	–10
<b>Periodens resultat</b>	<b>894</b>	<b>720</b>	<b>622</b>	<b>536</b>	<b>1 681</b>	<b>1 853</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	86	–70	52	12	–92	34
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	6	–2	3	–1	–8	–
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet utlandsverksamhet	–24	18	–14	4	10	–32
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	–5	4	–3	1	8	–1
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>956</b>	<b>670</b>	<b>659</b>	<b>552</b>	<b>1 599</b>	<b>1 854</b>
Resultat per stamaktie, kr	5,28	4,18	3,75	3,20	9,88	10,97
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	5,27	4,16	3,74	3,18	9,85	10,94
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner	158,7	158,8	158,7	158,8	158,8	158,7



# Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
Förvaltningsfastigheter	17 760	14 334	16 068
Förvaltningsfastigheter till försäljning	462	–	121
Andelar i joint ventures och intresseföretag	1 193	1 073	1 259
Uppskjuten skattefordran	–	2	–
Finansiella derivat	1	–	4
Övriga anläggningstillgångar	98	140	28
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>19 515</b>	<b>15 549</b>	<b>17 480</b>
Kassa och bank	247	187	251
Övriga omsättningstillgångar	179	112	112
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>426</b>	<b>299</b>	<b>363</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 941</b>	<b>15 849</b>	<b>17 843</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>6 621</b>	<b>5 052</b>	<b>5 981</b>
Långfristiga räntebärande skulder	9 914	9 163	9 959
Uppskjuten skatteskuld	596	555	479
Finansiella derivat	636	481	470
Övriga långfristiga skulder	17	10	13
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 162</b>	<b>10 209</b>	<b>10 921</b>
Företagscertifikat	1 151	–	399
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	463	137	141
Övriga kortfristiga skulder	544	450	401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 158</b>	<b>587</b>	<b>940</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 941</b>	<b>15 849</b>	<b>17 843</b>

# Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2015 jan-dec	Rullande 12 månader
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 020</b>	<b>868</b>	<b>695</b>	<b>647</b>	<b>1 832</b>	<b>1 983</b>
Värdeförändringar på finansiella instrument	162	-42	63	-71	-54	150
Värdeförändringar på fastigheter	-650	-341	-455	-298	-677	-986
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-131	-195	-87	-141	-438	-374
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	128	11	128	11	63	180
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	11	28	5	24	35	18
Betald skatt	-12	-5	-6	-4	-10	-17
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-10	-2	-9	-	-1	-9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>517</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>169</b>	<b>750</b>	<b>944</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-27	-4	-13	-5	-15	-38
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	70	-3	42	25	28	101
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>560</b>	<b>315</b>	<b>363</b>	<b>189</b>	<b>763</b>	<b>1 007</b>
Förvärv av fastigheter	-1 182	-698	-1 022	-319	-2 199	-2 559
Försäljning av fastigheter	121	-	35	-	37	158
Investeringar i befintliga fastigheter	-172	-72	-133	-29	-202	-302
Förvärv av aktier	-58	-35	-	-26	-114	-137
Kapitaltillskott till joint ventures	-	-45	-	-45	-45	-
Förskottsbetalningar avseende fastighetsförvärv	-31	-123	-	-123	-	-31
Försäljning av andelar i intresseföretag	74	-	74	-	-	74
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-1	-2	-1	-1	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 248</b>	<b>-976</b>	<b>-1 047</b>	<b>-544</b>	<b>-2 523</b>	<b>-2 797</b>
Emission av aktier	-	99	-	-	99	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-240	-184	-211	-156	-242	-298
Incitamentsprogram	-18	-15	-18	-15	-15	-18
Upptagna lån	1 437	1 466	957	1 203	3 085	3 056
Amorterade lån	-500	-557	-85	-527	-957	-900
Lösen av finansiellt derivat	-	-30	-	-30	-30	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	6	2	2	-	5	8
Minskning av långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>685</b>	<b>781</b>	<b>645</b>	<b>475</b>	<b>1 945</b>	<b>1 848</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-4</b>	<b>120</b>	<b>-40</b>	<b>119</b>	<b>184</b>	<b>58</b>
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	-	-	-
Förändring av likvida medel	-4	120	-40	119	184	58
Likvida medel vid periodens ingång	251	67	287	68	67	187
Likvida medel vid periodens utgång	247	187	247	187	251	247

# 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
<b>Eget kapital 31 december 2014</b>	<b>376</b>	<b>1 605</b>	<b>84</b>	<b>2 479</b>	<b>4 544</b>
Nyemission av preferensaktier	5	94	–	–	99
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–246	–246
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Incitamentsprogram	–	–	–	–1	–1
Totalresultat januari-juni 2015	–	–	–41	711	670
<b>Eget kapital 30 juni 2015</b>	<b>381</b>	<b>1 698</b>	<b>43</b>	<b>2 929</b>	<b>5 052</b>
Totalresultat juli-december 2015	–	–	–41	970	929
<b>Eget kapital 31 december 2015</b>	<b>381</b>	<b>1 698</b>	<b>2</b>	<b>3 899</b>	<b>5 981</b>
Aktieutdelning	–	–	–	–299	–299
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–20	–20
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-juni 2016	–	–	62	894	956
<b>Eget kapital 30 juni 2016<sup>1)</sup></b>	<b>381</b>	<b>1 698</b>	<b>65</b>	<b>4 476</b>	<b>6 621</b>

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

## Segmentinformation

Resultatposter per segment	Värddeförändringar fastigheter									
	Hyresintäkter <sup>1)</sup>		Förvaltningsresultat		Orealiserade		Realiserade		Resultat före skatt	
	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun
Stockholm	275	237	158	99	205	233	–	–	362	332
Helsingfors	169	143	104	80	60	22	–	–	164	103
Övriga Sverige	109	116	75	69	16	96	–1	–	91	165
Övriga Finland	123	71	76	46	203	1	–	–	279	47
Övrigt	55	50	32	28	168	–12	–	–	200	16
<b>Delsumma</b>	<b>731</b>	<b>616</b>	<b>445</b>	<b>322</b>	<b>652</b>	<b>341</b>	<b>–1</b>	<b>–</b>	<b>1 096</b>	<b>663</b>
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	–162	42
Joint ventures	–	–	116	106	127	89	24	1	132	195
Övrigt ej fördelat	–	–	–45	–33	–	–	–	–	–45	–32
<b>Totalt</b>	<b>731</b>	<b>616</b>	<b>516</b>	<b>395</b>	<b>779</b>	<b>430</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>1 020</b>	<b>868</b>
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun		
	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun		
Stockholm	7 356	6 230	48	58	23	245	–50	–		
Helsingfors	3 642	2 940	77	10	230	439	–	–		
Övriga Sverige	2 575	2 842	1	4	–	–	–71	–		
Övriga Finland	3 396	1 430	46	–	824	–	–	–		
Övrigt	1 253	936	–	–	105	14	–	–		
<b>Delsumma</b>	<b>18 222</b>	<b>14 378</b>	<b>172</b>	<b>72</b>	<b>1 182</b>	<b>698</b>	<b>–121</b>	<b>–</b>		
Övrigt ej fördelat	–	–	–	–	–	–	–	–		
<b>Totalt</b>	<b>18 222</b>	<b>14 378</b>	<b>172</b>	<b>72</b>	<b>1 182</b>	<b>698</b>	<b>–121</b>	<b>–</b>		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

# Nyckeltal

	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>							
Direktavkastning, %	7,2	7,4	7,4	7,6	7,7	7,8	7,7
Överskottsgrad, %	85	85	86	86	87	86	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	95	97	95	93	95	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	96	94	92	93	93
Hyresduration, år	7,4	7,7	7,4	8,2	8,0	8,4	7,9
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 048	1 707	1 860	1 634	1 336	1 159	1 144
Antal fastigheter	414	201	225	184	141	134	136
<b>Finansiella</b>							
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	28	30	32	18	24	15	6
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,4	3,3	4,1	4,4	4,6	4,5
Räntebindning inkl. derivat, år	3,1	3,4	3,0	3,0	3,7	5,2	4,3
Kapitalbindning, år	3,8	4,7	4,2	3,2	3,5	4,3	2,9
Soliditet, %	33	32	34	32	32	28	23
Belåningsgrad, %	58	59	59	59	60	62	68
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	62	64	64	62	64	63	69
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,5	2,9	2,6	2,4	2,2	2,2
<b>Data per stamaktie<sup>1) 2)</sup></b>							
Börskurs vid periodens utgång, kr	75,25 <sup>3)</sup>	53,25 <sup>3)</sup>	71,75 <sup>3)</sup>	44,00 <sup>3)</sup>	24,20 <sup>3)</sup>	17,14	15,00
EPRA NAV, kr	43,40	28,16	35,52	27,23	19,05	14,86	12,76
Eget kapital, kr	30,42	20,51	26,01	17,49	13,41	8,09	6,99
Eget kapital efter utspädning, kr	30,37	20,46	25,93	17,44	13,40	8,09	6,99
Resultat, kr	5,28	4,18	9,88	4,06	4,44	1,82	0,33
Resultat efter utspädning, kr	5,27	4,16	9,85	4,05	4,44	1,82	0,33
Förvaltningsresultat, kr	2,89	2,13	4,92	3,74	2,74	2,15	2,07
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,88	2,12	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
Kassaflöde, kr	2,90	1,67	4,00	3,00	2,12	1,79	1,88
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,89	1,66	3,99	2,99	2,12	1,79	1,87
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,15	0,80	0,55	0,43	0,36
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6	147,6
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,5	158,7	158,8	158,7	158,4	147,6	147,6
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9	147,6	146,8
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,7	158,8	158,8	158,6	154,0	147,6	147,4
<b>Data per preferensaktie</b>							
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,00	33,80	31,30	36,00	31,50	29,60	26,50
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	58,2	58,2	58,2	55,5	50,0	50,0	37,3
Genomsnittligt antal, miljoner	58,2	57,3	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-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Nettoomsättning	25	23	47
Administrationskostnader	-34	-31	-62
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-9</b>	<b>-8</b>	<b>-15</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-16
Resultat från andelar i joint ventures	28	11	11
Finansiella intäkter	121	30	195
Finansiella kostnader	-97	-45	-204
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>43</b>	<b>-12</b>	<b>-28</b>
Koncernbidrag	-	-	19
Skatt	-9	-	2
<b>Periodens resultat</b>	<b>34</b>	<b>-12</b>	<b>-7</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Fordringar på koncernföretag	2 201	1 245	1 844
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 563	1 544	2 294
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 765</b>	<b>2 790</b>	<b>4 139</b>
Kassa och bank	1	20	67
Fordringar på koncernföretag	2 775	1 613	1 817
Övriga omsättningstillgångar	45	84	35
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 821</b>	<b>1 717</b>	<b>1 919</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 586</b>	<b>4 507</b>	<b>6 058</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 251</b>	<b>1 518</b>	<b>1 524</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 869	1 998	2 297
Skulder till koncernföretag	719	738	738
Uppskjuten skatteskuld	-	2	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 588</b>	<b>2 738</b>	<b>3 035</b>
Skulder till koncernföretag	1 430	93	989
Övriga kortfristiga skulder	1 317	158	510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 747</b>	<b>251</b>	<b>1 499</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 586</b>	<b>4 507</b>	<b>6 058</b>

# Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 7 615 (7 578) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 13 981 (10 504) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-

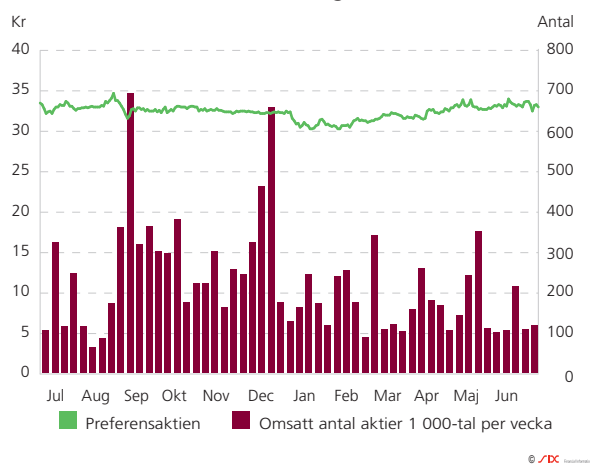
aktier och 58 250 000 preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

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

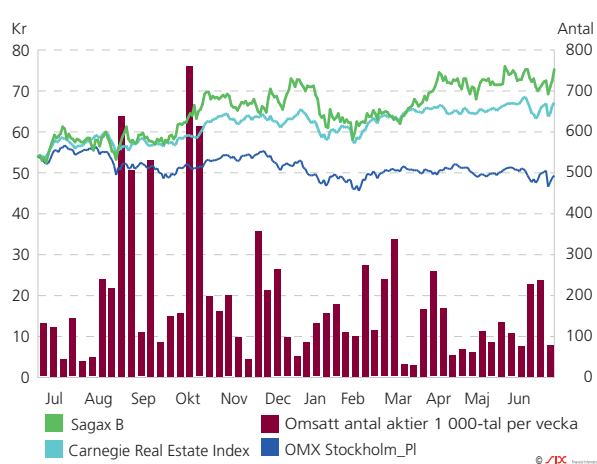
## Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 jun 2016	30 jun 2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015
A-aktier	80,75	57,25	2	4	0,1	0,1
B-aktier	75,25	53,25	5	14	1,9	4,5
Preferensaktier	33,00	33,80	15	30	1,2	2,5

### Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



### B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



## Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

## TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,7 % 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 stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 5,67 (4,17) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 13,3 (12,8).

## EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 30,37 (20,46) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 43,40 (30,09) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 248 % (260 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 173 % (177 %) av EPRA NAV per stamaktie.

## Nyckeltal per stamaktie<sup>1)</sup>

	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	75,25	53,25	71,75	44,00	24,20	17,14	15,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr <sup>2)</sup>	5,67	4,17	4,90	3,73	2,73	2,15	2,06
Kassaflöde efter utspädning, kr <sup>2) 3)</sup>	5,22	3,45	3,99	2,99	2,12	1,79	1,87
Eget kapital efter utspädning, kr	30,37	20,46	25,93	17,44	13,40	8,09	6,99
EPRA NAV, kr <sup>4)</sup>	43,40	30,09	35,52	27,23	19,05	14,86	12,76
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr <sup>2)</sup>	13,3	12,8	14,6	11,8	8,9	8,0	7,3
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr <sup>2) 3)</sup>	14,4	15,4	18,0	14,7	11,4	9,6	8,0
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	248	260	277	252	181	212	215
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	173	177	202	162	127	116	118

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

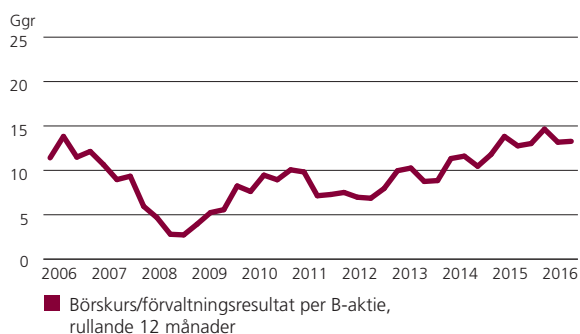
Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

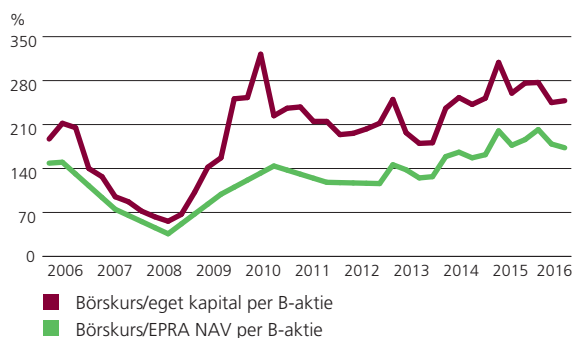
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

## Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



## Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



## Aktieägarstruktur 30 juni 2016<sup>1)</sup>

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	3 526	Privatpersoner bosatta i Sverige	6 559	9 %	Sverige	7 217	92 %
501–1 000	842	Privatpersoner bosatta utomlands	65	1 %	Luxemburg	21	3 %
1 001–2 000	802	Företag/institutioner i Sverige	658	82 %	Storbritannien	44	2 %
2 001–5 000	1 091	Företag/institutioner utomlands	333	8 %	Norge	24	1 %
5 001–10 000	534				USA	50	1 %
10 001–50 000	579				Övriga länder	259	1 %
50 001–	241						
<b>Totalt</b>	<b>7 615</b>	<b>Totalt</b>	<b>7 615</b>	<b>100 %</b>	<b>Totalt</b>	<b>7 615</b>	<b>100 %</b>

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax

## Största aktieägare 30 juni 2016<sup>1)</sup>

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster <sup>2)</sup>
David Mindus med bolag	5 015 000	37 693 025	775	19,6 %	26,0 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	78 595	9,0 %	11,1 %
Rutger Arnhult med bolag	2 847 038	16 122 775	65 000	8,8 %	13,2 %
Tredje AP-fonden	–	12 211 543	–	5,6 %	3,6 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	11 669 078	–	5,4 %	3,5 %
Catella Hedgefond	–	–	7 995 047	3,7 %	2,4 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	3 205 405	1,5 %	1,0 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	2 940 000	1,4 %	0,9 %
Avanza Pension	25 363	742 276	2 163 004	1,3 %	0,9 %
Robur Realinvest	250 000	2 500 000	–	1,3 %	1,5 %
Fjärde AP-fonden	2 858	2 265 699	11 074	1,0 %	0,7 %
Erik Selin Fastigheter	435 000	1 795 000	–	1,0 %	1,8 %
Robur Småbolagsfond Sverige	133 731	1 863 275	–	0,9 %	0,9 %
ICA-Handlarnas Förbund Finans	–	–	1 940 173	0,9 %	0,6 %
Sifonen	140 000	1 668 450	10 033	0,8 %	0,9 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	1 800 000	0,8 %	0,5 %
Banque Carnegie Luxembourg	696 382	903 870	5 000	0,7 %	2,3 %
Skandia Liv	143 842	1 426 441	–	0,7 %	0,8 %
SEB S.A	72 750	123 200	1 332 133	0,7 %	0,6 %
Patrik Brummer	–	–	1 500 000	0,7 %	0,4 %
Andra AP-fonden	–	1 476 025	–	0,7 %	0,4 %
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>11 760 697</b>	<b>109 945 987</b>	<b>23 046 239</b>	<b>66,5 %</b>	<b>74,3 %</b>
Övriga aktieägare	1 656 125	34 912 143	35 203 761	33,0 %	25,7 %
<b>Delsumma</b>	<b>13 416 822</b>	<b>144 858 130</b>	<b>58 250 000</b>	<b>99,5 %</b>	<b>100,0 %</b>
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	0,5 %	0,0 %
<b>Totalt</b>	<b>13 416 822</b>	<b>145 858 130</b>	<b>58 250 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
– varav styrelse och medarbetare	7 346 411	58 852 863	79 617	30,5 %	39,2 %

1) Aktieägarstruktur per 30 juni är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Finansinspektionens insynsregister.

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





Sagax har den 1 juli 2016 förvärvat Tuottajantie 49 (743-5-25-34) i Seinäjoki, Finland. Anskaffningskostnaden uppgår till totalt motsvarande 117 miljoner kronor inklusive en utbyggnad av 6 000 kvadratmeter lagerlokaler på fastigheten, vilken beräknas vara slutförd under första kvartalet 2017. Fastigheten omfattar 57 000 kvadratmeter markarea och 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar area efter nämnda utbyggnad. Fastigheten förvärvades från Tibnor som hyr hela fastigheten för lager- och distributionsändamål. Hyresavtalet löper till 2035. Tibnor är en division inom SSAB och är Nordens ledande leverantör av stål och metaller.

# Årsstämma i AB Sagax 2016

Vid AB Sagax årsstämma den 3 maj 2016 beslöts:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 1,15 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier fastställdes den 6 maj 2016. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes torsdagen den 30 juni 2016, fredagen den 30 september 2016, fredagen den 30 december 2016 och fredagen den 31 mars 2017. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclear Sweden ABs försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2015.
- 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. Göran E Larsson, som varit styrelseledamot sedan 2001 och styrelsens ordförande sedan 2004, hade avböjt omval och avtackades av stämman.
- 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 2017.
- 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 2016/2019 genom en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2016/2019. 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 Satrap Kapitalförvaltning får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i AB Sagax av serie 2016/2019 till anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2016/2019. 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, 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 för årsstämman 2016.
- att de preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av ovan nämnda bemyndigande skall ge rätt till utdelning från den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken
- 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, 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 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 och/eller preferensaktier skall även kunna 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.

# 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 förutom de fem tyska fastigheterna som av kostnadsskäl endast värderas externt vid årsskiftet. Tre finska fastigheter har härutöver värderats till avtalat försäljningspris då avtal träffats om försäljning av dessa. Sagax övriga fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 30 juni. 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 272 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -291 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 juni 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 22 (-35) miljoner kronor på årsbasis då flera av Sagax avtalade lånefaciliteter innehåller bestämmelser om att basräntorna ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna.

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

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

### Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-3 644	-1 822	-	1 822	3 644
Belåningsgrad, %	71	64	58	53	49

### Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	336	355	374	393	ET

## VALUTARISKER

Värderna i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2016, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 3 017 (1 454) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs

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

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

## KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

### Känslighetsanalys per 30 juni 2016

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital <sup>5)</sup>
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-16	+/-12	+/-12
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-15	+/-11	+/-11
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+2	+/-2	-/+2
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1)</sup>	+/-1 %-enhet	-23/-22	-17/-16	-17/-16
Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2)</sup>	+/-1 %-enhet	-67/+17	-52/+13	-52/+13
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor <sup>3)</sup>	+/-1 %-enhet	E T	+196/-210	+196/-210
Förändring av valutakursen SEK/EUR <sup>4)</sup>	+/-10 %	+/-54	+/-36	+/-235
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2016	+/-10 %	+/-5	+/-4	+/-4

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

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

5) 22 % schablonskatt beaktad.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 1 juli 2016 pressmeddelades att Sagax förvärvat en fastighet i Seinäjoki, Finland. Anskaffningskostnaden uppgår till totalt motsvarande 117 miljoner kronor inklusive en utbyggnad av 6 000 kvadratmeter lagerlokaler på fastigheten, vilken beräknas vara slutförd under första kvartalet 2017. Fastigheten omfattar 57 000 kvadratmeter markarea och 18 000 kvadrat-

meter lokaler efter nämnda utbyggnad. Fastigheten förvärvas från Tibnor som kommer att hyra hela fastigheten för lager- och distributionsändamål. Hyresavtalet löper till 2035. Tibnor är en division inom SSAB och är Nordens ledande leverantör av stål och metaller.

# Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. I denna rapport tillämpade

redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2015. Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

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

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

Stockholm den 13 juli 2016  
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 skall offentliggöra enligt marknadsmissbruksförordningen, lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 juli 2016, klockan 15.00.*

# Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-september 2016  
Bokslutskommuniké 2016

26 oktober 2016  
9 februari 2017

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL PREFERENSAKTIEÄGARE

### September 2016

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2016
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2016
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2016
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	5 oktober 2016

### December 2016

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2016
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2016
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2016
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	4 januari 2017

### 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 <sup>1)</sup>	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 <sup>1)</sup>	5 juli 2017

<sup>1)</sup> 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](http://www.sagax.se)

# Definitioner

## Avkastning på eget kapital

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

## Avkastning på totalt kapital

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

## Areamässig uthyrningsgrad

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

## Belåningsgrad

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

## Direktavkastning

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

## Eget kapital per stamaktie

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

## EURIBOR

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

## EPRA NAV

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

## Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Finansiella derivat

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

## Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

## Förvaltningsresultat per stamaktie efter utspädning

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

## Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

## Hyresvärde

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

## IFRS

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

## Joint venture

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.

## Kassaflöde per stamaktie

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

## Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

## Preferenskapital

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

## Resultat per stamaktie

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

## Ränteswap

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## STIBOR

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

## Totalavkastning på aktie

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

## Totalavkastning på fastighet

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

## Triple netavtal

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

## Utspädning

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

## Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2016 uppgick till 2 048 000 kvadratmeter fördelat på 414 fastigheter.

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

Mer information finns på [www.sagax.se](http://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](http://www.sagax.se)