

Delårsrapport januari - september 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

JANUARI-SEPTEMBER 2016

- Hysesintäkterna ökade med 20 % till 1 134 miljoner kronor (947 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 % till 812 (654) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 28 % till 4,57 (3,57) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 927 (472) miljoner kronor, varav 225 (130) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -243 (1) miljoner kronor. Räntederivat svarade för -267 (1), varav -91 (12) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 230 (876) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 750 (516) miljoner kronor motsvarande 4,18 (2,70) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 2 010 (1 612) miljoner kronor, varav 2 411 miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter.

TREDJE KVARTALET 2016

- Hysesintäkterna ökade med 22 % till 403 miljoner kronor (330 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 % till 296 (259) miljoner kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 125 (41) miljoner kronor, varav 74 (41) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 18 (-86) miljoner kronor. Räntederivat svarade för 1 (-86), varav 7 (-33) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 336 (154) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 229 (193) miljoner kronor.
- Sagax har under det tredje kvartalet 2016 nettoinvesterat 777 (842) miljoner kronor. Sagax har förvärvat 28 fastigheter och avyttrat 11 fastigheter under kvartalet.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2016

För 2016 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 090 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 060 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för perioden januari-mars 2016.

Nyckeltal i urval

| | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2015 jan-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec | 2012 jan-dec | 2011 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr | 4,58 | 3,58 | 4,92 | 3,74 | 2,74 | 2,15 | 2,07 |
| <i>Förändring jämfört med föregående år</i> | 28 % | 29 % | 31 % | 37 % | 27 % | 4 % | 14 % |
| Resultat per stamaktie, kr | 7,20 | 4,96 | 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 | 19 331 | 15 333 | 16 189 | 13 428 | 10 825 | 9 396 | 8 961 |
| Direktavkastning | 7,4 % | 7,6 % | 7,4 % | 7,6 % | 7,7 % | 7,8 % | 7,7 % |
| Hysesduration, år | 7,0 | 7,6 | 7,4 | 8,2 | 8,0 | 8,4 | 7,9 |

VD har ordet

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Sagax förvaltningsresultat för årets nio första månader uppgick till 812 miljoner kronor vilket är en ökning med 158 miljoner kronor i förhållande till föregående år. Det högre förvaltningsresultatet är en konsekvens av en större fastighetsportfölj och lägre genomsnittliga räntekostnader.

Resultat efter skatt uppgick till 1 230 miljoner kronor vilket är en förbättring med 354 miljoner kronor. Resultatförbättringen kan, utöver det högre förvaltningsresultatet, hänföras till stigande marknadsvärde på bolagets fastighetsportfölj.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 25 % under perioden och Sagax är således på god väg att infria det finansiella målet om en avkastning på eget kapital om 15 % för helåret 2016.

Sagax operativa kassaflöde steg med 234 miljoner kronor till 750 miljoner kronor vilket medförde att räntetäckningsgraden steg till 3,5 gånger. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 8,7 gånger de senaste 12 månadernas rörelseresultat (EBITDA). Ställt i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick nettoskulden till 62 %.

Jag bedömer att koncernens resultatutveckling och finansiella ställning är fortsatt god.

VAKANSGRAD

Sagax uthyrningsgrad har legat kring 96-97 % de senaste åren vilket är högt för ett kommersiellt fastighetsbolag. Den begränsade vakans som funnits i vår portfölj har dessutom ofta varit i projektfastigheter som vi avsiktligt tomställt för att kunna bygga om eller i mycket svåra lokaler som i praktiken utgjort strukturell vakans. Under årets första nio månader har Sagax, i likhet med tidigare år, fortsatt att upprätthålla uthyrningsgraden i sin befintliga portfölj.

Under tredje kvartalet fick vi tillfälle att genomföra flera intressanta förvärv som inbegrep relativt stora vakanser. Bland annat kan nämnas en fastighetsportfölj i Finland som bara hade 63 % uthyrningsgrad, samt två helt vakanta fastigheter i Stockholm respektive Paris. De under tredje kvartalet förvärvade vakanserna har ökat vakansvärdet med 71 miljoner kronor till 130 miljoner kronor.

I Finland har Sagax haft en uthyrningsgrad överstigande 90 % de senaste åren och jag förväntar mig att vi kommer att reducera vakansen betydligt i de ovan nämnda fastigheterna. De vakanta fastigheterna i Stockholm och Paris har redan hyrts ut och byggs nu om för tillträde under 2017.

Sammantaget ser jag goda förutsättningar att öka Sagax intjäning genom uthyrning av de förvärvade vakanserna.

FINANSIELLA MÅL

Sagax justerade sina finansiella mål innevarande kvartal och introducerade även ett nytt mål avseende en högsta nivå för bolagets nettoskuld i förhållande till rörelseresultat (EBITDA). De finansiella målen finns beskrivna på sidan 2 i denna rapport

och justeringarna av tidigare mål torde inte behöva förklaras ytterligare. Däremot kan det vara värt att kommentera det nya målet.

I takt med att marknadsräntorna sjunkit sedan finanskrisen 2008 har räntetäckningsgraderna (ICR) för fastighetsbolagen stigit trots ökad upplåning. De allt lägre räntorna har samtidigt medfört stigande fastighetsvärden. Belåningsgraderna (LTV) har därmed sjunkit trots att skulderna ökat. Ett fastighetsbolags finansiella mål avseende räntetäcknings- och belåningsgrad syftar till att uttrycka bolagets finansiella risk, men när marknadsräntan är noll och fastighetsvärdena till följd därav stiger är det svårt att tolka vilken risknivå nämnda nyckeltal innebär. Uttryckt annorlunda: är räntan noll, fastighetspriserna höga och kapitaltillgången mycket god framstår även fundamentalt höga skuldnivåer som konservativa ur ett ICR- och LTV-perspektiv. För att undvika denna distorsion och för att kommunicera Sagax syn på finansiell risk har vi beslutat att även uttrycka bolagets risktagande som den maximala nettoskuld vi är villiga att acceptera i förhållande till Sagax lönsamhet. Detta mål är opåverkat av såväl ränteläge som fastighetspriser och ger aktieägarna en fundamental riskprofil att förhålla sig till.

Vid periodens utgång uppgick Sagax räntebärande nettoskuld till 8,7 gånger de senaste 12 månadernas EBITDA (se gärna definitionen på sidan 31). När ägarna tolkar detta nyckeltal kan det vara värt att hålla i minnet att nettoskulden mäts per balansdagen, alltså en tidpunkt, samtidigt som rörelseresultatet avser de föregående 12 månaderna, alltså en period. För fastighetsbolag som inte expanderar saknar denna omständighet betydelse. För ett expanderande fastighetsbolag underskattar dock nyckeltalet betalningskapaciteten eftersom nettoskulden uppstår direkt medan intjäningen som härrör från investeringen inte får fullt genomslag i beräkningen förrän 12 månader senare.

JUSTERAD PROGNOIS

Årets första nio månader har varit utvecklande för Sagax med bland annat en etablering av bolaget i Nederländerna och betydande investeringar i både Finland och Frankrike. Detta återspeglas även i resultatutvecklingen och för 2016 bedömer vi nu att förvaltningsresultatet kommer att uppgå till 1 090 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar. Tidigare prognos löd på 1 060 miljoner kronor under samma förutsättningar och tillkännagavs den 3 maj vid avlämnandet av delårsrapporten för januari-mars 2016.

Stockholm den 25 oktober 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.

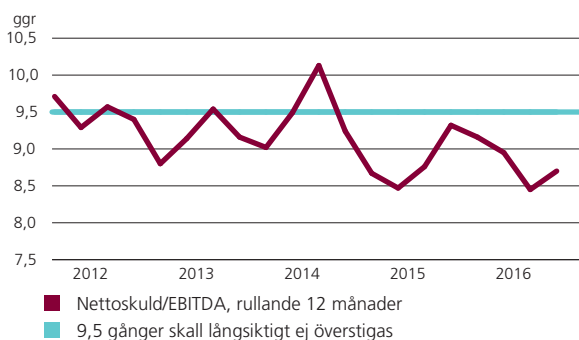
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

FINANSIELLA MÅL

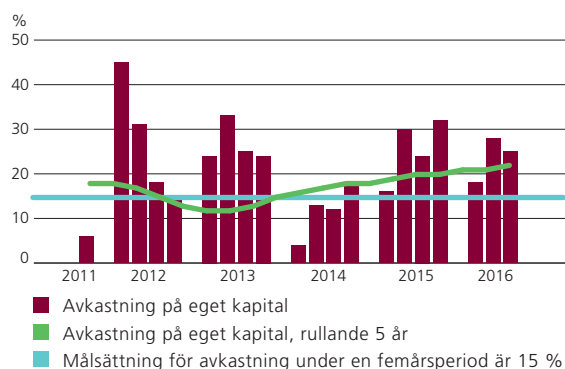
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under perioden uppgick den till 25 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 22 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För perioden uppgick förvaltningsresultatet till 4,58 (3,58) kronor per stamaktie, en ökning med 28 % jämfört med 2015. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 24 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 200 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 352 % och har de senaste fem åren varit 264 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 65 %. Belåningsgraden uppgick till 58 % och har de senaste fem åren varit 61 % i genomsnitt.
- Nettoskuld/EBITDA skall långsiktigt understiga 9,5 gånger. Nettoskuld/EBITDA uppgick till 8,7 gånger och har de senaste fem åren varit 9,1 gånger i genomsnitt.

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

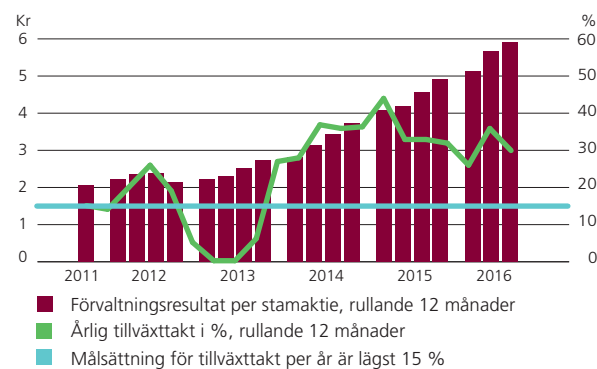
Nettoskuld/EBITDA



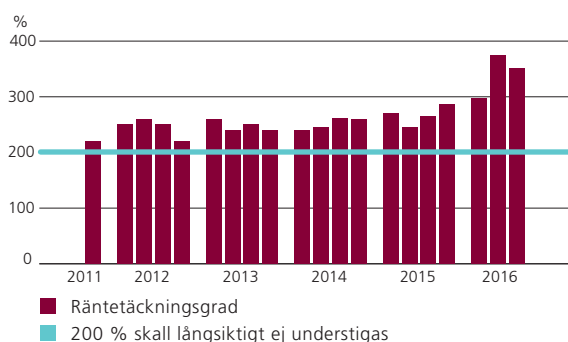
Avkastning på eget kapital



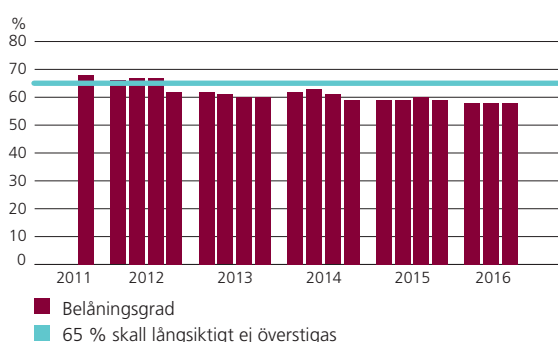
Förvaltningsresultat per stamaktie



Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



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 nedan 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 nedan 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 har en konservativ syn på risktagande och eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,9 (3,3) 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 3,7 (4,5) 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.

En extra bolagsstämma den 7 oktober 2016, se sidan 29, har beslutat att godkänna styrelsens förslag till 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.

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick den 30 september till 7,0 (7,6) år.

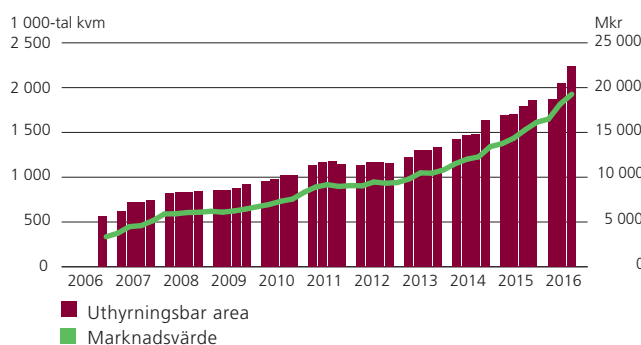
Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärldiga 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.

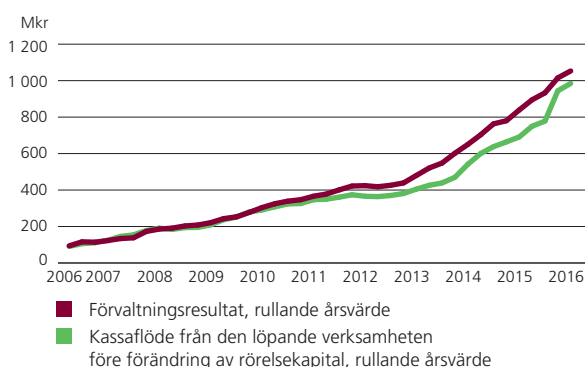
Hyresmarknadsstrategi

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 september 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 24 % till 812 (654) miljoner kronor varav 184 (175) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 28 % till 4,57 (3,57) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 927 (472) miljoner kronor, varav 225 (130) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -243 (1) miljoner kronor. Räntederivat svarade för -267 (1), varav -91 (12) miljoner kronor från joint ventures.

Samtliga värdeförändringar på finansiella instrument var realiserade.

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

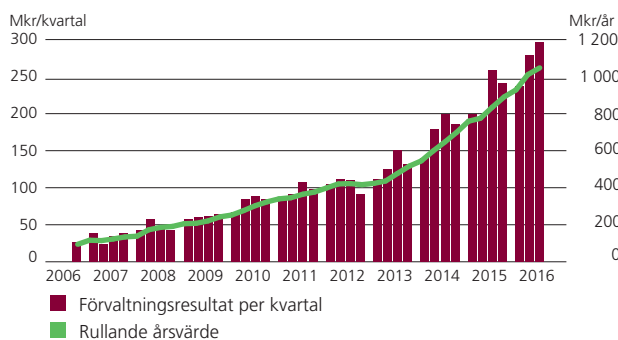
Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 230 (876) miljoner kronor.

INTÄKTER

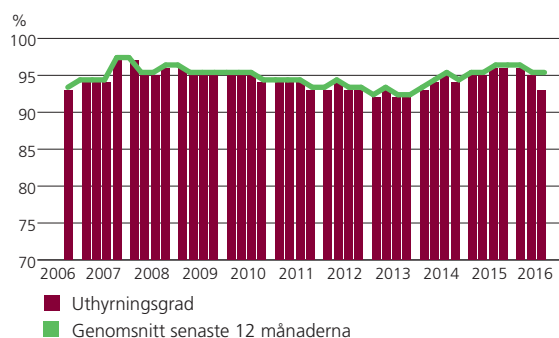
Hysesintäkterna ökade med 20 % till 1 134 (947) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 9 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringsskada samt ersättning i samband med hyresgästs förtida avflyttning.

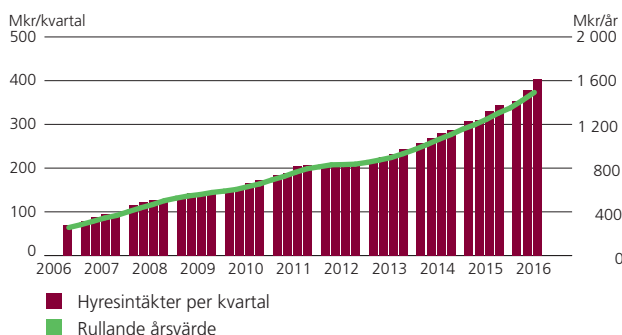
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hysesintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 %, att jämföra med 96 % vid årsskiftet 2015/2016. Under perioden har vakansvärdet ökat med 18 (16) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 24 (20) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 22 (18) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 5 miljoner kronor under 2016. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 71 % (75 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Utgående vakansvärde uppgick till 130 (57) miljoner kronor, en nettoökning med 71 miljoner kronor under perioden som främst förklaras av vakans om 79 miljoner kronor i förvärvade fastigheter, huvudsakligen i Finland. Utgående vakansvärde har reducerats med 8 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 42 (27) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 3 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 39 (26) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 2 miljoner kronor under 2016 och 37 miljoner kronor under perioden 2017-2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 26 (2) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 145 (82) miljoner kronor, en nettoökning med 79 miljoner kronor under 2016 varav 79 miljoner kronor till följd av vakans i förvärvade fastigheter och -8 miljoner kronor till följd av vakans i försålda fastigheter. 11 miljoner kronor avser ovan nämnda ökning av avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats.

Vakansförändringar

| Belopp i miljoner kronor | 2016 jan-sep | 2015 jan-dec |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående vakans respektive år | 59 | 74 |
| Avflyttningar | 18 | 28 |
| Inflyttningar | -24 | -28 |
| Förändring av lämnade rabatter | 5 | -11 |
| Vakansvärde, förvärvade fastigheter | 79 | 2 |
| Vakansvärde, försålda fastigheter | -8 | -5 |
| Valutakursförändring | 1 | - |
| Utgående vakansvärde | 130 | 59 |
| Uppsagt för omförhandling | 3 | 2 |
| Uppsagda avtal, ej avflyttat | 39 | 28 |
| Nyuthyrning, ej inflyttat | -26 | -23 |
| Justerat utgående vakansvärde | 145 | 66 |

Löptider för lämnade rabatter

| Förfalloår | Mkr |
|---------------|-----------|
| 2016 | 12 |
| 2017 | 5 |
| 2018 | 2 |
| 2019 | 2 |
| 2020 | - |
| >2020 | 1 |
| Totalt | 22 |

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

| Avflyttningsår | Antal avtal | Hyresvärde, Mkr |
|----------------|-------------|-----------------|
| 2016 | 7 | 2 |
| 2017 | 22 | 30 |
| 2018 | 3 | 7 |
| Totalt | 32 | 39 |

Vakanser 1 oktober 2016

| Område | Hyresvärde, Mkr | Vakansvärde, Mkr ¹⁾ | Ekonomisk vakansgrad ¹⁾ | Uthyrningsbar area, kvm | Vakant area, kvm | Areamässig vakansgrad |
|----------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Stockholm | 597 | 42 | 7 % | 621 000 | 39 000 | 6 % |
| Helsingfors | 479 | 50 | 10 % | 471 000 | 48 000 | 10 % |
| Övriga Sverige | 222 | 5 | 2 % | 458 000 | 17 000 | 4 % |
| Övriga Finland | 324 | 15 | 5 % | 496 000 | 28 000 | 6 % |
| Övrigt | 169 | 19 | 11 % | 190 000 | 17 000 | 9 % |
| Totalt | 1 791 | 130 | 7 % | 2 235 000 | 149 000 | 7 % |

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 94 (78) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 49 (43) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 28 (17) miljoner kronor.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 45 (41) 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 24 (23) miljoner kronor och från joint ventures till 12 (12) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 20.

Koncernen hade vid periodens utgång 40 (36) anställda varav 16 (15) kvinnor. 25 (25) medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm, 12 (10) 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 184 (175) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se även sidan 13 för mer information.

Periodens resultat uppgick till 317 (316) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 184 (175) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -91 (12) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 225 (130) miljoner kronor. Resultatet belastades med 72 (63) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna uppgick till 300 (296) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 september 2016 till 3,2 % (3,4 %). De räntebärande skulderna har ökat till 12 462 (10 014) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 14.

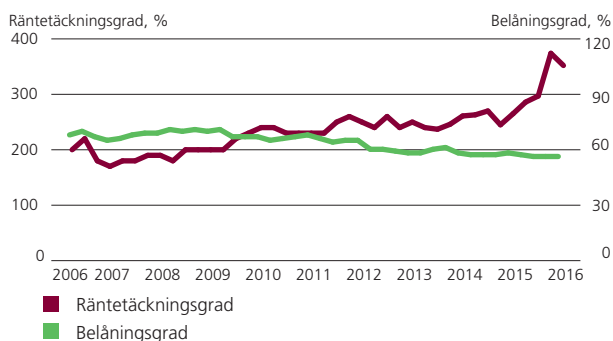
Belåningsgraden har successivt sjunkit samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter, vilket medfört att räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,8 (8,5) gånger driftnettot för de senaste tolv månaderna.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

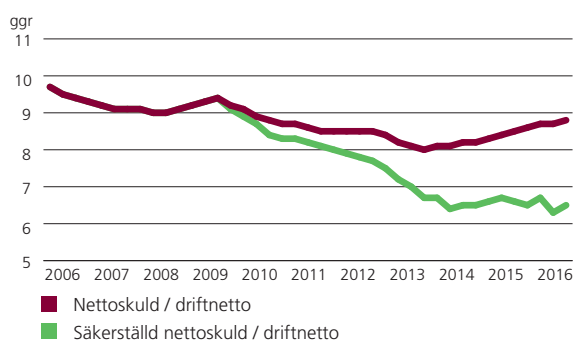
Den 30 september 2016 omfattade fastighetsbeståndet 431 (203) fastigheter med ett marknadsvärde om 19 331 (15 333) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige uppgick till 307 (360) miljoner kronor och värdeutvecklingen för verksamheten utomlands uppgick till 404 (-19) miljoner kronor.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 255 (95) miljoner kronor vilket främst förklaras av förlängning av hyresavtal med medicinteknikföretaget Baxter till 2037 avseende produktionsanläggningar i Tyskland. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 30 (48) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdet förändringen för bolagets fastigheter uppgick till 485 (294) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på marknaden. Sammanslaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 711 (341) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 12.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld / driftnetto



Orealiserade värdeförändringar

| Belopp i miljoner kronor | jan-sep 2016 |
|---|--------------|
| Nyuthyrningar/Omförhandlingar | 65 |
| Avflyttningar/Omförhandlingar | -4 |
| Allmän marknadsvärdeförändring | 246 |
| Delsumma Sverige | 307 |
| Nyuthyrningar/Omförhandlingar | 190 |
| Avflyttningar/Omförhandlingar | -26 |
| Allmän marknadsvärdeförändring | 239 |
| Delsumma Utland | 404 |
| Summa orealiserade värdeförändringar | 711 |

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,8 % (7,6 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,2 % (8,6 %) respektive 9,0 % (9,6 %). 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 30 september 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. Periodens värdeförändring uppgick netto till -175 (-11) 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 641 (531) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 14. Resultatet påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med -91 (12) 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 24 (-) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 24 (13) miljoner kronor främst avseende verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 170 (173) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 0 (2) miljoner kronor respektive 678 (606) miljoner kronor vid periodens slut. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

Uppskjuten skatteskuld per land

| Belopp i miljoner kronor | 30 sep 2016 |
|--------------------------|-------------|
| Sverige | 333 |
| Finland | 283 |
| Tyskland | 62 |
| Danmark | 1 |
| Skatteskuld | 678 |

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 750 (516) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 30 (-2) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -2 118 (-1 696) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 361 (1 326) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 25 (143) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 17.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2016

För 2016 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 090 miljoner kronor.

Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 060 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för perioden januari-mars 2016.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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 % schabloniskatt och bedöms huvudsakligen vara uppskjuten skatt.

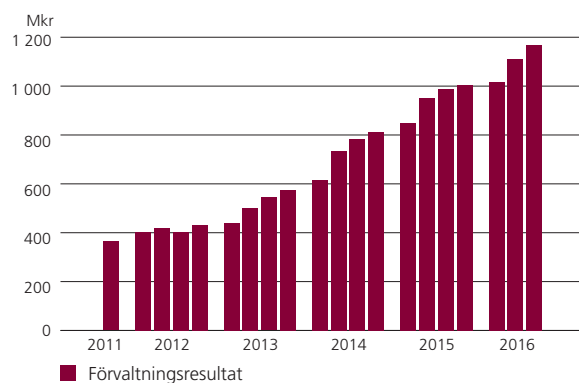
Sagax resultatandelar från joint ventures och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

Stamaktier av serie D fanns ej utgivna den 1 oktober 2016, varför resultat tillhörigt ägare av sådana aktier ej redovisas i tabellen nedan.

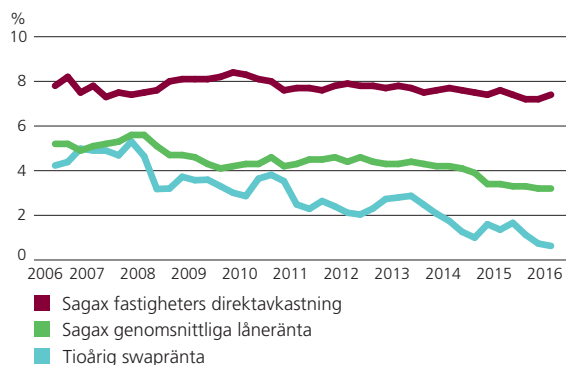
Aktuell intjäningsförmåga

| Belopp i miljoner kronor | 1 okt 2016 | 1 jan 2016 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Hyresvärde | 1 791 | 1 453 |
| Vakans | -130 | -59 |
| Hyresintäkter | 1 661 | 1 394 |
| Fastighetskostnader | -245 | -195 |
| Driftnetto | 1 416 | 1 199 |
| Central administration | -61 | -57 |
| Joint ventures och intresseföretag | 230 | 236 |
| Finansnetto | -416 | -371 |
| Förvaltningsresultat | 1 169 | 1 008 |
| Skatt | -257 | -222 |
| Resultat efter skatt | 912 | 786 |
| – varav preferensaktieägarna | 117 | 117 |
| – varav stamaktieägarna | 795 | 670 |

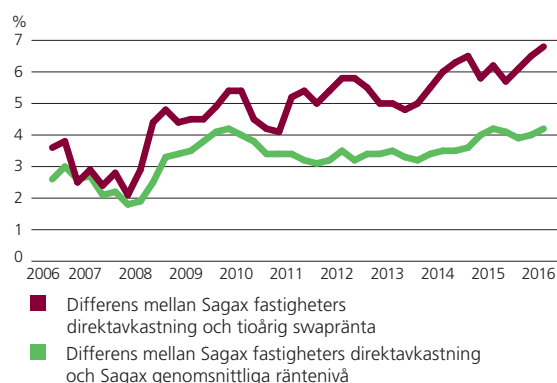
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 september 2016 omfattade fastighetsbeståndet 431 (203) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 235 000 (1 789 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,0 (7,6) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 39 % (42 %) av marknadsvärdet och 33 % (38 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 791 (1 408) miljoner kronor respektive 1 661 (1 351) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 2 625 (1 633) miljoner kronor varav 2 411 (1 492) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Fastigheter förvärvades för 1 707 miljoner kronor i Finland varav Helsingfors 775 miljoner kronor. 543 miljoner kronor investerades i Frankrike varav 438 miljoner kronor i Paris. Under perioden förvärvades 221 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 448 800 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 10.

Totalt 214 (141) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 79 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 33 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 68 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 34 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Under perioden har avtalats om förvärv av en fastighetsportfölj i Frankrike om 27 fastigheter för totalt 470 miljoner kronor med beräknat tillträde under december 2016. Avtal har även träffats om förvärv av en fastighet i Nederländerna vilken tillträtts under oktober.

Efter periodens utgång har en fastighet i Stockholm förvärvats och tillträtts.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 16 fastigheter avyttrats för totalt 615 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 73 300 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 10.

Efter periodens utgång har tre fastigheter i Övriga Sverige avyttrats för motsvarande 163 miljoner kronor. Köpeskillingen har erhållits i form av nyemitterade aktier i börsnoterade NP3 Fastigheter. Detta gör Sagax till den fjärde största ägaren i NP3 Fastigheter med en ägarandel om 6 %.

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 7,4 % (7,6 %), se sidan 11.

Fastighetsinvesteringar januari-september 2016

| Belopp i miljoner kronor | Fastighetsförvärv | Befintligt bestånd | Totalt |
|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| Stockholm | 125 | 70 | 195 |
| Helsingfors | 775 | 89 | 864 |
| Övriga Sverige | – | 7 | 7 |
| Övriga Finland | 932 | 46 | 978 |
| Övrigt | 579 | 1 | 580 |
| Totalt | 2 411 | 214 | 2 625 |

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 2016

| Segment | Antal fastigheter | Uthyrningsbar area, kvm | Vakant area, kvm | Marknadsvärde | | | | Ekonomisk uthyrningsgrad | Hyresintäkt | |
|----------------|-------------------|-------------------------|------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------|--------------------------|--------------|--------------|
| | | | | Mkr | Kr/kvm | Hyresvärde, Mkr | Andel av hyresvärde | | Mkr | Andel |
| Stockholm | 76 | 621 000 | 39 000 | 7 571 | 12 200 | 597 | 33 % | 93 % | 555 | 34 % |
| Helsingfors | 67 | 471 000 | 48 000 | 4 283 | 9 100 | 479 | 27 % | 90 % | 429 | 26 % |
| Övriga Sverige | 52 | 458 000 | 17 000 | 2 572 | 5 600 | 222 | 12 % | 98 % | 217 | 13 % |
| Övriga Finland | 212 | 496 000 | 28 000 | 3 110 | 6 300 | 324 | 18 % | 95 % | 309 | 19 % |
| Övrigt | 24 | 190 000 | 17 000 | 1 795 | 9 400 | 169 | 9 % | 89 % | 151 | 9 % |
| Totalt | 431 | 2 235 000 | 149 000 | 19 331 | 8 600 | 1 791 | 100 % | 93 % | 1 661 | 100 % |

Fastighetsförvärv januari-september 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 | Övrigt | 7 000 |
| Fastighetsportfölj (4 stycken) | Lyon | Övrigt | 33 000 |
| Fastighetsportfölj (8 stycken) | Paris | Övrigt | 42 700 |
| Fastighetsportfölj (8 stycken) | 2 olika finska kommuner | Helsingfors | 101 500 |
| Fastighetsportfölj (4 stycken) | 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 |
| Totalt | | | 448 800 |

Fastighetsförsäljningar januari-september 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 |
| Grävsåkopan 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 | Seinäjäki | Övriga Finland | 12 000 |
| Kvartal 3 | | | 67 800 |
| Totalt | | | 73 300 |

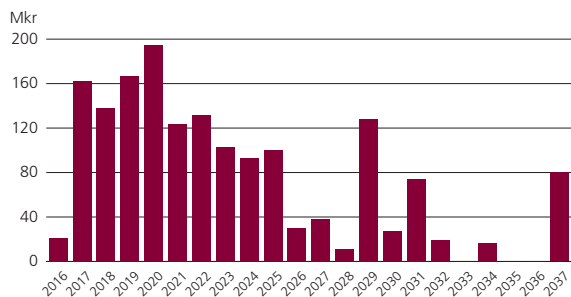
Löptider för hyresavtal

| Förfalloår | Antal avtal | Area, kvm | Kontrakterad årshyra | |
|---------------|--------------|------------------|----------------------|--------------|
| | | | Mkr | Andel |
| 2016 | 79 | 32 000 | 21 | 3 % |
| 2017 | 324 | 178 000 | 162 | 7 % |
| 2018 | 141 | 149 000 | 138 | 8 % |
| 2019 | 244 | 212 000 | 167 | 10 % |
| 2020 | 70 | 266 000 | 195 | 13 % |
| >2020 | 231 | 1 248 000 | 978 | 59 % |
| Totalt | 1 087 | 2 085 000 | 1 661 | 100 % |

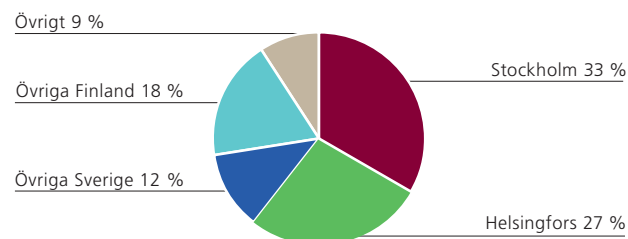
Beräkning av direktavkastning

| Belopp i miljoner kronor | 2016 30 sep | 2015 30 sep |
|---|----------------|----------------|
| Driftnetto enligt rapport över totalresultat | 971 | 812 |
| Tillägg för omräkning till årsvärde | 324 | 271 |
| Innehavsjustering för förvärv och försäljningar | 103 | 70 |
| Valutaomräkning till balansdagskurs | 24 | 3 |
| Justerat driftnetto | 1 422 | 1 156 |
| Bokfört värde fastigheter | 19 331 | 15 282 |
| Direktavkastning, % | 7,4 | 7,6 |

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 431 (203) fastigheter uppgick den 30 september 2016 till 19 331 (15 333) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades i värde med 421 (-49) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 711 (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 september 2016 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut förutom fem tyska fastigheter vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland senast värderats externt 31 mars 2016.

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

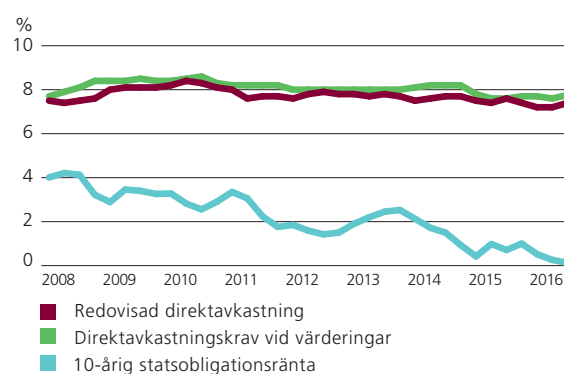
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,5–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (6,3–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,8–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

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

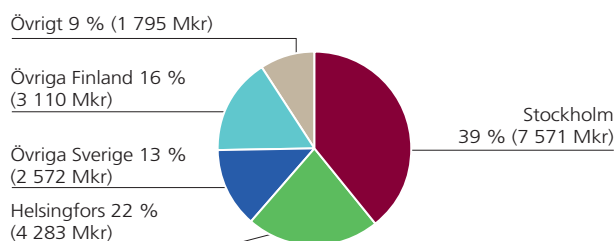
Förändring av fastigheternas redovisade värde

| | Mkr | Antal |
|---|---------------|------------|
| Fastighetsbestånd 31 december 2015 | 16 189 | 225 |
| Förvärv av fastigheter | 2 411 | 221 |
| Investeringar i befintligt bestånd | 214 | |
| Försäljning av fastigheter | -615 | -16 |
| Avstyckad fastighet | - | 1 |
| Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden | 421 | |
| Orealiserad värdeförändring | 711 | |
| Fastighetsbestånd 30 september 2016 | 19 331 | 431 |

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 184 (175) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 225 (130) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -91 (12) miljoner kronor under perioden. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 312 (1 135) miljoner kronor per 30 september 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.

47 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 667 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 30 september 2016. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 19 (43) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 3 % (7 %). Av den ekonomiska vakansen ut-

gjordes 7 (9) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 36 % (21 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 1,5 procentenheter av vakansgraden. 75 % 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 333 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 30,2 miljarder kronor den 30 september 2016. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 48 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 16 % av fastigheternas marknadsvärde.

Av Hemsös fastigheter är 157 äldreboenden, 91 skolor, 76 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös hyresvärde kommer 59 % från kommun, landsting eller stat. 1 853 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 8,0 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 sep | 2015 30 sep | 2016 30 sep | 2015 30 sep |
| Sagax ägarandel, % | 50 | 50 | 15 | 15 |
| Hyresintäkter, Mkr | 403 | 403 | 1 624 | 1 483 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 184 | 193 | 827 | 734 |
| Periodens resultat, Mkr | 331 | 353 | 596 | 795 |
| Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr | 92 | 96 | 90 | 76 |
| Antal fastigheter | 48 | 67 | 333 | 305 |
| Hyresvärde, Mkr | 563 | 588 | 2 227 | 2 047 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 5 715 | 5 707 | 30 186 | 25 115 |
| Uthyrningsbar area, kvm | 667 000 | 749 000 | 1 587 000 | 1 469 000 |
| Hyresduration, år | 5,7 | 4,9 | 8,0 | 7,4 |
| Ekonomisk vakansgrad, % | 3 | 7 | 3 | 4 |
| Räntebärande skulder, Mkr | 3 081 | 3 433 | 23 074 | 16 695 |
| Kapitalbindning, år | 3,3 | 4,3 | 4,1 | 2,6 |
| Räntebindning, år | 3,8 | 3,3 | 4,8 | 3,7 |
| Marknadsvärde för räntederivat, Mkr | -479 | -453 | -1 055 | -793 |

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 september 2016 till 7 057 (5 246) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 12 462 (10 014) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 5 453 (3 700) miljoner kronor upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 12 177 (9 796) miljoner kronor motsvarande 63 % (64 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker om 8 384 miljoner kronor motsvarade 43 % (52 %) av fastigheternas marknadsvärde den 30 september 2016. Återstående bruttoskuld motsvarade 21 % (13 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 2 906 (2 047) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 172 (-) 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 september 2016 var certifikat om totalt 1 172 (-) 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 3 097 miljoner kronor tagits upp i nya lån varav 752 miljoner kronor utgörs av ökning av emitterade företagscertifikat och 578 miljoner kronor av emitterade obligationslån. 1 450 miljoner kronor har amorterats under perioden. De räntebärande skulderna har ökat med 247 (-33) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 74 (62) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 12 388 (9 952) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,9 (3,3) år respektive 3,7 (4,5) 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 6 827 (5 865) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 480 (4 468) 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 175 (-20) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -641 (-531) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 641 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax upplöses med totalt 122 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 561 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 september 2016 till 24 (-102) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 750 (605) miljoner kronor varav 276 (210) miljoner kronor i form av bankinlåning och 474 (395) 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 september 2016

| Förfallår | Räntebindning | | | Kapitalbindning | | Ränteswappar | |
|------------------|---------------|-------|-------|-----------------|-------|--------------|-------|
| | Mkr | Ränta | Andel | Mkr | Andel | Mkr | Ränta |
| 2016 | 4 955 | 2,5 % | 40 % | 37 | 0 % | - | - |
| 2017 | 880 | 3,1 % | 7 % | 511 | 4 % | - | - |
| 2018 | 840 | 2,0 % | 7 % | 1 290 | 10 % | - | - |
| 2019 | 719 | 2,7 % | 6 % | 3 423 | 27 % | 483 | 1,0 % |
| 2020 | 621 | 4,5 % | 5 % | 1 929 | 15 % | 516 | 3,6 % |
| >2020 | 4 447 | 4,0 % | 36 % | 5 273 | 42 % | 3 481 | 2,6 % |
| Summa/genomsnitt | 12 462 | 3,2 % | 100 % | 12 462 | 100 % | 4 480 | 2,5 % |

Derivatavtal 30 september 2016

| Belopp i miljoner kronor | Nominella belopp | Återstående löptid, år | Marknadsvärde 30 sep 2016 | Marknadsvärde 31 dec 2015 | Periodens förändring |
|--------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| Nominella ränteswappar | 4 480 | 5,7 | -642 | -469 | -173 |
| Räntetak | 2 347 | 3,1 | 1 | 3 | -2 |
| Summa | 6 827 | 4,8 | -641 | -466 | -175 |

Rapport över totalresultat

| Belopp i miljoner kronor | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2016 jul-sep | 2015 jul-sep | 2015 jan-dec | Rullande 12 månader |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Hyresintäkter | 1 134 | 947 | 403 | 330 | 1 291 | 1 477 |
| Övriga intäkter | 9 | 2 | 6 | – | 2 | 9 |
| Driftkostnader | –71 | –61 | –19 | –14 | –83 | –93 |
| Underhållskostnader | –23 | –17 | –8 | –6 | –25 | –32 |
| Tomträttsavgäld | –13 | –13 | –5 | –4 | –17 | –17 |
| Fastighetsskatt | –36 | –30 | –14 | –11 | –40 | –46 |
| Fastighetsadministration | –28 | –17 | –13 | –6 | –23 | –35 |
| Driftnetto | 971 | 812 | 350 | 289 | 1 104 | 1 263 |
| Central administration | –45 | –41 | –15 | –12 | –57 | –61 |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag | 246 | 253 | 114 | 58 | 439 | 431 |
| – varav förvaltningsresultat | 184 | 175 | 68 | 69 | 233 | 242 |
| – varav värdeförändringar | 134 | 142 | 81 | 8 | 320 | 313 |
| – varav skatt | –72 | –63 | –35 | –19 | –115 | –124 |
| Finansiella intäkter | 2 | 4 | – | 1 | 4 | 2 |
| Finansiella kostnader | –300 | –296 | –107 | –89 | –390 | –393 |
| Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag | 874 | 732 | 343 | 248 | 1 100 | 1 242 |
| – varav Förvaltningsresultat | 812 | 654 | 296 | 259 | 895 | 1 053 |
| <i>Värdeförändringar:</i> | | | | | | |
| Fastigheter, realiserade | –9 | 1 | –8 | 1 | 1 | –9 |
| Fastigheter, orealiserade | 711 | 341 | 59 | –1 | 677 | 1 047 |
| Finansiella instrument, realiserade | – | –13 | – | – | –13 | – |
| Finansiella instrument, orealiserade | –151 | 2 | 10 | –53 | 67 | –86 |
| Resultat före skatt | 1 424 | 1 062 | 405 | 195 | 1 832 | 2 194 |
| Uppskjuten skatt | –170 | –173 | –60 | –45 | –139 | –135 |
| Aktuell skatt | –24 | –13 | –9 | 4 | –12 | –23 |
| Periodens resultat | 1 230 | 876 | 336 | 154 | 1 681 | 2 035 |
| <i>Övrigt totalresultat</i> | | | | | | |
| – poster som kan komma att återföras till resultatet: | | | | | | |
| Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet | 242 | –19 | 156 | 50 | –92 | 169 |
| Andel övrigt totalresultat för joint ventures | 10 | 1 | 4 | 3 | –8 | 1 |
| Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet | –77 | 6 | –53 | –12 | 10 | –73 |
| Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet | –13 | – | –8 | – | 8 | –5 |
| Totalresultat för perioden | 1 393 | 864 | 435 | 194 | 1 599 | 2 127 |
| Resultat per stamaktie, kr | 7,22 | 4,98 | 1,94 | 0,77 | 9,88 | 12,12 |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kr | 7,20 | 4,96 | 1,94 | 0,77 | 9,85 | 12,09 |
| Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner | 158,3 | 158,3 | 158,3 | 158,3 | 158,3 | 158,3 |
| Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner | 158,7 | 158,3 | 158,6 | 158,3 | 158,8 | 158,7 |

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor | 2016 30 sep | 2015 30 sep | 2015 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter | 19 196 | 15 266 | 16 068 |
| Förvaltningsfastigheter till försäljning | 135 | 16 | 121 |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag | 1 312 | 1 135 | 1 259 |
| Uppskjuten skattefordran | – | 2 | – |
| Finansiella derivat | 1 | 5 | 4 |
| Övriga anläggningstillgångar | 126 | 27 | 28 |
| Summa anläggningstillgångar | 20 770 | 16 452 | 17 480 |
| Kassa och bank | 276 | 210 | 251 |
| Övriga omsättningstillgångar | 303 | 121 | 112 |
| Summa omsättningstillgångar | 580 | 331 | 363 |
| Summa tillgångar | 21 349 | 16 783 | 17 843 |
| Eget kapital | 7 057 | 5 246 | 5 981 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 10 668 | 9 785 | 9 959 |
| Uppskjuten skatteskuld | 678 | 606 | 479 |
| Finansiella derivat | 642 | 536 | 470 |
| Övriga långfristiga skulder | 29 | 10 | 13 |
| Summa långfristiga skulder | 12 017 | 10 937 | 10 921 |
| Företagscertifikat | 1 172 | – | 399 |
| Övriga kortfristiga räntebärande skulder | 548 | 167 | 141 |
| Övriga kortfristiga skulder | 556 | 433 | 401 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 276 | 600 | 940 |
| Summa eget kapital och skulder | 21 349 | 16 783 | 17 843 |

Rapport över kassaflöden

| Belopp i miljoner kronor | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2016 jul-sep | 2015 jul-sep | 2015 jan-dec | Rullande 12 månader |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Resultat före skatt | 1 424 | 1 062 | 405 | 195 | 1 832 | 2 194 |
| Värdeförändringar på finansiella instrument | 151 | 12 | -11 | 54 | -54 | 85 |
| Värdeförändringar på fastigheter | -701 | -342 | -51 | -1 | -677 | -1 036 |
| Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag | -246 | -253 | -115 | -59 | -438 | -431 |
| Utdelning från joint ventures och intresseföretag | 128 | 11 | - | - | 63 | 180 |
| Upplösning av periodiserade upplåningskostnader | 17 | 32 | 6 | 4 | 35 | 20 |
| Betald skatt | -9 | -5 | - | - | -10 | -14 |
| Övriga poster ej ingående i kassaflödet | -14 | -2 | -4 | - | -1 | -13 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 750 | 516 | 229 | 193 | 750 | 985 |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar | -69 | -19 | -39 | -15 | -15 | -65 |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder | 99 | 17 | 29 | 20 | 28 | 110 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 780 | 513 | 219 | 198 | 763 | 1 030 |
| Förvärv av fastigheter | -2 411 | -1 492 | -1 229 | -669 | -2 199 | -3 118 |
| Försäljning av fastigheter | 615 | 21 | 494 | 21 | 37 | 631 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -214 | -141 | -42 | -71 | -202 | -275 |
| Förvärv av aktier | -73 | -35 | -15 | - | -114 | -152 |
| Kapitaltillskott till joint ventures | - | -45 | - | - | -45 | - |
| Förskottsbetalningar avseende fastighetsförvärv | -110 | - | -79 | - | - | -110 |
| Försäljning av andelar i intresseföretag | 74 | - | - | - | - | 74 |
| Ökning av övriga anläggningstillgångar | 2 | -4 | 3 | -2 | -1 | 5 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 118 | -1 696 | -869 | -721 | -2 523 | -2 946 |
| Emission av aktier | - | 99 | - | - | 99 | - |
| Utbetald utdelning till aktieägare | -269 | -213 | -29 | -29 | -242 | -298 |
| Incitamentsprogram | -18 | -15 | - | - | -15 | -18 |
| Upptagna lån | 2 269 | 2 251 | 832 | 785 | 3 085 | 3 103 |
| Amorterade lån | -644 | -765 | -144 | -208 | -957 | -836 |
| Lösen av finansiellt derivat | - | -30 | - | - | -30 | - |
| Depositioner från hyresgäster | 16 | 2 | 12 | - | - | 18 |
| Ökning av övriga långfristiga skulder | 6 | - | 4 | - | 5 | 9 |
| Minskning av långfristiga skulder | - | -3 | - | -3 | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 361 | 1 326 | 676 | 546 | 1 945 | 1 979 |
| Periodens kassaflöde | 23 | 143 | 27 | 23 | 184 | 64 |
| Kursdifferens i likvida medel | 2 | - | 2 | - | - | 2 |
| Förändring av likvida medel | 25 | 143 | 29 | 23 | 184 | 66 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 251 | 67 | 247 | 187 | 67 | 210 |
| Likvida medel vid periodens utgång | 276 | 210 | 276 | 210 | 251 | 276 |

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-september 2015 | – | – | –12 | 876 | 864 |
| Eget kapital 30 september 2015 | 381 | 1 698 | 72 | 3 095 | 5 246 |
| Totalresultat oktober-december 2015 | – | – | –70 | 805 | 735 |
| Eget kapital 31 december 2015 | 381 | 1 698 | 2 | 3 899 | 5 981 |
| Aktieutdelning | – | – | – | –299 | –299 |
| Inlösen incitamentsprogram | – | – | – | –20 | –20 |
| Incitamentsprogram | – | – | – | 2 | 2 |
| Totalresultat januari-september 2016 | – | – | 165 | 1 228 | 1 393 |
| Eget kapital 30 september 2016¹⁾ | 381 | 1 698 | 167 | 4 810 | 7 057 |

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-sep | 2015 jan-sep | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2016 jan-jun | 2015 jan-sep | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep |
| Stockholm | 411 | 360 | 243 | 185 | 295 | 266 | – | – | 537 | 450 |
| Helsingfors | 272 | 221 | 170 | 130 | 35 | 3 | 5 | – | 209 | 134 |
| Övriga Sverige | 162 | 174 | 108 | 106 | 12 | 94 | –6 | 1 | 117 | 200 |
| Övriga Finland | 204 | 116 | 126 | 77 | 187 | –4 | –8 | – | 305 | 73 |
| Övrigt | 85 | 76 | 50 | 43 | 182 | –19 | – | – | 232 | 24 |
| Delsumma | 1 134 | 947 | 697 | 541 | 711 | 341 | –9 | 1 | 1 400 | 881 |
| Finansiella instrument | – | – | – | – | – | – | – | – | –151 | –11 |
| Joint ventures | – | – | 184 | 175 | 203 | 132 | 22 | –2 | 246 | 253 |
| Övrigt ej fördelat | – | – | –69 | –62 | – | – | – | – | –71 | –61 |
| Totalt | 1 134 | 947 | 812 | 654 | 914 | 473 | 13 | –1 | 1 424 | 1 062 |
| Tillgångsposter per segment | Marknadsvärde fastigheter | | Investeringar fastigheter | | Förvärv fastigheter | | Försäljning fastigheter | | | |
| | 2016 30 sep | 2015 30 sep | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | | |
| | Stockholm | 7 571 | 6 459 | 70 | 111 | 125 | 389 | –50 | – | |
| Helsingfors | 4 283 | 2 995 | 89 | 23 | 775 | 441 | –22 | – | | |
| Övriga Sverige | 2 572 | 2 824 | 7 | 7 | – | – | –77 | –20 | | |
| Övriga Finland | 3 110 | 2 060 | 46 | – | 932 | 602 | –466 | – | | |
| Övrigt | 1 795 | 996 | 1 | – | 579 | 60 | – | – | | |
| Delsumma | 19 331 | 15 333 | 213 | 141 | 2 411 | 1 492 | –615 | –20 | | |
| Övrigt ej fördelat | – | – | – | – | – | – | – | – | | |
| Totalt | 19 331 | 15 333 | 213 | 141 | 2 411 | 1 492 | –615 | –20 | | |

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

| | 2016 jan-sep | 2015 jan-sep | 2015 jan-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec | 2012 jan-dec | 2011 jan-dec |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade | | | | | | | |
| Direktavkastning, % | 7,4 | 7,6 | 7,4 | 7,6 | 7,7 | 7,8 | 7,7 |
| Överskottsgrad, % | 86 | 86 | 86 | 86 | 87 | 86 | 86 |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 93 | 96 | 97 | 95 | 93 | 95 | 97 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 93 | 96 | 96 | 94 | 92 | 93 | 93 |
| Hyresduration, år | 7,0 | 7,6 | 7,4 | 8,2 | 8,0 | 8,4 | 7,9 |
| Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter | 2 235 | 1 789 | 1 860 | 1 634 | 1 336 | 1 159 | 1 144 |
| Antal fastigheter | 431 | 203 | 225 | 184 | 141 | 134 | 136 |
| Finansiella | | | | | | | |
| Avkastning på totalt kapital, % | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Avkastning på eget kapital, % | 25 | 24 | 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 | 2,9 | 3,3 | 3,0 | 3,0 | 3,7 | 5,2 | 4,3 |
| Kapitalbindning, år | 3,7 | 4,5 | 4,2 | 3,2 | 3,5 | 4,3 | 2,9 |
| Soliditet, % | 33 | 31 | 34 | 32 | 32 | 28 | 23 |
| Belåningsgrad, % | 58 | 60 | 59 | 59 | 60 | 62 | 68 |
| Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, % | 63 | 64 | 64 | 62 | 64 | 63 | 69 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,5 | 2,7 | 2,9 | 2,6 | 2,4 | 2,2 | 2,2 |
| Data per stamaktie^{1) 2)} | | | | | | | |
| Börskurs vid periodens utgång, kr | 91,25 ³⁾ | 59,25 ³⁾ | 71,75 ³⁾ | 44,00 ³⁾ | 24,20 ³⁾ | 17,14 | 15,00 |
| EPRA NAV, kr | 46,53 | 31,86 | 35,52 | 27,23 | 19,05 | 14,86 | 12,76 |
| Eget kapital, kr | 32,99 | 21,55 | 26,01 | 17,49 | 13,41 | 8,09 | 6,99 |
| Eget kapital efter utspädning, kr | 32,92 | 21,49 | 25,93 | 17,44 | 13,40 | 8,09 | 6,99 |
| Resultat, kr | 7,22 | 4,98 | 9,88 | 4,06 | 4,44 | 1,82 | 0,33 |
| Resultat efter utspädning, kr | 7,20 | 4,96 | 9,85 | 4,05 | 4,44 | 1,82 | 0,33 |
| Förvaltningsresultat, kr | 4,58 | 3,58 | 4,92 | 3,74 | 2,74 | 2,15 | 2,07 |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr | 4,57 | 3,57 | 4,90 | 3,73 | 2,73 | 2,15 | 2,06 |
| Kassaflöde, kr | 4,19 | 2,70 | 4,00 | 3,00 | 2,12 | 1,79 | 1,88 |
| Kassaflöde efter utspädning, kr | 4,18 | 2,70 | 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 | 158,6 | 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 |
| Data per preferensaktie | | | | | | | |
| Börskurs vid periodens utgång, kr | 34,00 | 32,60 | 31,30 | 36,00 | 31,50 | 29,60 | 26,50 |
| Eget kapital, kr | 31,50 | 31,50 | 32,00 | 32,00 | 32,00 | 32,00 | 32,00 |
| Resultat, kr | 1,50 | 1,50 | 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 | 57,6 | 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-sep | 2015 jan-sep | 2015 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 36 | 35 | 47 |
| Administrationskostnader | -46 | -47 | -62 |
| Resultat före finansiella intäkter och kostnader | -10 | -12 | -15 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - | - | -16 |
| Resultat från andelar i joint ventures | 28 | 12 | 11 |
| Finansiella intäkter | 261 | 95 | 195 |
| Finansiella kostnader | -207 | -87 | -204 |
| Resultat före skatt och bokslutsdispositioner | 72 | 8 | -28 |
| Koncernbidrag | - | - | 19 |
| Skatt | -16 | - | 2 |
| Periodens resultat | 56 | 8 | -7 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor | 2016 30 sep | 2015 30 sep | 2015 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Materiella anläggningstillgångar | 1 | 1 | 1 |
| Fordringar på koncernföretag | 2 234 | 1 419 | 1 844 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 2 577 | 1 545 | 2 294 |
| Summa anläggningstillgångar | 4 812 | 2 965 | 4 139 |
| Kassa och bank | 28 | 5 | 67 |
| Fordringar på koncernföretag | 3 016 | 2 187 | 1 817 |
| Övriga omsättningstillgångar | 55 | 22 | 35 |
| Summa omsättningstillgångar | 3 099 | 2 214 | 1 919 |
| Summa tillgångar | 7 911 | 5 179 | 6 058 |
| Eget kapital | 1 276 | 1 540 | 1 524 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 2 905 | 2 474 | 2 297 |
| Skulder till koncernföretag | 738 | 738 | 738 |
| Uppskjuten skatteskuld | - | 2 | - |
| Summa långfristiga skulder | 3 643 | 3 214 | 3 035 |
| Skulder till koncernföretag | 1 621 | 299 | 989 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 371 | 126 | 510 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 992 | 425 | 1 499 |
| Summa eget kapital och skulder | 7 911 | 5 179 | 6 058 |

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 8 146 (7 682) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 16 752 (11 257) 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-

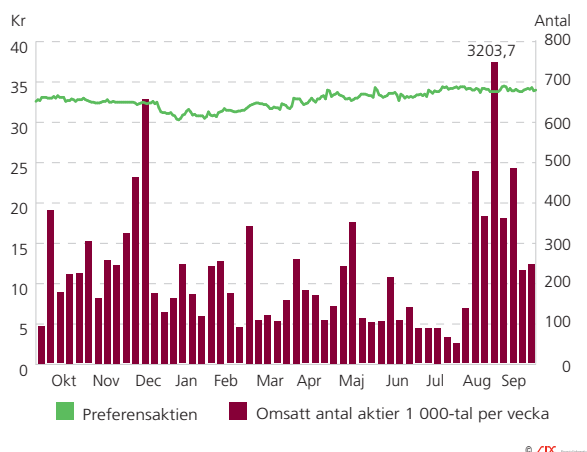
aktier och 58 250 000 preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

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

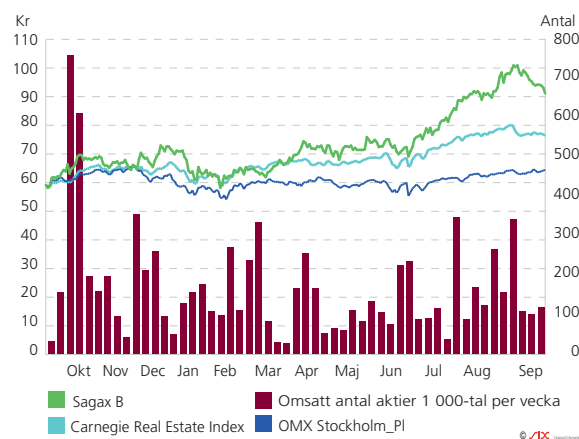
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

| | Betalkurs, kr | | Omsättningshastighet på årsbasis, % | | Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr | |
|-----------------|---------------|-------------|-------------------------------------|--------------|--|--------------|
| | 30 sep 2016 | 30 sep 2015 | jul-sep 2016 | jul-sep 2015 | jul-sep 2016 | jul-sep 2015 |
| A-aktier | 109,00 | 57,75 | 2 | 3 | 0,1 | 0,1 |
| B-aktier | 91,25 | 59,25 | 6 | 8 | 2,8 | 2,6 |
| Preferensaktier | 34,00 | 32,60 | 40 | 23 | 3,0 | 1,7 |

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 tolvmånadersbasis uppgick till 5,91 (4,55) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 15,5 (13,0).

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 32,92 (21,49) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 46,53 (31,86) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 31. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 277 % (276 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 196 % (186 %) av EPRA NAV per stamaktie.

Nyckeltal per stamaktie¹⁾

| | 2016 30 sep | 2015 30 sep | 2015 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2012 31 dec | 2011 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr | 91,25 | 59,25 | 71,75 | 44,00 | 24,20 | 17,14 | 15,00 |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾ | 5,91 | 4,55 | 4,90 | 3,73 | 2,73 | 2,15 | 2,06 |
| Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)} | 5,48 | 3,54 | 3,99 | 2,99 | 2,12 | 1,79 | 1,87 |
| Eget kapital efter utspädning, kr | 32,92 | 21,49 | 25,93 | 17,44 | 13,40 | 8,09 | 6,99 |
| EPRA NAV, kr ⁴⁾ | 46,53 | 31,86 | 35,52 | 27,23 | 19,05 | 14,86 | 12,76 |
| B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾ | 15,5 | 13,0 | 14,6 | 11,8 | 8,9 | 8,0 | 7,3 |
| B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)} | 16,7 | 16,7 | 18,0 | 14,7 | 11,4 | 9,6 | 8,0 |
| B-aktiens börskurs/Eget kapital, % | 277 | 276 | 277 | 252 | 181 | 212 | 215 |
| B-aktiens börskurs/EPRA NAV, % | 196 | 177 | 202 | 162 | 127 | 116 | 118 |

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

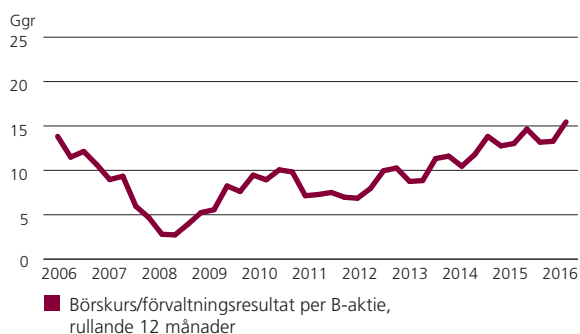
Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

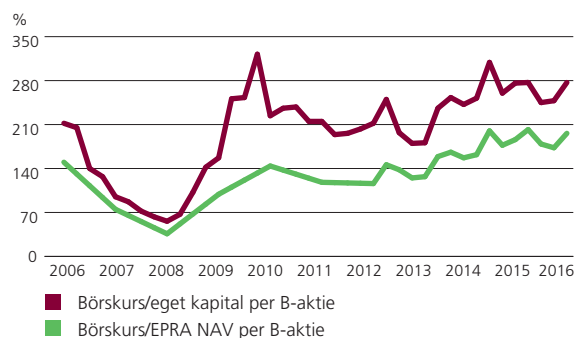
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 31.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 30 september 2016¹⁾

| Antal aktier | Antal aktieägare | Aktieägarkategori | Antal | Röstandel | Aktieägare per land | Antal | Röstandel |
|---------------|------------------|----------------------------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|
| 1–500 | 3 985 | Privatpersoner bosatta i Sverige | 7 052 | 9 % | Sverige | 7 726 | 93 % |
| 501–1 000 | 889 | | | | Luxemburg | 22 | 3 % |
| 1 001–2 000 | 813 | Privatpersoner bosatta utomlands | 65 | 1 % | Storbritannien | 45 | 1 % |
| 2 001–5 000 | 1 084 | | | | Norge | 26 | 1 % |
| 5 001–10 000 | 562 | Företag/institutioner i Sverige | 674 | 83 % | USA | 53 | 1 % |
| 10 001–50 000 | 570 | | | | Övriga länder | 274 | 1 % |
| 50 001– | 243 | Företag/institutioner utomlands | 355 | 7 % | | | |
| Totalt | 8 146 | Totalt | 8 146 | 100 % | Totalt | 8 146 | 100 % |

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 september 2016¹⁾

| | Antal aktier | | | Andel av | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| | A-aktier | B-aktier | Preferensaktier | Aktiekapital | Röster ²⁾ |
| 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 | 2 736 029 | 16 278 698 | 288 289 | 8,9 % | 13,0 % |
| Tredje AP-fonden | – | 12 178 829 | – | 5,6 % | 3,6 % |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond | – | 11 365 552 | – | 5,2 % | 3,4 % |
| Fjärde AP-fonden | 2 858 | 2 230 167 | 2 875 146 | 2,3 % | 1,5 % |
| Catella Hedgefond | – | – | 4 733 338 | 2,2 % | 1,4 % |
| Stiftelsen för strategisk forskning | – | – | 3 205 405 | 1,5 % | 1,0 % |
| Avanza Pension | 28 817 | 691 638 | 2 247 988 | 1,4 % | 1,0 % |
| Volvo Pensionsstiftelse | – | – | 2 940 000 | 1,4 % | 0,9 % |
| Robur Realinvest | 250 000 | 2 359 141 | – | 1,2 % | 1,4 % |
| Erik Selin Fastigheter | 443 233 | 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 | 894 000 | 5 000 | 0,7 % | 2,3 % |
| Skandia Liv | 134 472 | 1 448 824 | – | 0,7 % | 0,8 % |
| Patrik Brummer | – | – | 1 500 000 | 0,7 % | 0,4 % |
| Andra AP-fonden | – | 1 476 025 | – | 0,7 % | 0,4 % |
| Summa 20 största ägare | 11 579 255 | 109 427 954 | 21 624 742 | 65,6 % | 73,2 % |
| Övriga aktieägare | 1 837 567 | 35 430 176 | 36 625 258 | 34,0 % | 26,8 % |
| Delsumma | 13 416 822 | 144 858 130 | 58 250 000 | 99,5 % | 100,0 % |
| Aktier som återköpts av AB Sagax | – | 1 000 000 | – | 0,5 % | 0,0 % |
| Totalt | 13 416 822 | 145 858 130 | 58 250 000 | 100,0 % | 100,0 % |
| – varav styrelse och medarbetare | 7 345 761 | 58 854 743 | 79 617 | 30,5 % | 39,2 % |

1) Aktieägarstruktur per 30 september är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden.

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



Tikkurilantie 146 i Vanda har förvärvats under 2016 och omfattar 11 600 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är belägen direkt söder om Helsingfors flygplats och norr om Ringväg III, endast två kilometer från utvecklingsområdet Aviapolis.



Den 3 oktober 2016 tillträdde en industrifastighet i Dordrecht, 25 kilometer sydöst om centrala Rotterdam. Förvärvet är Sagax andra i Nederländerna. Investeringen uppgår till motsvarande 81 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 25 700 kvadratmeter mark och 11 600 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen för lager och produktionsändamål. Byggnaderna uppfördes år 2000 och fastigheten är fullt uthyrd.

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 kostnads- skäl senast värderats externt per 31 mars 2016. Sagax övriga fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda vär- deringarna per 30 september. 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 kredit- värdighet och att hyra ut med långa löptider på hyresavtalen även om detta medför något lägre omedelbar intjäning. Av- sikten 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 sti- gande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina ränte- kostnader 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, med- föra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 263 mil- joner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -280 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 30 septem- ber skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 26 (40) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 27 (10) miljoner kronor på årsbasis då flera av Sagax avtalade lånefaciliteter innehåller bestämmelser om att basräntorna ej kan understiga noll vid fast- ställande av räntenivå för ränteperioderna.

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och ränte- bärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, defi- nierat 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 börsnote- rade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper dessa facili- teter med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempel- vis 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 obli- gationslån har upptagits till sedvanliga villkor. Fullständiga vill- kor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av uthyr- ningsgrad och effekt på Sagax räntetäckningsgrad.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

| | -20 % | -10 % | 0 % | +10 % | +20 % |
|----------------------|--------|--------|-----|-------|-------|
| Värdeförändring, Mkr | -3 866 | -1 933 | - | 1 933 | 3 866 |
| Belåningsgrad, % | 71 | 64 | 58 | 54 | 49 |

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

| | -10 % | -5 % | 0 % | +5 % | +10 % |
|-----------------------|-------|------|-----|------|-------|
| Uthyrningsgrad, % | 84 | 88 | 93 | 98 | ET |
| Räntetäckningsgrad, % | 315 | 334 | 352 | 371 | ET |

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2016, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 3 283 (1 949) 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 september 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 % | +/-18 | +/-14 | +/-14 |
| Hysesintäkter | +/-1 % | +/-17 | +/-13 | +/-13 |
| Fastighetskostnader | +/-1 % | -/+2 | +/-2 | -/+2 |
| Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ²⁾ | +/-1 %-enhet | -26/-27 | -20/-21 | -20/-21 |
| Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå ³⁾ | +/-1 %-enhet | -71/+17 | -55/+13 | -55/+13 |
| Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor | +/-1 %-enhet | E T | +205/-218 | +205/-218 |
| Förändring av valutakursen SEK/EUR ⁴⁾ | +/-10 % | +/-62 | +/-43 | +/-256 |
| Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2016 | +/-10 % | +/-2 | +/-2 | +/-4 |

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

2) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

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 periodens utgång

Den 3 oktober 2016 pressmeddelades att Sagax förvärvat en fastighet i Eriksbergs industriområde i Botkyrka kommun för 52 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 10 200 kvadratmeter mark och 4 600 kvadratmeter uthyrningsbar area, huvudsakligen för lagerändamål. Fastigheten är fullt uthyrd.

Den 7 oktober 2016 pressmeddelades att Sagax avtalat om försäljning av bolagets samtliga 3 fastigheter i norra Sverige för en köpeskilling om 163,5 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar sammanlagt 22 000 kvadratmeter uthyrningsbar area

och är belägna i Borlänge (2 stycken) respektive Gävle. Fastigheterna är fullt uthyrda. Hysesintäkterna och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 13 miljoner kronor per år respektive 4,8 år. Köpare är NP3 Fastigheter AB (publ) som kommer erlagga hela köpeskillingen i form av nyemitterade aktier i NP3. Frånträde har skett under oktober och försäljningen medför en realiserad värdeförändring om 30 miljoner kronor efter skatt.

Den 7 oktober 2016 hölls en extra bolagsstämma i AB Sagax, se redogörelse på sidan 29.

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 25 oktober 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 (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning, lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 oktober 2016, klockan 10.45.

Ekonomiska rapporteringstillfällen

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Bokslutskommuniké 2016 | 9 februari 2017 |
| 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

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 ¹⁾ | 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 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 |

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

Extra bolagsstämma den 7 oktober 2016

INFÖRANDE AV STAMAKTIER AV SERIE D

Vid extra bolagsstämma i AB Sagax den 7 oktober 2016 beslutade stämman om ändringar av bolagsordningen för att möjliggöra införandet av ett nytt aktieslag, stamaktier av serie D. Sagax stamaktier har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Stamaktier av serie D har rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A och B, dock högst 2,00 kronor per aktie och år. Utbetalning av utdelning på stamaktier av serie D ska ske kvartalsvis. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger 2,00 kronor ska utdelningsbegränsningen om 2,00 kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2,00 kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktier beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till 2,00 kronor. I händelse av bolagets upplösning ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets tillgångar. Stamaktier av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt 35,00 kronor per aktie.

FÖRETRÄDESEMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE D

Bolagsstämman godkände styrelsens beslut av den 6 september 2016 att öka bolagets aktiekapital med högst 25 261 243 kronor genom nyemission av högst 14 434 996 stamaktier av serie D, med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Teckningskursen är 26,50 kronor per aktie motsvarande 7,55 procent avkastning vid nuvarande utdelning. Vid full teckning kommer företrädesemissionen att tillföra Sagax 383 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader. Rätt att teckna stamaktier av serie D ska med företrädesrätt tillkomma de som på avstämningsdagen den 12 oktober 2016 är registrerade som aktieägare i bolaget. Varje befintlig aktie (oavsett om det är stamaktie av serie A, stamaktie av serie B eller preferensaktie) berättigar till 1 teckningsrätt. 15 teckningsrätter berättigar till teckning av en ny stamaktie av serie D. Teckning ska ske under tiden från och med den 17 oktober till och med den 28 oktober 2016. Anmälan om teckning av nya stamaktier av serie D ska även kunna ske utan stöd av teckningsrätter under teckningsperioden.

BEMYNDIGANDE OM RIKTAD EMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE D

Bolagsstämman beslutade utöver företrädesemissionen om att bemyndiga styrelsen att, senast den 30 november 2016 öka bolagets aktiekapital med högst 6 676 257 kronor genom nyemission av högst 3 815 004 stamaktier av serie D, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolaget har ingått investeringsåtaganden med vissa investerare av institutionell karaktär. Investerarna erhåller ingen kontant ersättning för sina respektive investeringsåtaganden, dock är en förutsättning att de erhåller en viss lägsta tilldelning av stamaktier av serie D. Under ingångna investeringsåtaganden har bolaget därför garanterat investerarna en lägsta tilldelning om sammanlagt 3 815 004 stamaktier av serie D i förhållande till det totala

investeringsåtagandet om sammanlagt 9 439 180 stamaktier av serie D. Syftet med bemyndigandet och skälet till avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt är dels att möjliggöra för bolaget att uppfylla åtagandena under ingångna investeringsåtaganden och dels att det bedöms positivt för företrädesemissionen att möjliggöra för investerarna att erhålla ett ägande av stamaktier av serie D, samt att det genom investerarna kan skapas förutsättningar för att möjliggöra en ändamålsenlig handel i den nya stamaktien av serie D. Bemyndigandet kommer endast utnyttjas för det fall investerarna som lämnat investeringsåtaganden inte, inom ramen för företrädesemissionen, erhåller aktier motsvarande den lägsta garanterade tilldelningen enligt investeringsåtagandena och endast i sådan omfattning att den lägsta garanterade tilldelningen enligt investeringsåtagandena uppnås. Teckningskursen i en sådan riktad emission kommer vara 26,50 kronor, vilket motsvarar teckningskursen i företrädesemissionen. Sagax kan komma att tillföras högst 101 miljoner kronor genom en sådan riktad emission.

BEMYNDIGANDE OM NYEMISSIONER AV AKTIER, TECKNINGSOPTIONER OCH/ELLER KONVERTIBLER

Bolagsstämman beslutade vidare 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, stamaktier av serie D, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i bolaget. Det totala antalet stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier 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 den extra bolagsstämman. Det totala antalet stamaktier av serie D som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara högst 3 800 000 stamaktier av serie D. Emissionerna ska ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag. Beslutet ersätter det bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i bolaget som årsstämman beslutade om den 3 maj 2016.

VINSTUTDELNING FÖR TILLKOMMANDE STAMAKTIER AV SERIE D

Bolagsstämman beslutade om vinstutdelning om 1,00 krona per nyemitterad stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2015

med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per nyemitterad stamaktie av serie D. Som avstämningsdagar för utdelning på nyemitterade stamaktier av serie D fastställdes 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.

INFÖRANDE AV OMVANDLINGSFÖRBEHÅLL

AVSEENDE PREFERENSAKTIER

Styrelsen hade även lagt fram ett förslag om att ändra bolagsordningen så att preferensaktier på begäran av ägare till så-

dana aktier skulle kunna omvandlas till stamaktier av serie D. För beslut enligt detta förslag krävdes biträde av aktieägare med minst 2/3 av såväl de avgivna rösterna samt de vid stämman företrädda aktierna, samt minst 2/3 av vid stämman företrädda preferensaktier. Det konstaterades att företrädare för motsvarande 41 % av på stämman företrädda preferensaktier röstade nej till förslaget. Således uppnåddes inte erforderlig majoritet för ändring av bolagsordningen i denna del.

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i AB Sagax, org nr 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Sagax per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2016

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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.

EBITDA

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

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

STIBOR

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

Totalavkastning på aktie

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

Totalavkastning på fastighet

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

Triple netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, 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 september 2016 uppgick till 2 235 000 kvadratmeter fördelat på 431 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

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

www.sagax.se