

Bokslutskommuniké 2017

A B | S A G A X

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

Bokslutskommuniké

RÄKENSKAPSÅRET 2017

- Hyresintäkterna ökade med 20 % till 1 870 miljoner kronor (1 563 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 334 (1 098) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 24 % till 7,40 (5,96) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 1 656 (1 891) miljoner kronor, varav 541 (565) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 572 (-89) miljoner kronor, varav 65 (-38) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2 965 (2 453) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 194 (965) miljoner kronor motsvarande 6,52 (5,12) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under året nettoinvesterat 1 680 (2 780) miljoner kronor. Fastigheter förvärvades för 1 382 (3 417) miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs med 24 % till 1,80 (1,45) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D- och preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 33,4 % av förvaltningsresultatet.

FJÄRDE KVARTALET 2017

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 498 (429) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 340 (286) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 36 % till 1,89 (1,39) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 763 (965) miljoner kronor, varav 222 (340) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 98 (154) miljoner kronor, varav 16 (53) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 991 (1 223) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 275 (215) miljoner kronor motsvarande 1,48 (0,94) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under kvartalet nettoinvesterat 646 (779) miljoner kronor varav 557 (1 006) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

PROGNOS FÖR 2018

För 2018 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 490 miljoner kronor.

Nyckeltal i urval

	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
<i>Förändring jämfört med föregående år, %</i>	24	22	31	37	27	4
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	17,69	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Utdelning per A- och B-aktie, kr	1,80 ¹⁾	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Belåningsgrad, %	50	54	59	59	60	62
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	23 771	20 628	16 189	13 428	10 825	9 396
Direktavkastning, %	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8
Hyresduration, år	6,6	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4

1) Föreslagen utdelning



Sagax avtalade i december 2017 om förvärv av fastigheten 63 grand rue Surveilliers i Paris, omfattande 136 000 kvadratmeter mark och med en uthyrningsbar area om 40 000 kvadratmeter. Fastigheten ligger strategiskt i direkt anslutning till motorvägen A1 och är fullt uthyrd med ett tolvårigt hyresavtal. Tillträde beräknas ske i slutet av det första kvartalet 2018.

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.
- Kassaflöden från befintligt fastighetsbestånd skall stiga mer än inflationen.

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

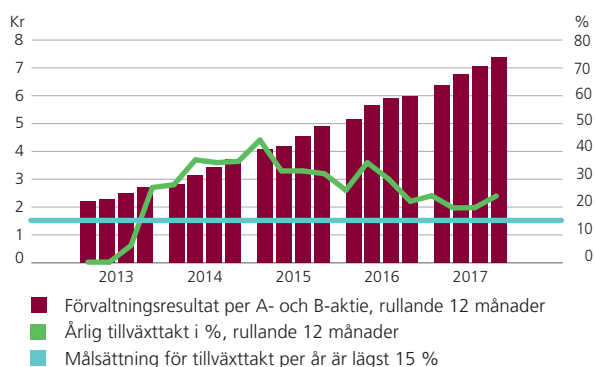
Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från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

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,1 (2,7) år vid kvartalsskiftet.

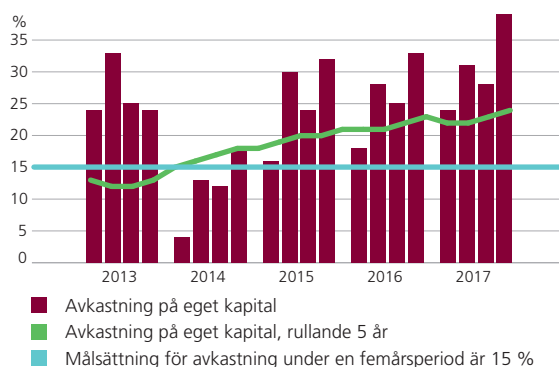
Finansiella mål

	Utfall jan-dec 2017	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	30 %	24 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	24 %	26 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,1 (3,6) år vid årsskiftet.

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

Förvaltningsstrategi

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

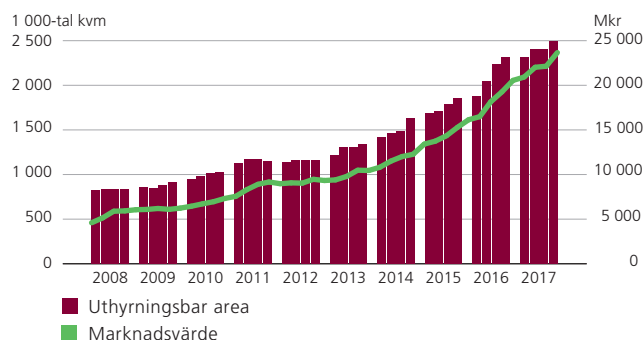
Strategi för hyresgäster

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

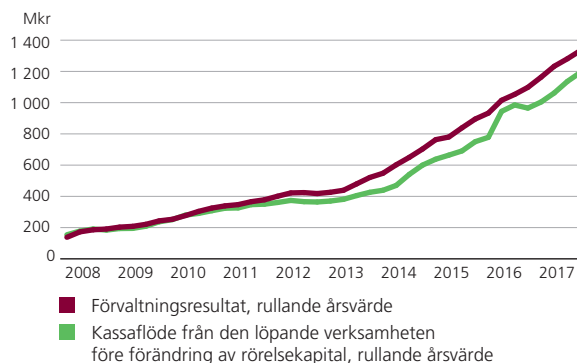
Hyresmarknadsstrategi

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 334 (1 098) miljoner kronor varav 278 (247) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 24 % till 7,40 (5,96) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 656 (1 891) miljoner kronor, varav 541 (565) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 572 (-89) miljoner kronor varav 3 (-) miljoner kronor var realiserad värdeförändring. Räntederivat svarade för 107

(-100) miljoner kronor, varav 65 (-38) miljoner kronor från joint ventures. Tidsfaktorn är den främsta förklaringen till räntederivatens värdeförändringar och den lägre reserven för räntederivats undervärden. Finansiella instrument hänförliga till engagemang i joint ventures har marknadsvärderats enligt IAS 39 till 373 (-) miljoner kronor.

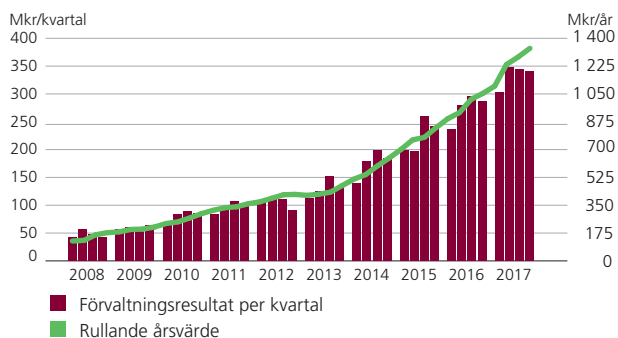
Årets resultat efter skatt uppgick till 2 965 (2 453) miljoner kronor.

INTÄKTER

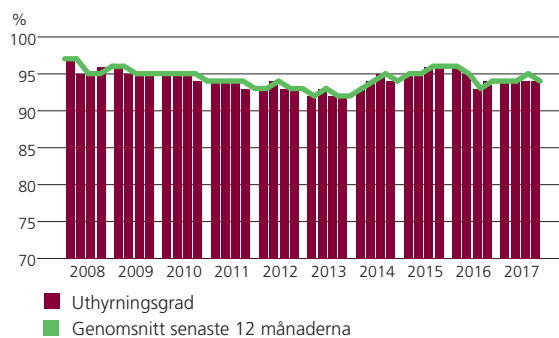
Hysesintäkterna ökade med 20 % till 1 870 (1 563) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärv samt intäkthöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 4 (10) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från försäkringsbolag avseende försäkringskada, ersättning i samband med hyresgästs förtida avflyttning samt kostnadsersättning för återställande av markytor.

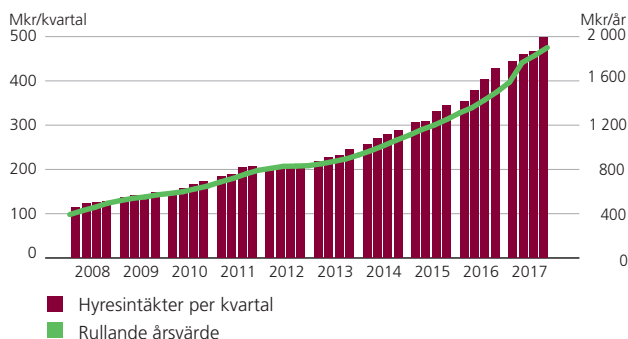
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hysesintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 %, vilket kan jämföras med 94 % vid årsskiftet 2016/2017. Under året har vakansvärdet ökat med 60 (50) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 75 (48) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 16 (11) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut, en ökning med 5 miljoner kronor under året. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 80 % (77 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Vakansvärde i förvärvade fastigheter överstiger vakansvärde i försålda fastigheter med 14 miljoner kronor. Transaktionsverksamheten har följaktligen ökat vakansvärdet med netto 14 (65) miljoner kronor. Rivning av en byggnad för att möjliggöra fastighetsutveckling har minskat vakansvärdet med 5 miljoner kronor. Det utgående vakansvärdet har ökat med 1 miljon kronor under året till 122 (121) miljoner kronor.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 41 (49) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 41 (46) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och 0 (3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 33 miljoner kronor under 2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 9 (26) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 154 (141) miljoner kronor, en nettoökning med 13 miljoner kronor under året. Ökningen förklaras delvis med 9 miljoner kronor som nettoeffekt av transaktionsverksamheten och rivning av en byggnad i Stockholm.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Ingående vakans respektive år	121	59
Avflyttningar	60	50
Inflyttningar	-75	-48
Förändring av lämnade rabatter	5	-6
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	22	80
Vakansvärde, försålda fastigheter	-8	-15
Rivning av byggnad	-5	-
Valutakursförändring	2	1
Utgående vakansvärde	122	121
Uppsagt för omförhandling	0	3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	41	46
Nyuthyrning, ej inflyttat	-9	-26
Justerat utgående vakansvärde	154	141

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2018	10
2019	4
2020	1
2021	0
2022	0
>2022	1
Totalt	16

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2018	32	33
2019	8	8
Totalt	40	41

Vakanser 1 januari 2018

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	624	38	6 %	623 000	36 000	6 %
Helsingfors	525	59	11 %	489 000	58 000	12 %
Paris	137	7	5 %	152 000	5 000	4 %
Nederländerna	81	2	2 %	105 000	3 000	2 %
Sverige, övrigt	212	2	1 %	431 000	2 000	0 %
Finland, övrigt	406	13	3 %	569 000	24 000	4 %
Övriga Europa	114	1	1 %	120 000	2 000	2 %
Totalt	2 099	122	6 %	2 489 000	130 000	5 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 190 (160) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat till 96 (68) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 29 (19) miljoner kronor. Samtliga dessa kostnadsökningar förklaras främst av de fastighetsförvärv som genomförts under 2016 och 2017.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 77 (68) miljoner kronor och består av kostnader för bolagsledning, finansiell riskhantering och kreditupphandling. Administrationskostnaderna har relativt sett sjunkit jämfört med föregående år till följd av bolagets tillväxt och motsvarade 4,1 % (4,4 %) av hyresintäkterna under 2017. Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 35 (34) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

Koncernen hade vid årets utgång 50 (42) medarbetare, se sammanställning nedan. Funktioner såsom fastighetskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Under året har

kontor öppnats i Rotterdam i Nederländerna samt i Jyväskylä i Finland. Bolaget har sedan tidigare kontor i Stockholm, Helsingfors och Paris.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Resultat från joint ventures och intresseföretag avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se även sidan 13 för mer information.

Årets resultat uppgick till 727 (599) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 278 (247) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 65 (-38) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 541 (565) miljoner kronor. Resultatet belastades med 157 (174) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

FINANSNETTO

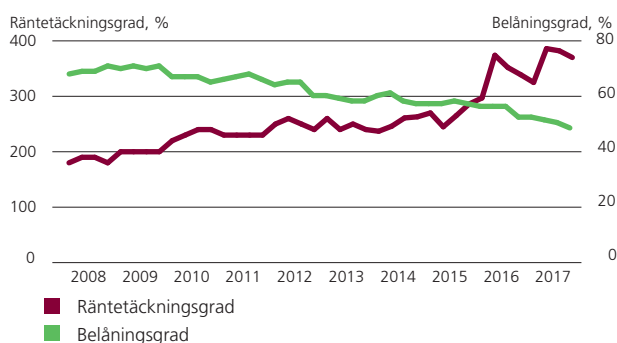
De finansiella kostnaderna uppgick till 444 (409) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2017 till 3,0 % (3,1 %). De räntebärande skulderna har ökat till 13 691 (12 565) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 14.

Belåningsgraden har över tid successivt sjunkit till 50 % samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter, vilket medfört att räntetäckningsgraden stigit till 370 %, se diagram nedan. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,1 (8,7) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram nedan.

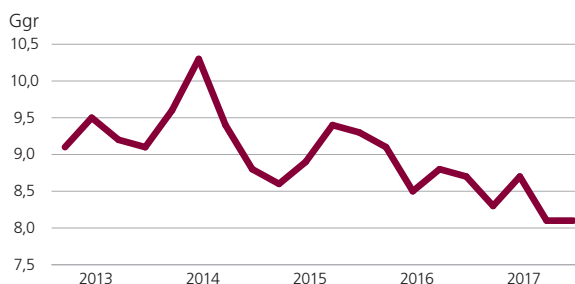
Antal anställda

Land	Män	Kvinnor	Totalt
Sverige	17	10	27
Finland	7	10	17
Frankrike	4	–	4
Nederländerna	2	–	2
Totalt	30	20	50

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



Finansiella intäkter om 19 (3) miljoner kronor motsvaras i huvudsak av erhållna utdelningar avseende börsnoterade aktier.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna i Sverige uppgick till 444 (714) miljoner kronor och värdeutvecklingen för fastigheterna utomlands uppgick till 669 (592) miljoner kronor. Totalt redovisas 1 113 (1 306) miljoner kronor i realiserade värdeförändringar under året, exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 12.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 415 (414) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 110 (87) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 808 (979) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav. Av den realiserade värdeförändringen om 669 miljoner kronor utomlands var 465 miljoner kronor hänförligt till verksamheten i Finland.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2017
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	263
Avflyttningar/Omförhandlingar	-19
Allmän marknadsvärdeförändring	200
Delsumma Sverige	444
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	151
Avflyttningar/Omförhandlingar	-91
Allmän marknadsvärdeförändring	608
Delsumma Utland	669
Summa realiserade värdeförändringar	1 113

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 (20) miljoner kronor under året.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,3 % (7,5 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,1 % (7,9 %) respektive 8,6 % (8,8 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 12.

Resultatet påverkades även av omvärderingar av fastigheter i joint ventures med 541 (565) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering har skett av räntederivat, börsnoterade aktier och finansiella instrument kopplade till ägande av joint ventures per 31 december 2017.

Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga räntederivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick till 107 (-62) miljoner kronor och bestod av realiserad värdeförändring.

Värdeförändringen förklaras främst av tidsfaktorn. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid årets slut till 420 (527) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15.

Resultatet påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med 65 (-38) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en realiserad värdeförändring om 24 (11) miljoner kronor. Försäljning av aktier medförde en realiserad värdeförändring om 3 (-) miljoner kronor under året.

Finansiella instrument avseende joint ventures har marknadsvärderats till 373 (-) miljoner kronor i enlighet med IAS 39.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 49 (38) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 390 (235) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 1 141 (737) miljoner kronor vid årets slut.

Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2017
Sverige	615
Finland	438
Tyskland	81
Danmark	1
Frankrike	-
Nederländerna	6
Skatteskuld	1 141

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 194 (965) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -26 (12) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 855 (-2 916) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 464 (1 970) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med -223 (32) miljoner kronor under året. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2018

För 2018 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 490 miljoner kronor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 januari 2018. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta loka-

ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 22 % schablonskatt.

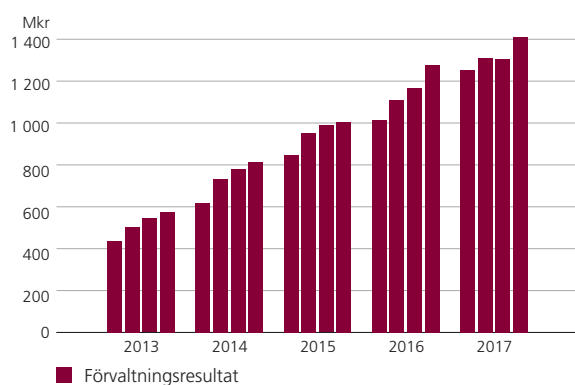
Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

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

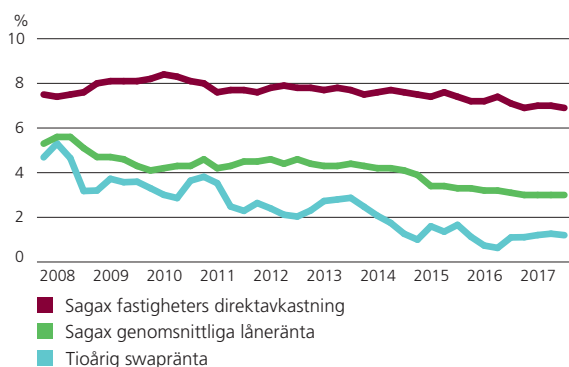
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2018	1 jan 2017
Hyresvärde	2 099	1 880
Vakans	-122	-121
Hyresintäkter	1 977	1 759
Fastighetskostnader	-333	-268
Driftnetto	1 644	1 491
Central administration	-77	-68
Joint ventures och intresseföretag	290	271
Finansiella kostnader	-448	-418
Förvaltningsresultat	1 410	1 277
Skatt	-310	-281
Resultat efter skatt	1 100	996
– varav ägare av preferensaktier	34	117
– varav ägare av D-aktier	127	37
– varav ägare av A- och B-aktier	939	843

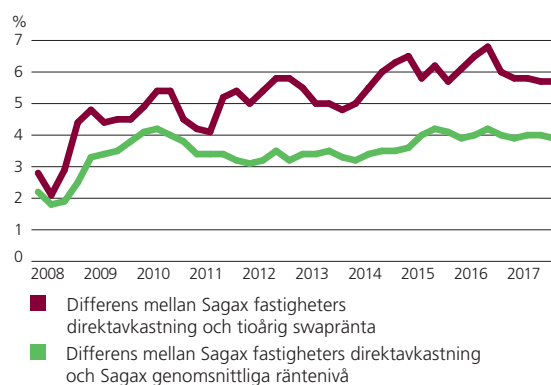
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 december 2017 omfattade fastighetsbeståndet 495 (440) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 489 000 (2 312 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 6,6 (7,1) år. De två största marknadsområdena Stockholm och Helsingfors motsvarade totalt 58 % (60 %) av marknadsvärdet och 55 % (57 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 099 (1 880) miljoner kronor respektive 1 977 (1 759) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (94 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under året investerat 1 723 (3 730) miljoner kronor varav 1 382 (3 417) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Totalt investerades 1 381 miljoner kronor utomlands, motsvarande 80 % av de totala investeringarna under året. 48 % av investeringarna skedde i Finland och 18 % av investeringarna skedde i Nederländerna.

Totalt 91 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 117 800 kvadratmeter har förvärvats, se sidan 10. Zonnebaan 23-45 i Utrecht, Nederländerna, omfattar 18 100 kvadratmeter uthyrningsbar area och är den enskilt största fastigheten som förvärvats under året.

Totalt 341 (313) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 29 miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 87 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 185 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 40 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Vid årets slut fanns avtal tecknade om förvärv av 16 fastigheter för totalt 1 107 miljoner kronor i Sverige, Finland, Frankrike och Nederländerna. Dessa fastigheter hade ej tillträtts vid årsskiftet.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har 36 fastigheter avyttrats för totalt 42 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 22 300 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 11. Försäljningarna avsåg främst mindre fastigheter i Finland.

DIREKTAVKASTNING

Fastigheternas direktavkastning är ett avkastningsmått där periodens innehavsjusterade driftnetto jämförs med fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång. Direktavkastningen ger en bild av resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration. Sagax redovisade direktavkastning för året uppgick till 6,9 % (7,1 %), se nedan.

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2018

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	76	623 000	36 000	8 670	13 900	624	30 %	94 %	587	30 %
Helsingfors	69	489 000	58 000	5 014	10 200	525	25 %	89 %	466	24 %
Paris	39	152 000	5 000	1 386	9 100	137	7 %	95 %	130	7 %
Nederländerna	16	105 000	3 000	850	8 100	81	4 %	98 %	79	4 %
Sverige, övrigt	48	431 000	2 000	2 446	5 700	212	10 %	99 %	209	11 %
Finland, övrigt	229	569 000	24 000	4 036	7 100	406	19 %	97 %	393	20 %
Övriga Europa	18	120 000	2 000	1 370	10 400	114	5 %	99 %	113	6 %
Totalt	495	2 489 000	130 000	23 771	9 500	2 099	100 %	94 %	1 977	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-december 2017

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	173	157	330
Helsingfors	187	118	305
Paris	174	48	222
Nederländerna	318	–	318
Sverige, övrigt	–	12	12
Finland, övrigt	519	1	520
Övriga Europa	12	5	17
Totalt	1 382	341	1 723

Beräkning av direktavkastning

Belopp i miljoner kronor	2017 31 dec	2016 31 dec
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	1 558	1 326
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	62	124
Valutaomräkning till balansdagskurs	21	12
Justerat driftnetto	1 641	1 462
Redovisat värde fastigheter	23 771	20 628
Direktavkastning, %	6,9	7,1

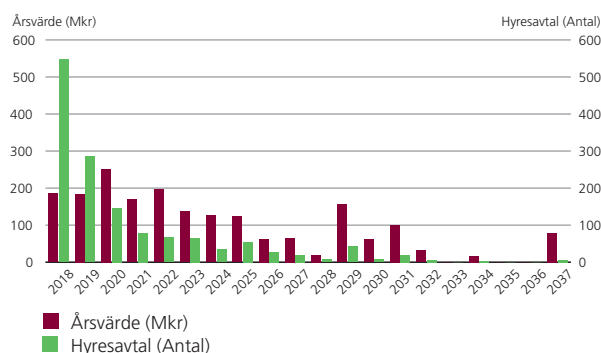
Fastighetsförvärv januari-december 2017

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Muonamiehentie 12 (91-46-130-26)	Helsingfors	Helsingfors	2 200
Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Vanda	Helsingfors	6 600
Kvartal 1			8 800
Elektra 11	Stockholm	Stockholm	12 000
Nuolitie 20 (94-46-130-26)	Vanda	Helsingfors	8 400
Louhustie 5	Tusby	Helsingfors	700
Innovatieweg 4 (4542 NH Hoek) - Property 8	Terneuzen	Nederländerna	3 700
Innovatieweg 14 (4542 NH Hoek) - Property 2	Terneuzen	Nederländerna	7 800
Fastighetsportfölj (52 fastigheter för lätt industri)	42 olika finska kommuner	Finland, övrigt	49 200
5 avenue Karl Marx	Vaulx-En-Velin (Lyon)	Övriga Europa	2 100
Kvartal 2			83 900
Skiftnyckeln 2	Huddinge	Stockholm	1 400
Diamantlaan 10	Hoofddorp	Nederländerna	3 400
Opaallaan 35	Hoofddorp	Nederländerna	2 200
Zonnebaan 23-45	Utrecht	Nederländerna	18 100
Kvartal 3			25 100
Oudeweg 42	Haarlem	Nederländerna	7 200
Debijestraat 5, Röntgenstraat 1	Dordrecht	Nederländerna	2 400
8-10 rue de Chevilly	Fresnes	Paris	6 500
35 boulevard de Beaubourg	Emerainville	Paris	3 900
5-7-9 rue de Cerisiers	Lisses	Paris	4 500
8-10 rue de la Mare Blanche	Noisiel	Paris	2 400
14-16 rue de Cerisiers	Lisses	Paris	1 400
10-13 avenue Jean d'Alembert	Trappes	Paris	2 300
Portfölj om 19 fastigheter	Jyväskylä och Muurame	Finland, övrigt	58 000
Kvartal 4			88 600
Totalt			117 800

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2018	547	216 000	185	9 %
2019	286	194 000	184	9 %
2020	146	296 000	251	13 %
2021	79	219 000	170	9 %
2022	67	208 000	196	10 %
>2022	296	1 226 000	991	50 %
Totalt	1 421	2 359 000	1 977	100 %

Förfalloår årshyra



Fastighetsförsäljningar januari-december 2017

Fastighet	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Keskustie 2 (858-2-6012-7)	Tusby	Helsingfors	2 500
Valtatie 37 (261-405-160-0)	Kittilä	Finland, övrigt	1 400
Totalt 8 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Finland, övrigt	2 900
Kvartal 1			6 800
Kiannonkatu 2-4 (777-406-95-19)	Suomussalmi	Finland, övrigt	1 600
Simpeleentie 6 (689-432-1-303)	Rautjärvi	Finland, övrigt	1 300
Totalt 9 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Finland, övrigt	4 200
Kvartal 2			7 100
Kokosnöten 2	Helsingborg	Sverige, övrigt	5 300
Henikonkatu 2 (853-65-40-3)	Åbo	Finland, övrigt	800
Inarintie 57 (148-402-90-8)	Enare	Finland, övrigt	500
Ostolantie 16 (989-406-55-6)	Etseri	Finland, övrigt	400
Sillanpäänkuja 2 (846-403-24-99)	Östermark	Finland, övrigt	800
Suutarintie 1 (592-404-14-4)	Petäjävesi	Finland, övrigt	600
Kvartal 3			8 400
Louhostie 5	Tusby	Helsingfors	700
8 mindre fastigheter	8 olika kommuner	Övriga Finland	4 500
Kvartal 4			5 200
Totalt			27 500

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Sagax upprättat 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 495 (440) fastigheter uppgick den 31 december 2017 till 23 771 (20 628) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under året medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 348 (353) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 113 (1 306) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 31 december 2017 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut.

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

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,0–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (4,0–17,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,5–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

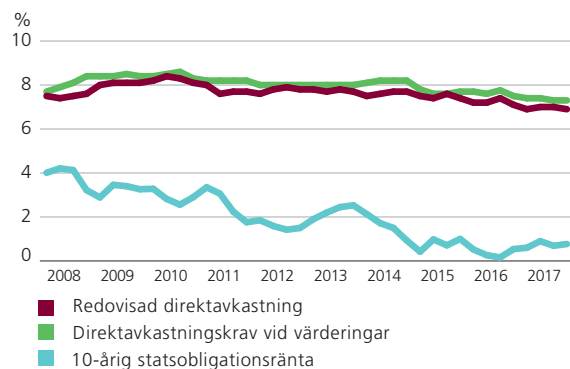
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,1 % (7,9 %) respektive 8,6 % (8,8 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,3 % (7,5 %) per 31 december 2017. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,9 % (7,1 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

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

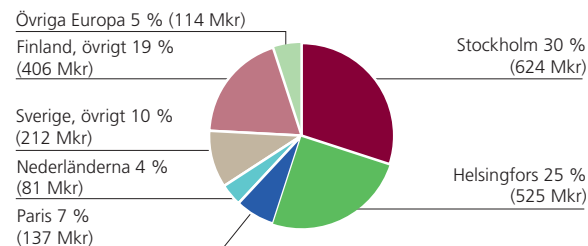
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2016	20 628	440
Förvärv av fastigheter	1 382	91
Investeringar i befintligt bestånd	341	
Försäljning av fastigheter	-41	-36
Omräkningsdifferens valuta	348	
Orealiserad värdeförändring	1 113	
Fastighetsbestånd 31 december 2017	23 771	495

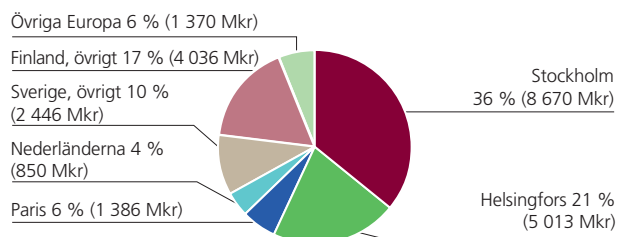
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 278 (247) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 541 (565) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 65 (-38) miljoner kronor under året. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures och intresseföretag uppgick till 2 632 (1 667) miljoner kronor varav 2 259 (1 667) miljoner kronor redovisas som andelar enligt kapitalandelsmetoden och därtill hörande finansiellt instrument redovisas till 373 (-) miljoner kronor efter marknadsvärdering enligt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

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

SÖDERPORT HOLDING AB

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

Motsvarande 69 % av Söderports hyresvärde om 591 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2017. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 35 (25) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 6 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 9 (6) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning.

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

Under året har 15 fastigheter förvärvats för 352 miljoner kronor med en uthyrningsbar area om 82 000 kvadratmeter.

En fastighet i Göteborg såldes under första kvartalet för 979 miljoner kronor. Som en del av transaktionen har Söderport investerat i köparbolaget motsvarande en ägarandel om 25 %. Ytterligare två fastigheter har sålts under året för totalt 22 miljoner kronor.

HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 346 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 39 miljarder kronor den 31 december 2017. Av det totala fastighetsvärdet är 78 % hänförligt till Sverige, 12 % till Tyskland och 10 % till Finland. Motsvarande 81 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös fastigheter är 172 äldreboenden, 103 skolor, 62 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 59 % från kommun, landsting eller stat. En genomsnittlig återstående hyresavtals-tid om 9,2 (8,2) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Cirka 95 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	548	544	2 363	2 189
Förvaltningsresultat, Mkr	254	247	1 314	1 111
Årets resultat, Mkr	769	552	2 591	2 343
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	127	124	151	122
Antal fastigheter	69	54	346	356
Hyresvärde, Mkr	591	615	2 541	2 386
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 603	6 330	38 883	33 629
Uthyrningsbar area, kvm	650 000	702 000	1 636 000	1 638 000
Hyresduration, år	4,5	5,3	9,2	8,2
Ekonomisk vakansgrad, %	6	4	2	3
Räntebärande skulder, Mkr	3 287	3 461	25 575	22 442
Kapitalbindning, år	2,6	3,1	5,0	4,1
Räntebindning, år	2,8	3,2	5,0	4,6
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-328	-424	-544	-723

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 11 356 (8 709) miljoner kronor, en ökning med 2 647 miljoner kronor under året. Förändringen förklaras främst av totalresultat för året, utdelning samt det genomförda inlösenerbjudandet avseende preferensaktier. Se även sidan 19.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 13 691 (12 565) miljoner kronor. Motsvarande 5 848 (5 718) miljoner kronor av lånen var upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 13 182 (12 047) miljoner kronor motsvarande 55 % (58 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker om 7 742 miljoner kronor motsvarade 33 % (41 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2017. Återstående bruttoskuld motsvarade 25 % (20 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 4 674 (2 898) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 275 (1 156) miljoner kronor. På sidan

15 redovisas obligationslån per 31 december 2017 med huvudsakliga villkor för lån upptagna i kronor respektive euro.

Säkerställda skulder i förhållande till totala tillgångar motsvarade 33 % (41 %) av de totala tillgångarna per 31 december 2017. Icke säkerställda skulder motsvarade 17 % (13 %).

Totalt har 3 355 (3 605) miljoner kronor tagits upp i lån varav 2 328 (578) miljoner kronor i form av emitterade obligationslån. Totalt 2 395 (1 814) miljoner kronor har amorterats under året varav 600 (-) miljoner kronor vid återköp samt förtida inlösen av obligationslån i december. Av Sagax emitterade företagscertifikat har netto ökat med 96 (752) miljoner kronor under året. De räntebärande skulderna har ökat med 166 (206) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

Efter att ha ansökt om en officiell rating åsattes bolaget i augusti en rating om Ba1 med så kallad "positive outlook" av Moody's Investors Service. Den erhållna ratingen understiger Investment Grade (Baa3) med 1 steg.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2017

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2018	7 040	2,2 %	51 %	316	2 %	-	-
2019	995	2,9 %	7 %	2 982	22 %	487	1,0 %
2020	817	3,7 %	6 %	2 955	22 %	505	3,6 %
2021	2 423	3,7 %	18 %	2 785	20 %	1 088	3,7 %
2022	850	3,4 %	6 %	4 653	34 %	850	1,3 %
>2022	1 566	4,7 %	11 %	-	- %	1 566	2,5 %
Summa/genomsnitt	13 691	3,0 %	100 %	13 691	100 %	4 497	2,5 %

Räntebärande nettoskuld

	31 dec 2017	31 dec 2016
Räntebärande skulder	13 691	12 565
Räntebärande tillgångar	-7	-4
Likvida medel	-60	-283
Börsnoterade aktier	-442	-231
Nettoskuld	13 182	12 047

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 75 (70) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 13 616 (12 495) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,1 (2,7) år respektive 3,1 (3,6) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,0 % (3,1 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 7 210 (7 190) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 497 (4 470) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,5 % (2,5 %), se tabell på sidan 14.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde förändrades med -107 (62) miljoner kronor under året. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -420 (-527) miljoner kronor. Reserven kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum

oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax upplöses med totalt 104 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 391 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 december 2017 till 162 (-50) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 2 018 (750) miljoner kronor varav 60 (222) miljoner kronor i form av likvida medel och 1 958 (662) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat inkluderas ej i disponibel likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfena.

Sagax innehav av börsnoterade aktier uppgick till 442 (248) miljoner kronor och bestod huvudsakligen av aktier i NP3 Fastigheter AB.

Börsnoterade obligationslån 31 december 2017

Löptid	Mkr	Ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2014-2019	550	2,90 %	Stibor 3M+2,90 %	Ja	2019-06-18	SE0006027041
2015-2020	300	3,20 %	Stibor 3M+3,20 %	Ja	2020-06-18	SE0007186234
2016-2021	300	4,23 %	Stibor 3M+4,75 %	Nej	2021-04-27	SE0008294748
2017-2021	600	1,70 %	Stibor 3M+2,25 %	Nej	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	1,63 %	Stibor 3M+2,15 %	Nej	2022-02-15	SE0010324228
Summa/genomsnitt	3 000	2,29 %				

Löptid	M€	Ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2014-2019	60	3,20 %	Euribor 6M+3,20 %	Ja	2019-03-11	SE0005796398
2015-2020	80	3,50 %	Euribor 6M+3,50 %	Ja	2020-09-09	SE0007490883
2016-2021	30	4,43 %	Euribor 6M+4,70 %	Nej	2021-06-15	SE0008434401
Summa/genomsnitt	170	3,56 %				

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

Derivatavtal 31 december 2017

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2017	Marknadsvärde 31 dec 2016	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 472	4,5	-421	-530	109
Räntetak	2 674	2,2	1	3	-2
Summa	7 146	3,6	-420	-527	107

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
Hysesintäkter	1 870	1 563	498	429
Övriga intäkter	4	10	1	2
Driftkostnader	-147	-126	-40	-33
Underhållskostnader	-43	-34	-14	-11
Tomträttsavgäld	-19	-18	-6	-5
Fastighetskatt	-77	-50	-20	-14
Övriga fastighetskostnader	-29	-19	-7	-13
Driftnetto	1 558	1 326	412	354
Central administration	-77	-68	-24	-23
Resultat från joint ventures och intresseföretag	727	599	243	353
– varav förvaltningsresultat	278	247	70	63
– varav värdeförändringar	606	526	238	393
– varav skatt	-157	-174	-65	-103
Finansiella intäkter	19	3	1	1
Finansiella kostnader	-444	-409	-119	-110
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	1 783	1 451	513	576
– varav Förvaltningsresultat	1 334	1 098	340	286
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	1	20	-1	30
Fastigheter, orealiserade	1 113	1 306	542	595
Finansiella instrument, realiserade	3	–	4	–
Finansiella instrument, orealiserade	504	-51	78	101
Resultat före skatt	3 405	2 726	1 137	1 301
Uppskjuten skatt	-390	-235	-160	-65
Aktuell skatt	-49	-38	14	-14
Periodens resultat	2 965	2 453	991	1 223
<i>Övrigt totalresultat</i>				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	254	196	251	-46
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	5	12	4	2
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	-84	-64	-79	14
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-13	-11	-13	2
Totalresultat för perioden	3 126	2 586	1 154	1 194
Resultat per A- och B-aktie, kr	17,72	14,53	6,01	7,31
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	17,69	14,50	6,00	7,30
Resultat per D-aktie, kr	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	158,5	158,6	158,4	158,7
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	43,1	2,9	63,6	11,7

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2017 31 dec	2016 31 dec
Förvaltningsfastigheter	23 755	20 628
Förvaltningsfastigheter till försäljning	16	–
Andelar i joint ventures och intresseföretag	2 259	1 667
Uppskjuten skattefordran	–	2
Finansiella instrument	374	8
Övriga anläggningstillgångar	21	11
Summa anläggningstillgångar	26 426	22 316
Kassa och bank	60	283
Börsnoterade aktier	442	248
Övriga omsättningstillgångar	312	257
Summa omsättningstillgångar	814	788
Summa tillgångar	27 240	23 104
Eget kapital	11 356	8 709
Långfristiga räntebärande skulder	11 937	10 896
Uppskjuten skatteskuld	1 141	739
Räntederivat	422	531
Övriga långfristiga skulder	53	39
Summa långfristiga skulder	13 553	12 205
Företagscertifikat	1 275	1 156
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	404	444
Övriga kortfristiga skulder	652	590
Summa kortfristiga skulder	2 331	2 190
Summa eget kapital och skulder	27 240	23 104

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
Resultat före skatt	3 405	2 726	1 137	1 301
Värdeförändringar på finansiella instrument	-507	51	-83	-100
Värdeförändringar på fastigheter	-1 112	-1 326	-543	-625
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-727	-599	-243	-353
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	139	128	10	-
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	28	25	8	8
Betald skatt	-25	-22	-10	-13
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-7	-16	-1	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 194	965	275	215
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-43	-123	-75	-54
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	17	135	56	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 168	977	256	197
Förvärv av fastigheter	-1 382	-3 417	-557	-896
Försäljning av fastigheter	41	969	10	354
Investeringar i befintliga fastigheter	-341	-313	-103	-99
Förvärv av börsnoterade aktier	-244	-237	-73	-164
Försäljning av börsnoterade aktier	73	-	-	-
Försäljning av andelar i intresseföretag	-	74	-	-
Förskottsbetalningar avseende fastighetsförvärv	-	-	-	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-2	-	-1	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	9	-	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 855	-2 916	-724	-799
Emission av D-aktier	-	476	-	476
Inlösenerbjudande avseende preferensaktier	-66	-	-	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-386	-299	-40	-30
Incitamentsprogram	-23	-18	-	-
Upptagna lån	3 322	3 064	819	795
Amorterade lån	-2 395	-1 283	-625	-639
Depositioner från hyresgäster	12	26	5	10
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	4	2	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-	-	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	464	1 970	161	610
Periodens kassaflöde	-223	30	-308	7
Kursdifferens i likvida medel	-	2	-	-
Förändring av likvida medel	-223	32	-308	7
Likvida medel vid periodens ingång	283	251	368	276
Likvida medel vid periodens utgång	60	283	60	283

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2015	381	1 698	2	3 899	5 981
Nyemission av D-aktier	32	447	–	–	479
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Aktieutdelning	–	–	–	–317	–317
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–20	–20
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-december 2016	–	–	133	2 453	2 586
Eget kapital 31 december 2016	413	2 142	136	6 017	8 709
Aktieutdelning	–	–	–	–390	–390
Inlösen av preferensaktier	–73	–1 280	–	–	–1 353
Kvittningsemission av D-aktier	79	1 210	–	–	1 289
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–25	–25
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-december 2017	–	–	161	2 965	3 126
Eget kapital 31 december 2017	419	2 069	297	8 570	11 356

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Stockholm	569	550	317	309	401	736	1	–1	719	932
Helsingfors	464	383	291	226	217	128	–1	7	507	361
Paris	104	30	48	16	160	–7	–	–	208	1
Nederländerna	63	6	40	1	13	–6	–	–	52	–5
Sverige, övrigt	206	213	133	138	43	–22	–	20	176	136
Finland, övrigt	349	284	239	178	248	273	1	–6	489	446
Övriga Europa	115	97	81	56	31	204	–	–	112	268
Delsumma	1 870	1 563	1 148	924	1 113	1 306	1	20	2 263	2 139
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	507	–51
Joint ventures	–	–	278	247	488	539	53	26	727	599
Övrigt ej fördelat	–	–	–92	–73	–	–	–	–	–92	39
Totalt	1 870	1 563	1 334	1 098	1 601	1 845	55	46	3 405	2 726

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Stockholm	8 670	7 939	157	138	172	178	–	–243
Helsingfors	5 013	4 362	118	101	187	784	–10	–22
Paris	1 386	967	48	15	174	839	–	–
Nederländerna	850	498	–	–	318	497	–	–
Sverige, övrigt	2 446	2 406	12	10	–	–	–15	–240
Finland, övrigt	4 036	3 174	1	48	519	941	–15	–473
Övriga Europa	1 370	1 282	5	1	12	178	–	–
Totalt	23 771	20 628	341	313	1 382	3 417	–40	–978

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7	7,8
Överskottsgrad, %	83	85	86	86	87	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	93	97	95	93	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	96	94	92	93
Hysesduration, år	6,6	7,1	7,4	8,2	8,0	8,4
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	2 489	2 312	1 860	1 634	1 336	1 159
Antal fastigheter	495	440	225	184	141	134
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på totalt kapital, %	6	6	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	30	33	32	18	24	15
Genomsnittlig ränta, %	3,0	3,1	3,3	4,1	4,4	4,6
Räntebindning inkl. derivat, år	2,1	2,7	3,0	3,0	3,7	5,2
Kapitalbindning, år	3,1	3,6	4,2	3,2	3,5	4,3
Soliditet, %	42	38	34	32	32	28
Belåningsgrad, %	50	54	59	59	60	62
Nettoskuld/EBITDA	8,1	8,7	9,3	8,8	9,1	8,8
Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %	55	60	64	62	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4	2,2
Data per A- och B-aktie^{1) 2)}						
Börskurs vid periodens utgång, kr	98,20 ³⁾	81,75 ³⁾	71,75 ³⁾	44,00 ³⁾	24,20 ³⁾	17,14
EPRA NAV, kr	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
Eget kapital, kr	54,30	39,21	26,01	17,49	13,41	8,09
Eget kapital efter utspädning, kr	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
Resultat, kr	17,72	14,53	9,88	4,06	4,44	1,82
Resultat efter utspädning, kr	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44	1,82
Förvaltningsresultat, kr	7,41	5,97	4,92	3,74	2,74	2,15
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde, kr	6,53	5,13	4,00	3,00	2,12	1,79
Kassaflöde efter utspädning, kr	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Utdelning per aktie, kr (2017 föreslagen)	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55	0,43
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	147,6
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,4	158,6	158,8	158,7	158,4	147,6
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9	147,6
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,5	158,6	158,8	158,6	154,0	147,6
Data per D-aktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	29,92	28,30	–	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	–	–	–	–
Resultat, kr	2,00	2,00	–	–	–	–
Utdelning per aktie, kr (2017 föreslagen)	2,00	2,00	–	–	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	63,6	18,2	–	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	43,1	2,9	–	–	–	–
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,40	30,40	31,30	36,00	31,50	29,60
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2017 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	58,2	58,2	55,5	50,0	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	35,5	58,2	57,8	52,2	50,0	37,8

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

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

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

3) Avser börskursen för B-aktien.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Nettoomsättning	55	51
Administrationskostnader	-70	-61
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-15	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	-35	1 749
Resultat från andelar i joint ventures	39	28
Finansiella intäkter	357	345
Finansiella kostnader	-296	-281
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	50	1 831
Periodiseringsfond	-9	-7
Skatt	-7	-8
Årets resultat	34	1 816

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2017 31 dec	2016 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Fordringar på koncernföretag	2 022	2 074
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 592	3 627
Summa anläggningstillgångar	5 616	5 703
Kassa och bank	4	24
Fordringar på koncernföretag	5 208	3 075
Övriga omsättningstillgångar	51	37
Summa omsättningstillgångar	5 263	3 136
Summa tillgångar	10 879	8 839
Eget kapital	3 031	3 478
Obeskattade reserver	17	7
Långfristiga räntebärande skulder	4 674	2 898
Skulder till koncernföretag	438	438
Uppskjuten skatteskuld	3	5
Summa långfristiga skulder	5 115	3 341
Kortfristiga räntebärande skulder	1 275	-
Skulder till koncernföretag	1 220	723
Övriga kortfristiga skulder	221	1 290
Summa kortfristiga skulder	2 716	2 013
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	10 879	8 839

Aktien och ägarna

Sagax hade vid årets utgång 9 348 (8 816) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 18 080 (15 459) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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

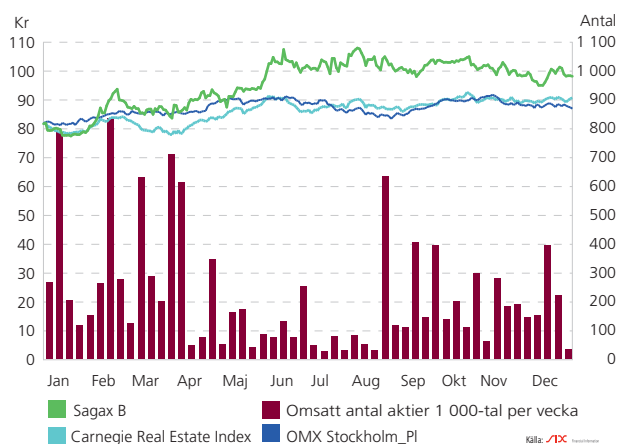
Totalt fanns 239 622 149 aktier utestående vid årets utgång varav 1 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar, se även sammanställning över aktieslagens rösträtter och aktiekapitalandelar på sidan 24.

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

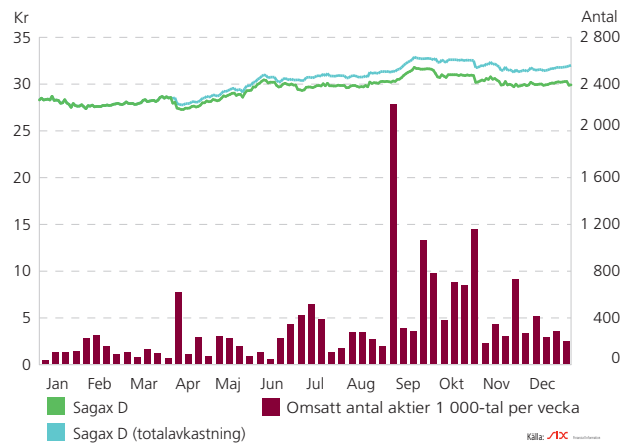
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2017	31 dec 2016	okt-dec 2017	okt-dec 2016	okt-dec 2017	okt-dec 2016
A-aktier	103,80	93,00	3	1	0,2	0,1
B-aktier	98,20	81,75	7	12	3,8	5,4
D-aktier	29,92	28,30	36	111	2,8	2,3
Preferensaktier	33,40	30,40	34	50	0,8	3,6

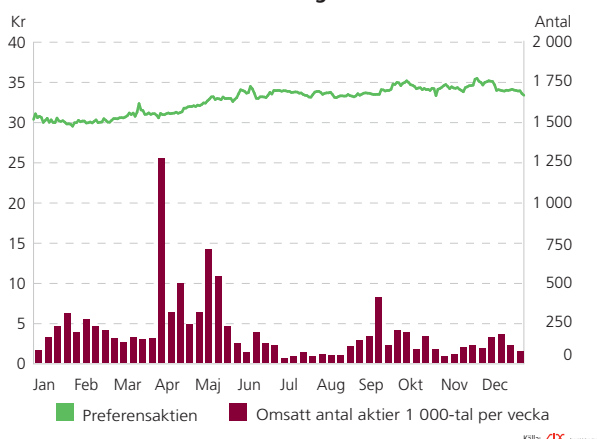
B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



D-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



Preferensaktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



TECKNINGSOPTIONER

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolvmånadersbasis uppgick till 7,40 (5,96) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien A och B vid årets utgång motsvarade en multipel om 13,3 (13,7).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 54,26 (39,14) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 70,07 (53,78) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 181 % (209 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 140 % (152 %) av EPRA NAV per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie¹⁾

	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20	17,14
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73	2,15
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12	1,79
Eget kapital efter utspädning, kr	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40	8,09
EPRA NAV, kr ⁴⁾	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05	14,86
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	13,3	13,7	14,6	11,8	8,9	8,0
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	15,1	16,0	18,0	14,7	11,4	9,6
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	181	209	277	252	181	212
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	140	152	202	162	127	116

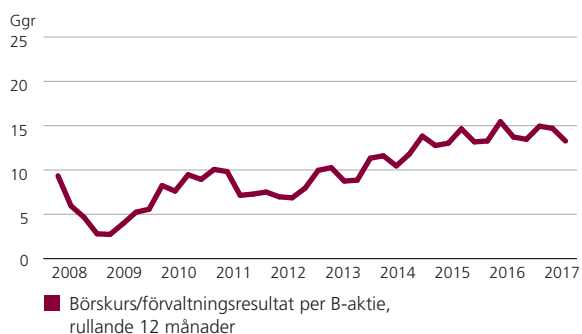
1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11. Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

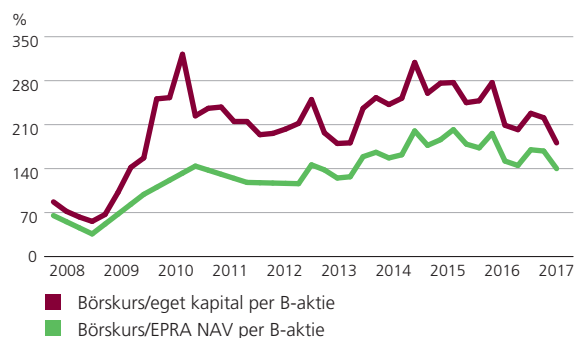
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 31 december 2017¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	4 926	Privatpersoner bosatta i Sverige	8 123	10 %	Sverige	8 774	91 %
501–1 000	926	Privatpersoner bosatta utomlands	62	1 %	Luxemburg	21	4 %
1 001–2 000	865	Företag/institutioner i Sverige	651	81 %	Storbritannien	49	2 %
2 001–5 000	1 113	Företag/institutioner utomlands	512	8 %	Norge	30	1 %
5 001–10 000	562				Finland	41	1 %
10 001–50 000	695				Övriga länder	433	1 %
50 001–	261						
Totalt	9 348	Totalt	9 348	100 %	Totalt	9 348	100 %

1) Inklusiva aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 december 2017¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 137 400	37 693 025	1 886 745	775	18,7 %	25,3 %
Rutger Arnhult med bolag	2 834 659	17 272 079	1 689 658	3 017	9,1 %	13,2 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	467 742	–	8,3 %	10,6 %
Tredje AP-fonden	–	12 113 829	–	–	5,1 %	3,4 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 170 192	–	–	4,2 %	2,8 %
Fjärde AP-fonden	2 858	3 147 710	3 554 699	–	2,8 %	1,9 %
Avanza Pension	27 368	409 959	4 561 590	1 400 119	2,7 %	1,8 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 069 433	–	2,1 %	1,4 %
Handelsbanken Fonder	–	4 190 000	–	–	1,7 %	1,2 %
Swedbank Robur Fonder	383 731	3 442 778	173 942	–	1,7 %	2,1 %
Erik Selin med bolag	536 618	2 160 000	1 039 881	–	1,6 %	2,4 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 500 000	1,5 %	1,0 %
ICA-Handlarnas Förbund	–	–	3 312 011	–	1,4 %	0,9 %
SEB Fonder	–	3 277 915	–	–	1,4 %	0,9 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 136 000	–	1,3 %	0,9 %
Lars Ingvansson med bolag	130 000	1 673 205	131 264	–	0,8 %	0,9 %
Nordnet Pensionsförsäkring	33 383	418 316	1 093 676	279 173	0,8 %	0,6 %
Stiftelsen Stockholms sjukhem	–	–	1 800 000	–	0,8 %	0,5 %
Skandia Liv	128 686	1 467 437	48 377	52 215	0,7 %	0,8 %
Odin Fonder	–	1 497 156	–	–	0,6 %	0,4 %
Summa 20 största ägare	11 213 436	116 418 931	28 131 684	5 235 299	67,2 %	72,9 %
Övriga aktieägare	2 203 386	28 439 199	35 431 485	11 548 729	32,4 %	27,1 %
Delsumma	13 416 822	144 858 130	63 563 169	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 858 130	63 563 169	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 466 274	59 184 036	3 404 251	3 267	29,2 %	38,2 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	37 %	6 %
B-aktier	145 858 130	0,10	14 585 813	40 %	61 %
D-aktier	63 563 169	0,10	6 356 317	18 %	27 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	5 %	7 %
Summa	239 622 149		36 037 355	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter per 31 december 2017. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslighetsanalys för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter och fastighetskostnader.

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument som ränteswappar och räntetak. Sagax värderar samtliga räntederivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 226 miljoner

kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -231 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2017, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 52 (23) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 14 (28) miljoner kronor på årsbasis då flera av Sagax avtalade lånefaciliteter innehåller bestämmelser om att basräntorna ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna.

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-4 754	-2 377	-	2 377	4 754
Belåningsgrad, %	61	55	50	46	43

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	330	350	370	390	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-604/+620
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-505/+530
Hyresintäkter	+/- 5 %	+894/-893
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-159/+161

VALUTARISKER

Värderna i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2017, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 4 910 (3 389) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurseffekterna till Övrigt totalresultat vid konsolidering av koncernen. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖVRIGA RISKER

Skatteverket har i ett beslut den 20 december 2016 avseende beskattningsåret 2014 nekat koncernbolaget Sagax Bruket Fastigheter AB avdrag för underskott om 277 miljoner kronor samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Skatteverket har även i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktiga och berörda bolag har därför överklagat besluten. I de fall Skatteverkets beslut fastställes bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till -89 respektive -171 miljoner kronor.

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2017¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-21	+/-16	+/-16
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-20	+/-15	+/-15
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+3	+/-2	-/+2
Räntekostnader med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-52/-14	-41/-11	-41/-11
Räntekostnader utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-97/+31	-76/+24	-76/+24
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+176/-180	+176/-180
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-79	+/-60	+/-491
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2018	+/-10 %	+/-18	+/-14	+/-14

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures och intresseföretag.

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

3) 22 % schablonskatt beaktad.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Den 15 januari 2018 pressmeddelades att Agneta Segerhammar anställts som ekonomichef på AB Sagax. Agneta har lång erfarenhet av fastighetsverksamhet och kommer närmast från A Group of Retail Assets Sweden AB (AGORA) där hon haft befattningen CFO/vice VD. Agneta har tidigare även haft befattningar som Finance Director på Steen & Ström Sverige AB och CFO på Areim AB. Tjänsten tillträds under april 2018.

Den 31 januari 2018 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt fyra fastigheter för sammanlagt 150 miljoner kronor genom fyra separata transaktioner. De förvärvade fastigheterna är belägna i Järfälla och Huddinge samt i Haarlem och Dordrecht i Nederländerna. Fastigheterna omfattar en uthyr-

ningsbar area om 15 900 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 11,9 miljoner kronor. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5 år.

Den 1 februari 2018 pressmeddelades att Sagax förvärvat och tillträtt en fastighet i Esbo, väster om centrala Helsingfors och 25 minuter från Helsingfors flygplats. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till motsvarande 92 miljoner kronor. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar area om 18 400 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde 12,5 miljoner kronor. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 7,0 år.

Redovisningsprinciper

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

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

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut en ny standard, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, som skall tillämpas från 2018. Sagax intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka ej omfattas av denna standard. Bolagets bedömning efter genomförd analys är därför att denna standard inte kommer att få någon väsentlig påverkan på den

finansiella rapporteringen, se även not 1 i årsredovisningen för 2016.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Bolagets bedömning efter genomförd analys är att standarden inte kommer att få någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

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.

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

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

Stockholm den 8 februari 2018
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 februari 2018, klockan 16.15.

Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-mars 2018	7 maj 2018
Årsstämma 2018	7 maj 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	13 juli 2018
Delårsrapport januari-september 2018	25 oktober 2018

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

Mars 2018

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

Juni 2018

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

September 2018

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 september 2018
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 september 2018
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 september 2018
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 oktober 2018

December 2018

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	21 december 2018
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 december 2018
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 december 2018
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 januari 2019

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Areamässig uthyrningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

EBITDA

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

Eget kapital per A- och B-aktie

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

Eget kapital per D-aktie

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EURIBOR

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

EPRA NAV

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning

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

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Joint venture

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.

Kassaflöde per A- och B-aktie

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier. För härledning se sidan 14.

Preferenskapital

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

Resultat per A- och B-aktie

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

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar 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.

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 året och under året erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

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

Triple netavtal

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

Utspädning

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

Överskottsgrad

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2017 uppgick till 2 489 000 kvadratmeter fördelat på 495 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

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

www.sagax.se