

DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2020

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – september 2020

JANUARI-SEPTEMBER 2020

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 2 152 miljoner kronor (1 917 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 795 (1 483) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 22 % till 4,98 (4,08) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 787 (808) miljoner kronor varav 348 (300) miljoner kronor från joint venture.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 102 (692) miljoner kronor varav –19 (–51) miljoner kronor från joint venture.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 179 (2 582) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 30 % till 1 778 (1 370) miljoner kronor motsvarande 5,15 (3,72) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 5 246 (1 497) miljoner kronor varav 4 838 (1 916) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

TREDJE KVARTALET 2020

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 735 miljoner kronor (657 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 % till 618 (523) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 19 % till 1,72 (1,44) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 504 (175) miljoner kronor varav 103 (126) miljoner kronor från joint venture.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 186 (249) miljoner kronor varav 49 (–15) miljoner kronor från joint venture.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 069 (812) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 17 % till 482 (412) miljoner kronor motsvarande 1,29 (1,10) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 723 (936) miljoner kronor varav 1 621 (968) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Mot bakgrund av att Covid-19 har haft en begränsad påverkan på Sagax verksamhet har styrelsen beslutat att föreslå en kompletterande utdelning om 0,65 kronor per stamaktie av serie A och B. Sagax har kallat till en extra bolagsstämma den 10 november 2020.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2020

För 2020 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 380 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 2 300 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari – juni 2020.

Nyckeltal i urval

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,98	4,08	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45
Förändring jämfört med föregående år, %	22	26	28	16	24	22	31
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,19	7,53	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	0,65	1,00	0,90	0,72	0,58
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,0	6,9	6,6	7,4	8,1	8,7	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	4,9	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9
Belåningsgrad, %	45	45	44	47	50	54	59
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	38 390	31 825	32 625	29 024	23 771	20 628	16 189
Fastigheternas direktavkastning, %	6,5	6,8	6,4	6,8	6,9	7,1	7,4



Under tredje kvartalet förvärvades en fastighetsportfölj bestående av 37 fastigheter i Sverige. Fastigheterna omfattar totalt 203 000 kvadratmeter uthyrningsbar area samt 560 000 kvadratmeter mark. Det årliga hyresvärdet uppgår till 85 miljoner kronor. Hyresavtalens löptid uppgår till 3–15 år med en genomsnittlig löptid om 7 år.

Delårsrapport januari-september 2020

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 ska Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

- Verksamheten ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt ska fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Kassaflöden från befintligt fastighetsbestånd ska 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.

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

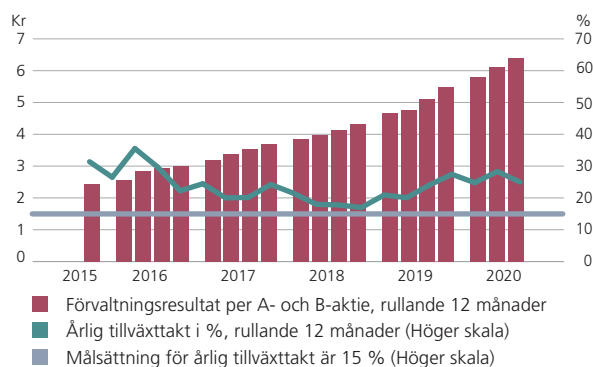
Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att tydligt prioritera välrenommerade kunder med hög kreditvärdighet samt att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Bolaget tecknar

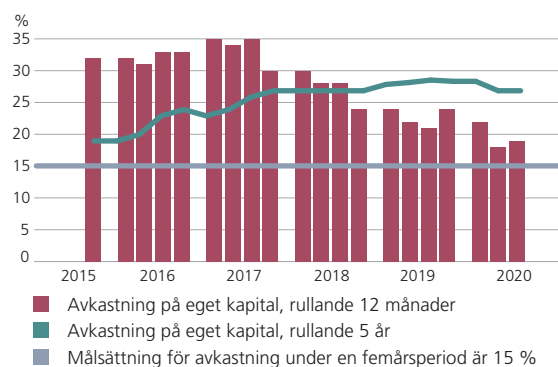
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	19 %	27 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	25 %	24 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

HÅLLBARHETSARBETE

Sagax hållbarhetsarbete syftar till undvikandet av kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt, exempelvis i form av externaliteter. Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsarbete bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, det vill säga hållbara, utfall. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Sagax organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Hållbarhetsarbetet tar stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Sagax har identifierat följande fokusområden:

Ekonomisk uthållighet

Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Affärsetik

Sagax arbetar aktivt med att motverka alla former av korruption och har en visselblåsarfunktion som är tillgänglig på Sagax hemsida samt en uppförandekod för leverantörer.

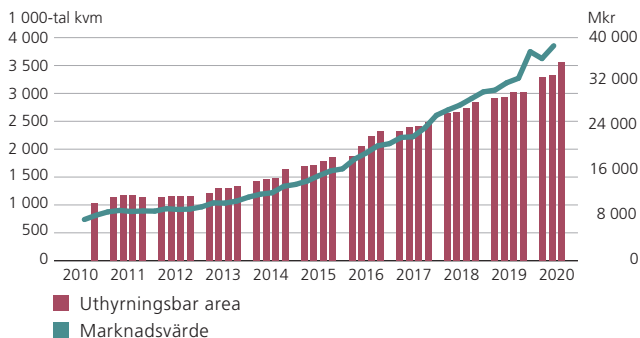
Miljö- och resurseffektivitet

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Som ett led i att ständigt effektivisera fastigheternas energianvändning genomför Sagax löpande åtgärder för att minska förbrukningen.

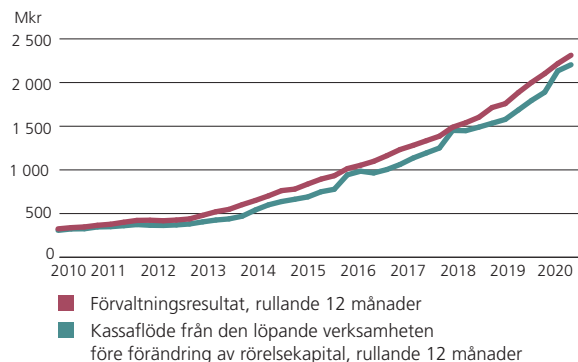
Medarbetare

Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både lockar till sig och har förmågan att behålla kompetent personal. I utbyte förväntas medarbetare ta ansvar för sina arbetsuppgifter och även vara goda representanter för företagets värderingar och kultur.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2020. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 795 (1 483) miljoner kronor varav 419 (314) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 22 % till 4,99 (4,08) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 787 (808) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 102 (692) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 52 (525) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 72 (269) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för -22 (-103) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 179 (2 582) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 12 % till 2 152 (1 917) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv.

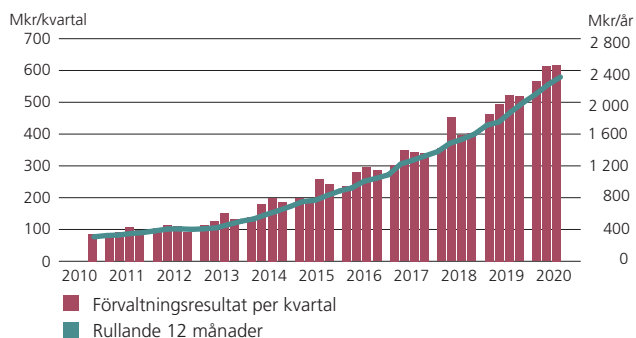
Övriga intäkter uppgick till 7 (25) miljoner kronor. Föregående period påverkades huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning, skadestånd på grund av bristfälligt underhåll samt försäkringsersättningar.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 1,8 % (2,7 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Helsingfors 3,7 % och Nederländerna 3,1 %. I marknadssegmentet Finland, universitetsstäder minskade hyresintäkterna med 2,1 %. Övriga marknadssegment har uppvisat intäktsökningar om 1,7 % i genomsnitt i jämförbart bestånd.

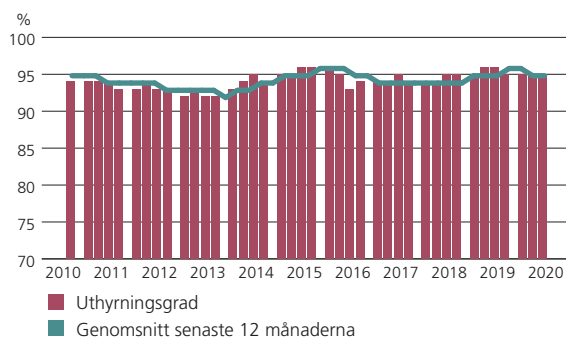
DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 80 (54) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 74 (80) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningsrabatter ökade med 5 (-1) miljoner kronor och uppgick till 27 (18) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden ökade

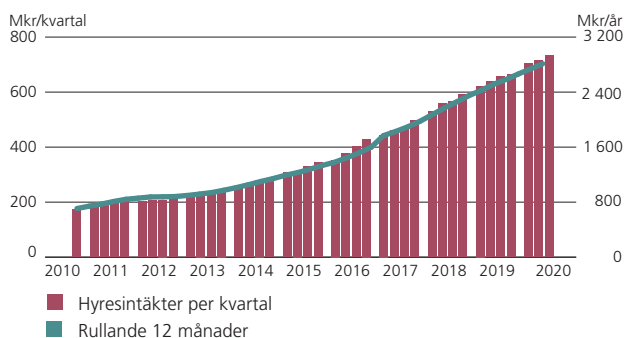
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



vakansen med 9 (13) miljoner kronor. Sammantaget har vakansvärdet ökat med 22 (–9) miljoner kronor och uppgick till 157 (123) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 102 (87) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 102 (77) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och inga hyresavtal (10 miljoner kronor föregående år) har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 17 miljoner kronor under 2020. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 17 (12) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 227 (223) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 103 (89) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 43 (34) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 86 (78) miljoner kronor motsvarande 4,0 % (4,1 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 75 (66) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	34
Finland	23
Frankrike	8
Nederländerna	7
Spanien	3
Totalt	75

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-sep	2019 jan-dec
Ingående vakans respektive år	135	132
Avflyttningar	80	93
Inflyttningar	–74	–98
Förändring av lämnade rabatter	5	4
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	10	23
Vakansvärde, försålda fastigheter	–1	–7
Justering vakansvärden	–	–14
Valutakursförändring	1	1
Utgående vakansvärde	157	135
Uppsagt för omförhandling	–	4
Uppsagda avtal, ej avflyttat	102	81
Uthyrning, ej inflyttat	–17	–14
Justerat utgående vakansvärde	242	205

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2020	32	17
2021	38	70
2022	7	11
2024	4	4
>2024	–	–
Totalt	81	102

Vakanser 1 oktober 2020

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	715	38	5 %	665 000	30 000	5 %
Helsingfors	645	51	8 %	577 000	62 000	11 %
Nederländerna	316	15	5 %	392 000	13 000	3 %
Paris	342	17	5 %	295 000	16 000	5 %
Finland, universitetsstäder	338	12	4 %	356 000	11 000	3 %
Madrid & Barcelona ²⁾	125	15	12 %	235 000	26 000	11 %
Sverige, övrigt	218	–	–	431 000	–	–
Finland, övrigt	227	2	1 %	327 000	6 000	2 %
Övriga Europa	245	7	3 %	285 000	6 000	2 %
Totalt	3 171	157	5 %	3 565 000	170 000	5 %

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

2) Från 1 januari redovisas Madrid & Barcelona som separat segment, tidigare redovisat i Övriga Europa.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 588 (455) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 419 (314) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat –19 (–51) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 348 (300) miljoner kronor. Resultatet belastades med 160 (109) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 11 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 21 092 (17 288) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

De finansiella kostnaderna har minskat till 354 (368) miljoner kronor trots större räntebärande skuld till följd av en lägre genomsnittlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 september 2020 till 1,8 % (2,0 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 30 (18) miljoner kronor avser ränta från obligationer och övriga finansiella investeringar.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax värderar merparten av fastighetsbeståndet kvartalsvis genom inhämtande av värdeutlåtanden från oberoende värderingsföretag.

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 439 (508) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 450 (526) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2020
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	279
Avflyttningar/Omförhandlingar	–291
Allmän marknadsvärdeförändring	462
Totalt	450

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 102 (692) miljoner kronor varav –19 (–51) miljoner kronor avser joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till –22 (–103) miljoner kronor, varav –19 (–51) avser joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 52 (525) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 72 (269) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 84 (174) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 261 (118) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 2 290 (1 752) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 778 (1 370) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 160 (51) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –5 536 (–1 736) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 689 (708) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 91 (395) miljoner kronor under perioden.

MODERBOLAGET

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 till 42 (40) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2020

För 2020 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 380 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 2 300 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari – juni 2020.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikationer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2020. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

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

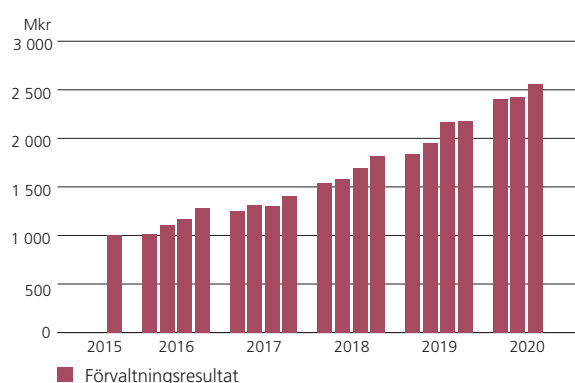
ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid, minskat med kostnader för tomträttsavgifter. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgifter vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 19 % (19%) schablonskatt.

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

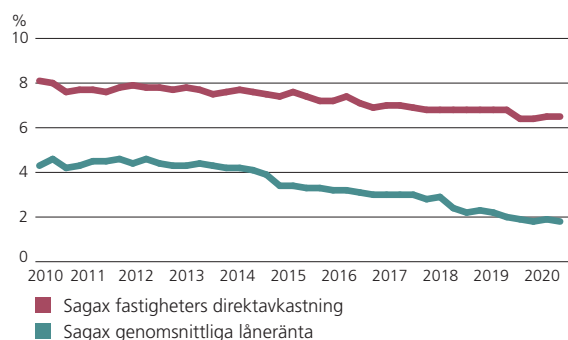
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2020	1 jan 2020
Hyresvärde	3 171	2 735
Vakans	-157	-135
Hyresintäkter	3 014	2 600
Fastighetskostnader	-508	-466
Driftnetto	2 506	2 134
Central administration	-130	-122
Joint venture och intresseföretag	597	539
Finansnetto	-401	-352
Leasingkostnader	-25	-22
Förvaltningsresultat	2 547	2 178
Skatt	-484	-414
Resultat efter skatt	2 063	1 764
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	252	216
– varav ägare av A- och B-aktier	1 778	1 515
Framåtriktad direktavkastning, %	6,5	6,5
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,6	6,6

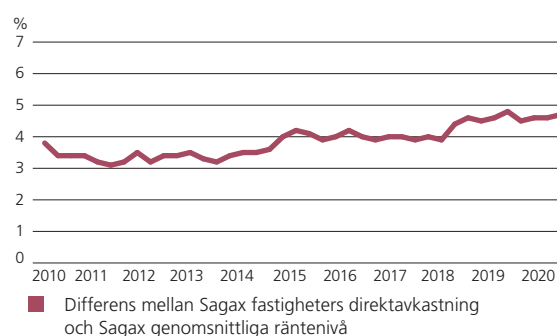
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 september 2020 omfattade fastighetsbeståndet 698 (539) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 565 000 (3 021 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad års-hyra uppgick till 3 171 (2 773) respektive 3 014 (2 650) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 5 303 (2 439) miljoner kronor varav 4 838 (1 916) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 157 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 540 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg en portfölj bestående av 37 fastigheter i Sverige omfattande 203 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 560 000 kvadratmeter mark. Sagax och NP3 Fastigheter AB har ingått en avsiktsförklaring innebärande att NP3 erbjuder att förvärva 50 % av denna portfölj. Totalt 465 (523) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet.

det. 27 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 31 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 290 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 116 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Koncernen har avtalat om förvärv av två fastigheter i Frankrike som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 35 miljoner kronor.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har tolv mindre fastigheter avyttrats för 58 miljoner kronor. Avtal om försäljning har ingåtts för en fastighet i Sverige och två i Finland för sammanlagt 288 miljoner kronor med frånträde efter periodens utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 6,5 % (6,8 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 2020

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Andel		Mkr	Andel
Stockholm	84	665 000	30 000	10 499	15 800	715	22 %	95 %	677	22 %
Helsingfors	72	577 000	62 000	6 936	12 000	645	20 %	92 %	593	20 %
Nederländerna	77	392 000	13 000	3 702	9 200	316	10 %	95 %	301	10 %
Paris	79	295 000	16 000	3 487	11 800	342	11 %	95 %	325	11 %
Finland, universitetsstäder	66	356 000	11 000	3 269	9 400	338	11 %	96 %	326	11 %
Madrid & Barcelona	67	235 000	26 000	1 909	8 100	125	4 %	88 %	110	4 %
Sverige, övrigt	63	431 000	–	2 911	6 800	218	7 %	100 %	218	7 %
Finland, övrigt	131	327 000	6 000	2 612	8 000	227	7 %	99 %	225	7 %
Övriga Europa	59	285 000	6 000	3 066	10 800	245	8 %	97 %	237	8 %
Totalt	698	3 565 000	170 000	38 390	10 800	3 171	100 %	95 %	3 014	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-september 2020

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	325	193	517	10 %	–	517
Helsingfors	32	193	225	4 %	–	225
Nederländerna	548	35	583	11 %	–27	556
Paris	417	13	431	8 %	–	431
Finland, universitetsstäder	97	11	108	2 %	–3	105
Madrid & Barcelona	839	–	839	16 %	–10	829
Sverige, övrigt	1 073	7	1 080	20 %	–	1 080
Finland, övrigt	–	13	13	0 %	–17	–5
Övriga Europa	1 508	1	1 509	28 %	–	1 509
Totalt	4 838	465	5 303	100 %	–58	5 246

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax har en diversifierad avtalsstruktur, vilket stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter eftersträvar Sagax att skapa långsiktiga relationer med bolagets hyresgäster och att uppnå en god diversifiering av hyresavtalens längd och storlek.

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 801 (1 747) hyresavtal med cirka 1 200 (1 200) hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 790 (1 738) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 81 % (83 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 8 (6) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 11 % (10 %) av Sagax årshyra. Endast 3 (3) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde

överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 8 % (8 %) av koncernens årshyra.

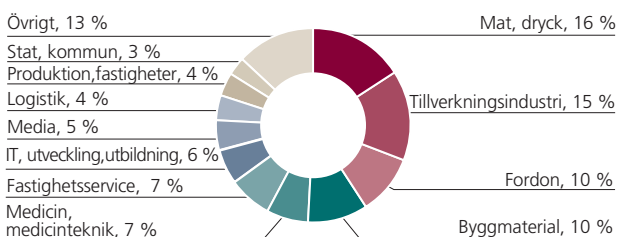
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 16 % (11 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet, 15 % (19 %) från företag inom tillverkningsindustrin samt 10 % (12 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. En diversifiering av hyresgästernas bransch tillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 58 % av årshyran förfaller år 2024 eller senare. Mellan åren 2021 och 2023 förfaller 12–14 % av årshyran per år.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	253	8 %	3	84	10
1–2 %	332	11 %	8	42	5
< 1 %	2 429	81 %	1 790	1	5
Totalt	3 014	100 %	1 801	2	5

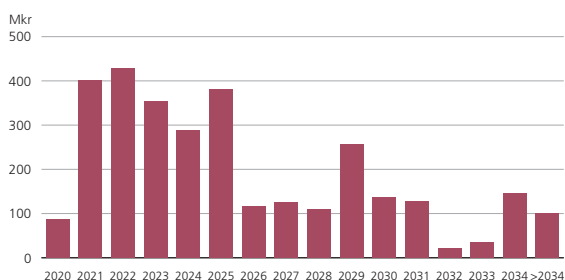
Branschexponering för hyresintäkter



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Årshyra	
		Mkr	Andel
2020	80 000	88	3 %
2021	460 000	401	13 %
2022	450 000	428	14 %
2023	367 000	353	12 %
2024	265 000	289	10 %
> 2024	1 773 000	1 455	48 %
Totalt	3 394 000	3 014	100 %

Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Sagax värderar merparten av fastighetsbeståndet kvartalsvis genom inhämtande av värdeutlåtanden från oberoende värderingsföretag.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 698 (539) fastigheter uppgick den 30 september 2020 till 38 390 (31 825) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena utomlands har ökat med 70 (777) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 450 (526) miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 99 % av värderingsobjekten har per 30 september 2020 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

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. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2019, sidan 93.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

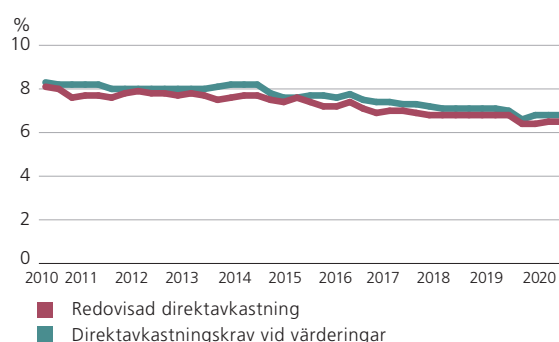
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,7–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,7–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,6 % (7,9 %) respektive 7,9 % (8,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,7 % (7,0 %) per 30 september 2020. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,5 % (6,8 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet. En känslighetsanalys återfinns på sidan 25.

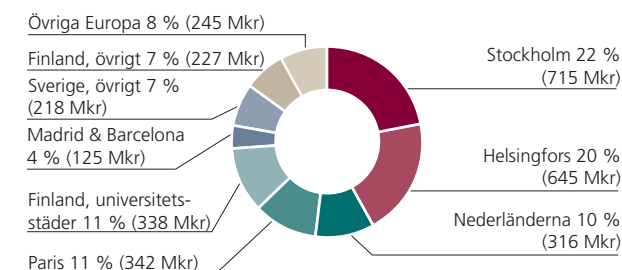
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2019	32 625	553
Förvärv av fastigheter	4 838	157
Investeringar i befintligt bestånd	465	
Försäljning av fastigheter	–58	–12
Omräkningseffekt valuta	70	
Orealiserad värdeförändring	450	
Fastighetsbestånd 30 september 2020	38 390	698

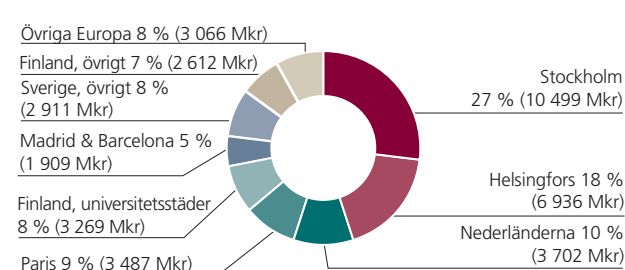
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

Sagax joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 419 (314) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 348 (300) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på derivat uppgick till –19 (–51) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 6 116 (5 043) miljoner kronor.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Nyfosa AB. Sagax äger, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Därutöver äger Sagax 20 % av rösterna och 14 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB samt 25 % av Fastighetsbolaget Emilshus AB.

SÖDERPORT HOLDING AB

Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Söderport äger även 78,4 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning.

På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjes av Nyfosa.

Motsvarande 69 % av Söderports hyresvärde om 865 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 september 2020. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 45 (37) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 4 % (5 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 12 (9) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid

nyuthyrning. 94 % av den ekonomiska vakansen återfanns 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 381 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 60 miljarder kronor den 30 september 2020. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

NP3 FASTIGHETER AB

NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 382 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 12,1 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 198 miljoner kronor per 30 september 2020. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Mer information om NP3 Fastigheter AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

FASTIGHETSBOLAGET EMILSHUS AB

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet finns på tillväxtorter, med stort fokus på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Fastighetsbeståndet omfattade 56 fastigheter per 30 september 2020. Mer information om Fastighetsbolaget Emilshus AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax joint venture

	Söderport		Hemsö	
	2020, jan – sep	2019, jan – sep	2020, jan – sep	2019, jan – sep
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	607	510	2 432	2 252
Förvaltningsresultat, Mkr	346	283	1 370	1 276
Periodens resultat, Mkr	545	395	1 532	1 996
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	161	141	179	166
	2020, 30 sep	2019, 30 sep	2020, 30 sep	2019, 30 sep
Antal fastigheter	80	89	381	364
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	11 433	9 768	59 658	53 218
Uthyrningsbar area, kvm	771 000	777 000	1 954 000	1 833 000
Hyresduration, år	5,0	4,7	9,9	9,7
Ekonomisk vakansgrad, %	4	5	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	6 337	5 712	38 431	36 008
Kapitalbindning, år	3,77	4,2	7,0	7,2
Räntebindning, år	2,44	2,3	6,6	6,4
Marknadsvärde för derivat, Mkr	–229	–272	–293	–366
Redovisat värde, Mkr	1 764	1 510	2 085	1 685

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 september 2020 till 21 541 (17 892) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av ett totalresultat om 2 256 miljoner kronor, nyemission av stamaktier av serie D om 508 miljoner kronor efter transaktionskostnader, nyemission av stamaktier av serie B om 10 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram samt aktieutdelning om 491 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 21 092 (17 288) miljoner kronor. Motsvarande 15 898 (13 981) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Nettoskulden uppgick till 18 398 (15 351) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 4 957 (4 338) miljoner kronor. Återstående räntebärande bruttoskuld bestod av börsnoterade obligationslån om 15 309 (11 591) miljoner kronor samt företagscertifikat om 826 (1 358) miljoner kronor.

Säkerställda skulder motsvarade 12 % (15 %) av de totala tillgångarna per 30 september 2020. Vid samma tidpunkt motsvarade icke säkerställda skulder 33 % (30 %) av de totala tillgångarna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 600 % (489 %) och belåningsgraden uppgick till 45 % (45 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 7,0 (6,9) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,6 (6,6) gånger framtäckt EBITDA, se sidan 7 för mer information.

Totalt har 7 665 (6 235) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 309 (4 281) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 4 085 (5 252) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har minskat de räntebärande skulderna med 7 miljoner kronor (ökad med 504 miljoner kronor föregående år).

Periodiserade upplåningskostnader om 87 (84) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 21 004 (17 205) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,4 (4,0) år respektive 3,7 (3,9) år

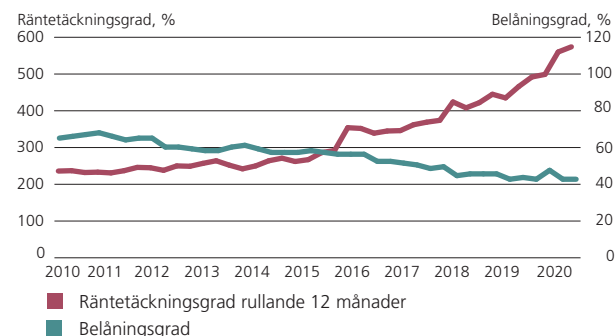
Ränte- och kapitalbinding 30 september 2020

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbinding		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2020	2 085	1,6 %	10 %	147	1 %	–	–
2021	1 308	1,6 %	6 %	676	3 %	–	–
2022	1 275	1,9 %	6 %	1 754	8 %	475	0,7 %
2023	2 658	1,8 %	13 %	5 155	24 %	712	0,9 %
2024	5 497	2,0 %	26 %	5 271	25 %	–	–
> 2024	8 267	1,8 %	39 %	8 089	38 %	829	2,2 %
Summa/genomsnitt	21 092	1,8 %	100 %	21 092	100 %	2 017	1,4 %

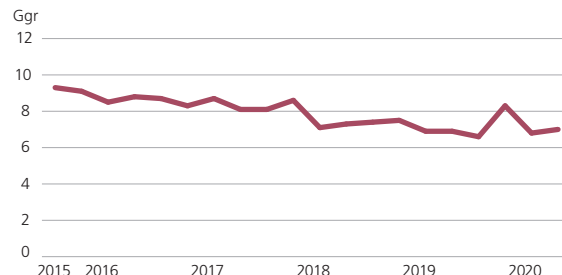
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2020	30 sep 2019
Räntebärande skulder	21 092	17 288
Räntebärande tillgångar	–537	–9
Likvida medel	–177	–467
Börsnoterade aktier	–1 980	–1 461
Nettoskuld	18 398	15 351

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 1,8 % (2,0 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer och återbetalning av lån med högre räntenivåer.

Sagax har 12 709 (9 742) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 047 (6 507) miljoner kronor varav ränteswappar om 2 017 (2 030) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,4 % (1,4 %).

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive börsnoterade aktier, uppgick den 30 september 2020 till –704 (52) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 4 921 (3 817) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 30 september 2020

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2017-2021	600	2,26 %	Stibor 3M+2,25 %	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	2,16 %	Stibor 3M+2,15 %	2022-02-15	SE0010324228
2019-2023	500	0,87 %	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023 ¹⁾	250	1,13 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt	2 600	1,83 %			

Löptid	M€	Aktuell ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024 ¹⁾	500	2,00 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025 ¹⁾	300	2,25 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2019-2025 ¹⁾	106 ²⁾	0,87 %	2,25 % ³⁾	2025-03-13	XS1962543820
2020-2027 ¹⁾	300	1,12 %	1,12 %	2027-01-30	XS2112816934
Summa/genomsnitt	1 206	1,75 %			

1) Fasträntelån.

2) Nominellt värde uppgår till 100 miljoner euro.

3) Kupongränta.

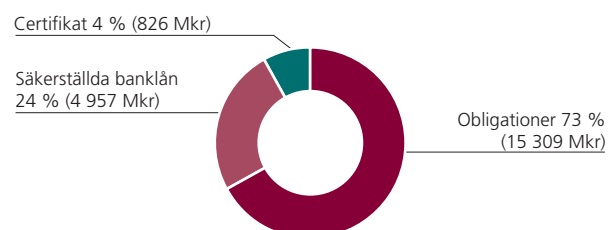
Derivatavtal 30 september 2020

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2020	Marknadsvärde 31 dec 2019	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 017	3,4	–124	–119	–5
Räntetak	4 031	1,9	–	0	–
Summa	6 047	2,4	124	–119	–5

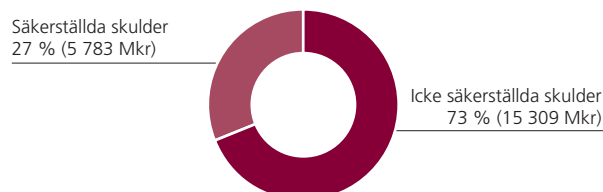
Rating och nyckeltal enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	40 %	40 %	38 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	6,5 x	5,0 x	5,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	12 %	15 %	14 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	2 152	1 917	735	657	2 581	2 815
Övriga intäkter	7	25	4	2	27	8
Driftskostnader	-170	-164	-52	-43	-222	-227
Underhållskostnader	-57	-59	-20	-21	-84	-82
Fastighetsskatt	-103	-89	-36	-32	-121	-135
Övriga fastighetskostnader	-43	-34	-15	-13	-47	-57
Driftnetto	1 786	1 597	616	550	2 133	2 322
Central administration	-86	-78	-29	-28	-122	-130
Resultat från joint venture och intresseföretag	588	455	198	182	917	1 050
– varav förvaltningsresultat	419	314	137	120	441	545
– varav värdeförändringar	329	249	114	112	690	770
– varav skatt	-160	-109	-53	-50	-214	-265
Finansiella intäkter	30	18	10	1	20	32
Finansiella kostnader	-335	-350	-110	-113	-446	-431
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-19	-18	-6	-6	-24	-25
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	1 964	1 623	679	584	2 478	2 818
– varav Förvaltningsresultat	1 795	1 483	618	523	2 001	2 313
Värdeförändringar:						
Fastigheter, realiserade	-11	-18	-11	-15	-40	-33
Fastigheter, orealiserade	450	526	413	63	1 301	1 225
Finansiella instrument, orealiserade	122	743	136	263	889	267
Resultat före skatt	2 524	2 874	1 217	896	4 627	4 277
Uppskjuten skatt	-261	-118	-165	28	-416	-559
Aktuell skatt	-84	-174	17	-112	-100	-10
Periodens resultat	2 179	2 582	1 069	812	4 111	3 708
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	151	560	112	190	217	-192
Andel övrigt totalresultat för joint venture	8	23	0	2	13	-2
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	-79	-324	-62	-112	-143	102
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-3	-4	-2	-5	3	4
Totalresultat för perioden	2 256	2 837	1 117	887	4 201	3 620
Resultat per A- och B-aktie, kr	6,20	7,54	3,37	2,35	12,15	10,84
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,19	7,53	3,36	2,35	12,13	10,82
Resultat per D-aktie, kr	1,50	1,50	1,00	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,1	317,5	317,3	317,0	316,9	317,1
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	317,7	317,9	317,8	317,3	317,3	317,6
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	115,9	105,0	125,8	107,8	105,7	113,8

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	38 102	31 385	32 333
Förvaltningsfastigheter till försäljning	288	440	292
Leasingavtal nyttjanderätt	383	352	346
Joint venture och intresseföretag	6 117	5 043	5 693
Räntebärande långfristiga fordringar	537	9	511
Övriga anläggningstillgångar	61	33	58
Summa anläggningstillgångar	45 488	37 262	39 233
Kassa och bank	177	467	86
Börsnoterade aktier	559	338	405
Övriga omsättningstillgångar	554	581	429
Summa omsättningstillgångar	1 290	1 387	921
Summa tillgångar	46 778	38 649	40 154
Eget kapital	21 541	17 892	19 257
Långfristiga räntebärande skulder	19 315	15 701	16 052
Uppskjuten skatteskuld	2 290	1 752	2 018
Räntederivat	124	160	119
Leasingskuld nyttjanderätt	407	374	370
Övriga långfristiga skulder	120	90	94
Summa långfristiga skulder	22 256	18 076	18 653
Företagscertifikat	826	1 358	1 192
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	864	144	193
Övriga kortfristiga skulder	1 291	1 178	858
Summa kortfristiga skulder	2 981	2 681	2 243
Summa eget kapital och skulder	46 778	38 649	40 154

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	2 524	2 874	1 217	896	4 627	4 277
Värdeförändringar på finansiella instrument	-122	-743	-136	-263	-889	-267
Värdeförändringar på fastigheter	-439	-506	-402	-47	-1 261	-1 194
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-587	-455	-198	-182	-917	-1 050
Utdelning från joint venture och intresseföretag	405	264	-	-	281	422
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	29	34	8	12	42	37
Betald skatt	-28	-72	-5	-1	-74	-30
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-3	-27	-1	-3	-14	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 778	1 370	482	412	1 795	2 204
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	28	-111	18	-45	-4	136
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	132	162	55	65	20	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 938	1 421	556	432	1 811	2 329
Förvärv av fastigheter	-4 838	-1 916	-1 621	-968	-2 836	-5 759
Försäljning av fastigheter	46	921	30	190	1 413	538
Investeringar i befintliga fastigheter	-457	-521	-134	-175	-707	-642
Förvärv av börsnoterade aktier	-101	-64	-19	-41	-64	-101
Förvärv av finansiella instrument	-7	-	-	-	-503	-509
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-14	-	-	-	-178	-193
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-150	-150	-150	-	-150	-150
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-21	-4	-14	-	-25	-42
Minskning av övriga anläggningstillgångar	6	-	6	2	-	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 536	-1 736	-1 902	-992	-3 051	-6 851
Emission av D- och B-aktier	528	198	-1	-	209	527
Utbetald utdelning till aktieägare	-402	-498	-71	-62	-560	-464
Incitamentsprogram	-9	9	-	-	-2	-8
Upptagna lån	7 631	6 235	1 991	1 890	7 322	8 718
Amorterade lån	-4 085	-5 252	-440	-919	-5 734	-4 567
Depositioner från hyresgäster	26	24	4	11	28	31
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-7	-	-5	-11	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 689	708	1 483	915	1 252	4 233
Periodens kassaflöde	91	393	137	355	12	-289
Kursdifferens i likvida medel	-	2	2	1	1	-1
Förändring av likvida medel	91	395	139	356	13	-290
Likvida medel vid periodens ingång	86	73	38	112	73	467
Likvida medel vid periodens utgång	177	467	177	467	86	177

Koncernens 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 2018	487	3 126	585	11 218	15 416
Emission av D-aktier	10	191	–	–	201
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Fondemission	279	–279	–	–	–
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	11	–	–	11
Aktieutdelning	–	–	–	–566	–566
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–7	–7
Incitamentsprogram	–	–	–	4	4
Totalresultat januari-september 2019	–	–	254	2 582	2 837
Eget kapital 30 september 2019	776	3 046	839	13 231	17 893
Totalresultat oktober-december 2019	–	–	–164	1 529	1 364
Eget kapital 31 december 2019	776	3 046	675	14 760	19 257
Emission av D-aktier	32	481	–	–	513
Transaktionskostnader	–	–4	–	–	–4
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	19	–	–	19
Aktieutdelning	–	–	–	–491	–491
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Incitamentsprogram	–	–	–	5	5
Totalresultat januari-september 2020	–	–	77	2 179	2 256
Eget kapital 30 september 2020	808	3 542	752	16 439	21 541

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	488	496	411	412	141	260	–	–	552	673
Helsingfors	449	429	357	350	–63	–15	–	–	294	335
Nederländerna	215	150	212	136	148	187	–2	–	359	323
Paris	223	175	179	132	125	32	–	–1	304	163
Finland, universitetsstäder	251	234	198	186	–12	22	2	–1	188	205
Madrid & Barcelona ²⁾	71	3	62	2	243	–	–1	–	305	2
Sverige, övrigt	114	157	109	150	3	27	–	–14	111	163
Finland, övrigt	174	173	157	156	–44	63	–10	–3	103	217
Övriga Europa	167	100	155	92	–92	–50	–	1	63	42
Ej fördelat	–	–	–53	–18	–	–	–	–	–53	–18
Totalt	2 152	1 917	1 787	1 597	450	526	–11	–18	2 226	2 105

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2020 30 sep	2019 30 sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	10 499	9 680	193	247	325	27	–	–672
Helsingfors	6 936	6 768	193	114	32	53	–	–
Nederländerna	3 702	2 722	35	11	548	615	–27	–
Paris	3 487	2 786	13	102	417	612	–	–54
Finland, universitetsstäder	3 269	3 122	11	19	97	228	–3	–4
Madrid & Barcelona ²⁾	1 909	316	–	–	839	311	–10	–
Sverige, övrigt	2 911	2 225	7	–	1 073	–	–	–196
Finland, övrigt	2 612	2 610	13	26	–	43	–17	–4
Övriga Europa	3 066	1 596	1	2	1 508	25	–	–10
Totalt	38 390	31 825	465	523	4 838	1 915	–58	–939

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

2) Från 1 januari redovisas Madrid & Barcelona som separat segment, tidigare redovisat i Övriga Europa.

Nyckeltal

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,5	6,8	6,4	6,8	6,9	7,1	7,4
Överskottsgrad, %	82	83	83	83	83	85	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	96	95	95	95	93	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	95	94	94	96
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 565	3 021	3 022	2 850	2 489	2 312	1 860
Antal fastigheter vid periodens utgång	698	539	553	512	495	440	225
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	8
Avkastning på eget kapital, %	14	21	24	24	30	33	32
Genomsnittlig ränta, %	1,8	2,0	1,9	2,2	3,0	3,1	3,3
Räntebindning inkl. derivat, år	3,4	4,0	3,5	3,0	2,1	2,7	3,0
Kapitalbindning, år	3,7	3,9	3,8	3,6	3,1	3,6	4,2
Soliditet, %	46	46	48	46	42	38	34
Belåningsgrad, %	45	45	44	47	50	54	59
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,6	6,6	6,6	7,1	7,7	7,8	8,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,0	6,9	6,6	7,4	8,1	8,7	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	4,9	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	6,5	5,0	5,3	4,3	4,0	3,7	3,3
Data per A- och B-aktie¹⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	156,80	113,00	136,20	65,70	49,10	40,87	35,87
Substansvärde (NAV), kr	63,06	51,80	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76
Eget kapital, kr	52,27	42,61	46,86	35,70	27,15	19,61	13,01
Eget kapital efter utspädning, kr	52,17	42,55	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96
Resultat, kr	6,20	7,54	12,15	9,24	8,86	7,27	4,94
Resultat efter utspädning, kr	6,19	7,53	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93
Förvaltningsresultat, kr	4,99	4,08	5,51	4,31	3,71	2,99	2,46
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	4,98	4,08	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45
Kassaflöde, kr	4,93	3,73	4,86	3,95	3,27	2,57	2,00
Kassaflöde efter utspädning, kr	4,92	3,72	4,86	3,95	3,26	2,56	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	0,65 ²⁾	1,00	0,90	0,72	0,58
Antal vid periodens utgång, miljoner	317,3	317,0	317,1	316,8	316,5	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	317,9	317,4	317,5	317,1	316,7	317,1	317,5
Genomsnittligt antal, miljoner	317,1	317,5	316,9	316,7	316,5	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	317,7	317,9	317,3	316,9	317,0	317,2	317,6
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,75	37,70	36,35	31,70	29,92	28,30	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	–
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	125,8	107,8	107,8	101,9	63,6	18,2	–
Genomsnittligt antal, miljoner	115,9	105,0	105,7	83,0	43,1	2,9	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	37,10	38,30	38,40	34,85	33,40	30,40	31,30
Eget kapital, kr	33,00	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	16,8	16,8	16,8	16,8	16,8	58,2	58,2
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	16,8	16,8	16,8	35,5	58,2	57,8

1) Exklusive 2 000 000 återköpta B-aktier.

2) Tillkommande utdelning om 0,65 kronor föreslagen. Sagax har kallat till extra bolagsstämma den 10 november 2020.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Nettoomsättning	57	53	73
Administrationskostnader	-67	-62	-89
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-10	-9	-16
Resultat från andelar i koncernföretag	208	254	258
Resultat från andelar i joint venture	90	64	64
Finansiella intäkter	334	576	616
Finansiella kostnader	-312	-603	-673
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	311	282	249
Bokslutsdispositioner	-	4	98
Skatt	0	-61	-4
Periodens resultat	310	225	343
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Totalresultat för perioden	310	225	343

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Fordringar på koncernföretag	1 524	1 665	1 627
Övriga finansiella anläggningstillgångar	7 327	6 409	6 778
Summa anläggningstillgångar	8 851	8 074	8 404
Kassa och bank	8	186	1
Fordringar på koncernföretag	13 650	11 905	11 497
Övriga omsättningstillgångar	1 397	62	58
Summa omsättningstillgångar	15 055	12 154	11 556
Summa tillgångar	23 906	20 228	19 961
Eget kapital	4 154	3 764	3 821
Obeskattade reserver	30	19	30
Långfristiga räntebärande skulder	11 199	7 267	7 868
Skulder till koncernföretag	3 834	3 430	3 423
Uppskjuten skatteskuld	3	3	3
Summa långfristiga skulder	15 036	10 700	11 294
Kortfristiga räntebärande skulder	826	1 358	1 295
Skulder till koncernföretag	3 336	4 068	3 223
Övriga kortfristiga skulder	524	319	298
Summa kortfristiga skulder	4 686	5 745	4 815
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	23 906	20 228	19 961

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 19 914 (13 786) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 54 511 (40 822) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Totalt fanns 461 863 558 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar.

Sagax genomförde i juni en riktad emission om 18 000 000 stamaktier av serie D. Därutöver har 288 119 stamaktier av serie B emitterats till följd av att teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogrammet 2017/2020 utnyttjats. Sammanlagt har emissionerna tillfört bolaget 532 miljoner kronor i eget kapital.

Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2018-

2021, 2019-2022 respektive 2020-2023. 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 B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 6,38 (5,15) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 24,6 (21,9).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 52,17 (42,55) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 63,08 (51,80) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 301 % (266 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 249 % (218 %) av substansvärde per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 sep 2020	30 sep 2019	jan-sep 2020	jan-sep 2019	jan-sep 2020	jan-sep 2019
A-aktier	157,50	124,00	4	4	0,5	0,4
B-aktier	156,80	113,00	22	10	31,8	8,4
D-aktier	32,75	37,70	60	57	9,2	8,4
Preferensaktier	37,10	38,30	31	37	0,7	0,9

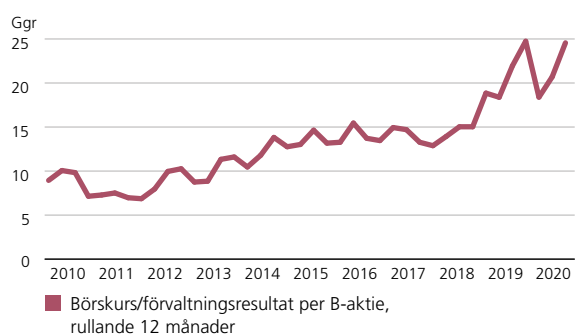
Nyckeltal per B-aktie

	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	156,80	113,00	136,20	64,70	49,10	40,87	35,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	6,38	5,15	5,51	4,30	3,70	2,98	2,45
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	6,04	4,52	4,86	3,94	3,26	2,56	2,00
Eget kapital efter utspädning, kr	52,17	42,55	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96
Substansvärde, kr	63,08	51,80	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	24,6	21,9	24,7	15,0	13,3	13,7	14,6
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	26,0	25,0	28,0	16,4	15,1	16,0	18,0
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	301	266	292	182	181	209	277
B-aktiens börskurs/Substansvärde, %	249	218	240	147	140	152	202

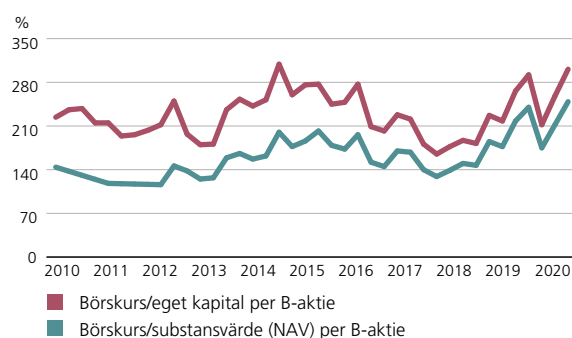
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 30 september 2020¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	13 010	Privatpersoner bosatta i Sverige	17 919	9 %	Sverige	18 706	89 %
501–1 000	1 818	Privatpersoner bosatta utomlands	116	0 %	Schweiz	22	3 %
1 001–2 000	1 450	Företag/institutioner i Sverige	787	80 %	Finland	106	2 %
2 001–5 000	1 532	Företag/institutioner utomlands	1 092	11 %	USA	41	2 %
5 001–10 000	779				Irland	34	1 %
10 001–50 000	921				Övriga	1 005	3 %
50 001–	404						
Totalt	19 914	Totalt	19 914	100 %	Totalt	19 914	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 september 2020¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 648 800	71 032 942	1 192 228	775	17,9 %	25,5 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	34 970 660	95 600	–	8,5 %	11,1 %
Rutger Arnhult med bolag	5 778 141	24 836 508	6 652 150	–	8,1 %	12,7 %
Fjärde AP-fonden	5 716	16 771 757	9 180 775	–	5,6 %	3,7 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,2 %	3,5 %
Länsförsäkringar Fonder	–	16 476 423	–	–	3,6 %	2,3 %
Avanza Pension	48 061	1 100 124	11 950 500	1 409 812	3,1 %	2,1 %
SEB Fonder	–	13 603 374	144 804	–	3,0 %	2,0 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	9 491 255	–	–	2,2 %	2,1 %
Johan Thorell med bolag	203 254	7 290 648	–	–	1,6 %	1,3 %
Erik Selin med bolag	1 160 000	4 480 000	1 818 239	–	1,6 %	2,6 %
ODIN Fonder	–	6 595 031	–	–	1,4 %	0,9 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	2 119 784	4 200 000	–	1,4 %	1,2 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	1,2 %	0,8 %
Handelsbanken Fonder	–	4 604 505	–	–	1,0 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 500 000	–	1,0 %	0,6 %
Andra AP-fonden	–	4 391 801	–	–	1,0 %	0,6 %
Vanguard	–	–	3 161 524	515 644	0,8 %	0,5 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 440 000	0,8 %	0,5 %
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	3 346 410	100 000	–	0,8 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	22 949 900	245 338 880	48 738 862	5 366 231	69,8 %	75,4 %
Övriga aktieägare	3 883 384	45 107 366	77 061 138	11 417 797	29,8 %	24,6 %
Delsumma	26 833 284	290 446 246	125 800 000	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 833 284	292 446 246	125 800 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	15 533 388	119 403 787	5 907 792	923	30,5 %	40,0 %

1) Aktieägarstruktur per 30 september 2020 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 833 284	1,00	26 833 284	38 %	6 %
B-aktier	292 446 246	0,10	29 244 625	42 %	63 %
D-aktier	125 800 000	0,10	12 580 000	18 %	27 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	2 %	4 %
Summa	461 863 558		70 336 311	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings- sed måste företagsledningen göra bedömningar och anta- ganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt läm- nad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Därutöver är Sagax exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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 värderingsföretag marknadsvärdera mer- parten av fastigheterna per 30 september 2020. Vid fastighets- värderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts.

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.

Sagax har god diversifiering avseende den geografiska för- delningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas bransch- tillhörighet. Sagax hyresavtalsstruktur med många mindre hyresavtal bidrar till att minska risken för vakanser och hyres- förluster.

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stig- ande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekost- nader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansie- ring består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor,

strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexpo- neringen den 30 september 2020, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 8 120 (5 120) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valuta- kurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖKAD OSÄKERHET ORSAKAD AV COVID-19-PANDEMIN

Covid-19-pandemin har medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras.

Sagax exponering mot särskilt utsatta sektorer såsom hotell, restaurang och besöksnäring är låg. Hyresintäkterna fördela- des på 1 801 hyresavtal. 81 % av intäkterna var hänförliga till 1 790 hyresavtal, envar med ett hyresvärde understigande 1 % av bolagets hyresintäkter.

Sagax genomsnittliga hyresförluster har understigit 0,1 % av hyresintäkterna under den senaste tioårsperioden. Den negativa makroekonomiska utvecklingens påverkan på Sagax hyresgäster är dock oundviklig.

Sagax likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter upp- gick den 30 september 2020 till 4 272 miljoner kronor varav 177 miljoner kronor i likvida medel. Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 778 miljoner kronor under de tre första kvartalen 2020. Sett över rullande 12 må- nader uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 204 miljoner kronor.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-7 755	-3 877	-	7 755	3 877
Belåningsgrad, %	54	49	45	41	38

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	542	572	603	633	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-979/+1 053
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-896/+921
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 432/-1 427
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-234/+235

ÖVRIGA RISKER

Skatteverket har i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Den 7 februari 2019 fastställde förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktigt och

berört bolag har därför överklagat beslutet till nästa instans. I det fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till –156 miljoner kronor.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2019, på sidorna 46-48.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 30 september 2020¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-30	+/-24	+/-24
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-30	+/-24	+/-24
Fastighetskostnader	+/-1 %	+/-5	+/-4	+/-4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %	-21/+10	-17/+8	-17/+8
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %	-9/-4	-7/-3	-7/-3
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %	-34/+23	-27/+19	-27/+19
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %	-16/-3	-13/-3	-13/-3
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-139	+/-109	+/-812
Ändrad hyresnivå vid kontraktstidens slut 2020	+/-10 %	+/-9	+/-7	+/-7

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

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. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Bolagets segmentsindelning har ändrats från och med 1 januari 2020. Segmentet Madrid & Barcelona redovisas separat från att tidigare redovisats i Övriga Europa. Jämförelsesiffrorna har justerats för att beakta detta.

I övrigt är tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2019.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

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 27 oktober 2020
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 oktober 2020, klockan 15.30, CET.

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 2020 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 27 oktober 2020
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2020	8 februari 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	5 maj 2021
Årsstämma 2020	5 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	15 juli 2021

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

December 2020

▪ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2020
▪ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2020
▪ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2020
▪ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	7 januari 2021

Mars 2021

▪ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2021
▪ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2021
▪ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2021
▪ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	7 april 2021

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

Agneta Segerhammar, ekonomichef
08 – 545 83 540, agneta.segerhammar@sagax.se

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

Sagax tillämpar de av European Securities and Market Authority (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 aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

Nedanstående tabell redogör för definitionen av Sagax nyckeltal. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår separat på efterföljande sidor.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats 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.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier respektive preferensaktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till preferensaktier. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
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).	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
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.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomträttsavgälder, i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld, framåtriktad åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier och preferensaktier, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandards för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal.
Joint venture	Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.	Ej alternativt nyckeltal.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier och preferensaktier för perioden. Erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarerna av A- respektive B-aktier.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Preferenskapital	Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.	Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferensaktieägarna.
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 perioden.	IFRS-nyckeltal.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per preferensaktie	Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.	Nyckeltalet belyser preferensaktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
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.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
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.	Ej alternativt nyckeltal.
Substansvärde (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.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Totalavkastning på aktie	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.	Nyckeltalet åskådliggör den totala avkastning som kommit aktieägarna till godo.
Totalavkastning på fastighet	Summan av direktavkastning och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple netavtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska 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.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Eget kapital per A- och B-aktie			
Resultat efter skatt	2 179	2 582	4 111	Eget kapital	21 541	17 892	19 257
Tillägg för omräkning till årsvärde	726	861	–	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 957	–4 302	–4 310
Genomsnittligt eget kapital	20 399	16 654	17 337	Korrigerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	16 584	13 590	14 947
Avkastning på eget kapital	14 %	21 %	24 %	Antal aktier, st	317 279 530	318 991 411	316 991 411
Avkastning på totalt kapital				Antal aktier efter utspädning, st	317 857 610	319 380 698	317 506 353
Förvaltningsresultat	1 795	1 483	2 001	Eget kapital per A- och B- aktie, kr	52,27	42,61	46,86
Tillägg för omräkning till årsvärde	598	494	–	Eget kapital per A- och B- aktie efter utspädning, kr	52,17	42,55	46,78
Finansiella kostnader	354	368	470	Ekonomisk uthyrningsgrad			
Tillägg för omräkning till årsvärde	118	123	–	Kontrakterad årshyra	3 014	2 650	2 600
Resultat före finansiella kostnader	2 865	2 468	2 471	Hyresvärde	3 171	2 773	2 735
Genomsnittligt totalt kapital	43 466	36 170	36 922	Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	96 %	95 %
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	7 %	Framåtriktad direktavkastning			
Areamässig uthyrningsgrad				Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 506	2 185	2 134
Kontrakterad area, tusental kvm	3 394	2 897	2 868	Återläggning av tomträttsavgäld	–25	–24	–22
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 565	3 021	3 022	Justerat driftnetto	2 481	2 161	2 112
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	96 %	95 %	Fastigheternas bokförda värde	38 390	31 825	32 625
Belåningsgrad				Framåtriktad direktavkastning	6,5 %	6,8 %	6,5 %
Räntebärande skulder	21 092	17 288	17 519	Framåtriktad EBITDA			
Totala tillgångar	46 778	38 649	40 154	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 506	2 185	2 134
Belåningsgrad	45 %	45 %	44 %	Central administration	–130	–132	–122
Direktavkastning				Utdelningar från joint venture och intresseföretag	422	264	281
Driftnetto	1 786	1 597	2 133	Framåtriktad EBITDA	2 798	2 317	2 292
Återläggning av tomträttsavgäld	–19	–18	–24	Förvaltningsresultat			
Tillägg för omräkning till årsvärde	589	532	–	Resultat efter skatt	2 179	2 582	4 111
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	125	23	10	Skatt	505	401	730
Valutaomräkning till balansdagkurs	–3	19	–19	Värdeförändringar	–889	–1 500	–2 840
Justerat driftnetto	2 478	2 153	2 100	Förvaltningsresultat	1 795	1 483	2 001
Fastigheternas bokförda värde	38 390	31 825	32 625	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Direktavkastning	6,5 %	6,8 %	6,4 %	Förvaltningsresultat	1 795	1 483	2 001
EBITDA rullande 12 månader				Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–214	–187	–249
Driftnetto	2 322	2 084	2 133	Justerat förvaltningsresultat	1 581	1 296	1 752
Central administration	–130	–132	–122	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,98	4,08	5,51
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	422	264	281				
EBITDA	2 614	2 216	2 292				

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller, forts.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie			
Resultat före skatt	2 524	2 874	4 627
Ej kassaflödespåverkande poster	-718	-1 431	-2 758
Betald skatt	-28	-72	-74
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-214	-187	-249
Kassaflöde	1 564	1 184	1 546
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,92	3,72	4,86
Nettoskuld			
Räntebärande skulder	21 092	17 288	17 519
Räntebärande tillgångar	-537	-9	-511
Likvida medel och börsnoterade aktier	-2 157	-1 928	-1 776
Nettoskuld	18 398	15 351	15 232
Nettoskuld enligt EMTN-program			
Räntebärande skulder	21 092	15 288	17 519
Likvida medel och börsnoterade aktier	-2 157	-1 928	-1 776
Nettoskuld enligt EMTN-program	18 935	15 360	15 743
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar			
Nettoskuld enligt EMTN-program	18 935	15 360	15 743
Totala tillgångar	46 760	38 649	40 154
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	40 %	40 %	39 %
Nettoskuld/EBITDA			
Nettoskuld	18 398	15 351	15 232
EBITDA rullande 12 månader	2 614	2 216	2 292
Nettoskuld/EBITDA	7,0 x	6,9 x	6,6 x
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA			
Nettoskuld	18 398	15 351	15 232
EBITDA, framåtriktad	2 804	2 317	2 292
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,6 x	6,6 x	6,6 x
Nettoskuld/Totala tillgångar			
Nettoskuld	18 398	15 351	15 232
Totala tillgångar	46 778	38 649	40 154
Nettoskuld/Totala tillgångar	39 %	40 %	38 %
Preferenskapital			
Eget kapital per preferensaktie, kr	33,00	31,50	32,00
Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028	16 784 028
Preferenskapital	554	529	537

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Resultat per A- och B-aktie¹⁾			
Resultat efter skatt	2 179	2 582	4 111
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-214	-187	-249
Justerat resultat efter skatt	1 965	2 395	3 862
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,19	7,53	12,13
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	1 795	1 483	2 001
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-418	-314	-441
Utdelning från joint venture och intresseföretag	405	264	281
Finansiella kostnader	354	368	470
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 136	1 801	2 311
Räntetäckningsgrad	6,0 x	4,9 x	4,9 x
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Förvaltningsresultat	1 795	1 483	2 001
Finansnetto	324	368	470
Förvaltningsresultat före finansnetto	2 119	1 851	2 471
Räntetäckningsgrad	6,5 x	5,0 x	5,3 x
Soliditet			
Eget kapital	21 541	17 892	19 257
Totala tillgångar	46 778	38 649	40 154
Soliditet	46 %	46 %	48 %
Substansvärde (NAV)			
Eget kapital	21 541	17 892	19 257
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 957	-4 302	-4 310
Återläggning av derivat	124	159	119
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	2 484	2 082	2 333
Återläggningar hänförliga till joint venture	853	714	741
Substansvärde (NAV)	20 045	16 545	18 140
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	63,06	51,80	56,77
Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Säkerställda skulder	5 783	5 697	5 449
Totala tillgångar	46 778	38 649	40 154
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	12 %	15 %	14 %
Överskottsgrad			
Driftnetto	2 322	2 084	2 133
Hyresintäkter	2 815	2 509	2 581
Överskottsgrad	82 %	83 %	83 %

1) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2020 uppgick till 3 565 000 kvadratmeter fördelat på 698 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