

Delårsrapport januari-juni 2018

AB | SAGAX

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

Perioden i sammandrag

FÖRSTA HALVÅRET 2018

- Hyresintäkterna ökade med 20 % till 1 088 miljoner kronor (904) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 % till 806 (651) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 4,36 (3,60) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 1 059 (619) miljoner kronor, varav 320 (228) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 115 (429) miljoner kronor, varav 20 (41) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 666 (1 441) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 870 (612) miljoner kronor motsvarande 4,76 (3,35) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 1 702 (861) miljoner kronor varav 1 617 (712) miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter.
- Sagax har under kvartalet genomfört en företrädesemission om 23 862 214 stamaktier av serie D, en riktad kontant nyemission om 9 574 617 stamaktier av serie D samt en nyemission om 121 275 aktier av serie B kopplad till incitamentsprogram 2015/2018. Emissionerna tillförde bolaget sammanlagt 961 miljoner kronor.

■ ANDRA KVARTALET 2018

- Hyresintäkterna ökade med 22 % till 559 miljoner kronor (460) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 % till 452 (349) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 23 % till 2,38 (1,94) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 708 (285) miljoner kronor, varav 253 (78) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt -11 (378) miljoner kronor, varav 7 (21) miljoner kronor från joint ventures.
- Resultatet efter skatt uppgick till 985 (882) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 591 (377) miljoner kronor motsvarande 3,26 (2,20) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax nettoinvesterade 337 (646) miljoner kronor varav 275 (581) miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2018

För 2018 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 600 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 530 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport januari-mars 2018.

Nyckeltal i urval

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,36	3,60	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Förändring jämfört med föregående år, %	21	25	24	22	31	37	27
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,80	8,58	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	3,9	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4
Belåningsgrad, %	46	53	50	54	59	59	60
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	27 008	22 113	23 771	20 628	16 189	13 428	10 825
Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	7,0	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7



Sagax har, under andra kvartalet, avtalat om förvärv av en fastighet i Vanda, nordväst om centrala Helsingfors och tio minuter från Helsingfors flygplats. Fastigheten omfattar 6 300 kvadratmeter uthyrningsbar area och 17 300 kvadratmeter mark. Lokalerna totalrenoverades under 2016 och är fullt uthyrda.

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

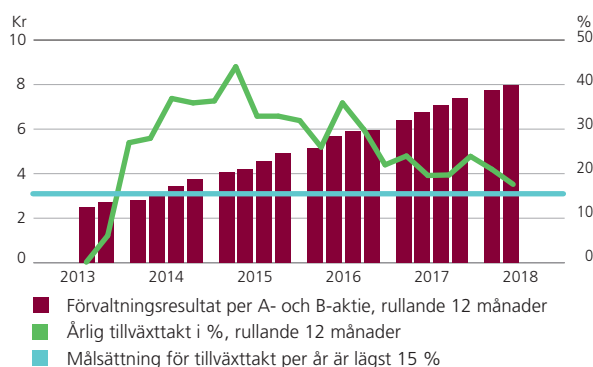
Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från 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 (2,3) år vid halvårsskiftet.

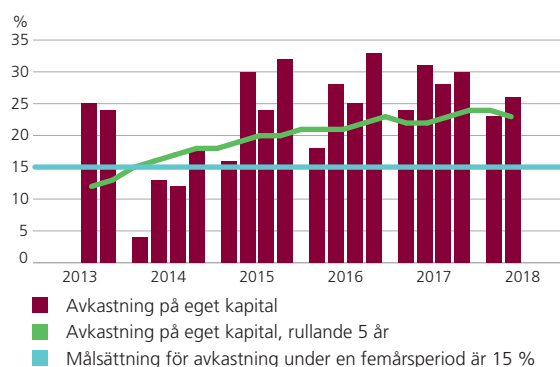
Finansiella mål

	Utfall jan-jun 2018	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	26 %	23 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	18 %	28 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,8 (3,2) år vid halvårsskiftet.

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 30 juni 2018 till 6,5 (6,8) år.

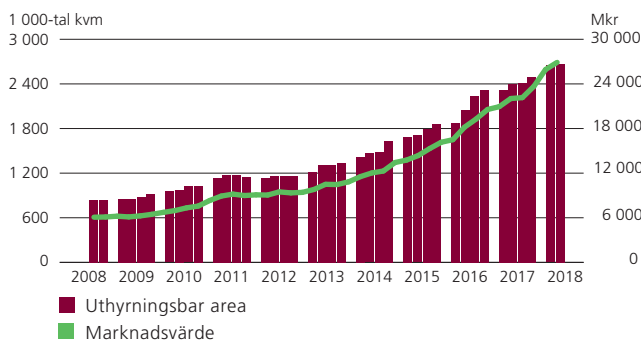
Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välnummerade och kreditvärda 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.

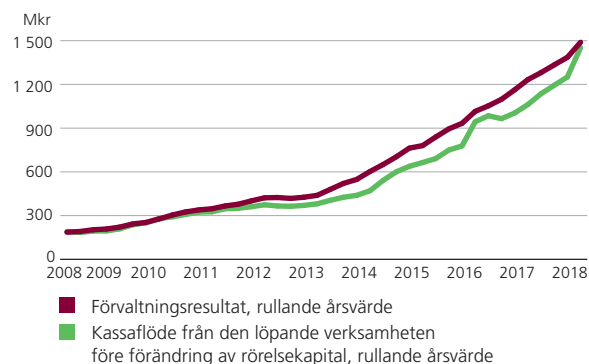
Hyresmarknadsstrategi

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 på grund av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2017.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2018. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 24 % till 806 (651) miljoner kronor varav 151 (133) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 4,36 (3,60) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 059 (619) miljoner kronor, varav 320 (228) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 115 (429) miljoner kronor. Omvärdering av börsno-

terade aktier svarade för 53 (3) miljoner kronor medan räntederivat svarade för 41 (120) miljoner kronor, varav 20 (41) miljoner kronor från joint ventures. Tidsfaktorn är den främsta förklaringen till räntederivatens värdeförändringar och den lägre reserven för räntederivats undervärden.

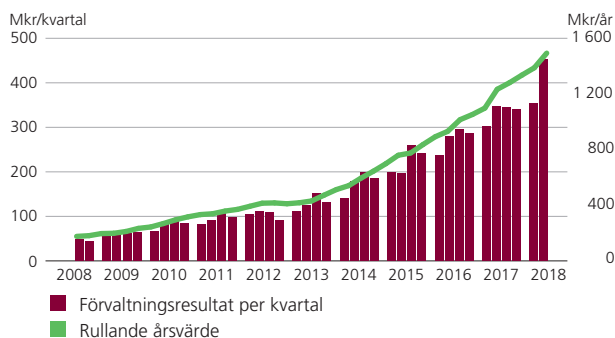
Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 666 (1 441) miljoner kronor.

INTÄKTER

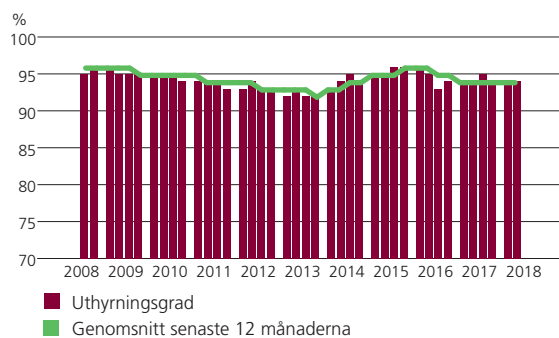
Hyresintäkterna ökade med 20 % till 1 088 (904) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv.

Övriga intäkter om 24 (1) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning samt försäkringsersättningar.

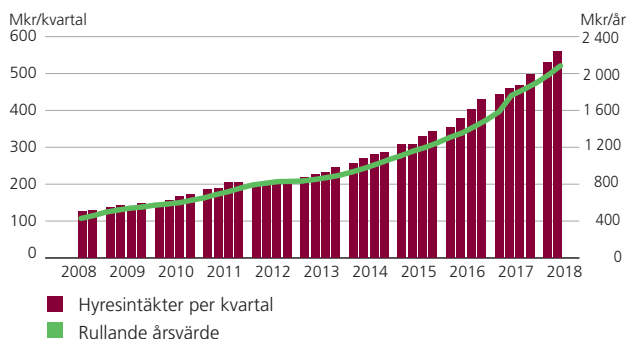
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 %, vilket var oförändrat i förhållande till årsskiftet 2017/2018. Under perioden har vakansvärdet ökat med 45 (27) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 43 (42) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 23 (19) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 7 (1) miljoner kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 80 % (83 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Det utgående vakansvärdet har ökat med 13 miljoner kronor under perioden till 135 (121) miljoner kronor.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 54 (53) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 51 (52) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och 3 (1) miljoner kronor sagts

upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 14 miljoner kronor under 2018. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 37 (17) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 151 (157) miljoner kronor, en nettominskning med 4 miljoner kronor sedan årsskiftet. Minskningen förklaras av att vakansvärdet avseende ännu ej inflyttade nyuthyrningar ökat med 28 miljoner kronor samtidigt som vakansvärdet avseende ej avflyttade uppsägningar ökat med 13 miljoner kronor samt av att det utgående vakansvärdet ökat med 12 miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-jun	2017 jan-dec
Ingående vakans respektive år	122	121
Avflyttningar	45	60
Inflyttningar	-43	-75
Förändring av lämnade rabatter	7	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	22
Vakansvärde, försålda fastigheter	-3	-8
Rivning av byggnad	-	-5
Valutakursförändring	5	2
Utgående vakansvärde	135	122
Uppsagt för omförhandling	3	0
Uppsagda avtal, ej avflyttat	51	41
Nyuthyrning, ej inflyttat	-37	-9
Justerat utgående vakansvärde	151	154

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2018	14
2019	7
2020	1
2021	0
2022	0
>2022	1
Totalt	23

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2018	23	12
2019	14	21
2020	2	0
2021	1	16
Totalt	40	50

Vakanser 1 juli 2018

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	664	43	6 %	646 000	33 000	5 %
Helsingfors	569	65	11 %	507 000	59 000	12 %
Finland, universitetsstäder	234	7	3 %	255 000	8 000	3 %
Paris	181	5	3 %	202 000	7 000	4 %
Nederländerna	136	5	4 %	172 000	9 000	5 %
Sverige, övrigt	208	2	1 %	407 000	2 000	0 %
Finland, övrigt	231	7	3 %	343 000	14 000	4 %
Övriga Europa	130	1	1 %	137 000	2 000	2 %
Totalt	2 352	135	6 %	2 670 000	135 000	5 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 132 (97) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat till 59 (46) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 17 (14) miljoner kronor. Samtliga dessa kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 49 (35) miljoner kronor och består av kostnader för bolagsledning, finansiell riskhantering och kreditupphandling. 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 perioden till 23 (18) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

Koncernen hade vid periodens utgång 58 (45) medarbetare, se sammanställning nedan. Funktioner såsom fastighetskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Bolaget har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Jyväskylä.

Antal anställda

Land	Män	Kvinnor	Totalt
Sverige	17	13	30
Finland	8	11	19
Frankrike	4	1	5
Nederländerna	4	–	4
Totalt	33	25	58

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

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

Periodens resultat uppgick till 433 (351) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 151 (133) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 20 (41) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 320 (288) miljoner kronor. Resultatet belastades med 58 (51) miljoner kronor i uppskjuten skatt.

FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna uppgick till 231 (213) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 juni 2018 till 2,9 % (3,0 %). De räntebärande skulderna har ökat till 14 337 (13 327) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 14.

Finansiella intäkter om 31 (18) miljoner kronor avser främst erhållna utdelningar avseende börsnoterade aktier.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna i Sverige uppgick till 318 (123) miljoner kronor och värdeutvecklingen för fastigheterna utomlands uppgick till 437 (268) miljoner kronor. Totalt redovisas 756 (392) miljoner kronor i orealiserade värdeförändringar under perioden, exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 12.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 423 (131) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 127 (70) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 460 (330) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav. Av den orealiserade värdeförändringen om 437 miljoner kronor utomlands var 413 miljoner kronor hänförligt till verksamheten i Finland.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2018
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	157
Avflyttningar/Omförhandlingar	–84
Allmän marknadsvärdeförändring	246
Delsumma Sverige	318
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	267
Avflyttningar/Omförhandlingar	–43
Allmän marknadsvärdeförändring	214
Delsumma Utland	437
Summa orealiserade värdeförändringar	756

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –17 (–1) miljoner kronor under perioden, se även sidan 11.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,1 % (7,4 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 7,9 % (8,0 %) respektive 8,5 % (8,6 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 12.

Resultatet påverkades även av omvärderingar av fastigheter i joint ventures med 320 (228) miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering har skett av räntederivat, börsnoterade aktier och finansiella instrument kopplade till ägande av joint ventures per 30 juni 2018.

Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga räntederivat redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Periodens värdeförändring uppgick till 21 (79) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring. Värdeförändringen förklaras främst av tidsfaktorn. Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid periodens slut till 400 (448) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15.

Resultatet påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med 20 (41) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 46 (3) miljoner kronor. Försäljning av aktier medförde en realiserad värdeförändring om 7 (–1) miljoner kronor under perioden.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med 21 (307) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 68 (35) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 187 (171) miljoner kronor. Till följd av den nya företagsbeskattningen i Sverige har den uppskjutna skatteskulden avseende den svenska verksamheten omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent som gäller från 2021. Omräkningen gav upphov till en justering om 46 miljoner kronor avseende värdering av uppskjuten skatteskuld. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 1 362 (916) miljoner kronor vid periodens slut.

Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2018
Sverige	677
Finland	588
Tyskland	82
Danmark	4
Frankrike	–
Nederländerna	11
Skatteskuld	1 362

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 870 (612) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 57 (57) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 835 (–959) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 885 (238) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel minskat med 23 (52) miljoner kronor under perioden. 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 1 600 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 530 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-mars 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 juli 2018. 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.

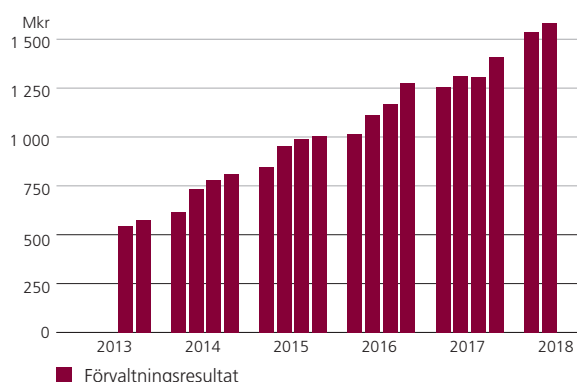
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste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

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

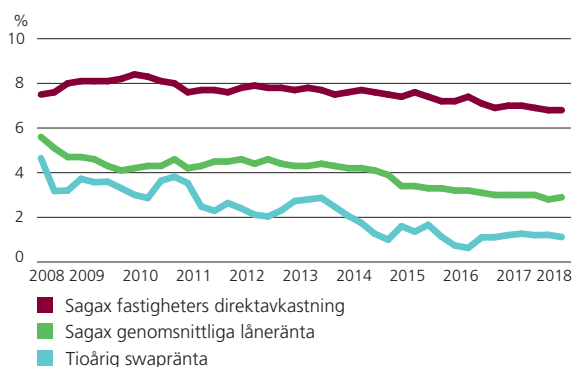
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2018	1 jan 2018
Hyresvärde	2 352	2 099
Vakans	-135	-122
Hyresintäkter	2 217	1 977
Fastighetskostnader	-393	-333
Driftnetto	1 824	1 644
Central administration	-91	-77
Joint ventures	320	290
Finansiella kostnader	-463	-448
Förvaltningsresultat	1 591	1 410
Skatt	-348	-310
Resultat efter skatt	1 243	1 100
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	194	127
– varav ägare av A- och B-aktier	1 015	939

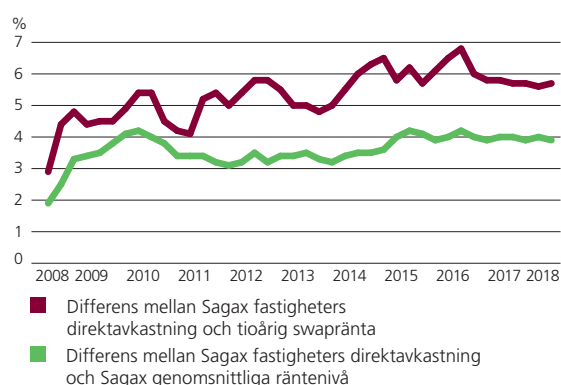
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 juni 2018 omfattade fastighetsbeståndet 498 (479) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 670 000 (2 399 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 6,5 (6,8) år. De två största marknadsområdena, Stockholm och Helsingfors, motsvarade totalt 56 % (59 %) av marknadsvärdet och 52 % (57 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 352 (1 991) miljoner kronor respektive 2 217 (1 870) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 94 % (94 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 1 740 (871) miljoner kronor varav 1 617 (712) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Totalt investerades 1 402 miljoner kronor utomlands, motsvarande 81 % av de totala investeringarna under perioden. 30 % av investeringarna skedde i Nederländerna, 27 % i Finland, 24 % i Frankrike och 19 % i Sverige.

Totalt 27 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 218 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg 63 Grand rue Surveilliers i Paris med en uthyrningsbar area om 39 800 kvadratmeter. Se även förteckning på sidan 10.

Totalt 123 (159) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 12 miljoner kronor av investeringarna

under perioden skedde mot hyrestillägg, 45 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 34 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 32 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Vid periodens utgång hade koncernen avtalat om förvärv av tre fastigheter som tillträds under tredje och fjärde kvartalet. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 218 miljoner kronor.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 24 fastigheter avyttrats för totalt 21 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 38 700 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 11. Den största försäljningen avsåg Hillerstorp 3:106 i Gnosjö med en uthyrningsbar area om 23 400 kvadratmeter. Övriga försäljningar avsåg 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 perioden uppgick till 6,8 % (7,0 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 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	81	646 000	33 000	9 327	14 400	664	28 %	94 %	622	28 %
Helsingfors	69	507 000	59 000	5 784	11 400	569	24 %	89 %	504	23 %
Finland, universitetsstäder	56	255 000	8 000	2 301	9 000	234	10 %	97 %	227	10 %
Paris	44	202 000	7 000	1 819	9 000	181	8 %	97 %	175	8 %
Nederländerna	25	172 000	9 000	1 445	8 400	136	6 %	96 %	130	6 %
Sverige, övrigt	47	407 000	2 000	2 428	6 000	208	9 %	99 %	206	9 %
Finland, övrigt	157	343 000	14 000	2 370	6 900	231	10 %	97 %	225	10 %
Övriga Europa	19	137 000	2 000	1 534	11 200	130	5 %	99 %	129	6 %
Totalt	498	2 670 000	135 000	27 008	10 100	2 352	100 %	94 %	2 217	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-juni 2018

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt
Stockholm	269	67	336
Helsingfors	95	49	144
Finland, universitetsstäder	323	1	324
Paris	331	3	334
Nederländerna	514	–	514
Sverige, övrigt	–	2	2
Finland, övrigt	–	–	–
Övriga Europa	86	–	86
Totalt	1 617	123	1 740

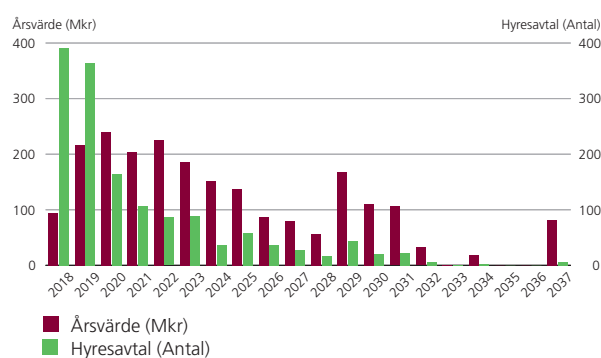
Fastighetsförvärv januari-juni 2018

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Murmästare-Ämbetet 2	Stockholm	Stockholm	7 937
Konsumenten 1	Stockholm	Stockholm	7 896
Klingan 3	Huddinge	Stockholm	1 830
Råfilmen 1	Stockholm	Stockholm	1 410
Veddesta 2:42	Järfälla	Stockholm	4 380
Mänkimiehentie 4	Esbo	Helsingfors	18 440
63 Grande rue	Survilliers	Paris	39 753
Rue de la Prairie	Villebon-Sur-Yvette	Paris	6 300
Chroomstraat 140	Zoetermeer	Nederländerna	7 240
Huis ter Heideweg 18-56	Zeist	Nederländerna	20 258
Innovatieweg 12	Terneuzen	Nederländerna	2 626
Kwartelweg 1	Moerdijk	Nederländerna	6 458
Innovatieweg 6	Terneuzen	Nederländerna	6 425
Hallitie 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	3 578
Lumijoentie 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	6 778
Mittarikuja 5	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	7 200
Moreenikuja 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	6 018
Vihikari 10	Kempele	Finland, universitetsstäder	18 087
100 Rue de Reckem	Neuville-en-Ferrain	Övriga Europa	17 397
Kvartal 1			190 011
Ahjokatu 26	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	2 252
Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	Nederländerna	4 270
Admiraal de Ruyterstraat 2	Schiedam	Nederländerna	10 683
Grasbeemd 12	Helmond	Nederländerna	2 711
Innovatieweg 10	Terneuzen	Nederländerna	3 745
Lieudit "La Fosse Montalbot" - 26 Chemin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	Paris	2 076
56 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	Paris	999
4 rue Galvani	Massy	Paris	803
Kvartal 2			27 539
Totalt			217 550

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2018	391	102 000	95	4 %
2019	364	209 000	218	10 %
2020	164	274 000	241	11 %
2021	107	245 000	205	9 %
2022	86	235 000	226	10 %
>2022	368	1 476 000	1 232	56 %
Totalt	1 480	2 539 000	2 217	100 %

Förfalloår årshyra



Fastighetsförsäljningar januari-juni 2018

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Hillerstorp 3:106	Gnosjö	Sverige, övrigt	23 450
Pertuntie 1	Tusby	Helsingfors	210
Helsingintie 10	Högfors	Finland, övrigt	320
Helsingintie 25	Högfors	Finland, övrigt	588
Jousitie 29	Joutsa	Finland, övrigt	846
Keskustie 7	Lojo	Finland, övrigt	170
Naarkoskentie 1	Pukkila	Finland, övrigt	235
Oklaholmankatu 1	Kemi	Finland, övrigt	658
Perttulantie 5	Ypäjä	Finland, övrigt	450
Savontie 21	Rautavaara	Finland, övrigt	793
Turuntie 1	Aura	Finland, övrigt	1 115
Hauhontie 11	Tavastehus	Finland, övrigt	868
Kurkelankatu 2	Forssa	Finland, övrigt	502
Kvartal 1			30 205
Keskuskatu 7	Mäntää-Filpula	Finland, övrigt	1 022
Rautatienkatu 19	Iitti	Finland, övrigt	780
Iisvedentie 2	Suonenjoki	Finland, övrigt	680
Jämsänkoskentie 8	Jämsä	Finland, övrigt	204
Savontie 2	Mäntyharju	Finland, övrigt	920
Nallenpolku 2	Kotka	Finland, övrigt	557
Kauppakuja 2	Kolari	Finland, övrigt	1 108
Rautjärventie 92	Rautjärvi	Finland, övrigt	585
Tehtaantie 21	Mäntää-Filpula	Finland, övrigt	850
Jukolantie 6	Kouvola	Finland, övrigt	381
Kitkantie 17	Kuusamo	Finland, övrigt	1 375
Kvartal 2			8 462
Totalt			38 667

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 498 (479) fastigheter uppgick den 30 juni 2018 till 27 008 (22 113) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 779 (233) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 756 (392) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 6.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 30 juni 2018 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut förutom de fem tyska fastigheterna vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland endast värderas externt vid årsskiften.

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

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,0–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (4,0–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,2–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

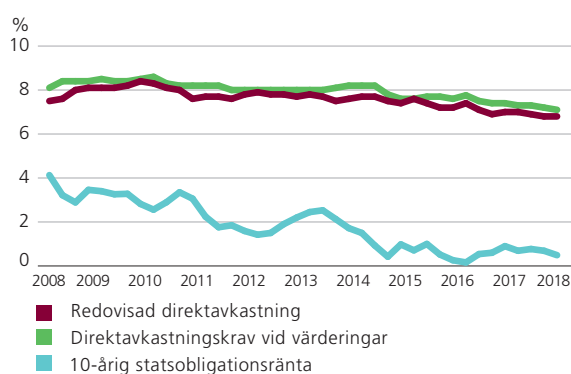
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,9 % (8,0 %) respektive 8,5 % (8,6 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 % (7,4 %) per 30 juni 2018. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,8 % (7,0 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas på sidan 27.

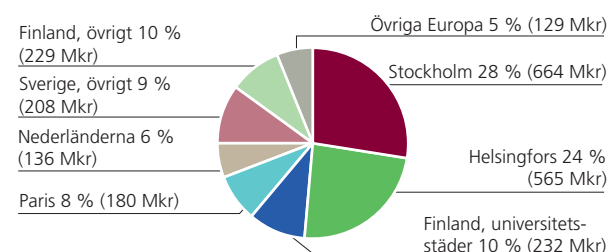
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2017	23 771	495
Förvärv av fastigheter	1 617	27
Investeringar i befintligt bestånd	123	
Försäljning av fastigheter	–38	–24
Omräkningseffekt valuta	779	
Orealiserad värdeförändring	756	
Fastighetsbestånd 30 juni 2018	27 008	498

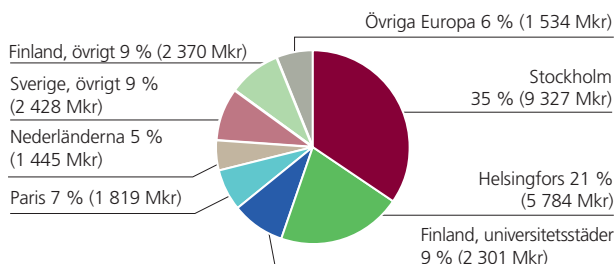
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures

Sagax joint ventures bidrog med sammanlagt 151 (133) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 320 (228) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 20 (41) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures uppgick till 2 836 (2 186) miljoner kronor varav 2 442 (1 879) miljoner kronor redovisas som andelar enligt kapitalandelsmetoden och därtill hörande finansiellt instrument redovisas till 394 (307) miljoner kronor efter marknadsvärdering enligt IFRS 9 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa-koncernen. 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 merparten av fastighetsförvaltningen för Söderport-koncernen. Fastighetsförvaltningen på vissa orter ombesörjes av Hemfosa.

Motsvarande 68 % av Söderports hyresvärde om 617 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 juni 2018. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 23 (40) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 4 % (7 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 7 (5) miljoner kronor

av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 89 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

Under perioden har en fastighet förvärvats i Göteborg med en uthyrningsbar area om 8 300 kvadratmeter.

HEMSÖ INTRESSENTER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 349 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 42 miljarder kronor den 30 juni 2018. Av det totala fastighetsvärdet är 75 % hänförligt till Sverige, 13 % till Tyskland och 12 % till Finland. Motsvarande 82 % 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 12 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 59 % från kommun, landsting eller stat. En genomsnittlig återstående hyresavtals-tid om 9,1 (8,7) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Cirka 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2018 30 jun	2017 30 jun	2018 30 jun	2017 30 jun
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	286	277	1 280	1 156
Förvaltningsresultat, Mkr	134	123	716	629
Periodens resultat, Mkr	487	367	1 455	1 320
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	67	62	84	71
Antal fastigheter	70	70	349	339
Hyresvärde, Mkr	617	576	2 604	2 351
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	7 307	6 066	41 597	35 969
Uthyrningsbar area, kvm	659 000	643 000	1 651 000	1 560 000
Hyresduration, år	4,6	4,7	9,1	8,7
Ekonomisk vakansgrad, %	4	7	2	1
Räntebärande skulder, Mkr	3 890	3 077	27 786	25 863
Kapitalbindning, år	2,0	2,7	5,3	5,2
Räntebindning, år	2,1	3,1	5,1	5,6
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-296	-367	-512	-615

Finansiering

EGET KAPITAL

Under perioden har Sagax genomfört en företrädesemission av stamaktier av serie D om 656 miljoner kronor. Varje befintlig aktie (oavsett om det är stamaktie av serie A, stamaktie av serie B, stamaktie av serie D eller preferensaktie) berättigade till en teckningsrätt. Tio teckningsrätter berättigade till teckning av en ny stamaktie av serie D. Teckningskursen fastställdes till 27,50 kronor per aktie. Företrädesemissionen blev övertecknad. Därtill har Sagax genomfört en riktad nyemission av stamaktier av serie D genom en så kallad accelererad book building-process. Teckningskursen fastställdes till 31,50 kronor per aktie. Den riktade nyemissionen tillförde Sagax ytterligare 302 miljoner kronor i eget kapital.

Under perioden genomförde bolaget också en nyemission av stamaktie av serie B kopplad till incitamentsprogram 2015/2018 om 10 miljoner kronor.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2018 till 13 846 (9 764) miljoner kronor. Under perioden har det egna kapitalet förändrats till följd av totalresultat för perioden om 2 043 miljoner kronor, nyemission om sammanlagt 961 miljo-

ner kronor efter transaktionskostnader samt aktieutdelning om 512 miljoner kronor. Se även sidan 19.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 14 337 (13 327) miljoner kronor. Motsvarande 6 612 (6 114) miljoner kronor av lånen var upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 13 673 (12 745) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 7 885 miljoner kronor. Återstående räntebärande bruttoskuld bestod av börsnoterade obligationslån om 4 772 (3 411) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 680 (1 269) miljoner kronor. På sidan 15 redovisas obligationslånens huvudsakliga villkor.

Säkerställda skulder motsvarade 31 % (39 %) av de totala tillgångarna per 30 juni 2018. Icke säkerställda skulder motsvarade 15 % (14 %).

Efter att ha ansökt om en officiell rating åsattes bolaget i augusti 2017 en rating om Ba1 med så kallad "positive outlook" av Moody's Investors Service. Den erhållna ratingen understiger

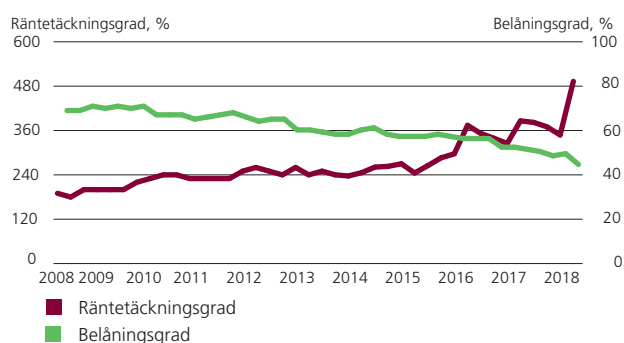
Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2018

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2018	5 859	2,1 %	40 %	88	1 %	–	–
2019	1 743	2,7 %	12 %	2 362	16 %	1 211	0,7 %
2020	816	3,7 %	6 %	3 241	22 %	499	3,6 %
2021	2 470	3,6 %	17 %	2 872	20 %	1 088	3,7 %
2022	1 595	3,1 %	12 %	4 817	34 %	795	1,3 %
>2022	1 856	3,9 %	13 %	956	7 %	1 580	2,4 %
Summa/genomsnitt	14 337	2,9 %	100 %	14 337	100 %	5 173	2,2 %

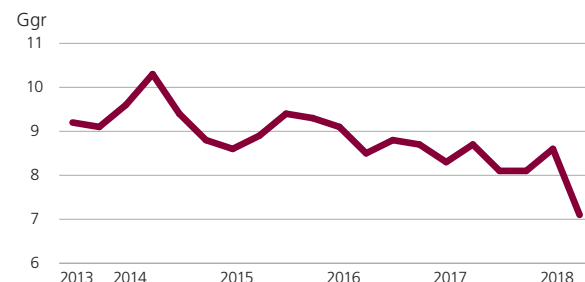
Räntebärande nettoskuld

	30 jun 2018	30 jun 2017
Räntebärande skulder	14 337	13 327
Räntebärande tillgångar	–7	–4
Likvida medel	–37	–231
Börsnoterade aktier	–620	–347
Nettoskuld	13 673	12 745

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



Investment Grade (Baa3) med 1 steg. Likviden från de genomförda aktieemissionerna om sammanlagt 961 miljoner kronor har i huvudsak använts till amortering av räntebärande skulder, vilket har bidragit till att stärka bolagets kreditprofil.

I diagrammet på sidan 14 redovisas hur belåningsgraden sjunkit över tid samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. Vid halvårsskiftet uppgick belåningsgraden till 46 % och räntetäckningsgraden till 493 %. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 7,1 (8,7) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram nedan.

Totalt har 1 503 (1 142) miljoner kronor upptagits i lån varav 389 (96) miljoner kronor i form av emitterade företagscertifikat. Totalt 1 208 (507) miljoner kronor har amorterats under perioden. De räntebärande skulderna har ökat med 351 (120) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 75 (64) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 14 261 (13 263) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,1 (2,3) år respektive 2,8 (3,2) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,9 % (3,0 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit något 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 8 338

(7 241) miljoner kronor varav ränteswappar om 5 173 (4 488) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,2 % (2,5 %), se tabell på sidan 14.

Reserven för räntederivatens marknadsvärde minskade med 21 (79) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –400 (–448) 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 108 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 374 miljoner kronor intäktas i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 30 juni 2018 till 77 (122) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 3 077 (642) miljoner kronor varav 37 (231) miljoner kronor i form av likvida medel och 3 040 (412) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat inkluderas ej i tillgänglig likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

Utöver ovan nämnda likviditet har Sagax placeringar i börsnoterade aktier om totalt 620 (347) miljoner kronor, huvudsakligen aktier i NP3 Fastigheter AB.

Börsnoterade obligationslån 30 juni 2018

Löptid	Mkr	Aktuell 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	4,40 %	Stibor 3M+4,75 %	Nej	2021-04-27	SE0008294748
2017-2021	600	1,90 %	Stibor 3M+2,25 %	Nej	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	1,80 %	Stibor 3M+2,15 %	Nej	2022-02-15	SE0010324228
Summa/genomsnitt	3 000	2,42 %				

Löptid	M€	Aktuell 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 30 juni 2018

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2018	Marknadsvärde 31 dec 2017	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	5 173	3,6	–401	–422	21
Räntetak	3 165	2,9	1	1	–
Summa	8 338	3,3	–400	–421	21

Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	1 088	904	559	460	1 870	2 054
Övriga intäkter	24	1	20	–	4	27
Driftkostnader	–101	–76	–42	–31	–147	–172
Underhållskostnader	–31	–21	–17	–10	–43	–53
Tomträttsavgäld	–11	–9	–6	–5	–19	–21
Fastighetsskatt	–48	–37	–25	–19	–77	–89
Övriga fastighetskostnader	–17	–14	–9	–7	–29	–32
Driftnetto	904	748	480	388	1 558	1 714
Central administration	–49	–35	–22	–17	–77	–91
Resultat från joint ventures	433	351	306	145	727	809
– varav förvaltningsresultat	151	133	80	68	278	296
– varav värdeförändringar	340	269	261	99	606	678
– varav skatt	–58	–51	–34	–23	–157	–165
Finansiella intäkter	31	18	30	17	19	32
Finansiella kostnader	–231	–213	–117	–107	–444	–463
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures	1 088	869	678	425	1 783	2 002
– varav Förvaltningsresultat	806	651	452	349	1 334	1 489
Värdeförändringar:						
Fastigheter, realiserade	–17	–1	–7	–	1	–15
Fastigheter, orealiserade	756	392	462	206	1 113	1 478
Finansiella instrument, realiserade	7	–1	–	–1	3	11
Finansiella instrument, orealiserade	88	389	–18	358	504	203
Resultat före skatt	1 921	1 648	1 114	989	3 405	3 678
Uppskjuten skatt	–187	–171	–84	–82	–390	–407
Aktuell skatt	–68	–35	–45	–25	–49	–82
Periodens resultat	1 666	1 441	985	882	2 965	3 189
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	571	160	135	170	254	664
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	5	2	1	1	5	8
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	–180	–62	–39	–62	–84	–202
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	–19	–6	3	–7	–13	–26
Totalresultat för perioden	2 043	1 535	1 084	985	3 126	3 632
Resultat per A- och B-aktie, kr	9,81	8,60	5,76	5,31	17,72	18,93
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,80	8,58	5,76	5,30	17,69	19,92
Resultat per D-aktie, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	158,4	158,6	158,4	158,6	158,5	158,4
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	66,9	22,0	70,1	26,2	43,1	65,2

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Förvaltningsfastigheter	27 008	22 098	23 755
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	15	16
Andelar i joint ventures	2 442	1 880	2 259
Finansiella instrument	396	313	374
Övriga anläggningstillgångar	12	12	21
Summa anläggningstillgångar	29 858	24 317	26 426
Kassa och bank	37	231	60
Börsnoterade aktier	620	347	442
Övriga omsättningstillgångar	343	299	312
Summa omsättningstillgångar	1 000	878	814
Summa tillgångar	30 858	25 195	27 240
Eget kapital	13 846	9 764	11 356
Långfristiga räntebärande skulder	10 643	10 864	11 937
Uppskjuten skatteskuld	1 362	916	1 141
Räntederivat	401	451	422
Övriga långfristiga skulder	65	44	53
Summa långfristiga skulder	12 471	12 275	13 553
Företagscertifikat	1 680	1 269	1 275
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 938	1 131	404
Övriga kortfristiga skulder	923	756	652
Summa kortfristiga skulder	4 541	3 155	2 331
Summa eget kapital och skulder	30 858	25 195	27 240

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	1 921	1 648	1 114	990	3 405	3 678
Värdeförändringar på finansiella instrument	-95	-388	18	-357	-507	-214
Värdeförändringar på fastigheter	-739	-391	-455	-207	-1 112	-1 460
Resultat från ägande av joint ventures	-433	-351	-306	-145	-727	-810
Utdelning från joint ventures	254	89	254	89	139	304
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	15	13	8	6	28	30
Betald skatt	-45	-5	-36	-1	-25	-65
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-9	-3	-6	1	-7	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	870	612	591	377	1 194	1 452
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-20	28	-47	-46	-43	-91
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	77	29	71	52	17	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten	927	669	615	382	1 168	1 426
Förvärv av fastigheter	-1 617	-712	-275	-581	-1 382	-2 287
Försäljning av fastigheter	21	10	2	2	41	52
Investeringar i befintliga fastigheter	-123	-159	-70	-67	-341	-305
Förvärv av börsnoterade aktier	-197	-171	-	-24	-244	-271
Försäljning av börsnoterade aktier	73	73	13	73	73	73
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-1	-	-	-2	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	9	-	15	1	-	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 835	-959	-316	-595	-1 855	-2 731
Emission av D- och B-aktier	961	-	961	-	-	961
Inlösenerbjudande avseende preferensaktier	-	-66	-	-66	-66	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-365	-306	-325	-268	-386	-445
Incitamentsprogram	-1	-23	-1	-23	-23	-1
Upptagna lån	1 487	1 139	195	402	3 322	3 670
Amorterade lån	-1 208	-507	-1 178	-5	-2 395	-3 096
Depositioner från hyresgäster	12	5	-8	2	12	19
Förändring av övriga långfristiga skulder	-	-3	-	-3	-	3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	885	238	-357	38	464	1 111
Periodens kassaflöde	-23	-52	-57	-175	-223	-194
Förändring av likvida medel	-23	-52	-57	-175	-223	-194
Likvida medel vid periodens ingång	60	283	94	406	283	231
Likvida medel vid periodens utgång	37	231	37	231	60	37

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 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-juni 2017	–	–	94	1 441	1 535
Eget kapital 30 juni 2017	419	2 069	230	7 046	9 764
Totalresultat juli-december 2017	–	–	67	1 524	1 591
Eget kapital 31 december 2017	419	2 069	297	8 570	11 356
Emission av D-aktier	59	899	–	–	958
Transaktionskostnader	–	–7	–	–	–7
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	10	–	–	10
Aktieutdelning	–	–	–	–512	–512
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–4	–4
Incitamentsprogram	–	–	–	3	3
Totalresultat januari-juni 2018	–	–	377	1 666	2 043
Eget kapital 30 jun 2018	478	2 971	674	9 723	13 846

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			
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun
Belopp i miljoner kronor	318	279	152	151	322	117	–	–	474	268
Stockholm	247	228	156	141	323	116	2	–1	482	260
Helsingfors	80	48	43	22	11	48	–	–	53	70
Paris	54	26	35	17	18	9	–	–	54	25
Nederländerna	103	103	79	63	–3	6	–1	–	75	69
Sverige, övrigt	113	58	68	34	36	26	–	–	104	60
Finland, universitetsstäder	113	102	88	76	53	87	–18	–	123	164
Finland, övrigt	60	60	45	40	–4	–17	–	–	41	23
Övriga Europa	1 088	904	666	544	756	392	–17	–1	1 405	935
Delsumma	–	–	–	–	–	–	–	–	95	388
Finansiella instrument	–	–	151	133	317	175	3	53	433	351
Joint ventures	–	–	–11	–26	–	–	–	–	–12	–26
Övrigt ej fördelat	1 088	904	806	651	1 073	567	–14	52	1 921	1 648
Totalt										
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2018 30 jun	2017 30 jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun		
	2018 30 jun	2017 30 jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun		
Belopp i miljoner kronor	9 327	8 316	67	107	269	153	–	–		
Stockholm	5 784	4 787	49	29	95	186	–	–4		
Helsingfors	1 819	1 059	3	21	331	1	–	–		
Paris	1 445	671	–	–	514	151	–	–		
Nederländerna	2 428	2 413	2	2	–	–	–16	–		
Sverige, övrigt	2 301	1 421	1	–	323	50	–	–		
Finland, universitetsstäder	2 370	2 140	–	–	–	159	–22	–7		
Finland, övrigt	1 534	1 305	–	–	86	12	–	–		
Övriga Europa	27 008	22 113	123	159	1 617	711	–38	–11		
Totalt										

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,8	7,0	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7
Överskottsgrad, %	83	83	83	85	86	86	87
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	94	95	93	97	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	96	94	92
Hyresduration vid periodens utgång, år	6,5	6,8	6,6	7,1	7,4	8,2	8,0
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	2 670	2 399	2 489	2 312	1 860	1 634	1 336
Antal fastigheter vid periodens utgång	498	479	495	440	225	184	141
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	8	8	8
Avkastning på eget kapital, %	26	31	30	33	32	18	24
Genomsnittlig ränta, %	2,9	3,0	3,0	3,1	3,3	4,1	4,4
Räntebindning inkl. derivat, år	2,1	2,3	2,3	2,7	3,0	3,0	3,7
Kapitalbindning, år	2,8	3,2	3,1	3,6	4,2	3,2	3,5
Soliditet, %	45	39	42	38	34	32	32
Belåningsgrad, %	46	53	50	54	59	59	60
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,1	8,7	8,1	8,7	9,3	8,8	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	3,9	3,7	3,4	2,9	2,6	2,4
Data per A- och B-aktie¹⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	111,00	101,00	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20
EPRA NAV, kr	79,88	59,30	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
Eget kapital, kr	62,69	44,35	54,30	39,21	26,01	17,49	13,41
Eget kapital efter utspädning, kr	62,64	42,31	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
Resultat, kr	9,81	8,60	17,72	14,53	9,88	4,06	4,44
Resultat efter utspädning, kr	9,80	8,58	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44
Förvaltningsresultat, kr	4,36	3,60	7,41	5,97	4,92	3,74	2,74
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	4,36	3,60	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde, kr	4,77	3,36	6,53	5,13	4,00	3,00	2,12
Kassaflöde efter utspädning, kr	4,76	3,35	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,4	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,5	158,4	158,4	158,6	158,8	158,7	158,4
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,4	158,6	158,5	158,6	158,8	158,6	154,0
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,60	29,39	29,92	28,30	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	–	–	–
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	–	–	–
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	–	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	97,0	63,6	63,6	18,2	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	66,9	22,0	43,1	2,9	–	–	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	35,75	34,00	33,40	30,40	31,30	36,00	31,50
Eget kapital, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	16,8	16,8	58,2	58,2	55,5	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	51,0	35,5	58,2	57,8	52,2	50,0

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Nettoomsättning	31	26	55
Administrationskostnader	-42	-36	-70
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-11	10	-15
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-35
Resultat från andelar i joint ventures	54	39	39
Finansiella intäkter	393	176	357
Finansiella kostnader	-264	-138	-296
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	172	68	50
Periodiseringsfond	-	-	-9
Skatt	-26	-15	-7
Periodens resultat	146	53	34

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	2	2
Fordringar på koncernföretag	2 029	2 018	2 022
Övriga finansiella anläggningstillgångar	4 263	3 632	3 592
Summa anläggningstillgångar	6 294	5 652	5 616
Kassa och bank	6	65	4
Fordringar på koncernföretag	5 889	3 672	5 208
Övriga omsättningstillgångar	46	47	51
Summa omsättningstillgångar	5 942	3 784	5 263
Summa tillgångar	12 236	9 436	10 879
Eget kapital	3 621	3 051	3 031
Obeskattade reserver	17	7	17
Långfristiga räntebärande skulder	4 760	3 641	4 674
Skulder till koncernföretag	449	438	438
Uppskjuten skatteskuld	3	2	3
Summa långfristiga skulder	5 212	4 081	5 115
Kortfristiga räntebärande skulder	1 672	1 269	1 275
Skulder till koncernföretag	1 381	774	1 220
Övriga kortfristiga skulder	333	254	221
Summa kortfristiga skulder	3 386	2 296	2 716
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	12 236	9 436	10 879

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 10 126 (9 057) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 21 384 (18 465) 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 273 180 255 aktier utestående vid periodens utgång varav 1 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar, se även sammanställning över aktieslagens rösträtter och aktiekapitalandelar på sidan 24.

Sagax genomförde den 1 juni en företrädesemission om 23 862 214 stamaktier av serie D och den 14 juni en riktad

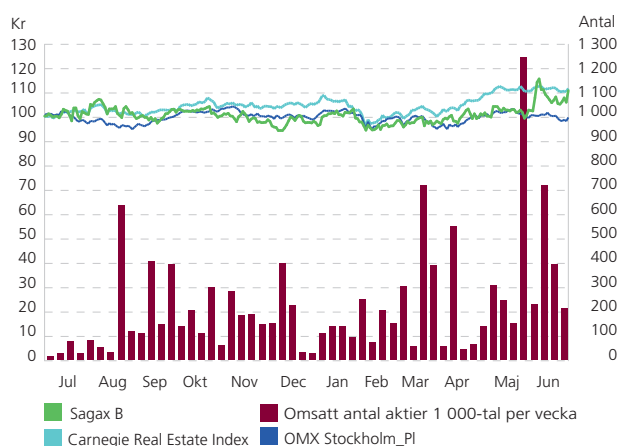
kontant nyemission om 9 574 617 stamaktier av serie D. I tillägg har Sagax med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2015/2018 under juni emitterat 121 275 stamaktier av serie B. Sammanlagt har emissionerna tillfört bolaget 961 miljoner kronor i eget kapital.

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. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

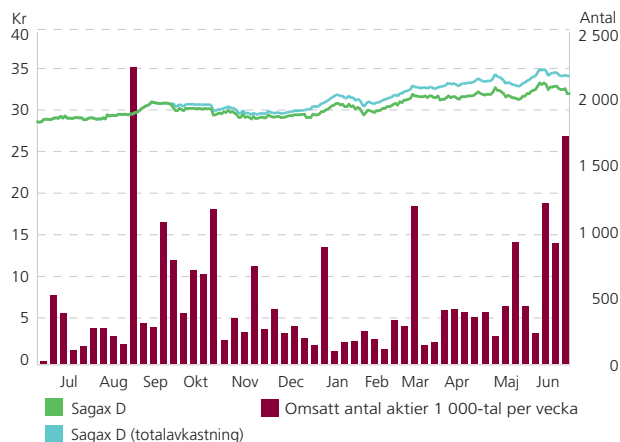
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 jun 2018	30 jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017
A-aktier	114,00	104,00	1	2	0,1	0,1
B-aktier	111,00	101,00	10	10	5,8	4,9
D-aktier	32,60	29,39	25	32	3,2	0,9
Preferensaktier	35,75	34,00	36	28	0,9	1,8

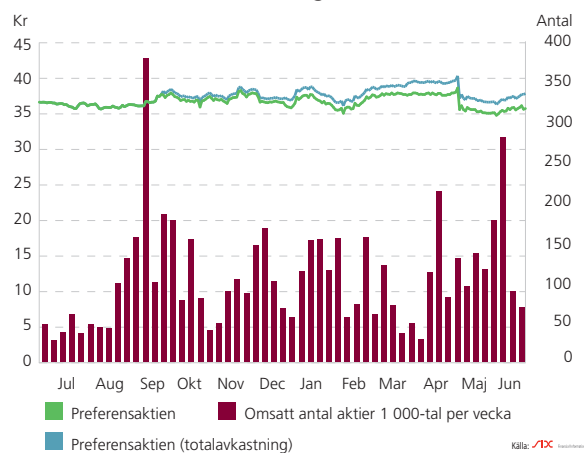
B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



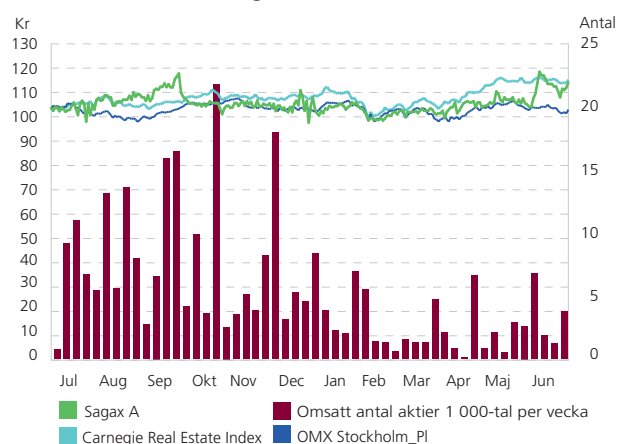
D-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



Preferensaktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



A-aktiens 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 2016-2019, 2017-2020 respektive 2018-2021. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna B-aktier i juni 2019, juni 2020 respektive juni 2021. 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 tolv månadersbasis uppgick till 7,97 (6,76) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien A och B vid periodens utgång motsvarade en multipel om 13,9 (14,9).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 62,64 (44,36) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 79,88 (59,30) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 33. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 177 % (228 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 139 % (170 %) av EPRA NAV per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie

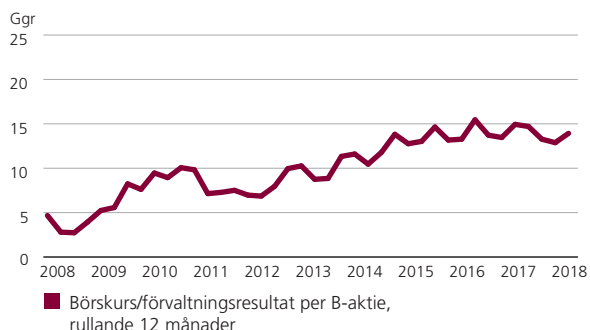
	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	111,00	101,00	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	7,97	6,76	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	7,73	5,68	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Eget kapital efter utspädning, kr	62,64	44,36	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
EPRA NAV, kr ³⁾	79,88	59,30	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	13,9	14,9	13,3	13,7	14,6	11,8	8,9
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	14,4	17,8	15,1	16,0	18,0	14,7	11,4
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	177	228	181	209	277	252	181
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	139	170	140	152	202	162	127

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

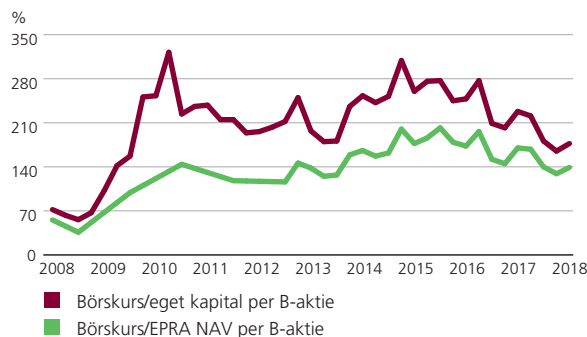
2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

3) För definition, se sidan 29.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 30 juni 2018¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	5 357	Privatpersoner bosatta i Sverige	8 899	11 %	Sverige	9 561	91 %
501–1 000	953	Privatpersoner bosatta utomlands	78	0 %	Danmark	225	0 %
1 001–2 000	938	Företag/institutioner i Sverige	662	79 %	Storbritannien	52	2 %
2 001–5 000	1 200	Företag/institutioner utomlands	487	10 %	Finland	50	1 %
5 001–10 000	621				USA	45	1 %
10 001–50 000	760				Övriga länder	193	6 %
50 001–	297						
Totalt	10 126	Totalt	10 126	100 %	Totalt	10 126	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 juni 2018¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 172 400	37 693 025	6 358 539	775	18,0 %	24,4 %
Rutger Arnhult med bolag	2 834 659	17 272 079	3 627 258	3 017	8,7 %	12,5 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	2 462 922	–	8,0 %	10,2 %
Tredje AP-fonden	–	12 113 829	–	–	4,4 %	3,1 %
Avanza Pension	26 273	535 403	7 361 901	1 659 934	3,5 %	2,5 %
Länsförsäkringar Fonder	–	9 202 906	–	–	3,4 %	2,3 %
Fjärde AP-fonden	2 858	5 557 955	3 599 736	–	3,4 %	2,3 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	2,0 %	1,4 %
Erik Selin med bolag	557 326	2 306 855	2 146 271	–	1,8 %	2,6 %
Handelsbanken Fonder	–	4 300 000	430 000	–	1,7 %	1,2 %
SEB Fonder	–	4 088 886	377 076	–	1,6 %	1,1 %
Swedbank Robur Fonder	383 731	3 193 236	217 511	–	1,4 %	1,8 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 500 000	1,3 %	0,9 %
ICA-Handlarnas Förbund	–	–	3 627 405	–	1,3 %	0,9 %
Norron Fonder	–	–	3 285 144	241 755	1,3 %	0,9 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 132 243	–	1,1 %	0,8 %
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	1 673 205	324 710	–	0,8 %	0,8 %
Johan Thorell	101 627	1 016 270	861 332	–	0,7 %	0,7 %
Nordnet Pensionsförsäkring	10 714	388 170	1 218 321	279 310	0,7 %	0,5 %
Skandia Liv	131 706	1 505 995	181 752	53 443	0,7 %	0,8 %
Summa 20 största ägare	11 320 027	118 333 144	44 955 163	5 738 234	66,0 %	71,8 %
Övriga aktieägare	2 096 795	26 646 261	52 044 837	11 045 794	33,6 %	28,2 %
Delsumma	13 416 822	144 979 405	97 000 000	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 979 405	97 000 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 501 274	59 328 818	10 175 997	4 856	28,2 %	36,8 %

1) Aktieägarstruktur per 30 juni 2018 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	13 416 822	1,00	13 416 822	34 %	5 %
B-aktier	145 979 405	0,10	14 597 940	37 %	53 %
D-aktier	97 000 000	0,10	9 700 000	25 %	36 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	4 %	6 %
Summa	273 180 255		39 393 165	100 %	100 %

Årsstämma i AB Sagax 2018

Vid AB Sagax årsstämma den 7 maj 2018 beslöts:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition.
- att fastställa styrelsens förslag till utdelning till aktieägarna om 1,80 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt att årsstämman även beslutade om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2017 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier av serie A och serie B fastställdes den 9 maj 2018. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier och stamaktier av serie D fastställdes fredagen den 29 juni 2018, fredagen den 28 september 2018, fredagen den 28 december 2018 och fredagen den 29 mars 2019. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag. Årsstämman beslutade även att de nya stamaktier av serie D som beslutades att emitteras med företrädesrätt för befintliga aktieägare samt de nya stamaktier av serie D och de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmobemyndigande skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken.
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017.
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma.
- om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Staffan Salén utsågs till styrelsens ordförande.
- att arvoden skall utgå med 300 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2019.
- att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.
- om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare. Beslutet var i enlighet med styrelsens förslag.
- om införande av Incitamentsprogram 2018/2021 genom en emission av högst 500 000 teckningsoptioner av serie 2018/2021. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB. Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att i juni 2021 teckna en ny stamaktie av serie B i AB Sagax.
- att godkänna att Satrap Kapitalförvaltning AB får överlåta högst 500 000 teckningsoptioner i AB Sagax av serie 2018/2021 till anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2018/2021. Varje anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt. Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 500 000 stycken motsvarande cirka 0,34 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 875 000 kronor. Incitamentsprogrammet riktar sig till personer som är eller blir anställda i AB Sagax eller dess dotterbolag. Bolagets styrelse och verkställande direktör omfattas inte av erbjudandet.
- om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, stamaktier av serie D, teckningsoptioner och/eller konvertibler i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av rösttalet i bolaget, baserat på det sammanlagda rösttalet i bolaget vid tidpunkten då styrelsen först utnyttjar bemyndigandet.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, stamaktier av serie D, teckningsoptioner och/eller konvertibler att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, stamaktier av serie D, och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsetillfället. Överlåtelse av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller stamaktier av serie D skall även kunna ske, vid ett eller flera

tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

- att godkänna styrelsens beslut av den 5 april 2018 att öka bolagets aktiekapital med högst 41 758 874,50 kronor genom nyemission av högst 23 862 214 stamaktier av serie D, med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Teckningskursen beslutades till 27,50 kronor per ny stamaktie av serie

D. Rätt att teckna stamaktier av serie D med företrädesrätt tillkommer de som på avstämningsdagen den 11 maj 2018 är registrerade som aktieägare i bolaget. Varje befintlig aktie (oavsett om det är stamaktie av serie A, stamaktie av serie B, stamaktie av serie D eller preferensaktie) berättigar till en teckningsrätt. Tio teckningsrätter berättigar till teckning av en ny stamaktie av serie D.

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 30 juni 2018 förutom de fem tyska fastigheterna som endast värderas externt vid årsskiftena till följd av de höga kostnaderna för värderingar i Tyskland. 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 189 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -194 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 30 juni 2018, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 55 (45) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 24 (18) miljoner kronor på årsbasis då flera av Sagax avtalade räntesäkrade lånefaciliteter innehåller bestämmelser om att basräntorna ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna.

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper dessa faciliteter med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax börsnoterade obligationslån har upptagits till sedvanliga villkor. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se. Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av 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	-5 402	-2 701	-	2 701	5 402
Belåningsgrad, %	56	51	46	43	40

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-705/+747
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-603/+632
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 016/-1 018
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-181/+180

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	89	94	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	446	470	494	517	ET

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2018, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 7 673 (4 711) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga 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. Den 27 februari 2018 fastställde Förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. 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 till nästa instans. I de fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till –85 respektive –156 miljoner kronor.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2017, på sidorna 46-49.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 30 juni 2018¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-23	+/-18	+/-18
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-22	+/-17	+/-17
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+4	-/+3	-/+3
Räntekostnader med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-56/-23	-44/-18	-44/-18
Räntekostnader utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-107/+29	-84/+22	-84/+22
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+147/-151	+147/-151
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-94	+/-71	+/-767
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2018	+/-10 %	+/-9	+/-7	+/-7

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

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 periodens utgång

Den 5 juli pressmeddelandes att Sagax, genom fyra separata transaktioner, förvärvat fyra fastigheter, varav två av fastigheterna är belägna i Finland och två fastigheter är belägna i Frankrike. Den sammanlagda investeringen uppgår till motsvarande 377 miljoner kronor.

Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 46 600 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Det årliga hyresvärdet uppgår till 46 miljoner kronor och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 6,6 år. Uthyrningsgraden uppgår till 96 %.

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 2017 med undantag för nedan beskrivna, ikraftträdde standarder samt beräkningen av nyckeltalet Avkastning på totalt kapital vilken har ändrats till att innefatta förvaltningsresultat från Jont ventures. 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. Standarden har därför ingen väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen, se även not 1 i årsredovisningen för 2017.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella

instrument. Redovisning och värdering från och med 2018. Standarden har ingen väsentlig påverkan på Sagax finansiella rapportering. Se även not 1 i årsredovisningen för 2017.

IFRS 16 Leasingavtal kräver att de flesta leasetagares leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som tillgångar och skulder. Sagax är leasetagare avseende främst kontorslokaler och tomträtter. Leasingavgifter ska nuvärdeberäknas med bolagets marginella låneränta som diskonteringsränta. Sagax tillgångar och skulder kommer att öka till följd av detta men beloppen har ännu inte kvantifierats. För lease-givare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Standarden är obligatorisk från 1 januari 2019.

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 kvartal 2 2018. Segment Finland, övrigt har delats upp i Finland universitetsstäder och Finland, övrigt.

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 13 juli 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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 juli 2018, klockan 15.00.

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i AB Sagax, org.nr 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Sagax per 30 juni 2018 och den sexmånadersperiod 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 13 juli 2018

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer

Auktoriserad revisor

Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-september 2018
Bokslutskommuniké 2018
Delårsrapport januari-mars 2019

25 oktober 2018
7 februari 2019
7 maj 2019

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

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

Mars 2019

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2019
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 mars 2019
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 mars 2019
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 april 2019

Juni 2019

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 juni 2019
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 juni 2019
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 juni 2019
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 juli 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

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

Nedanstående tabell redogör för definitionen av AB Sagax nyckeltal. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår separat nedan.

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 vid periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Beläningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration), 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 ventures 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 vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid 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
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. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal
Finansiella derivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal
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.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder 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
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 ventures har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Preferenskapital	Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.	Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferens-aktieägarna.
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.	Ej alternativt 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.	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.
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 ventures och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint ventures, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	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
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 EBITDA och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värde-tillväxt 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 driftkostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomrättsavgäld, 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 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.	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	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 Jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 Jan-dec
Avkastning på eget kapital				Belåningsgrad			
Resultat efter skatt	1 666	1 441	2 965	Räntebärande skulder	14 337	13 327	13 616
Genomsnittligt eget kapital	12 601	9 237	10 033	Totala tillgångar	30 858	25 195	27 240
Avkastning på eget kapital	26 %	31 %	30 %	Belåningsgrad	46 %	53 %	50 %
Avkastning på totalt kapital				Direktavkastning			
Förvaltningsresultat	806	651	1 334	Driftnetto	904	748	1 558
Tillägg för omräkning till årsvärde	806	651	–	Tillägg för omräkning till årsvärde	904	748	–
Finansiella kostnader	231	213	444	Innehavsjustering, förvärv/ försäljningar	10	41	62
Tillägg för omräkning till årsvärde	231	213	–	Valutaomräkning till balansdagskurs	22	10	21
Resultat före finansiella kostnader	2 074	1 728	1 778	Justerat driftnetto	1 840	1 547	1 641
Genomsnittligt totalt kapital	29 049	24 150	25 172	Fastigheternas bokförda värde	27 008	22 113	23 755
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	7 %	Direktavkastning	6,8 %	7,0 %	6,9 %
Areamässig uthyrningsgrad				EBITDA rullande 12 månader			
Kontrakterad area, tusental kvm	2 539	2 259	2 359	Driftnetto	1 714	1 452	1 558
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	2 670	2 399	2 489	Central administration	–91	–74	–77
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	94 %	95 %	Utdelningar från joint ventures	304	89	139
				EBITDA	1 927	1 467	1 620

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 Jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 Jan-dec
Eget kapital per A- och B-aktie				Kassaflöde per A- och B-aktie			
Eget kapital	13 846	9 764	11 356	Resultat före skatt	1 921	1 648	3 405
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	3 915	2 745	2 762	Ej kassaflödes-påverkande poster	-1 007	-1 035	-2 185
Korrigerat eget kapital	9 931	7 019	8 594	Betald skatt	-45	-5	-25
Antal aktier	158 396 227	158 274 952	158 274 952	Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-114	-80	-161
Antal aktier efter utspädning	158 531 315	158 419 968	158 372 099	Kassaflöde	755	532	1 034
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	62,69	44,35	54,30	Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,77	3,35	6,52
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	62,64	44,31	54,26	Nettoskuld			
Ekonomisk uthyrningsgrad				Räntebärande skulder	14 337	13 327	13 691
Kontrakterad årshyra	2 217	1 870	1 974	Räntebärande tillgångar	-6	-4	-7
Hyresvärde	2 351	1 991	2 099	Likvida medel och börsnoterade aktier	-657	-578	-502
Ekonomisk uthyrningsgrad	94 %	94 %	94 %	Nettoskuld	13 674	12 745	13 182
EPRA NAV				Nettoskuld/EBITDA			
Eget kapital	13 846	9 764	11 356	Nettoskuld	13 674	12 745	13 182
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-3 915	-2 745	-2 762	EBITDA rullande 12 månader	1 927	1 467	1 620
Återläggning av derivat	400	448	422	Nettoskuld/EBITDA	7,1	8,7	8,1
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	1 704	1 276	1 472	Preferenskapital			
Återläggningar hänförliga till Joint ventures	630	652	610	Eget kapital per preferensaktie	31,00	31,00	32,00
EPRA NAV	12 665	9 395	11 098	Antal utestående preferensaktier	16 784 028	16 784 028	16 784 028
EPRA NAV per A- och B-aktie efter utspädning, kr	79,88	59,30	70,07	Preferenskapital	520	520	537
Förvaltningsresultat				Resultat per A- och B-aktie			
Resultat efter skatt	1 666	1 441	2 965	Resultat efter skatt	1 666	1 441	2 965
Skatt	313	257	596	Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-114	-80	-161
Värdeförändringar	-1 174	-1 048	-2 227	Korrigerat resultat efter skatt	1 552	1 361	2 804
Förvaltningsresultat	806	651	1 334	Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,80	8,58	17,69
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning				Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	806	651	1 334	Förvaltningsresultat exkl förvaltningsresultat JV	655	518	1 056
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-114	-80	-161	Utdelning från JV	254	89	139
Justerat förvaltningsresultat	692	571	1 173	Finansiella kostnader	231	213	444
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,36	3,60	7,40	Korrigerat förvaltningsresultat	1 140	820	1 639
Hyresduration				Räntetäckningsgrad	4,9	3,9	3,7
Avtalade framtida hyresintäkter	14 417	12 688	13 070	Soliditet			
Kontrakterad årshyra	2 208	1 870	1 974	Eget kapital	13 846	9 764	11 356
Hyresduration, år	6,5	6,8	6,6	Totala tillgångar	30 858	25 195	27 240
				Soliditet	45 %	39 %	42 %
				Överskottsgrad			
				Driftnetto	904	748	1 558
				Hyresintäkter	1 088	904	1 870
				Överskottsgrad	83 %	83 %	83 %

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2018 uppgick till 2 670 000 kvadratmeter fördelat på 498 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