

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2019

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – mars 2019

FÖRSTA KVARTALET 2019

- Hyresintäkterna ökade med 18 % till 622 miljoner kronor (529 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 31 % till 464 (354) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 29 % till 2,55 (1,98) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 132 (351) miljoner kronor, varav 48 (67) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 378 (125) miljoner kronor, varav -16 (13) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 854 (681) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 16 % till 323 (278) miljoner kronor motsvarande 1,66 (1,50) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 864 (1 395) miljoner kronor varav 679 (1 342) miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter.
- Sagax emitterade ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner euro med fast ränta om 2,25 % och en löptid till 2025.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2019

För 2019 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 900 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2018.

Nyckeltal i urval

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,55	1,98	8,61	7,40	5,96	4,90	3,73
<i>Förändring jämfört med föregående år, %</i>	29	19	16	24	22	31	37
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,01	4,04	18,47	17,69	14,50	9,85	4,05
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	2,00 ¹⁾	1,80	1,45	1,15	0,80
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,5	8,6	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,5	4,2	3,7	3,4	2,9	2,6
Belåningsgrad, %	47	51	47	50	54	59	59
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	30 204	26 038	29 024	23 771	20 628	16 189	13 428
Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8	6,9	7,1	7,4	7,6

1) Föreslagen utdelning



Fastigheten Elektra 11 är belägen i Västberga, Stockholm och omfattar 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten förvärvades vakant 2017. Under 2018 genomförde Sagax renovering och ombyggnad av 7 800 kvadratmeter vilka nu är 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 indu-

stri 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

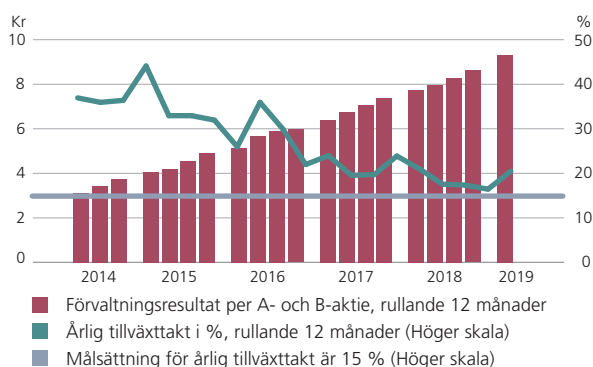
Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Som synes motsvaras kassaflödet i hög utsträckning av förvaltningsresultatet. Avvikelsen är huvudsakligen hänförlig till joint ventures för vilka inte förvaltningsresultat utan utdelning 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 3,6 (2,0) år vid kvartalsskiftet. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,9 (2,8) år vid kvartalsskiftet.

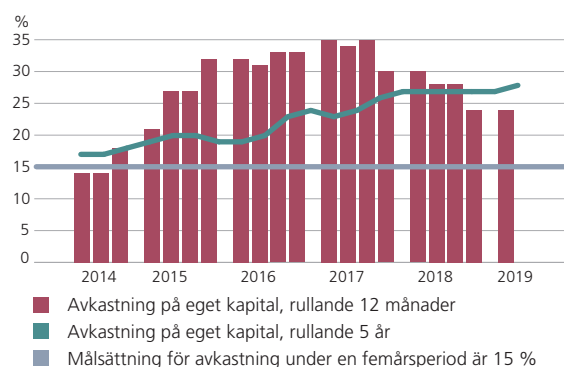
Finansiella mål

	Utfall jan-mar 2019	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	21 %	28 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	21 %	27 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



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

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att 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.

Strategi för hyresgäster

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

Hyresmarknadsstrategi

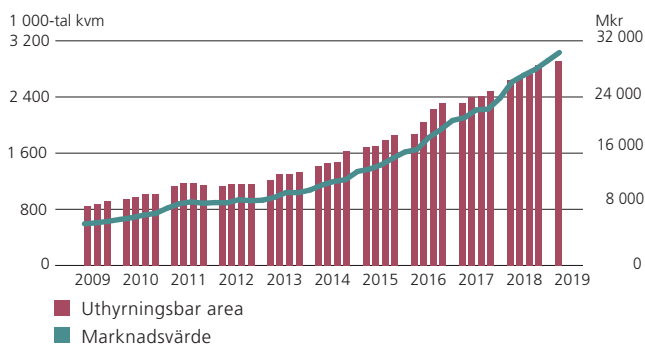
Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största

marknader är Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara relativt låg på grund av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa marknader.

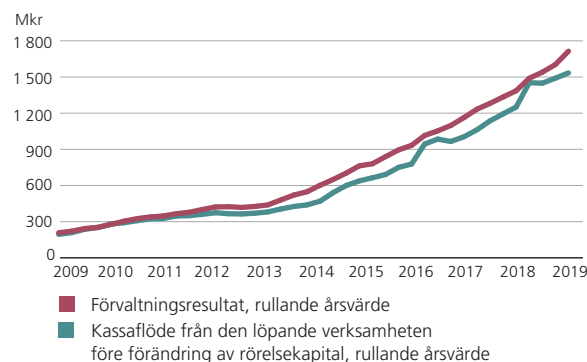
HÅLLBARHETSARBETE

Tyngdpunkten i Sagax på hållbarhetsarbete består i undvikandet av kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt, exempelvis i form av externaliteter. Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsarbete bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, det vill säga hållbara, utfall. Bolagets fastighetsförvaltning sker uteslutande i marknader med välutvecklade legala ramverk. Förvaltningens negativa externaliteter består i huvudsak av den miljöpåverkan som kan följa av lokalernas uppvärmning. Sagax organisations koldioxidavtryck, som för 2018 beräknades till 252 ton koldioxid, avses att kompenseras för i likhet med föregående år. Ett centralt tema i Sagax hållbarhetsarbete är efterlevnad av lagar, regler och konventioner. Sagax bedriver verksamhet eller har investeringar i Sverige, Finland, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Frankrike och Spanien. Således träffas koncernen av såväl svenska som utländska lagar och regelverk. Läs gärna mer i Sagax hållbarhetsrapport för 2018.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2019. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 31 % till 464 (354) miljoner kronor varav 92 (71) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv, högre förvaltningsresultat i joint ventures och lägre finansiella kostnader. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 29 % till 2,55 (1,98) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 132 (351) miljoner kronor, varav 48 (67) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 378 (125) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 212 (84) miljoner kronor. Omvärdering av fi-

nansiella instrument avseende joint ventures har skett med 206 (12) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för -40 (30) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 854 (681) miljoner kronor.

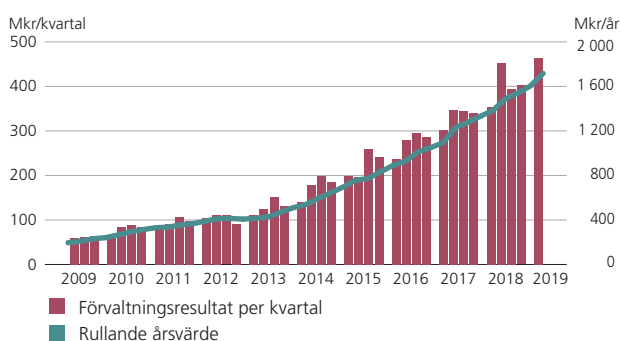
INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 18 % till 622 (529) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv.

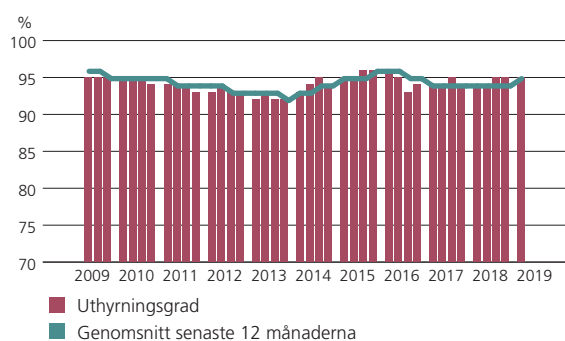
Övriga intäkter om 11 (4) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning, skadestånd på grund av bristfälligt underhåll samt försäkringsersättningar.

Under första kvartalet steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 3,3 % exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadsegmenten Stockholm (6,7 %) och Paris (4,4 %) huvudsakligen till följd av minskade vakanser. Övriga marknadsegment har uppvisat mindre intäktsökningar (1,5 % i genomsnitt) i befintligt bestånd.

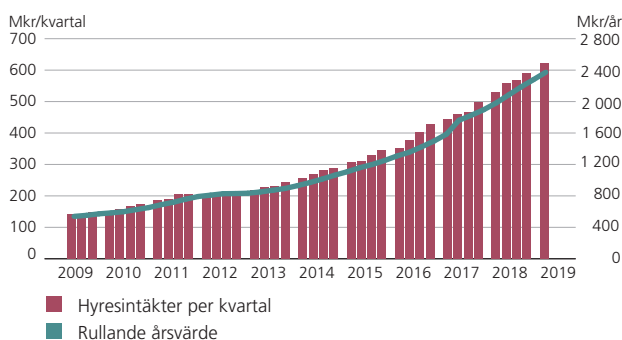
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %, vilket var oförändrat i förhållande till årsskiftet 2018/2019. Under perioden har vakansvärdet ökat med 20 (24) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 23 (24) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 19 (22) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 1 (6) miljon kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. Valutakursförändring ökade vakansvärdet med 1 (4) miljoner kronor.

Sammantaget är det utgående vakansvärdet oförändrat under perioden. Det utgående vakansvärdet ökade med 11 miljoner kronor under motsvarande period föregående år och uppgick då till 133 miljoner kronor vid periodens utgång. 77 % (80 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 54 (63) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 47 (61) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och 7 (2) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 19 miljoner kronor under 2019. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 28 (23) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 158 (173) miljoner kronor, en nettoökning med 6 miljoner kronor sedan årsskiftet. Förändringen förklaras av att vakansvärdet avseende ännu ej inflyttade nyuthyrningar minskat med 1 miljon kronor samtidigt som vakansvärdet avseende ej avflyttade uppsagningar eller omförhandlade avtal ökat med 5 miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-mar	2018 jan-dec
Ingående vakans respektive år	132	122
Avflyttningar	20	89
Inflyttningar	-23	-86
Förändring av lämnade rabatter	1	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	6
Vakansvärde, försålda fastigheter	-1	-5
Valutakursförändring	1	4
Utgående vakansvärde	132	132
Uppsagt för omförhandling	7	5
Uppsagda avtal, ej avflyttat	47	44
Nyuthyrning, ej inflyttat	-28	-29
Justerat utgående vakansvärde	158	152

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2019	15
2020	1
2021	1
2022	0
2023	1
>2023	1
Totalt	19

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2019	36	19
2020	12	6
2021	2	17
2022	1	5
2024	1	1
Totalt	52	47

Vakanser 1 april 2019

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	696	38	5 %	647 000	31 000	5 %
Helsingfors	615	63	10 %	583 000	64 000	11 %
Finland, universitetsstäder	315	11	3 %	330 000	14 000	4 %
Paris	227	7	3 %	240 000	7 000	3 %
Nederländerna	193	8	4 %	238 000	6 000	3 %
Sverige, övrigt	213	1	1 %	407 000	2 000	0 %
Finland, övrigt	227	4	2 %	333 000	11 000	3 %
Övriga Europa	133	0	0 %	140 000	0	0 %
Totalt	2 618	132	5 %	2 919 000	134 000	5 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 89 (73) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld har minskat till 27 (29) miljoner kronor, vilket beror på att tomträttsavgäld om 6 miljoner kronor redovisas som finansiell kostnad från 1 januari 2019 i enlighet med IFRS 16, se även under rubriken Finansnetto nedan. Övriga fastighetskostnader har ökat till 11 (8) miljoner kronor. Samtliga kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 27 (27) miljoner kronor motsvarande 4,3 % (5,1 %) av koncernens hyresintäkter.

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 15 (11) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 22.

Koncernen hade vid periodens utgång 64 (57) medarbetare, varav fyra medarbetare arbetar deltid och två medarbetare är föräldralediga. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Bolaget har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris, Jyväskylä, Åbo och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	30
Finland	22
Frankrike	7
Nederländerna	5
Spanien	1
Totalt	65

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 96 (127) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 92 (71) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -16 (13) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 48 (67) miljoner kronor. Resultatet belastades med 27 (24) miljoner kronor i skatt.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 17 123 (15 238) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

De finansiella kostnaderna sjönk till 107 (114) miljoner kronor till följd av lägre upplåningskostnader trots en större räntebärande nettoskuld och att tomträttsavgälder om 6 mil-

joner kronor belastat finansnettot i enlighet med IFRS 16. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 mars 2019 till 2,3 % (2,8 %). För mer information om Sagax finansiering, se sidan 14.

Finansiella intäkter om 1 (1) miljon kronor avser främst erhållna utdelningar från börsnoterade aktier.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 84 (284) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 85 (294) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 12.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 117 (153) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 74 (87) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 42 (229) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2019
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	117
Avflyttningar/Omförhandlingar	-74
Allmän marknadsvärdeförändring	42
Totalt	85

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 (-10) miljoner kronor under perioden, se även sidan 11.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,1 % (7,2 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 7,8 % (8,1 %) respektive 8,4 % (8,6 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 378 (125) miljoner kronor under perioden.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -40 (30) miljoner kronor varav -33 (30) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och -7 (-) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring. Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick vid periodens slut till -132 (-404) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 14.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 212 (77) miljoner kronor. Ingen försäljning av aktier har skett under perioden. Under motsvarande period föregående år medförde försäljning av aktier en realiserad värdeförändring om 7 miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med 206 (12) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 34 (23) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 59 (103) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 1 669 (1 269) miljoner kronor vid periodens slut.

Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2019
Sverige	857
Finland	680
Tyskland	85
Danmark	4
Frankrike	–
Nederländerna	43
Skatteskuld	1 669

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 323 (278) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 23 (33) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 005 (–1 519) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 135 (1 242) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 476 (34) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 19.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2019

För 2019 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 900 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 2019. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

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

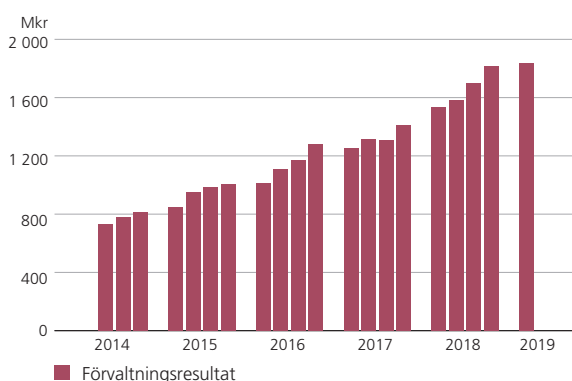
ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid, minskat med kostnader för tomträttsavgifter. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgifter vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 19 % (22 %) schablon-skatt.

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

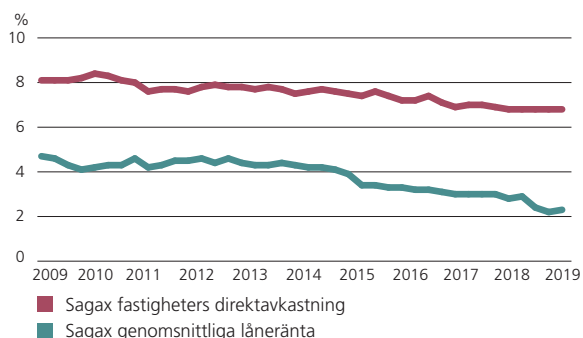
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2019	1 jan 2019
Hyresvärde	2 618	2 510
Vakans	-132	-132
Hyresintäkter	2 486	2 378
Fastighetskostnader	-420	-415
Driftnetto	2 067	1 963
Central administration	-132	-132
Joint ventures	381	372
Finansiella kostnader	-460	-387
Leasingkostnader	-20	-
Förvaltningsresultat	1 837	1 816
Skatt	-349	-400
Resultat efter skatt	1 488	1 416
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	204	204
– varav ägare av A- och B-aktier	1 250	1 178

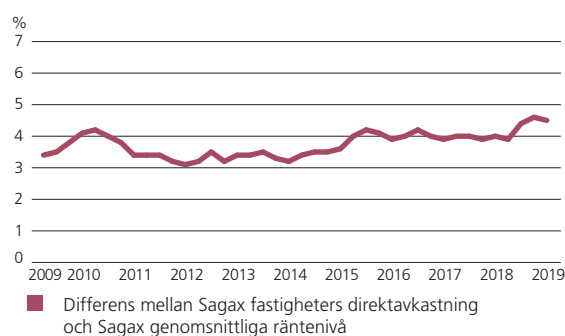
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 mars 2019 omfattade fastighetsbeståndet 530 (501) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 919 000 (2 648 000) kvadratmeter. De två största marknadsområdena, Stockholm och Helsingfors, motsvarade totalt 55 % (56 %) av marknadsvärdet och 50 % (53 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 618 (2 295) miljoner kronor respektive 2 486 (2 162) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (94 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 863 (1 395) miljoner kronor varav 679 (1 342) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 23 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 72 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg Postikatu 3 i Åbo med en uthyrningsbar area om 14 300 kvadratmeter. Se även förteckning på sidan 11.

Totalt 185 (53) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 15 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 26 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 123 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 18 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Koncernen har avtalat om förvärv av fem fastigheter i Paris som tillträds under andra kvartalet. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 210 miljoner kronor. Därutöver har koncernen efter periodens utgång avtalat om förvärv av ytterligare en fastighet i Paris med tillträde under tredje kvartalet. Se även händelser efter periodens utgång på sidan 28.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 6 fastigheter avyttrats för totalt 12 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 4 600 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 11. Den största försäljningen avsåg Seppälän puistotie 7 i Mänttä-Filpula med en uthyrningsbar area om 2 100 kvadratmeter. Övriga försäljningar avsåg mindre fastigheter i Finland samt tomtmark i Frankrike.

Avtal om försäljning har ingåtts för tre fastigheter i Sverige och Frankrike för totalt 255 miljoner kronor med frånträde efter periodens utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2019

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	82	647 000	31 000	10 001	15 500	696	27 %	95 %	658	26 %
Helsingfors	72	583 000	64 000	6 483	11 100	615	23 %	90 %	552	22 %
Finland, universitetsstäder	67	330 000	14 000	2 964	9 000	315	12 %	97 %	304	12 %
Paris	54	240 000	7 000	2 290	9 500	227	9 %	97 %	220	9 %
Nederländerna	43	238 000	6 000	2 067	8 700	193	7 %	96 %	185	7 %
Sverige, övrigt	47	407 000	2 000	2 393	5 900	213	8 %	99 %	211	8 %
Finland, övrigt	145	333 000	11 000	2 457	7 400	227	9 %	98 %	223	9 %
Övriga Europa	20	140 000	0	1 549	11 100	133	5 %	100 %	133	5 %
Totalt	530	2 919 000	134 000	30 204	10 300	2 618	100 %	95 %	2 486	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-mars 2019

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	30	94	124	14 %	–	124
Helsingfors	52	25	77	9 %	–	77
Finland, universitetsstäder	186	9	195	23 %	–	195
Paris	209	44	253	29 %	–	253
Nederländerna	159	3	162	19 %	–	162
Sverige, övrigt	–	–	–	0 %	–	–
Finland, övrigt	43	10	53	6 %	–2	51
Övriga Europa	–	–	–	0 %	–10	–10
Totalt	679	185	864	100 %	–12	852

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 644 hyresavtal med cirka 1 100 hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 635 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 83 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i 6 hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % av Sagax kontrakterade årshyra. Endast 3 av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 8 % av koncernens kontrakterade årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	202	8 %	3	67	12
1–2 %	226	9 %	6	38	6
< 1 %	2 058	83 %	1 635	1	5
Totalt	2 486	100 %	1 644	2	6

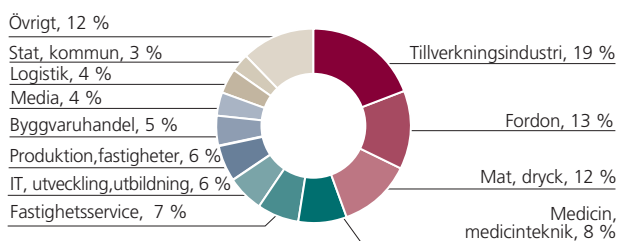
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
		Mkr	Andel
2019	254 000	265	11 %
2020	331 000	309	12 %
2021	294 000	254	10 %
2022	329 000	316	13 %
2023	201 000	203	8 %
> 2023	1 374 000	1 139	46 %
Totalt	2 784 000	2 486	100 %

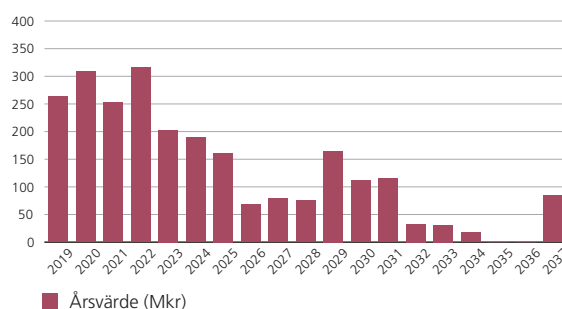
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 19 % av de kontrakterade hyresintäkterna kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 13 % från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning samt 12 % från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga branscherna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Kontrakt som representerar 54 % av kontrakterad årshyra förfaller år 2023 eller senare. Mellan åren 2019 och 2022 förfaller 10–13 % av kontrakterad årshyra per år. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 31 mars 2019 till 5,8 (6,5) år

Branschexponering för hyresvärde



Förfalloår årshyra



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsförvärv januari-mars 2019

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Grossisten 1	Stockholm	Stockholm	1 913
Pakkasraitti 14	Tusby	Helsingfors	5 149
Postikatu 3	Åbo	Finland, universitetsstäder	14 263
Rydöntie 7	Åbo	Finland, universitetsstäder	3 070
Uhrilähteenkatu 8	Åbo	Finland, universitetsstäder	3 580
Vanha Vaasantie 3	Ylöjärvi	Finland, universitetsstäder	5 305
10 avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	2 112
14 rue des campanules	Lognes	Paris	3 100
16 bis, rue de Paris	Champlan	Paris	650
2 rue de la Borne Blanche	Combs-La-Ville	Paris	7 417
39 Boulevard Général Delambre	Bezons	Paris	1 350
7-12 Avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	5 956
Bijsterhuisen 2511	Wijchen	Nederländerna	4 076
David Ricardostraat 5	Hengelo	Nederländerna	915
De Witbogt 22	Eindhoven	Nederländerna	1 923
Driemansteeweg 66	Rotterdam	Nederländerna	1 296
Gotenburgweg 38	Groningen	Nederländerna	1 270
Jan Frederik Vlekkeweg 10	Tilburg	Nederländerna	695
Liebrugweg 1	Haarlemmermeer	Nederländerna	1 410
Minervum 7147	Breda	Nederländerna	1 249
Noorderpoort 4	Venlo	Nederländerna	1 790
Roelofshoeweg 19	Duiven	Nederländerna	2 195
Karhunkierros 1	Nurmijärvi	Finland övrigt	1 531
Kvartal 1			72 215

Fastighetsförsäljningar januari-mars 2019

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Keskustie 8	Hausjärvi	Finland, övrigt	1 246
Pankakoskentie 3	Liekka	Finland, övrigt	307
Savontie 42	Varkaus	Finland, övrigt	302
Seppälän puistotie 7	Mänttä-Filpula	Finland, övrigt	2 135
Valtatie 23	Muhos	Finland, övrigt	653
Rue de Vertuquet	Neuville-en-Ferrain	Övriga Europa	–
Kvartal 1			4 643

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 530 (501) fastigheter uppgick den 31 mars 2019 till 30 204 (26 038) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 243 (607) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 85 (294) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändring" på sidan 6.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 31 mars 2019 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag förutom de fem tyska fastigheterna vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland endast värderas vid årsskiften samt två pågående projekt i Frankrike som värderats internt. Tre fastigheter, där avtal träffats om försäljning, har värderats till avtalat försäljningspris.

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, förutom två mindre fastigheter i Danmark, 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 restvärde (4,0–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,5–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

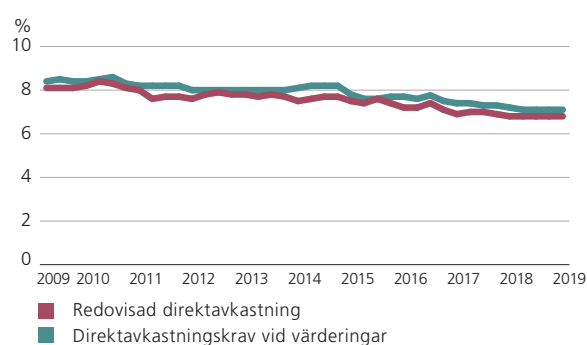
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,8 % (8,1 %) respektive 8,4 % (8,6 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 % (7,2 %) per 31 mars 2019. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,8 % (6,8 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas på sidan 26.

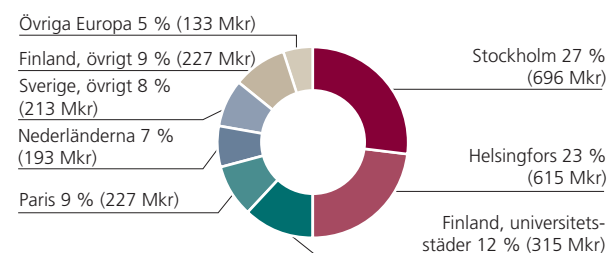
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2018	29 024	512
Förvärv av fastigheter	679	23
Investeringar i befintligt bestånd	185	
Försäljning av fastigheter	-12	-6
Avstyckning fastighet	-	1
Omräkningseffekt valuta	243	
Orealiserad värdeförändring	85	
Fastighetsbestånd 31 mars 2019	30 204	530

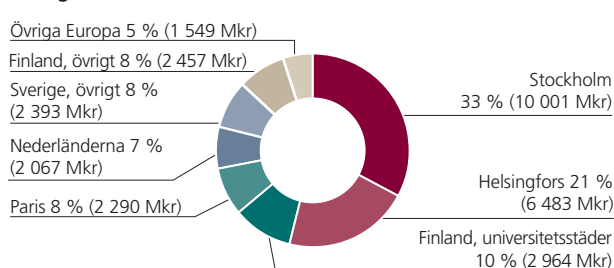
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures

Sagax joint ventures bidrog med sammanlagt 92 (71) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 48 (67) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -16 (13) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures uppgick till 3 748 (2 776) miljoner kronor.

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

SÖDERPORT HOLDING AB

Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen på vissa orter ombesörjes av Nyfosa.

Motsvarande 65 % av Söderports hyresvärde om 683 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 mars 2019. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 32 (29) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 5 % (5 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 7 (8) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 93 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut.

HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 368 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 49,6 miljarder kronor den 31 mars 2019. Av det totala fastighetsvärdet är 70 % hänförligt till Sverige, 15 % till Tyskland och 15 % till Finland. Motsvarande 82 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös fastigheter är 180 äldreboenden, 109 skolor, 63 vårdfastigheter och 16 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 60 % från kommuner, landsting eller stater. En genomsnittlig återstående hyresavtals-tid om 9,7 (9,1) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. 96 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2019 31 mar	2018 31 mar	2019 31 mar	2018 31 mar
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	162	141	723	636
Förvaltningsresultat, Mkr	79	60	423	350
Periodens resultat, Mkr	102	122	406	518
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	40	30	52	41
Antal fastigheter	70	70	368	345
Hyresvärde, Mkr	683	606	2 976	2 602
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	7 853	6 870	49 559	40 152
Uthyrningsbar area, kvm	689 000	658 000	1 800 000	1 658 000
Hyresduration, år	4,9	4,5	9,7	9,1
Ekonomisk vakansgrad, %	5	5	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	3 786	3 444	34 418	26 380
Kapitalbindning, år	1,3	2,3	7,4	5,7
Räntebindning, år	3,2	2,5	5,2	5,4
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-239	-320	-285	-515

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2019 till 16 373 (12 314) miljoner kronor. Under perioden har det egna kapitalet endast förändrats till följd av totalresultat för perioden om 958 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 17 123 (15 238) miljoner kronor. Motsvarande 12 977 (6 886) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 15 484 (14 473) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 4 197 (8 775) miljoner kronor. Återstående räntebärande bruttoskuld bestod av börsnoterade obligationslån om 11 934 (4 750) miljoner kronor samt företagscertifikat om 992 (1 713) miljoner kronor. På sidan 15 redovisas obligationslårens huvudsakliga villkor.

Säkerställda skulder motsvarade 14 % (35 %) av de totala tillgångarna per 31 mars 2019. Vid samma tidpunkt motsva-

rade icke säkerställda skulder 33 % (16 %) av de totala tillgångarna.

I diagrammet nedan redovisas hur belåningsgraden sjunkit över tid samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens resultat före finansiella poster. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 47 % (51 %) och räntetäckningsgraden till 447 % (348 %). Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 7,5 (8,6) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram nedan.

Totalt har 3 188 (1 292) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 127 miljoner kronor i form av emitterat obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 1 975 (30) miljoner kronor har amorterats under perioden. De räntebärande skulderna har ökat med 147 (283) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 96 (69) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 17 028 (15 168) miljoner kronor. Den genomsnittliga åter-

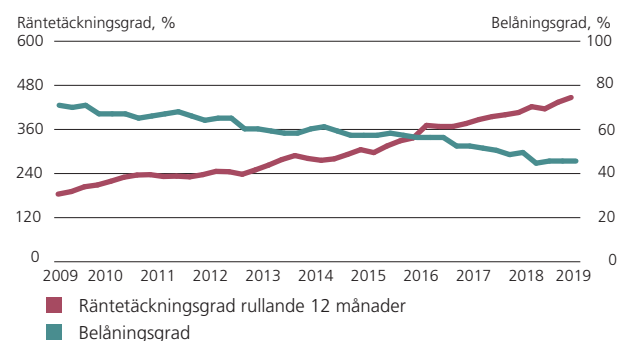
Ränte- och kapitalbinding 31 mars 2019

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbinding		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2019	3 584	1,8 %	21 %	453	3 %	657	0,5 %
2020	604	3,7 %	4 %	2 339	14 %	204	3,8 %
2021	1 298	2,4 %	8 %	1 966	11 %	-	-
2022	1 270	2,7 %	7 %	1 250	7 %	470	0,7 %
2023	1 125	2,5 %	7 %	2 777	16 %	255	0,5 %
> 2023	9 242	2,3 %	54 %	8 338	49 %	904	2,3 %
Summa/genomsnitt	17 123	2,3 %	100 %	17 123	100 %	2 490	1,5 %

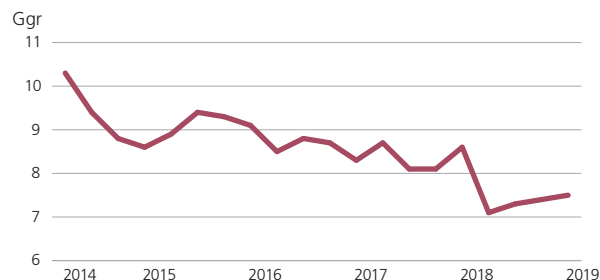
Nettoskuld

	31 mar 2019	31 mar 2018
Räntebärande skulder	17 123	15 238
Räntebärande tillgångar	-6	-7
Likvida medel	-549	-94
Börsnoterade aktier	-1 084	-664
Nettoskuld	15 484	14 473

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



stående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,6 (2,0) år respektive 3,9 (2,8) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,3 % (2,8 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer, återbetalning av lån med högre räntenivåer samt förtida lösen av ränteswappar. Sagax har påkallat förtida inlösen av vissa obligationslån. Lösenkostnaderna jämte kostnaden för den temporära överskottslikviditeten beräknas under 2019 uppgå till cirka 30 miljoner kronor.

Sagax har 8 338 (-) miljoner kronor i lån med fast ränta. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 249 (7 429) miljoner kronor varav ränteswappar om 2 490 (4 557) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,5 % (2,5 %), se tabell på sidan 14. Därutöver innehar koncernen räntetak avseende 3 759 (2 872) miljoner kronor i underliggande nominellt belopp.

Börsnoterade obligationslån 31 mars 2019

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2015-2020	300	3,20 %	Stibor 3M+3,20 %	Ja	2020-06-18	SE0007186234 ³⁾
2016-2021	300	4,76 %	Stibor 3M+4,75 %	Nej	2019-04-29	SE0008294748 ²⁾
2017-2021	600	2,26 %	Stibor 3M+2,25 %	Nej	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	2,16 %	Stibor 3M+2,15 %	Nej	2022-02-15	SE0010324228
Summa/genomsnitt	2 450	2,63 %				

Löptid	M€	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2015-2020	80	3,50 %	Euribor 6M+3,50 %	Ja	2020-09-09	SE0007490883
2016-2021	30	4,47 %	Euribor 6M+4,70 %	Nej	2021-06-15	SE0008434401 ³⁾
2018-2024	500	2,00 %	2,00 %	ET	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025	300	2,25 %	2,25 %	ET	2025-03-13	XS1962543820
Summa/genomsnitt	910	2,30 %				

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

2) Löst efter periodens utgång.

3) Förtida lösen påkallad efter periodens utgång.

Derivatavtal 31 mars 2019

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2019	Marknadsvärde 31 dec 2018	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 490	3,5	-132	-122	-11
Räntetak	3 759	2,5	1	4	-3
Summa	6 249	2,9	-132	-117	-14

Reserven för räntederivatens marknadsvärde ökade med 14 (17) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -132 (-404) miljoner kronor. Reserven kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge.

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 5 401 (3 040) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

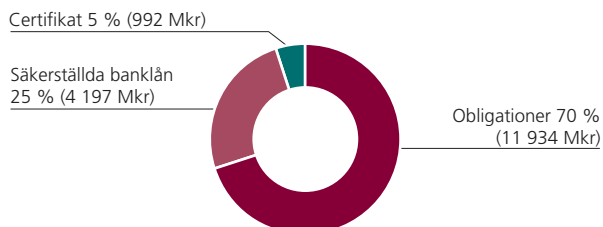
RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter, uppgick den 31 mars 2019 till 80 (-1 959) miljoner kronor.

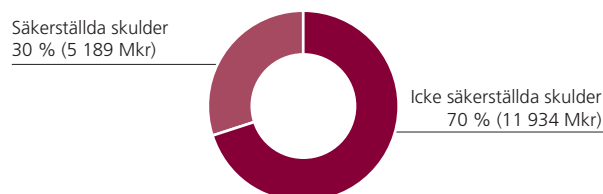
Nyckeltal enligt EMTN-programmet

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	42 %	48 %	44 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	5,3 x	4,1 x	4,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	14 %	35 %	21 %
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Ba1, Positive outlook	Baa3, Stable outlook

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld



Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	622	529	2 247	2 340
Övriga intäkter	11	5	30	36
Driftkostnader	-70	-59	-197	-208
Underhållskostnader	-19	-14	-59	-64
Tomträttsavgäld	-	-5	-22	-17
Fastighetskostnader	-27	-24	-93	-96
Övriga fastighetskostnader	-11	-8	-37	-40
Driftnetto	506	424	1 869	1 951
Central administration	-27	-27	-132	-132
Resultat från joint ventures	96	127	830	799
– varav förvaltningsresultat	92	71	312	333
– varav värdeförändringar	31	80	677	629
– varav skatt	-27	-24	-160	-163
Finansiella intäkter	1	1	35	35
Finansiella kostnader	-107	-114	-481	-474
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures	469	410	2 121	2 179
– varav Förvaltningsresultat	464	354	1 603	1 714
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	-1	-10	-22	-12
Fastigheter, orealiserade	85	294	1 265	1 056
Finansiella instrument, realiserade	-	7	36	29
Finansiella instrument, orealiserade	394	106	211	499
Resultat före skatt	947	807	3 611	3 751
Uppskjuten skatt	-59	-103	-435	-391
Aktuell skatt	-34	-23	-10	-21
Periodens resultat	854	681	3 166	3 338
<i>Övrigt totalresultat</i>				
<i>– poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	175	436	363	102
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	9	4	3	9
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	-77	-141	-49	15
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-3	-21	-29	-11
Totalresultat för perioden	958	959	3 454	3 453
Resultat per A- och B-aktie, kr	5,01	4,05	18,48	19,58
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,01	4,04	18,47	19,57
Resultat per D-aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	158,4	158,3	158,4	158,4
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	158,6	158,4	158,5	158,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	101,9	63,6	83,0	92,4

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Förvaltningsfastigheter	29 947	26 038	28 769
Förvaltningsfastigheter till försäljning	256	–	255
Leasingavtal nyttjanderätt	339	–	–
Joint ventures	3 748	2 776	3 286
Räntederivat	1	2	4
Övriga anläggningstillgångar	34	27	14
Summa anläggningstillgångar	34 325	28 842	32 328
Kassa och bank	544	94	73
Börsnoterade aktier	1 084	664	872
Övriga omsättningstillgångar	549	298	417
Summa omsättningstillgångar	2 176	1 056	1 362
Summa tillgångar	36 501	29 898	33 690
Eget kapital	16 373	12 314	15 416
Långfristiga räntebärande skulder	15 571	12 618	13 866
Uppskjuten skatteskuld	1 669	1 269	1 599
Räntederivat	132	406	122
Övriga långfristiga skulder	431	73	67
Summa långfristiga skulder	17 804	14 366	15 654
Företagscertifikat	992	1 713	1 505
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	464	838	312
Övriga kortfristiga skulder	867	667	803
Summa kortfristiga skulder	2 324	3 217	2 620
Summa eget kapital och skulder	36 501	29 898	33 690

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	947	807	3 611	3 750
Värdeförändringar på finansiella instrument	-394	-113	-247	-527
Värdeförändringar på fastigheter	-84	-284	-1 244	-1 044
Resultat från ägande av joint ventures	-96	-127	-830	-798
Utdelning från joint ventures	-	-	254	254
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	8	7	46	46
Betald skatt	-40	-9	-87	-118
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-18	-3	-15	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	323	278	1 490	1 534
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-29	27	-88	-144
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	52	6	188	233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345	311	1 590	1 624
Förvärv av fastigheter	-679	-1 342	-3 026	-2 363
Försäljning av fastigheter	11	20	24	15
Investeringar i befintliga fastigheter	-185	-53	-456	-587
Förvärv av börsnoterade aktier	-	-197	-450	-253
Försäljning av börsnoterade aktier	-	60	129	70
Kapitaltillskott till joint ventures	-150	-	-	-150
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-2	-6	8	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 005	-1 519	-3 771	-3 257
Emission av D- och B-aktier	-	-	1 125	1 125
Utbetald utdelning till aktieägare	-59	-40	-479	-498
Incitamentsprogram	-	-	-2	-2
Upptagna lån	3 164	1 292	8 487	10 359
Amorterade lån	-1 975	-30	-6 707	-8 652
Förtida lösen av finansiella derivat	-	-	-242	-242
Depositioner från hyresgäster	8	20	14	2
Förändring av övriga långfristiga skulder	-3	-	-2	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 135	1 242	2 195	2 088
Periodens kassaflöde	475	34	14	454
Kursdifferens i likvida medel	1	-	-1	-
Förändring av likvida medel	476	34	13	454
Likvida medel vid periodens ingång	73	60	60	94
Likvida medel vid periodens utgång	549	94	73	549

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 2017	419	2 069	297	8 570	11 356
Totalresultat januari-mars 2018	–	–	278	681	959
Eget kapital 31 mars 2018	419	2 069	575	9 251	12 314
Emission av D-aktier	68	1 055	–	–	1 123
Transaktionskostnader	–	–8	–	–	–8
Emission B-aktier incitamentsprogram	–	10	–	–	10
Aktieutdelning	–	–	–	–517	–517
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–4	–4
Incitamentsprogram	–	–	–	3	3
Totalresultat april-december 2018	–	–	10	2 485	2 495
Eget kapital 31 december 2018	487	3 126	585	11 218	15 416
Totalresultat januari-mars 2019	–	–	104	854	958
Eget kapital 31 mars 2019	487	3 126	689	12 072	16 373

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			
	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Stockholm	170	159	102	79	56	139	–	–	158	218
Helsingfors	139	120	83	71	–19	117	–	2	64	190
Finland, universitetsstäder	74	55	41	32	–3	8	–	–	38	40
Paris	52	36	27	18	13	8	–	–	41	26
Nederländerna	44	24	25	14	62	4	–	–	87	18
Sverige, övrigt	53	52	36	40	1	–13	–	–1	36	27
Finland, övrigt	57	54	36	37	–	39	–2	–11	33	65
Övriga Europa	33	29	24	21	–24	–9	1	0	1	12
Delsumma	622	529	374	312	85	294	–1	–10	458	596
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	394	113
Joint ventures	–	–	92	71	48	65	–	2	96	127
Övrigt ej fördelat	–	–	–1	–29	–	–	–	–	–1	–29
Totalt	622	529	465	354	133	359	–1	–8	947	807
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2019 31 mar	2018 31 mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Stockholm	10 001	9 098	93	20	30	269	–	–	–	–
Helsingfors	6 482	5 486	25	29	52	94	–	–	–	–
Finland, universitetsstäder	2 964	2 222	9	–	186	296	–	–	–	–
Paris	2 290	1 740	44	2	209	274	–	–	–	–
Nederländerna	2 067	1 228	3	–	159	325	–	–	–	–
Sverige, övrigt	2 393	2 419	–	2	–	–	–	–	–16	–
Finland, övrigt	2 457	2 335	10	–	43	–	–2	–14	–	–
Övriga Europa	1 549	1 509	–	–	–	85	–10	–	–	–
Totalt	30 204	26 038	184	53	679	1 342	–12	–30		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8	6,9	7,1	7,4	7,6
Överskottsgrad, %	83	80	83	83	85	86	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	93	97	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	95	94	94	96	94
Hyresduration vid periodens utgång, år	5,8	6,5	6,0	6,6	7,1	7,4	8,2
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	2 919	2 648	2 850	2 489	2 312	1 860	1 634
Antal fastigheter vid periodens utgång	530	501	512	495	440	225	184
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	8	8
Avkastning på eget kapital, %	21	23	24	30	33	32	18
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,8	2,2	3,0	3,1	3,3	4,1
Räntebindning inkl. derivat, år	3,6	2,0	3,0	2,1	2,7	3,0	3,0
Kapitalbindning, år	3,9	2,8	3,6	3,1	3,6	4,2	3,2
Soliditet, %	45	41	46	42	38	34	32
Belåningsgrad, %	47	51	47	50	54	59	59
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,5	8,6	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,5	4,2	3,7	3,4	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad åtagande EMTN-program, ggr	5,3	4,1	4,3	4,0	3,7	3,3	2,9
Data per A- och B-aktie¹⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	175,60	99,60	129,60	98,20	81,75	71,75	44,00
Substansvärde (NAV), kr	94,89	76,95	88,45	70,07	53,78	35,52	27,23
Eget kapital, kr	77,41	60,30	71,40	54,30	39,21	26,01	17,49
Eget kapital efter utspädning, kr	77,30	60,25	71,34	54,26	39,14	25,93	17,44
Resultat, kr	5,01	4,05	18,48	17,72	14,53	9,88	4,06
Resultat efter utspädning, kr	5,01	4,04	18,47	17,69	14,50	9,85	4,05
Förvaltningsresultat, kr	2,56	1,98	8,62	7,41	5,97	4,92	3,74
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,55	1,98	8,61	7,40	5,96	4,90	3,73
Kassaflöde, kr	1,66	1,50	7,90	6,53	5,13	4,00	3,00
Kassaflöde efter utspädning, kr	1,66	1,50	7,89	6,52	5,12	3,99	2,99
Utdelning per aktie, kr (2018 föreslagen)	–	–	2,00	1,80	1,45	1,15	0,80
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,4	158,3	158,4	158,3	158,3	158,3	158,3
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,6	158,4	158,5	158,4	158,6	158,8	158,7
Genomsnittligt antal, miljoner	158,4	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,5	158,4	158,4	158,5	158,6	158,8	158,6
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,70	32,10	31,70	29,92	28,30	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	–	–
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	–	–
Utdelning per aktie, kr (2018 föreslagen)	–	–	2,00	2,00	2,00	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	101,9	63,6	101,9	63,6	18,2	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	101,9	63,6	83,0	43,1	2,9	–	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	36,25	35,00	34,85	33,40	30,40	31,30	36,00
Eget kapital, kr	32,50	32,50	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2018 föreslagen)	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	16,8	16,8	16,8	58,2	58,2	55,5
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	16,8	16,8	35,5	58,2	57,8	52,2

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Nettoomsättning	19	15	62
Administrationskostnader	-23	-22	-107
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-4	-7	-45
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	145
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	54
Finansiella intäkter	170	301	460
Finansiella kostnader	-152	-188	-395
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	14	106	219
Periodiseringsfond	-	-	-6
Skatt	-3	-23	-5
Periodens resultat	11	83	208

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Fordringar på koncernföretag	2 155	1 607	2 144
Övriga finansiella anläggningstillgångar	6 131	3 605	5 919
Summa anläggningstillgångar	8 288	5 214	8 065
Kassa och bank	270	1	2
Fordringar på koncernföretag	10 701	6 388	9 630
Övriga omsättningstillgångar	93	59	69
Summa omsättningstillgångar	11 064	6 448	9 701
Summa tillgångar	19 352	11 662	17 766
Eget kapital	3 856	3 113	3 842
Obeskattade reserver	23	17	23
Långfristiga räntebärande skulder	11 991	4 968	9 311
Skulder till koncernföretag	261	443	257
Uppskjuten skatteskuld	3	3	3
Summa långfristiga skulder	12 255	5 414	9 571
Kortfristiga räntebärande skulder	992	1 713	1 505
Skulder till koncernföretag	2 039	1 266	2 481
Övriga kortfristiga skulder	188	139	343
Summa kortfristiga skulder	3 219	3 118	4 330
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	19 352	11 662	17 766

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 12 101 (9 542) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 30 680 (18 397) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

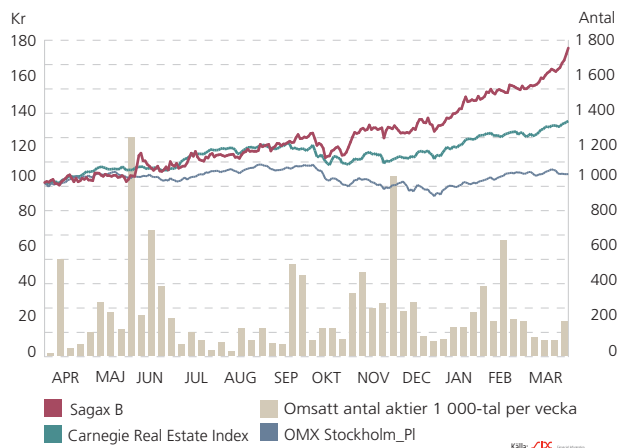
Totalt fanns 278 080 255 aktier utestående vid periodens utgång varav 1 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar, se även sammanställning över aktieslagens rösträtter och aktiekapitalandelar på sidan 25.

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.

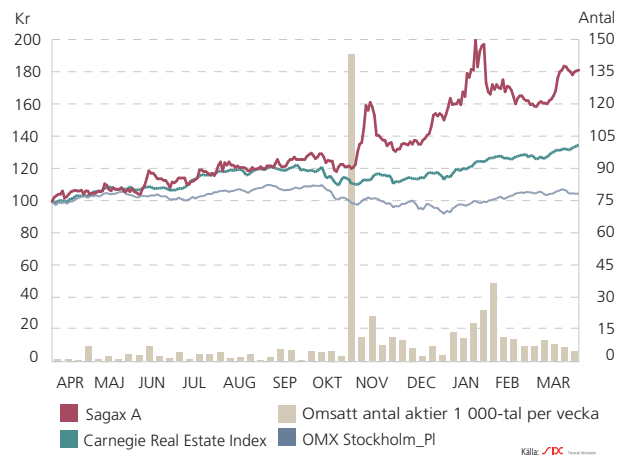
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 mar 2019	31 mar 2018	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-mar 2019	jan-mar 2018
A-aktier	181,00	100,00	5	1	0,4	0,1
B-aktier	175,60	99,60	8	7	6,7	4,1
D-aktier	34,70	32,10	59	26	8,5	2,0
Preferensaktier	36,25	35,00	42	34	1,0	0,8

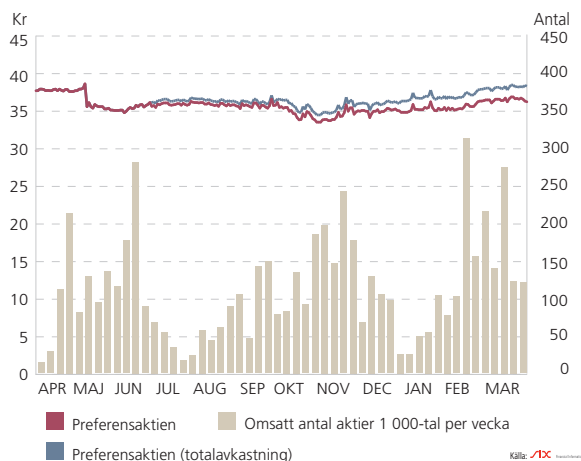
B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



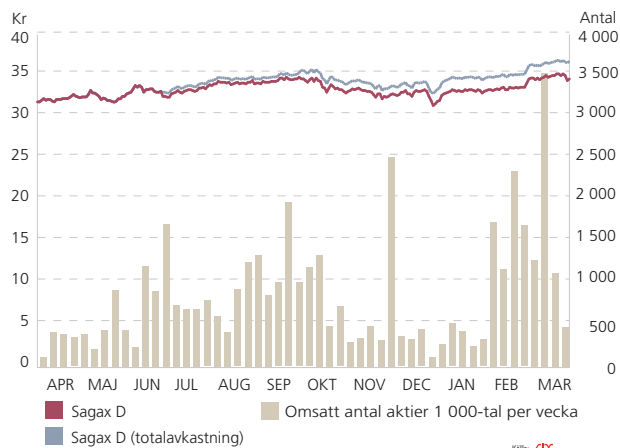
A-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



Preferensaktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



D-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 B-aktie efter utspädning på rullande tolvmånadersbasis uppgick till 9,31 (7,73) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 18,9 (12,9).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 77,30 (60,25) kronor. Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie uppgick till 94,89 (76,95) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 31. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 227 % (165 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 185 % (129 %) av substansvärde (NAV) per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie

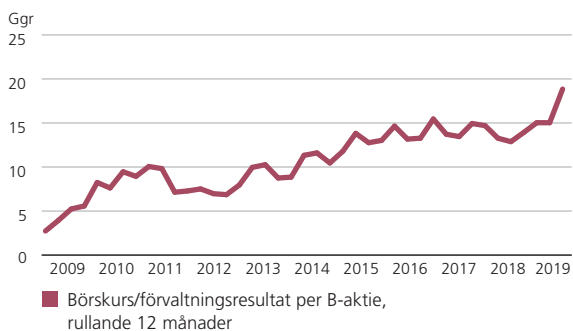
	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	175,60	99,60	129,60	98,20	81,75	71,75	44,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	9,31	7,73	8,61	7,40	5,96	4,90	3,73
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	8,18	6,88	7,89	6,52	5,12	3,99	2,99
Eget kapital efter utspädning, kr	77,30	60,25	71,34	54,26	39,14	25,93	17,44
Substansvärde (NAV), kr ³⁾	94,89	76,95	88,45	70,07	53,78	35,52	27,23
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	18,9	12,9	15,0	13,3	13,7	14,6	11,8
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	21,5	14,5	16,4	15,1	16,0	18,0	14,7
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	227	165	182	181	209	277	252
B-aktiens börskurs/Substansvärde (NAV), %	185	129	147	140	152	202	162

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

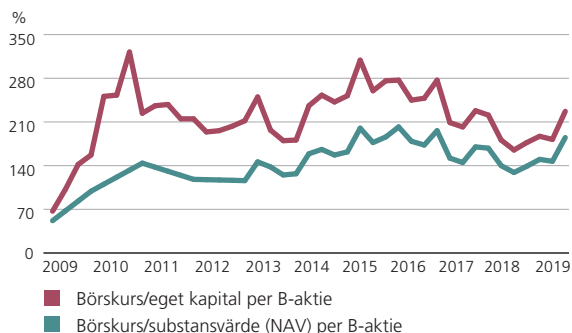
2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

3) För definition, se sidan 32.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 31 mars 2019¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	6 954	Privatpersoner bosatta i Sverige	10 558	10 %	Sverige	11 265	88 %
501–1 000	1 151	Privatpersoner bosatta utomlands	76	0 %	Luxemburg	27	4 %
1 001–2 000	1 056	Företag/institutioner i Sverige	707	78 %	Schweiz	16	2 %
2 001–5 000	1 223	Företag/institutioner utomlands	760	11 %	USA	54	2 %
5 001–10 000	646				Storbritannien	56	2 %
10 001–50 000	762				Övriga	683	4 %
50 001–	309						
Totalt	12 101	Totalt	12 101	100 %	Totalt	12 101	100 %

1) Inklusivt aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 mars 2019¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 224 400	38 201 025	4 358 539	775	17,2 %	23,8 %
Rutger Arnhult med bolag	2 861 585	17 381 597	4 401 254	3 017	8,9 %	12,7 %
Staffan Salén med bolag	2 132 464	17 485 330	1 962 922	–	7,8 %	10,2 %
Tredje AP-fonden	–	12 113 829	–	–	4,4 %	3,0 %
Fjärde AP-fonden	2 858	5 842 953	5 214 366	–	4,0 %	2,8 %
Avanza Pension	25 655	558 098	8 339 169	1 613 315	3,8 %	2,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	8 511 990	–	–	3,1 %	2,1 %
SEB Fonder	–	5 749 034	23 286	–	2,1 %	1,5 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	2,0 %	1,4 %
Erik Selin med bolag	563 873	2 269 107	2 148 868	–	1,8 %	2,5 %
Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company	–	–	4 900 000	–	1,8 %	1,2 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	3 936 748	–	1,4 %	1,0 %
Swedbank Robur Fonder	250 000	3 266 389	190 216	–	1,3 %	1,5 %
Patrik Brummer	–	–	166 666	3 500 000	1,3 %	0,9 %
Vanguard	–	–	2 698 663	549 826	1,2 %	0,8 %
Handelsbanken Fonder	–	3 200 000	–	–	1,2 %	0,8 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 132 243	–	1,1 %	0,8 %
Norron Fonder	–	–	2 047 871	–	0,7 %	0,5 %
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	1 673 205	304 710	–	0,7 %	0,7 %
Norges Bank	–	23 690	2 021 329	–	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	11 160 835	116 276 247	51 423 226	5 666 933	66,4 %	71,6 %
Övriga aktieägare	2 255 987	28 703 158	50 476 774	11 117 095	33,3 %	28,4 %
Delsumma	13 416 822	144 979 405	101 900 000	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	101 900 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 677 419	59 731 391	7 559 193	923	27,0 %	36,2 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2019 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 %	52 %
D-aktier	101 900 000	0,10	10 190 000	25 %	37 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	4 %	6 %
Summa	278 080 255		39 883 165	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera merparten av fastigheterna per 31 mars 2019, se sidan 12. 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.

Sagax har god diversifiering avseende den geografiska fördelningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas branschtillhörighet. Sagax hyresavtalsstruktur med många mindre hyresavtal bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.

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 räntekost-

nader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används 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 91 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -91 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 mars 2019, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 55 (69) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 2 (-12) miljoner kronor på årsbasis.

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 börsnoterade obligationslån och banklån. Såväl obligationslån som banklån innehåller särskilda åtaganden om exempelvis belåningsgrad och upprätthållande av 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. 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	-6 041	-3 020	-	3 020	6 041
Belåningsgrad, %	56	51	47	43	40

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	90	95	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	389	418	447	476	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-781/+840
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-691/+730
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 073/-1077
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-206/+206

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2019, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 4 182 (6 808) 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. Den 7 februari 2019 fastställde Förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. 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 2018, på sidorna 50-53.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 mars 2019¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-25	+/-20	+/-20
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-25	+/-20	+/-20
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+4	-/+3	-/+3
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-33/+11	-26/+9	-26/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-22/-9	-18/-7	-18/-7
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-44/+22	-35/+18	-35/+18
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-36/+5	-29/+4	-29/+4
Omvärdering av räntederivat i SEK vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+50/-53	+50/-53
Omvärdering av räntederivat i EUR vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+24/-20	+24/-20
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-98	+/-76	+/-418
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2019	+/-10 %	+/-26	+/-21	+/-21

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 i euro.

3) 19 % schablonskatt beaktad.

Händelser efter periodens utgång

Den 29 april pressmeddelades att Sagax har avtalat om förvärv av en fastighet i Paris. Investeringen uppgår till motsvarande 123 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 9 400 kvadratmeter uthyrningsbar area bestående av lager och lätt industri. Fastigheten är fullt uthyrd och det årliga hyresvärdet uppgår till motsvarande 7,1 miljoner kronor. Den återstående löptiden uppgår till 4 år.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34.

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft den 1 januari 2019 och tillämpas av Sagax från nämnda datum utan retroaktiv omräkning. För leasegivare är redovisningen i allt väsentligt oförändrad. Leasetagare skall, enligt den nya standarden redovisa leasingavtal i balansräkningen som en nyttjanderätt. Sagax har genomfört en analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal har identifierats som de mest väsentliga. Därutöver har Sagax leasingavtal avseende kontor, fordon, kontorsutrustning och markarrenden. Enligt den nya standarden redovisas tomträttsavgäld inte längre som fastighetskostnad utan som finansiell kostnad. Leasingkostnaden avseende öv-

riga leasingavtal fördelas mellan avskrivningar och finansiell kostnad. Nyttjanderätter och motsvarande leasingkund uppgick den 31 mars 2019 till 357 miljoner kronor. Den ändrade redovisningen har viss påverkan på några nyckeltal, såsom avkastning på totalt kapital, nettoskuld/totala tillgångar och räntetäckningsgrad.

Utöver anpassningar till IFRS 16 är i denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2018.

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.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

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

Stockholm den 7 maj 2019
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 maj 2019, klockan 14.30.

Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	24 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	7 februari 2020

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

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

September 2019

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 september 2019
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 september 2019
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2019
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 oktober 2019

December 2019

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	23 december 2019
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 december 2019
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2019
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	7 januari 2020

Mars 2020

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2020
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2020
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2020
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 april 2020

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

Sagax tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Sagax fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint ventures.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/ Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier respektive preferensaktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till preferensaktier. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade företrädesrätt till utdelning (2 kronor per år).	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
EURIBOR	Euribor, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värddeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värddeförändringar.
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 värddeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
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.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier och preferensaktier för perioden. Erhållen utdelning från joint 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.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Preferenskapital	Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.	Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferensaktieägarna.
Resultat per A- och B-aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers och preferensaktiers del av resultatet för perioden.	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.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint ventures men inklusive utdelningar från joint ventures, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad åtagande EMTN-program	Förvaltningsresultat 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.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Totalavkastning på aktie	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.	Nyckeltalet åskådliggör den totala avkastning som kommit aktieägarna till godo.
Totalavkastning på fastighet	Summan av direktavkastning och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och 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, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka 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	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Eget kapital per A- och B-aktie			
Resultat efter skatt	854	680	3 166	Eget kapital	16 373	12 314	15 416
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 562	2 040	–	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 112	–2 770	–4 104
Genomsnittligt eget kapital	15 895	11 835	13 386	Justerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	12 261	9 544	11 312
Avkastning på eget kapital	21 %	23 %	24 %	Antal aktier, st	158 396 227	158 274 952	158 396 227
Avkastning på totalt kapital				Antal aktier efter utspädning, st			
Förvaltningsresultat	464	354	1 603	158 631 433	158 398 840	158 541 894	
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 392	1 062	–	Eget kapital per A- och B-aktie, kr	77,41	60,30	71,40
Finansiella kostnader	107	114	481	Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	77,30	60,25	71,34
Tillägg för omräkning till årsvärde	321	342	–	Ekonomisk uthyrningsgrad			
Resultat före finansiella kostnader	2 284	1 872	2 084	Kontrakterad årshyra	2 486	2 162	2 374
Genomsnittligt totalt kapital	35 096	28 569	30 465	Hyresvärde	2 618	2 295	2 510
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	7 %	Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	94 %	95 %
Areamässig uthyrningsgrad				Förvaltningsresultat			
Kontrakterad area, tusental kvm	2 784	2 510	2 708	Resultat efter skatt	854	680	3 166
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	2 919	2 648	2 850	Skatt	120	150	605
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	95 %	95 %	Värdeförändringar	–509	–477	–2 168
Belåningsgrad				Förvaltningsresultat			
Räntebärande skulder	17 123	15 238	15 763	464	354	1 603	
Totala tillgångar	36 501	29 898	33 690	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Belåningsgrad	47 %	51 %	47 %	Förvaltningsresultat	464	354	1 603
Direktavkastning				Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier			
Driftnetto	506	424	1 869	–59	–40	–237	
Återläggning av tomt- rättsavgäld	–6	–	–	Justerat förvaltnings- resultat	405	314	1 367
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 499	1 272	–	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter ut- spädning, kr			
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	43	38	91	2,55	1,98	8,61	
Valutaomräkning till balansdagskurs	3	32	2	Hyresduration			
Justerat driftnetto	2 045	1 766	1 962	Avtalade framtida hyresintäkter	14 391	13 991	14 251
Fastigheternas bokförda värde	30 204	26 038	29 024	Kontrakterad årshyra	2 486	2 162	2 374
Direktavkastning	6,8 %	6,8 %	6,8 %	Hyresduration, år	5,8	6,5	6,0
EBITDA rullande 12 månader				Kassaflöde per A- och B-aktie			
Driftnetto	1 951	1 622	1 869	Resultat före skatt	947	807	3 611
Central administration	–132	–86	–132	Ej kassaflödespåverkande poster	–584	–520	–2 035
Utdelningar från joint ventures	254	139	254	Betald skatt	–40	–9	–87
EBITDA	2 072	1 675	1 991	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–59	–40	–237
				Kassaflöde	264	238	1 252
				Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	1,66	1,50	7,89

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Nettoskuld				Räntetäckningsgrad åtagande EMTN-program			
Räntebärande skulder	17 123	15 238	15 763	Förvaltningsresultat	464	354	1 603
Räntebärande tillgångar	-6	-7	-6	Finansiella kostnader	107	114	481
Likvida medel och börsnoterade aktier	-1 633	-758	-945	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	571	468	2 084
Nettoskuld	15 484	14 473	14 812	Räntetäckningsgrad	5,3 x	4,1 x	4,3 x
Nettoskuld/EBITDA				Soliditet			
Nettoskuld	15 484	14 473	14 812	Eget kapital	16 373	12 314	15 416
EBITDA rullande 12 månader	2 072	1 675	1 991	Totala tillgångar	36 501	29 898	33 690
Nettoskuld/EBITDA	7,5 x	8,6 x	7,4 x	Soliditet	45 %	41 %	46 %
Nettoskuld/Totala tillgångar				Substansvärde (NAV)			
Nettoskuld	15 484	14 473	14 812	Eget kapital	16 373	12 314	15 416
Totala tillgångar	36 501	29 898	33 690	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 112	-2 770	-4 104
Nettoskuld/Totala tillgångar	42 %	48 %	44 %	Återläggning av derivat	131	404	117
Preferenskapital				Återläggning av upp- skjuten skatt temporära skillnader	2 019	1 629	1 967
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,50	32,50	32,00	Återläggningar hänförliga till Joint ventures	641	611	627
Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028	16 784 028	Substansvärde (NAV)	15 052	12 188	14 023
Preferenskapital	545	545	537	Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter ut- spädning, kr	94,89	76,95	88,45
Resultat per A- och B-aktie¹⁾				Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Resultat efter skatt	854	680	3 166	Säkerställda skulder	5 189	10 310	7 045
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-59	-40	-237	Totala tillgångar	36 501	29 898	33 690
Justerat resultat efter skatt	795	641	2 929	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	14 %	35 %	21 %
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,01	4,05	18,47	Överskottsgrad			
Räntetäckningsgrad				Driftnetto	1 951	1 622	1 869
Förvaltningsresultat	464	354	1 603	Hysesintäkter	2 340	1 954	2 247
Återläggning förvaltnings- resultat JV	-92	-71	-312	Överskottsgrad	83 %	83 %	83 %
Utdelning från JV	-	-	254				
Finansiella kostnader	107	114	481				
Korrigerat förvaltnings- resultat före finansiella kostnader	479	397	2 026				
Räntetäckningsgrad	4,5 x	3,5 x	4,2 x				

1) Ej alternativt nyckeltal

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2019 uppgick till 2 919 000 kvadratmeter fördelat på 530 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