

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2019

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – september 2019

JANUARI-SEPTEMBER 2019

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 1 917 miljoner kronor (1 656 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 1 483 (1 201) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 26 % till 4,08 (3,25) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 808 (1 399) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 692 (276) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 582 (2 398) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 10 % till 1 423 (1 298) miljoner kronor motsvarande 3,72 (3,17) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 497 (2 442) miljoner kronor varav 1 916 (2 250) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Sagax genomförde en fondemission 1:1 av stamaktier av serie A och B.

TREDJE KVARTALET 2019

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 657 (567) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 % till 523 (395) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 35 % till 1,44 (1,07) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 175 (340) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 249 (161) miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till 812 (732) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 412 (304) miljoner kronor motsvarande 1,10 (0,79) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 936 (740) miljoner kronor varav 968 (633) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

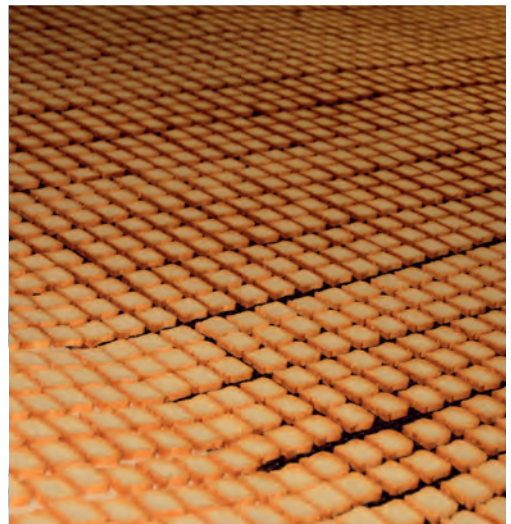
JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2019

För 2019 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 2 000 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 950 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-juni 2019.

Nyckeltal i urval

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ¹⁾	4,08	3,25	4,31	3,70	2,98	2,45	1,87
Förändring jämfört med föregående år, %	26	18	16	24	22	31	37
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ¹⁾	7,53	7,03	9,24	8,85	7,25	4,93	2,03
Utdelning per A- och B-aktie, kr ¹⁾	–	–	1,00	0,90	0,72	0,58	0,40
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,9	7,3	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,3	4,2	3,7	3,4	2,9	2,6
Belåningsgrad, %	45	47	47	50	54	59	59
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	31 825	27 845	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) Jämförelsetalen har justerats för fondemissionen av A- och B-aktier under 2019 genom att antalet aktier multiplicerats med 2. Fondemissionsvillkoren var 1 A- respektive B-aktie för varje A- respektive B-aktie. Avstämningsdagen för fondemissionen var 3 juni 2019.



Sagax har under tredje kvartalet avtalat om förvärv av en fastighet utanför Rotterdam. Fastigheten omfattar 22 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.

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

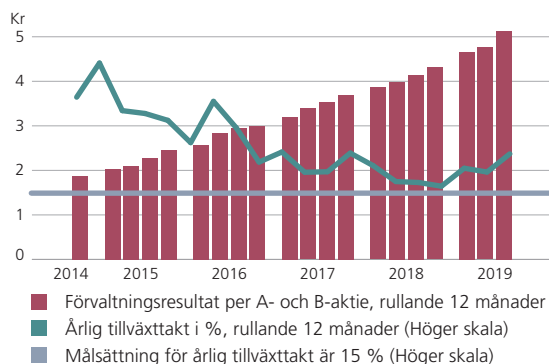
Sagax finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från den löpande 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.

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.

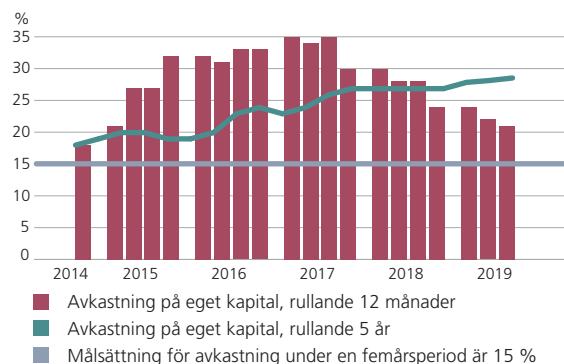
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	21 %	29 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	24 %	26 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att tydligt prioritera kunder med hög kreditvärdighet samt att försöka erhålla långa 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 välrenommerade 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 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.

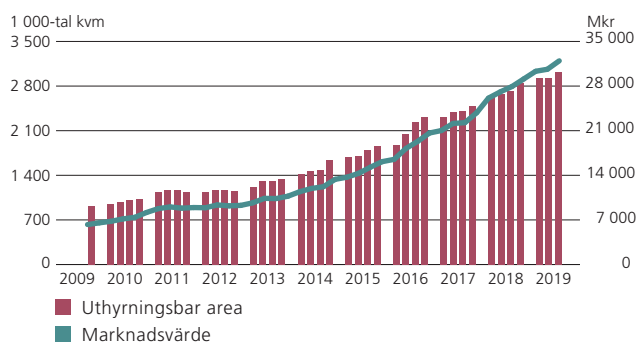
HÅLLBARHETSARBETE

Tyngdpunkten i Sagax 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.

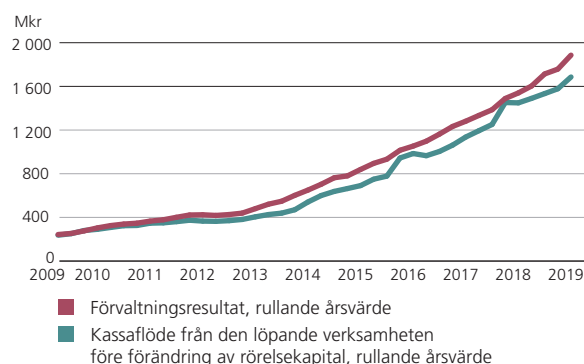
Förvaltningens negativa externaliteter består i huvudsak av den miljöpåverkan som kan följa av lokalernas uppvärmning. Sagax organisations koldioxidavtryck, som för 2018 beräknades till 252 ton koldioxid, avses att kompenseras för i likhet med föregående år.

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 berörs 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 september 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 23 % till 1 483 (1 201) miljoner kronor varav 314 (234) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 26 % till 4,08 (3,25) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 808 (1 399) miljoner kronor, varav 300 (372) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 692 (276) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 525 (131) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med

269 (33) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för -103 (112) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 582 (2 398) miljoner kronor.

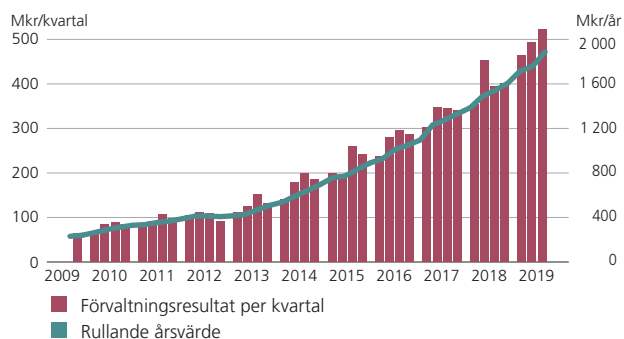
INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 16 % till 1 917 (1 656) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv.

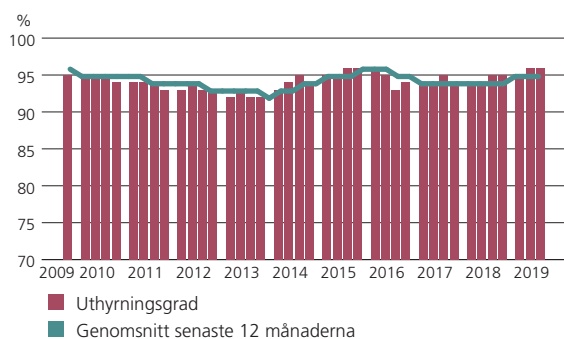
Övriga intäkter om 25 (26) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning, skadestånd på grund av bristfälligt underhåll samt försäkringsersättningar.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2,7 % exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Stockholm (5,8 %) och Nederländerna (5,1 %) huvudsakligen till följd av minskade vakanser. Övriga marknadssegment har uppvisat mindre intäktsökningar (1,0 % i genomsnitt) i befintligt bestånd.

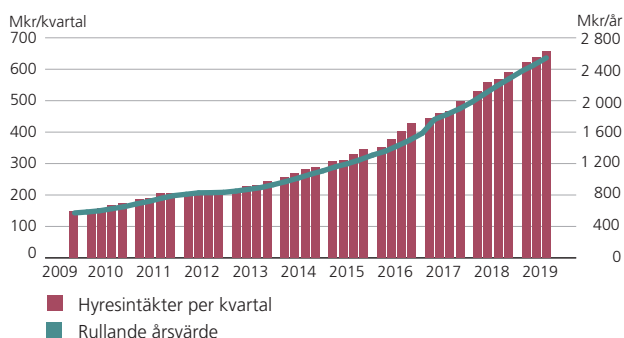
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (95 %), vilket är en ökning sedan årsskiftet. Under perioden har vakansvärdet ökat med 54 (59) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 80 (63) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 18 (19) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en minskning med 1 (2) miljoner kronor under perioden. Valutakursförändring ökade vakansvärdet med 4 (4) miljoner kronor.

Sammantaget har det utgående vakansvärdet minskat med 9 miljoner kronor under perioden och uppgår till 123 miljoner kronor. Det utgående vakansvärdet ökade med 3 miljoner kronor under motsvarande period föregående år och uppgick då till 125 miljoner kronor vid periodens utgång.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 87 (64) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 77 (60) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och 10 (4) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 6 miljoner kronor under 2019. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Uthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 12 (39) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 199 (149) miljoner kronor, en nettoökning med 47 miljoner kronor sedan årsskiftet. Förändringen förklaras av att vakansvärdet avseende ännu ej inflyttade uthyrningar minskat med 17 miljoner kronor samtidigt som vakansvärdet avseende uppsagda hyresavtal ökat med 38 miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-sep	2018 jan-dec
Ingående vakans respektive år	132	122
Avflyttningar	54	89
Inflyttningar	-80	-86
Förändring av lämnade rabatter	-1	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	15	6
Vakansvärde, försålda fastigheter	-2	-5
Valutakursförändring	4	4
Utgående vakansvärde	123	132
Uppsagt för omförhandling	10	5
Uppsagda avtal, ej avflyttat	77	44
Uthyrning, ej inflyttat	-12	-29
Justerat utgående vakansvärde	199	152

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2019	15	6
2020	45	27
2021	3	30
2022	4	13
2024	1	1
Totalt	68	77

Vakanser 1 oktober 2019

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	675	26	4 %	628 000	20 000	3 %
Helsingfors	634	54	9 %	581 000	54 000	9 %
Finland, universitetsstäder	329	11	3 %	335 000	12 000	3 %
Paris	284	13	5 %	280 000	11 000	4 %
Nederländerna	248	11	4 %	282 000	8 000	3 %
Sverige, övrigt	200	2	1 %	389 000	3 000	1 %
Finland, övrigt	237	4	2 %	334 000	10 000	3 %
Övriga Europa	167	2	1 %	192 000	5 000	3 %
Totalt	2 773	123	4 %	3 021 000	124 000	4 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 223 (187) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat till 89 (87) miljoner kronor. Tomträttsavgäld om 18 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 34 (26) miljoner kronor. Samtliga kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 78 (78) miljoner kronor motsvarande 4,1 % (4,7 %) av koncernens hyresintäkter.

Koncernen hade vid periodens utgång 66 (58) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Bolaget har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	33
Finland	20
Frankrike	7
Nederländerna	5
Spanien	1
Totalt	66

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 455 (557) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 314 (234) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -51 (45) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 300 (372) miljoner kronor. Resultatet belastades med 109 (94) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 12 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 17 288 (15 231) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

De finansiella kostnaderna uppgick till 368 (368) miljoner kronor, trots större räntebärande skuld, engångskostnader för förtidslösen av obligationer om 21 miljoner kronor samt tomträttsavgälder om 18 miljoner kronor som från 2019 belastar finansnettot i enlighet med IFRS 16 till följd av lägre genomsnittlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 september 2019 till 2,0 % (2,4 %). För mer information om Sagax finansiering, se sidan 13.

Finansiella intäkter om 18 (31) miljoner kronor avser främst erhållna utdelningar från börsnoterade aktier. Minskningen beror på att NP3 Fastigheter AB som utgör Sagax största innehav

av börsnoterade aktier under 2019 förlagt stamaktieutdelningen till två tillfällen under året. Från september är NP3 Fastigheter AB ett intresseföretag och redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 508 (1 027) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 526 (1 046) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 11.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 477 (493) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 292 (151) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 341 (704) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2019
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	477
Avflyttningar/Omförhandlingar	-292
Allmän marknadsvärdeförändring	341
Totalt	526

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -18 (-19) miljoner kronor under perioden, se även sidan 11.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 692 (277) miljoner kronor under perioden varav -51 (45) miljoner kronor avser joint ventures.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -103 (112) miljoner kronor, varav -51 (45) avser joint ventures. Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick vid periodens slut till -159 (-113) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 13.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 525 (124) miljoner kronor. Ingen försäljning av aktier har skett under perioden.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med 269 (33) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 174 (64) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 118 (319) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattekostnad uppgick till 1 752 (1 485) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 370 (1 174) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 51 (125) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 736 (–2 577) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 708 (1 528) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 395 (248) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 40 (35) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 22.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD 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 2 000 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 950 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-juni 2019.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 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-

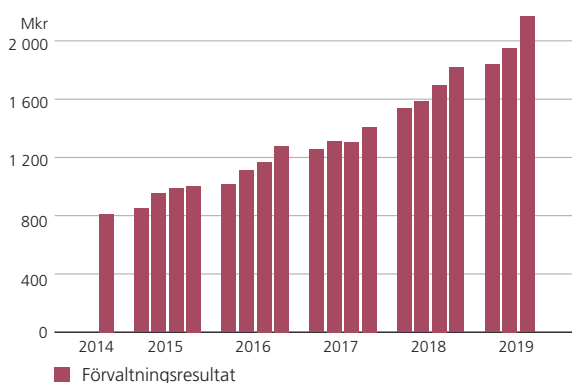
ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid, minskat med kostnader för tomträttsavgifter. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder 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 tomtträttsavgifter 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%) schablonskatt.

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

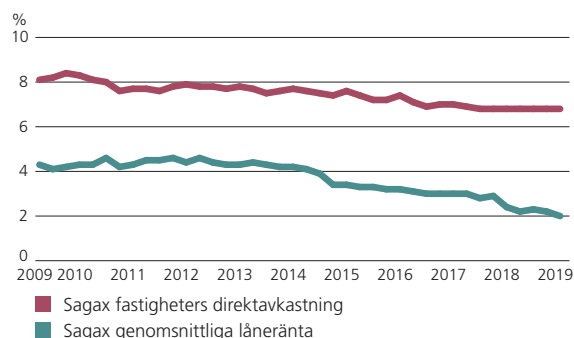
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2019	1 jan 2019
Hyresvärde	2 773	2 510
Vakans	-123	-132
Hyresintäkter	2 650	2 378
Fastighetskostnader	-464	-395
Driftnetto	2 186	1 983
Central administration	-132	-132
Joint ventures och intresseföretag	520	372
Finansiella kostnader	-386	-387
Leasingkostnader	-22	-20
Förvaltningsresultat	2 166	1 816
Skatt	-412	-400
Resultat efter skatt	1 754	1 416
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	216	204
– varav ägare av A- och B-aktier	1 505	1 178

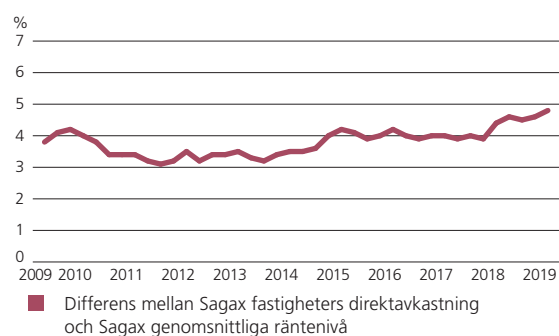
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 september 2019 omfattade fastighetsbeståndet 539 (501) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 021 000 (2 728 000) kvadratmeter. De två största marknadsområdena, Stockholm och Helsingfors, motsvarade totalt 51 % (55 %) av marknadsvärdet och 47 % (51 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 773 (2 427) miljoner kronor respektive 2 650 (2 302) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 2 439 (2 484) miljoner kronor varav 1 916 (2 250) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 50 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 208 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg Postikatu 3 i Åbo med en uthyrningsbar area om 14 300 kvadratmeter.

Totalt 523 (234) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 67 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 60 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 277 miljoner

kronor investerades avseende nyproduktion och 108 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Koncernen har avtalat om förvärv av en fastighet i Finland, två fastigheter i Nederländerna, en fastighet i Frankrike och en fastighet i Spanien som tillträds under fjärde kvartalet samt 15 fastigheter i Spanien som tillträds under första kvartalet 2020. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 510 miljoner kronor. Se även händelser efter periodens utgång på sidan 28.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 24 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 52 000 kvadratmeter avyttrats för totalt 939 miljoner kronor, varav sex fastigheter till Sagax joint venture Söderport för totalt 668 miljoner kronor. Avtal om försäljning har ingåtts för sammantaget sex fastigheter i Sverige, Finland och Frankrike för totalt 440 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 oktober 2019

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Andel		Mkr	Andel
Stockholm	76	628 000	20 000	9 680	15 400	675	24 %	96 %	649	24 %
Helsingfors	72	581 000	54 000	6 768	11 600	634	23 %	91 %	580	23 %
Finland, universitetsstäder	65	335 000	12 000	3 122	9 300	329	12 %	97 %	318	12 %
Paris	59	280 000	11 000	2 786	10 000	284	10 %	95 %	271	10 %
Nederländerna	50	282 000	8 000	2 722	9 700	248	9 %	96 %	236	9 %
Sverige, övrigt	42	389 000	3 000	2 225	5 700	200	7 %	99 %	198	7 %
Finland, övrigt	143	334 000	10 000	2 610	7 800	237	9 %	98 %	233	9 %
Övriga Europa	32	191 000	5 000	1 913	10 000	167	6 %	99 %	164	6 %
Totalt	539	3 021 000	124 000	31 825	10 500	2 773	100 %	96 %	2 650	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-september 2019

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	27	247	274	11 %	-672	-398
Helsingfors	53	114	167	7 %	-	167
Finland, universitetsstäder	228	19	247	10 %	-4	243
Paris	612	102	714	29 %	-54	660
Nederländerna	615	11	626	26 %	-	626
Sverige, övrigt	-	1	1	0 %	196	-195
Finland, övrigt	43	26	69	3 %	-4	65
Övriga Europa	337	2	339	14 %	-10	329
Totalt	1 916	523	2 439	100 %	-939	1 497

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax har en diversifierad avtalsstruktur, vilket stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att 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 1 747 (1 533) hyresavtal med cirka 1 200 (1 000) hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 738 (1 524) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 83 % (85 %) av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i 6 (7) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % (10 %) av Sagax kontrakterade årshyra. Endast 3 (2) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresin-

täkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 8 % (5 %) av koncernens kontrakterade årshyra.

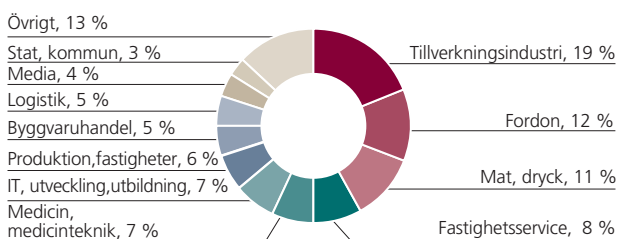
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 19 % (18 %) av de kontrakterade hyresintäkterna kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 12 % (13 %) från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning samt 11 % (12 %) från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanter 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 56 % av kontrakterad årshyra förfaller år 2023 eller senare. Mellan åren 2019 och 2022 förfaller 4–15 % av kontrakterad årshyra per år. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 30 september 2019 till 5,5 (6,1) år.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	210	8 %	3	70	12
1–2 %	229	9 %	6	38	5
< 1 %	2 210	83 %	1 738	1	5
Totalt	2 650	100 %	1 747	2	5

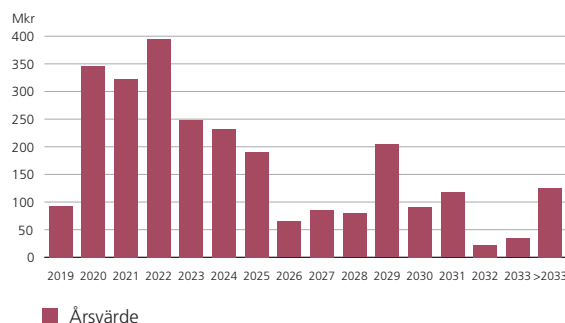
Branschexponering för hyresvärde



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
		Mkr	Andel
2019	96 000	93	4 %
2020	312 000	346	13 %
2021	381 000	322	12 %
2022	395 000	395	15 %
2023	244 000	248	9 %
> 2023	1 469 000	1 246	47 %
Totalt	2 897 000	2 650	100 %

Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 539 (501) fastigheter uppgick den 30 september 2019 till 31 825 (27 845) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 777 (586) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 526 (1 046) 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 september 2019 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag förutom de fem tyska fastigheterna vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland endast värderas externt vid årsskiftet samt tio nyligen förvärvade fastigheter i Spanien vilka upptagits till förvärvspris. Sex 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 (4,9–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,9–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,5–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

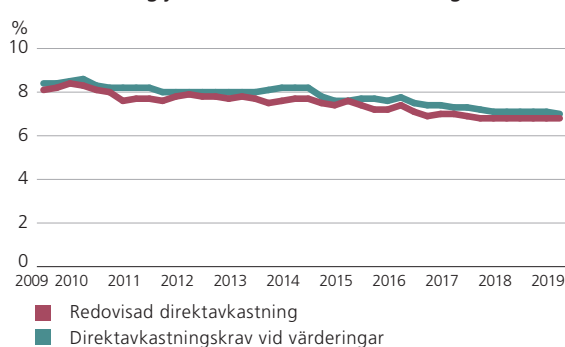
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,9 % (7,9 %) respektive 8,3 % (8,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,0 % (7,1 %) per 30 september 2019. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse 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.

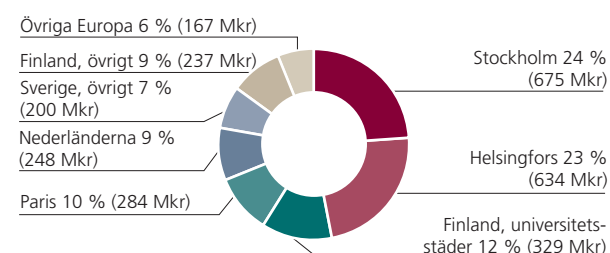
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2018	29 024	512
Förvärv av fastigheter	1 916	50
Investeringar i befintligt bestånd	523	
Försäljning av fastigheter	-939	-24
Avstyckning fastighet	-	1
Omräkningseffekt valuta	777	
Orealiserad värdeförändring	524	
Fastighetsbestånd 30 september 2019	31 825	539

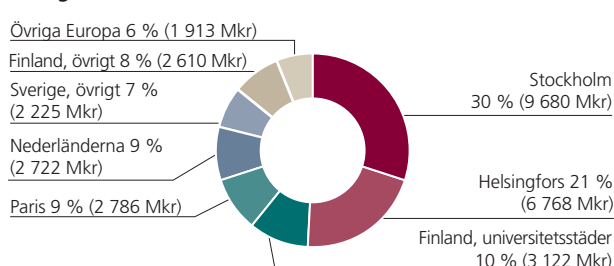
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 314 (234) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 300 (372) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -51 (45) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures och intresseföretag uppgick till 5 043 (2 971) miljoner kronor.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Nyfosa-koncernen. Sagax äger, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Därutöver har Sagax förvärvat 20 % av NP3 Fastigheter AB som därmed redovisas som intresseföretag. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

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 69 % av Söderports hyresvärde om 802 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 september 2019. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 37 (26) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 5 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 9 (5) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 91 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

Under perioden har 18 fastigheter förvärvats i Stockholm och 1 i Göteborg för sammanlagt 1 520 miljoner kronor, varav 9 från Nyfosa och 6 från Sagax. De förvärvade fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om 85 000 kvadratmeter och hyresvärdet uppgår till 106 miljoner kronor.

Under perioden har Söderport avtalat om avyttring av 6 fastigheter i Torslanda till Torslanda Property Investment AB (TPI). Fastigheterna utgörs huvudsakligen av kontorsfastigheter belägna i anslutning till TPI:s befintliga fastighet och omfattar en uthyrningsbar area om 145 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till 170 miljoner kronor. TPI erlägger 965 miljoner kronor av köpeskillingen i form av nyemitterade TPI-aktier. Genom emissionen kommer Söderports ägarandel i TPI att öka från 28,6 % till 78,4 %. Transaktionen slutfördes efter periodens utgång. Därutöver har Söderport efter periodens utgång avyttrat 10 fastigheter till Nyfosa med en sammanlagd uthyrningsbar area om 64 600 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 364 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 53,2 miljarder kronor den 30 september 2019. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

NP3 FASTIGHETER AB

NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 344 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 10,7 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 082 miljoner kronor per 30 september 2019. Mer information om NP3 Fastigheter AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

Sagax joint ventures och intresseföretag

	Söderport		Hemsö		NP3
	2019 30 sep	2018 30 sep	2019 30 sep	2018 30 sep	2019 30 sep
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15	20
Hyresintäkter, Mkr	510	434	2 252	1 935	740
Förvaltningsresultat, Mkr	283	208	1 276	1 097	360
Periodens resultat, Mkr	395	640	1 996	1 889	354
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	141	104	166	130	7
Antal fastigheter	89	70	364	353	344
Hyresvärde, Mkr	802	621	3 133	2 637	1 082
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	9 768	7 472	53 218	42 573	10 661
Uthyrningsbar area, kvm	777 000	660 000	1 833 000	1 679 000	1 309 000
Hyresduration, år	4,7	4,3	9,7	9,0	4,2
Ekonomisk vakansgrad, %	5	4	2	2	7
Räntebärande skulder, Mkr	5 712	3 914	36 008	28 738	6 767
Kapitalbindning, år	4,2	1,7	7,2	6,6	2,5
Räntebindning, år	2,3	1,9	6,4	5,1	2,5
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-272	-264	-366	-350	-102

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2019 till 17 892 (14 491) miljoner kronor. Under perioden har det egna kapitalet förändrats till följd av totalresultat för perioden om 2 837 miljoner kronor, nyemission av stamaktier av serie D om 198 miljoner kronor efter transaktionskostnader, nyemission av stamaktier av serie B kopplad till incitamentsprogrammet om 8 miljoner kronor samt aktieutdelning om 566 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 17 288 (15 231) miljoner kronor. Motsvarande 13 981 (10 156) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Nettoskulden uppgick till 15 351 (14 217) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 4 338 (3 829) miljoner kronor. Återstående räntebärande brutto-

skuld bestod av börsnoterade obligationslån om 11 591 (9 897) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 358 (1 505) miljoner kronor. På sidan 14 redovisas obligationslårens huvudsakliga villkor.

Säkerställda skulder motsvarade 15 % (17 %) av de totala tillgångarna per 30 september 2019. Vid samma tidpunkt motsvarade icke säkerställda skulder 30 % (31 %) 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 45 % (47 %) och räntetäckningsgraden till 489 % (426 %). Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 6,9 (7,3) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram nedan.

Totalt har 6 235 (6 657) miljoner kronor upptagits i lån varav 4 281 miljoner kronor i form av obligationslån inom

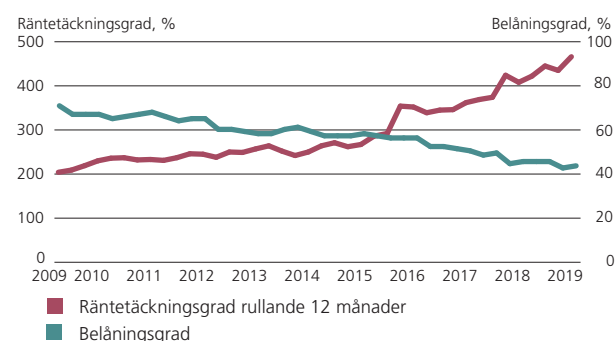
Ränte- och kapitalbindning 30 september 2019

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2019	1 188	0,7 %	7 %	87	1 %	–	–
2020	400	1,8 %	2 %	–	–	–	–
2021	1 325	1,8 %	8 %	1 705	10 %	–	–
2022	1 284	2,1 %	7 %	1 250	7 %	484	0,7 %
2023	2 288	2,1 %	13 %	4 505	26 %	717	0,9 %
> 2023	10 804	2,1 %	62 %	9 742	57 %	829	2,2 %
Summa/genomsnitt	17 288	2,0 %	100 %	17 288	100 %	2 030	1,4 %

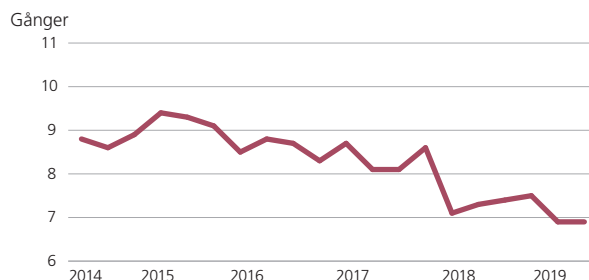
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2019	30 sep 2018
Räntebärande skulder	17 288	15 231
Räntebärande tillgångar	–9	–7
Likvida medel	–467	–307
Börsnoterade aktier	–1 461	–700
Nettoskuld	15 351	14 217

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 5 252 (5 434) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 504 (273) miljoner kronor.

Periodiserade upplåningskostnader om 84 (87) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 17 205 (15 144) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,0 (3,0) år respektive 3,9 (3,5) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,0 % (2,4 %) 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 under perioden förtidsinlöst fyra obligationslån. Lösenkostnaderna jämte kostnaden för den temporära överskottslikviditeten beräknas under 2019 uppgå till cirka 40 miljoner kronor.

Sagax har 9 742 (–) 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 6 507 (6 066) miljoner kronor varav ränteswappar om 2 030 (2 473) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå

Börsnoterade obligationslån 30 september 2019

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2017-2021	600	2,16 %	Stibor 3M+2,25 %	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	2,01 %	Stibor 3M+2,15 %	2022-02-15	SE0010324228
Summa/genomsnitt	1 850	2,08 %			

Löptid	M€	Aktuell ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024	500	2,00 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025	300	2,25 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2019-2025	108 ¹⁾	0,87 %	2,25 % ²⁾	2025-03-13	XS1962543820
Summa/genomsnitt	908	2,11 %			

1) Nominellt värde uppgår till 100 miljoner euro.

2) Kuponränta.

Derivatavtal 30 september 2019

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2019	Marknadsvärde 31 dec 2018	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 030	4,4	–160	–122	–38
Räntetak	4 477	2,6	0	4	–4
Summa	6 507	3,1	–159	–117	–42

om 1,4 % (1,8 %), se tabell på sidan 13. Därutöver innehåller koncernen räntetak avseende 4 477 (3 593) miljoner kronor i underliggande nominellt belopp.

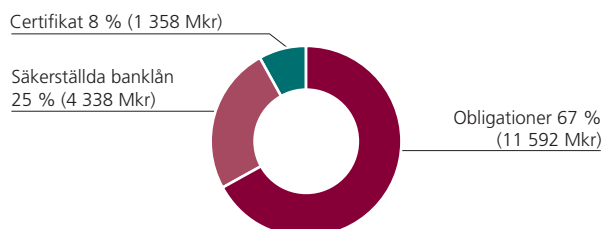
RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive marknadsvärde för börsnoterade aktier, uppgick den 30 september 2019 till 52 (-2 059) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 3 817 (3 716) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

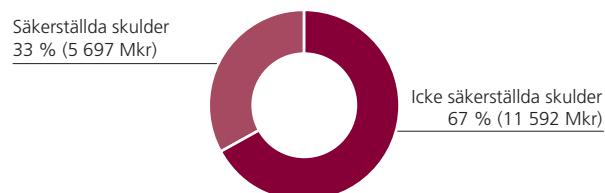
Rating och nyckeltal enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	40 %	44 %	44 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	5,0 x	4,3 x	4,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	15 %	17 %	21 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld



Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	1 917	1 656	657	567	2 247	2 509
Övriga intäkter	25	26	2	2	30	29
Driftkostnader	-164	-141	-43	-40	-197	-220
Underhållskostnader	-59	-46	-21	-15	-59	-72
Tomträttsavgäld	–	-16	–	-5	-22	-6
Fastighetsskatt	-89	-70	-32	-22	-93	-112
Övriga fastighetskostnader	-34	-26	-13	-9	-37	-44
Driftnetto	1 597	1 382	550	478	1 869	2 084
Central administration	-78	-78	-28	-29	-132	-132
Resultat från joint ventures och intresseföretag	455	557	182	124	830	727
– varav förvaltningsresultat	314	234	120	83	312	393
– varav värdeförändringar	249	417	112	77	677	509
– varav skatt	-109	-94	-50	-36	-160	-175
Finansiella intäkter	18	31	1	1	35	22
Finansiella kostnader	-350	-368	-113	-137	-481	-462
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-18	–	-6	–	–	-18
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	1 623	1 524	584	436	2 121	2 220
– varav Förvaltningsresultat	1 483	1 201	523	395	1 603	1 886
Värdeförändringar:						
Fastigheter, realiserade	-18	-19	-15	-2	-22	-21
Fastigheter, orealiserade	526	1 046	63	290	1 265	744
Finansiella instrument, realiserade	–	31	–	24	36	5
Finansiella instrument, orealiserade	743	201	263	113	211	753
Resultat före skatt	2 874	2 782	896	861	3 611	3 702
Uppskjuten skatt	-118	-319	28	-132	-435	-234
Aktuell skatt	-174	-64	-112	3	-10	-120
Periodens resultat	2 582	2 398	812	732	3 166	3 349
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	560	355	190	-216	363	568
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	23	4	2	-1	3	22
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	-324	-33	-112	146	-49	-340
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-4	-35	-5	-16	-29	2
Totalresultat för perioden	2 837	2 688	887	646	3 454	3 601
Resultat per A- och B-aktie, kr ¹⁾	7,54	7,04	2,35	2,13	9,24	9,79
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ¹⁾	7,53	7,03	2,35	2,13	9,24	9,78
Resultat per D-aktie, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner ¹⁾	317,5	316,6	319,0	316,8	316,7	317,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner ¹⁾	317,9	316,8	319,3	317,0	316,9	317,7
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	105,0	77,0	107,8	97,0	83,0	103,8

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemissionen av A- och B-aktier under 2019 genom att antalet aktier multiplicerats med 2. Fondemissionsvillkoren var 1 A- respektive B-aktie för varje A- respektive B-aktie. Avstämningsdagen för fondemissionen var 3 juni 2019.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Förvaltningsfastigheter	31 385	27 642	28 769
Förvaltningsfastigheter till försäljning	440	203	255
Leasingavtal nyttjanderätt	352	–	–
Joint ventures och intresseföretag	5 043	2 971	3 286
Räntederivat	0	3	4
Övriga anläggningstillgångar	42	14	14
Summa anläggningstillgångar	37 262	30 833	32 328
Kassa och bank	467	307	73
Börsnoterade aktier	338	700	872
Övriga omsättningstillgångar	581	419	417
Summa omsättningstillgångar	1 387	1 426	1 362
Summa tillgångar	38 649	32 259	33 690
Eget kapital	17 892	14 491	15 416
Långfristiga räntebärande skulder	15 701	12 383	13 866
Uppskjuten skatteskuld	1 752	1 485	1 599
Räntederivat	160	116	122
Övriga långfristiga skulder	464	65	67
Summa långfristiga skulder	18 076	14 049	15 654
Företagscertifikat	1 358	1 505	1 505
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	144	1 256	312
Övriga kortfristiga skulder	1 178	958	803
Summa kortfristiga skulder	2 681	3 719	2 620
Summa eget kapital och skulder	38 649	32 259	33 690

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	2 874	2 782	896	861	3 611	3 702
Värdeförändringar på finansiella instrument	-743	-231	-263	-137	-247	-759
Värdeförändringar på fastigheter	-506	-1 027	-47	-288	-1 244	-722
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-455	-557	-182	-124	-830	-727
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	264	254	-	-	254	264
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	34	32	12	17	46	48
Betald skatt	-72	-66	-1	-21	-87	-93
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-27	-13	-3	-4	-15	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 370	1 174	412	304	1 490	1 686
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-111	-91	-45	-72	-88	-108
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	162	216	65	139	188	134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 421	1 298	432	371	1 590	1 712
Förvärv av fastigheter	-1 916	-2 250	-968	-633	-3 026	-2 692
Försäljning av fastigheter	921	23	190	1	24	923
Investeringar i befintliga fastigheter	-523	-234	-175	-111	-456	-744
Förvärv av börsnoterade aktier	-64	-197	-41	-	-450	-317
Försäljning av börsnoterade aktier	-	73	-	-	129	57
Kapitaltillskott till joint ventures och intresseföretag	-150	-	-	-	-	-150
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-4	8	2	-	8	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 736	-2 577	-992	-744	-3 771	-2 928
Emission av D- och B-aktier	198	960	-	-1	1 125	362
Utbetald utdelning till aktieägare	-498	-422	-62	-57	-479	-555
Incitamentsprogram	9	-2	-	-	-2	9
Upptagna lån	6 235	6 657	1 890	5 170	8 487	8 065
Amorterade lån	-5 252	-5 434	-919	-4 225	-6 707	-6 526
Förtida lösen av finansiella derivat	-	-242	-	-242	-242	-
Depositioner från hyresgäster	24	12	11	-1	14	26
Förändring av övriga långfristiga skulder	-7	-2	-5	-1	-2	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	708	1 528	915	643	2 195	1 375
Periodens kassaflöde	393	248	355	270	14	159
Kursdifferens i likvida medel	2	-1	1	-1	-1	2
Förändring av likvida medel	395	247	356	269	13	161
Likvida medel vid periodens ingång	73	60	112	37	60	307
Likvida medel vid periodens utgång	467	307	467	307	73	467

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
Emission av D-aktier	59	899	–	–	958
Transaktionskostnader	–	–8	–	–	–8
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	10	–	–	10
Aktieutdelning	–	–	–	–512	–512
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–4	–4
Incitamentsprogram	–	–	–	3	3
Totalresultat januari-september 2018	–	–	290	2 398	2 688
Eget kapital 30 september 2018	478	2 970	587	10 455	14 491
Emission av D-aktier	9	156	–	–	165
Aktieutdelning	–	–	–	–5	–5
Totalresultat oktober-december 2018	–	–	–2	768	766
Eget kapital 31 december 2018	487	3 126	585	11 218	15 416
Emission av D-aktier	10	191	–	–	201
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Fondemission	279	–279	–	–	–
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	11	–	–	11
Aktieutdelning	–	–	–	–566	–566
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–7	–7
Incitamentsprogram	–	–	–	4	4
Totalresultat januari-september 2019	–	–	254	2 582	2 837
Eget kapital 30 september 2019	776	3 046	839	13 231	17 893

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-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	496	476	396	237	260	468	–	–	657	704
Helsingfors	429	376	320	235	–15	329	–	2	306	566
Finland, universitetsstäder	234	178	181	107	22	110	–1	–	201	217
Paris	175	122	119	69	32	39	–1	–	150	108
Nederländerna	150	87	131	55	187	25	–	–	318	80
Sverige, övrigt	157	155	124	114	27	11	–14	–1	137	125
Finland, övrigt	173	170	142	124	63	80	–3	–20	202	184
Övriga Europa	103	91	94	69	–50	–17	1	–	44	52
Delsumma	1 917	1 656	1 507	1 010	526	1 046	–18	–19	2 015	2 036
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	743	231
Joint ventures	–	–	314	234	295	376	6	–4	455	557
Övrigt ej fördelat	–	–	–338	–43	–	–	–	–	–338	–42
Totalt	1 917	1 656	1 483	1 201	819	1 422	–12	–23	2 874	2 782

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2019 30 sep	2018 30 sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	9 680	9 540	247	112	27	290	–672	–
Helsingfors	6 768	5 882	114	104	53	205	–	–
Finland, universitetsstäder	3 122	2 627	19	7	228	597	–4	–
Paris	2 786	1 925	102	5	612	431	–54	–
Nederländerna	2 722	1 539	11	–	615	622	–	–
Sverige, övrigt	2 225	2 444	–	2	–	–	–196	–16
Finland, övrigt	2 610	2 368	26	3	43	–	–4	–25
Övriga Europa	1 913	1 522	2	1	337	105	–10	–
Totalt	31 825	27 845	523	234	1 915	2 250	–939	–42

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	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	83	83	83	85	86	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	95	95	95	93	97	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	95	94	94	96	94
Hyresduration vid periodens utgång, år	5,5	6,1	6,0	6,6	7,1	7,4	8,2
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 021	2 728	2 850	2 489	2 312	1 860	1 634
Antal fastigheter vid periodens utgång	539	501	512	495	440	225	184
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	8	8
Avkastning på eget kapital, %	21	25	24	30	33	32	18
Genomsnittlig ränta, %	2,0	2,4	2,2	3,0	3,1	3,3	4,1
Räntebindning inkl. derivat, år	4,0	3,0	3,0	2,1	2,7	3,0	3,0
Kapitalbindning, år	3,9	3,5	3,6	3,1	3,6	4,2	3,2
Soliditet, %	46	45	46	42	38	34	32
Belåningsgrad, %	45	47	47	50	54	59	59
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,9	7,3	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,3	4,2	3,7	3,4	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	5,0	4,3	4,3	4,0	3,7	3,3	2,9
Data per A- och B-aktie²⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	113,00	62,30	65,70	49,10	40,87	35,87	22,00
Substansvärde (NAV), kr	51,80	41,44	44,22	35,04	26,89	17,76	13,62
Eget kapital, kr	42,61	33,36	35,70	27,15	19,61	13,01	8,75
Eget kapital efter utspädning, kr	42,55	33,34	35,67	27,13	19,57	12,96	8,72
Resultat, kr	7,54	7,04	9,24	8,86	7,27	4,94	2,03
Resultat efter utspädning, kr	7,53	7,03	9,24	8,85	7,25	4,93	2,03
Förvaltningsresultat, kr	4,08	3,26	4,31	3,71	2,99	2,46	1,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	4,08	3,25	4,31	3,70	2,98	2,45	1,87
Kassaflöde, kr	3,73	3,17	3,95	3,27	2,57	2,00	1,50
Kassaflöde efter utspädning, kr	3,72	3,17	3,95	3,26	2,56	2,00	1,50
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,00	0,90	0,72	0,58	0,40
Antal vid periodens utgång, miljoner	319,0	316,8	316,8	316,5	316,5	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	319,4	317,0	317,1	316,7	317,1	317,5	317,4
Genomsnittligt antal, miljoner	317,5	316,6	316,7	316,5	316,5	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	317,9	316,8	316,9	317,0	317,2	317,6	317,3
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	37,70	34,70	31,70	29,92	28,30	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	–	–
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	–	–
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	107,8	97,0	101,9	63,6	18,2	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	105,0	77,0	83,0	43,1	2,9	–	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	38,30	35,60	34,85	33,40	30,40	31,30	36,00
Eget kapital, kr	31,50	31,50	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	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 2 000 000 av AB Sagax återköpta B-aktier.

2) Jämförelsetalen har justerats för fondemissionen av A- och B-aktier under 2019 genom att antalet aktier multiplicerats med 2. Fondemissionsvillkoren var 1 A- respektive B-aktie för varje A- respektive B-aktie. Avstämningsdagen för fondemissionen var 3 juni 2019.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Nettoomsättning	53	47	62
Administrationskostnader	-62	-69	-107
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-9	-22	-45
Resultat från andelar i koncernföretag	254	–	145
Resultat från andelar i joint ventures	64	54	54
Finansiella intäkter	576	352	460
Finansiella kostnader	-603	-238	-395
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	282	146	219
Periodiseringsfond	4	–	-6
Skatt	-61	-20	-5
Periodens resultat	225	126	208

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Fordringar på koncernföretag	1 665	1 995	2 144
Övriga finansiella anläggningstillgångar	6 407	4 252	5 919
Summa anläggningstillgångar	8 074	6 249	8 065
Kassa och bank	186	99	2
Fordringar på koncernföretag	11 905	9 889	9 630
Övriga omsättningstillgångar	62	76	69
Summa omsättningstillgångar	12 154	10 064	9 701
Summa tillgångar	20 228	16 312	17 766
Eget kapital	3 764	3 603	3 842
Obeskattade reserver	19	17	23
Långfristiga räntebärande skulder	7 267	9 897	9 311
Skulder till koncernföretag	3 430	–	257
Uppskjuten skatteskuld	3	3	3
Summa långfristiga skulder	10 700	9 900	9 571
Kortfristiga räntebärande skulder	1 358	1 506	1 505
Skulder till koncernföretag	4 068	934	2 481
Övriga kortfristiga skulder	319	353	343
Summa kortfristiga skulder	5 745	2 792	4 330
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	20 228	16 312	17 766

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 13 786 (10 533) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 40 822 (23 718) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Sagax genomförde den 3 juni en fondemission 1:1 med utgivning av nya stamaktier av serie A och B. Fondemissionen har minskat aktiekursen för berörda aktier och ökat antalet utestående aktier.

Totalt fanns 443 575 439 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 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 och år.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2017-2020, 2018-2021 respektive 2019-2022. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna B-aktier i juni 2020, juni 2021 respektive juni 2022. 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.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 sep 2019	30 sep 2018	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jan-sep 2019	jan-sep 2018
A-aktier	124,00	63,00	4	1	0,4	0,1
B-aktier	113,00	62,30	10	8	8,4	5,2
D-aktier	37,70	34,70	57	45	8,4	4,5
Preferensaktier	38,30	35,60	37	31	0,9	0,8

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 5,15 (4,15) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 21,9 (15,0).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 42,55 (33,34) kronor. Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie uppgick till 51,80 (41,44) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 266 % (187 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 218 % (150 %) av substansvärde (NAV) per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie⁴⁾

	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	113,00	62,30	64,70	49,10	40,87	35,87	22,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	5,15	4,15	4,30	3,70	2,98	2,45	1,86
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	4,52	3,86	3,94	3,26	2,56	2,00	1,50
Eget kapital efter utspädning, kr	42,55	33,34	35,67	27,13	19,57	12,96	8,72
Substansvärde (NAV), kr ³⁾	51,80	41,44	44,22	35,04	26,89	17,76	13,62
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	21,9	15,0	15,0	13,3	13,7	14,6	11,8
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	25,0	16,2	16,4	15,1	16,0	18,0	14,7
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	266	187	182	181	209	277	252
B-aktiens börskurs/Substansvärde (NAV), %	218	150	147	140	152	202	162

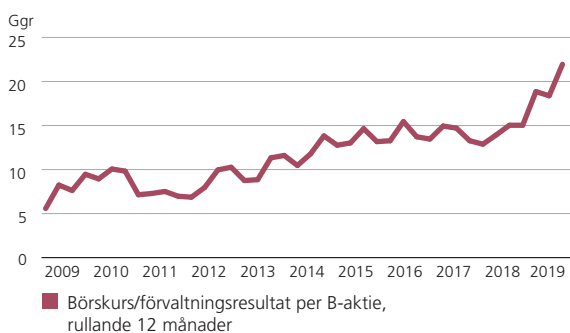
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

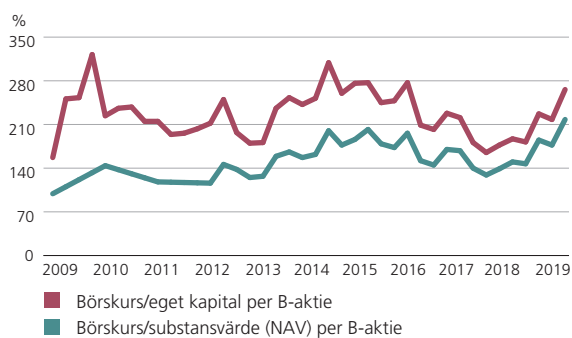
3) För definition, se sidan 33.

4) Jämförelsetalen har justerats för fondemissionen av A- och B-aktier under 2019 genom att antalet aktier multiplicerats med 2. Fondemissionsvillkoren var 1 A- respektive B-aktie för varje A- respektive B-aktie. Avstämningsdagen för fondemissionen var 3 juni 2019.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 30 sep 2019¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	7 903	Privatpersoner bosatta i Sverige	12 115	9 %	Sverige	12 854	89 %
501–1 000	1 335	Privatpersoner bosatta utomlands	87	0 %	Schweiz	19	3 %
1 001–2 000	1 180	Företag/institutioner i Sverige	739	81 %	USA	52	2 %
2 001–5 000	1 381	Företag/institutioner utomlands	845	10 %	Storbritannien	63	2 %
5 001–10 000	721				Luxemburg	29	2 %
10 001–50 000	866				Övriga	769	3 %
50 001–	400						
Totalt	13 786	Totalt	13 786	100 %	Totalt	13 786	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 sep 2019¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 548 800	76 402 050	262 228	775	19,7 %	26,7 %
Rutger Arnhult med bolag	5 723 170	34 763 194	4 401 254	3 017	10,1 %	14,1 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	34 970 660	50 600	–	8,9 %	11,4 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,5 %	3,5 %
Länsförsäkringar Fonder	–	17 782 349	–	–	4,0 %	2,6 %
Fjärde AP-fonden	5 716	11 935 906	5 738 838	–	4,0 %	2,6 %
Avanza Pension	50 142	1 121 410	9 483 152	1 457 110	2,7 %	1,8 %
SEB Fonder	–	12 002 790	51 753	–	2,7 %	1,8 %
Erik Selin med bolag	1 148 760	4 514 079	2 142 874	–	1,8 %	2,7 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 750 301	190 216	–	1,7 %	1,7 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	1,3 %	0,8 %
Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company	–	–	4 900 000	–	1,1 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 505 000	–	1,0 %	0,7 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 500 000	0,8 %	0,5 %
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	3 346 410	200 000	–	0,8 %	0,7 %
Vanguard	–	–	2 925 680	506 465	0,8 %	0,5 %
Handelsbanken Fonder	–	3 371 924	–	–	0,8 %	0,5 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 132 243	–	0,7 %	0,5 %
Andra AP-fonden	–	2 952 050	645	–	0,7 %	0,4 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	2 119 784	–	–	0,5 %	0,7 %
Summa 20 största ägare	22 582 516	236 260 565	43 727 525	5 467 367	69,4 %	74,8 %
Övriga aktieägare	4 251 028	53 897 302	64 072 475	11 316 661	30,1 %	25,2 %
Delsumma	26 833 544	290 157 867	107 800 000	16 784 028	99,5 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	26 833 544	292 157 867	107 800 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	15 454 838	119 620 758	690 413	923	30,6 %	40,2 %

1) Aktieägarstruktur per 30 september 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	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 833 544	1,00	26 833 544	39 %	6 %
B-aktier	292 157 867	0,10	29 215 787	43 %	66 %
D-aktier	107 800 000	0,10	10 780 000	16 %	24 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	2 %	4 %
Summa	443 575 439		68 507 734	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 kostnadposter 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 30 september 2019, se sidan 11. 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 ränte-

kostnader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 30 september 2019, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 35 (56) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 1 (4) 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 skäligen 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.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2019, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 5 120 (4 977) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-6 365	-3 182	-	3 182	6 365
Belåningsgrad, %	54	49	45	41	38

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-835/+886
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-739/+774
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 186/-1 198
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-222/+214

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	437	463	489	515	ET

säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valuta-kurseffekter 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 be-

skattningsåret 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 30 september 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 %	+/-26	+/-21	+/-21
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-26	+/-21	+/-21
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+5	-/+4	-/+4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-18/+6	-15/+5	-15/+5
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-17/-6	-14/-5	-14/-5
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-31/+19	-25/+16	-25/+16
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-25/+2	-20/+1	-20/+1
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-115	+/-89	+/-512
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2019	+/-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 i euro.

3) 19 % schablonskatt beaktad.

Händelser efter periodens utgång

Den 2 oktober pressmeddelades att Sagax joint venture Söderport avyttrat tio fastigheter för sammanlagt 214 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i Filipstad, Kumla, Kungsör, Oskarshamn, Piteå och Sandviken och omfattar en sammanlagd uthyrningsbar area om 64 600 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till 34 miljoner kronor.

Den 22 oktober pressmeddelades att Sagax avtalat om försäljning av 8 fastigheter i Småland för 180 miljoner kronor till Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Emilshus kommer att erlagga köpeskillingen i form av nyemitterade aktier. Emilshus är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i

Småland. Sagax kommer att äga 25 % av Emilshus. De överlåtna fastigheterna omfattar sammanlagt 47 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägna i Aneby, Eksjö, Gnosjö, Näsjö, Sävsjö (2 stycken), Tranås och Vetlanda. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 6,4 år och de årliga hyresintäkterna till 15,3 miljoner kronor. Försäljningen sker i bolagsform och frånträde beräknas ske i november. Fastigheterna har i Sagax finansiella rapportering ingått i segmentet "Sverige, övrigt". Transaktionen medför ingen realiserad värdeförändring.

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 och som en motsvarande skuld. Sagax har genomfört en analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal har identifierats som de mest väsentliga. Den 1 januari 2019 uppgick värdet på nyttjanderätten för tomträttsavtal till 340 miljoner kronor. Därutöver har Sagax leasingavtal avseende kontor, fordon, kontorsutrustning och markarrenden. Enligt den nya standar-

den redovisas tomträttsavgäld inte längre som fastighetskostnad utan som finansiell kostnad. Leasingkostnaden avseende övriga leasingavtal fördelas mellan avskrivningar och finansiell kostnad. 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 24 oktober 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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 oktober 2019, klockan 15.30.

Revisors granskningsrapport

TILL STYRELSEN I AB SAGAX, ORG.NR 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Sagax per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags 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 24 oktober 2019

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2019	7 februari 2020
Delårsrapport januari-mars 2020	6 maj 2020
Årsstämma 2020	6 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	13 juli 2020

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

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

Juni 2020

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 juni 2020
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2020
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2020
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	3 juli 2020

September 2020

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	25 september 2020
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2020
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2020
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 oktober 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 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 direkt efter 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.

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 och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per preferensaktie	Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.	Nyckeltalet belyser preferensaktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint ventures men inklusive utdelningar från joint ventures, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt 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 värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple netavtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar 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.¹⁾

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Eget kapital per A- och B-aktie			
Resultat efter skatt	2 582	2 398	3 166	Eget kapital	17 892	14 491	15 416
Tillägg för omräkning till årsvärde	861	799	–	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 302	–3 924	–4 104
Genomsnittligt eget kapital	16 654	12 924	13 386	Justerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	13 590	10 567	11 312
Avkastning på eget kapital	21 %	25 %	24 %	Antal aktier, st	318 991 411	316 792 454	316 792 454
Avkastning på totalt kapital				Antal aktier efter utspädning, st	319 380 698	317 002 080	317 083 788
Förvaltningsresultat	1 483	1 201	1 603	Eget kapital per A- och B-aktie, kr	42,61	33,36	35,70
Tillägg för omräkning till årsvärde	494	400	–	Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	42,55	33,34	35,67
Finansiella kostnader	368	368	481	Ekonomisk uthyrningsgrad			
Tillägg för omräkning till årsvärde	123	123	–	Kontrakterad årshyra	2 650	2 302	2 374
Resultat före finansiella kostnader	2 468	2 092	2 084	Hyresvärde	2 773	2 427	2 510
Genomsnittligt totalt kapital	36 170	29 750	30 465	Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	95 %	95 %
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	7 %	Förvaltningsresultat			
Areamässig uthyrningsgrad				Resultat efter skatt	2 582	2 398	3 166
Kontrakterad area, tusental kvm	2 897	2 601	2 708	Skatt	401	477	605
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 021	2 728	2 850	Värdeförändringar	–1 500	–1 674	–2 168
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	95 %	95 %	Förvaltningsresultat	1 483	1 201	1 603
Belåningsgrad				Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Räntebärande skulder	17 288	15 231	15 763	Förvaltningsresultat	1 483	1 201	1 603
Totala tillgångar	38 649	32 259	33 690	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–187	–171	–237
Belåningsgrad	45 %	47 %	47 %	Justerat förvaltnings- resultat	1 296	1 030	1 367
Direktavkastning				Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter ut- spädning, kr	4,08	3,25	4,31
Driftnetto	1 597	1 382	1 869	Hyresduration			
Återläggning av tomt- rättsavgäld	–18	–	–	Avtalade framtida hyresintäkter	14 452	13 945	14 251
Tillägg för omräkning till årsvärde	532	461	–	Kontrakterad årshyra	2 650	2 302	2 374
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	23	52	91	Hyresduration, år	5,5	6,1	6,0
Valutaomräkning till balansdagskurs	19	6	2	Kassaflöde per A- och B-aktie			
Justerat driftnetto	2 153	1 901	1 962	Resultat före skatt	2 874	2 782	3 611
Fastigheternas bokförda värde	31 825	27 845	29 024	Ej kassaflödespåverkande poster	–1 431	–1 542	–2 035
Direktavkastning	6,8 %	6,8 %	6,8 %	Betald skatt	–72	–66	–87
EBITDA rullande 12 månader				Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–187	–171	–237
Driftnetto	2 084	1 794	1 869	Kassaflöde	1 184	1 003	1 252
Central administration	–132	–102	–132	Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,72	3,17	3,95
Utdelningar från joint ventures	264	254	254				
EBITDA	2 216	1 946	1 991				

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemissionen av A- och B-aktier under 2019 genom att antalet aktier multiplicerats med 2. Fondemissionsvillkoren var 1 A- respektive B-aktie för varje A- respektive B-aktie. Avstämningsdagen för fondemissionen var 3 juni 2019.

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Nettoskuld				Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Räntebärande skulder	17 288	15 231	15 763	Förvaltningsresultat	1 483	1 201	1 603
Räntebärande tillgångar	-9	-7	-6	Finansiella kostnader	368	368	481
Likvida medel och börsnoterade aktier	-1 461	-1 007	-945	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	1 851	1 569	2 084
Nettoskuld	15 351	14 217	14 812	Räntetäckningsgrad	5,0 x	4,3 x	4,3 x
Nettoskuld/EBITDA				Soliditet			
Nettoskuld	15 351	14 217	14 812	Eget kapital	17 892	14 491	15 416
EBITDA rullande 12 månader	2 216	1 946	1 991	Totala tillgångar	38 649	32 259	33 690
Nettoskuld/EBITDA	6,9 x	7,3 x	7,4 x	Soliditet	46 %	45 %	46 %
Nettoskuld/Totala tillgångar				Substansvärde (NAV)			
Nettoskuld	15 351	14 217	14 812	Eget kapital	17 892	14 491	15 416
Totala tillgångar	38 649	32 259	33 690	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 302	-3 924	-4 104
Nettoskuld/Totala tillgångar	40 %	44 %	44 %	Återläggning av derivat	159	113	117
Preferenskapital				Återläggning av upp- skjuten skatt temporära skillnader	2 082	1 843	1 967
Eget kapital per preferensaktie, kr	31,50	31,50	32,00	Återläggningar hänförliga till Joint ventures	714	616	627
Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028	16 784 028	Substansvärde (NAV)	16 545	13 139	14 023
Preferenskapital	529	529	537	Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter ut- spädning, kr	51,80	41,44	44,23
Resultat per A- och B-aktie¹⁾				Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Resultat efter skatt	2 582	2 398	3 166	Säkerställda skulder	5 697	5 334	7 045
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-187	-171	-237	Totala tillgångar	38 649	32 259	33 690
Justerat resultat efter skatt	2 395	2 227	2 929	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	15 %	17 %	21 %
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,53	7,03	9,24	Överskottsgrad			
Räntetäckningsgrad				Driftnetto	2 084	1 794	1 869
Förvaltningsresultat	1 483	1 201	1 603	Hysesintäkter	2 509	2 154	2 247
Återläggning förvaltnings- resultat JV	-314	-234	-312	Överskottsgrad	83 %	83 %	83 %
Utdelning från JV	264	254	254				
Finansiella kostnader	368	368	481				
Korrigerat förvaltnings- resultat före finansiella kostnader	1 801	1 589	2 026				
Räntetäckningsgrad	4,9 x	4,3 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 30 september 2019 uppgick till 3 021 000 kvadratmeter fördelat på 539 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