

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2020

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – mars 2020

FÖRSTA KVARTALET 2020

- Hyresintäkterna ökade med 13 % till 703 miljoner kronor (622 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 % till 565 (464) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 23 % till 1,57 (1,28) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter och finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 166 (478) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 749 (854) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 29 % till 416 (323) miljoner kronor motsvarande 1,11 (0,83) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 3 230 (852) miljoner kronor varav 3 107 (679) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

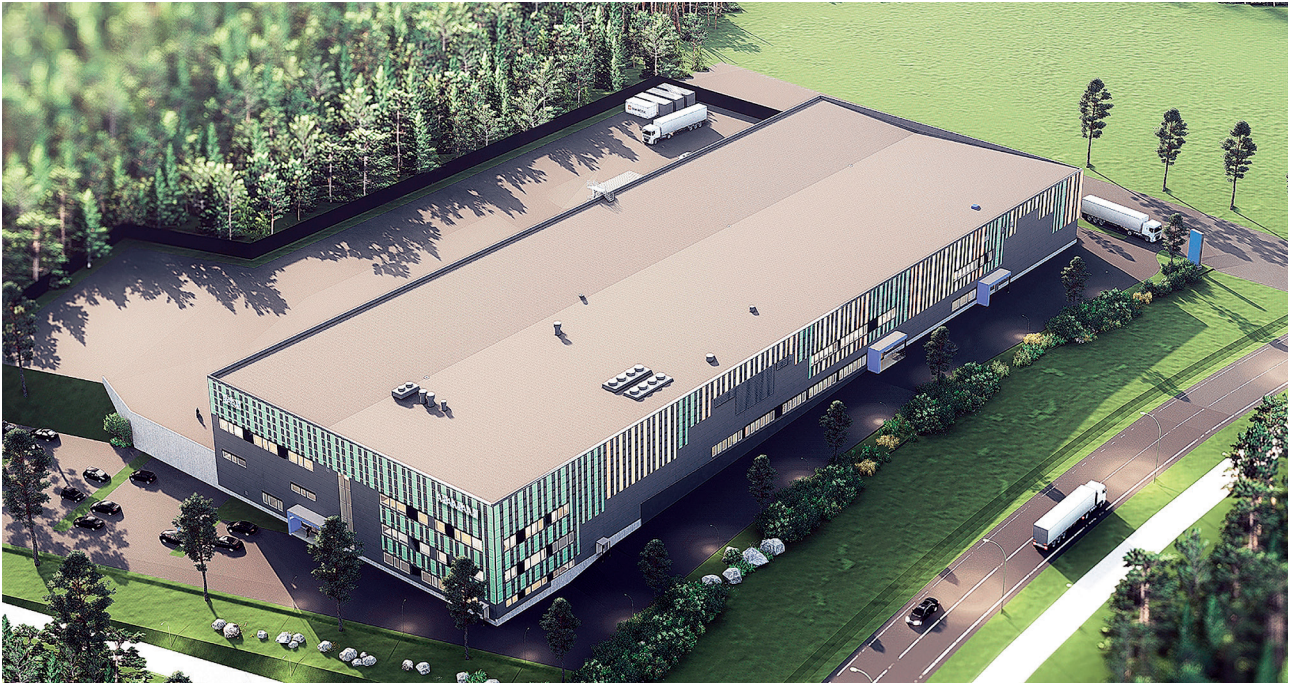
JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2020

Till följd av utbrottet av Covid-19 har den makroekonomiska utvecklingen i bolagets marknader försämrats och osäkerheten ökat. Utbrottets påverkan på bolaget har hittills varit begränsad. Den negativa makroekonomiska utvecklingens påverkan på Sagax hyresgäster är dock oundviklig. I vilken omfattning Sagax förvaltningsresultat för 2020 kan komma att påverkas är svårbedömt.

För 2020 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 250 - 2 300 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 2 250 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2019.

Nyckeltal i urval

| | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec | 2017 jan-dec | 2016 jan-dec | 2015 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr | 1,57 | 1,28 | 5,51 | 4,31 | 3,70 | 2,98 | 2,45 |
| Förändring jämfört med föregående år, % | 23 | 29 | 28 | 16 | 24 | 22 | 31 |
| Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr | 2,15 | 2,51 | 12,13 | 9,24 | 8,85 | 7,25 | 4,93 |
| Utdelning per A- och B-aktie, kr (2019 föreslagen) | – | – | 0,65 | 1,00 | 0,90 | 0,72 | 0,58 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | 8,3 | 7,5 | 6,6 | 7,4 | 8,1 | 8,7 | 9,3 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,8 | 4,5 | 4,9 | 4,2 | 3,7 | 3,4 | 2,9 |
| Belåningsgrad, % | 49 | 47 | 44 | 47 | 50 | 54 | 59 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 37 339 | 30 204 | 32 625 | 29 024 | 23 771 | 20 628 | 16 189 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 6,4 | 6,8 | 6,4 | 6,8 | 6,9 | 7,1 | 7,4 |



Under första kvartalet förvärvades fastigheten Lumijälki 2 som är belägen 20 minuter från centrala Helsingfors. Fastigheten är obebyggd och omfattar 23 600 kvadratmeter mark. Nybyggnation om 10 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler med tillhörande kontor har påbörjats. Fastigheten är uthyrd till bland annat Fazer Food Services Oy och Geberit Finland Oy. Byggnationen beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2021.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSÅL

Det övergripande målet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål ska Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker.

Finansieringsstrategi

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

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

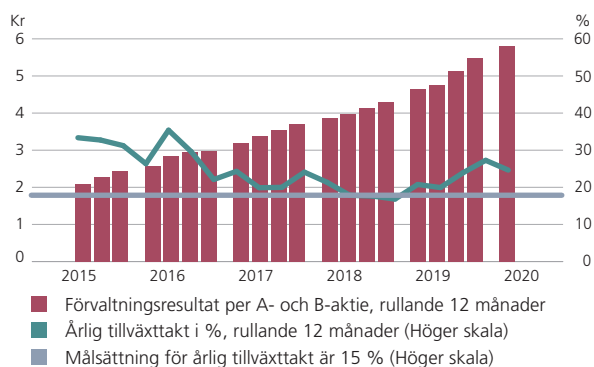
Förvaltningsstrategi

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

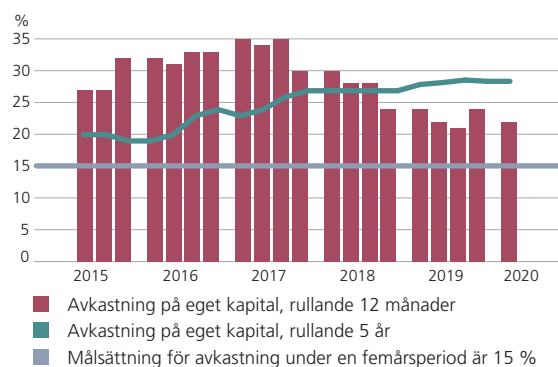
Finansiella mål

| | Utfall rullande 12 månader | Femårigt genomsnitt |
|--|----------------------------------|------------------------|
| Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % | 22 % | 29 % |
| Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis | 24 % | 24 % |

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



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

HÅLLBARHETSARBETE

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

Sagax har identifierat följande fokusområden:

Ekonomisk uthållighet

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

Affärsetik

Sagax arbetar aktivt med att motverka alla former av korruption och har infört en visselblåsarfunktion samt en uppförandekod för leverantörer.

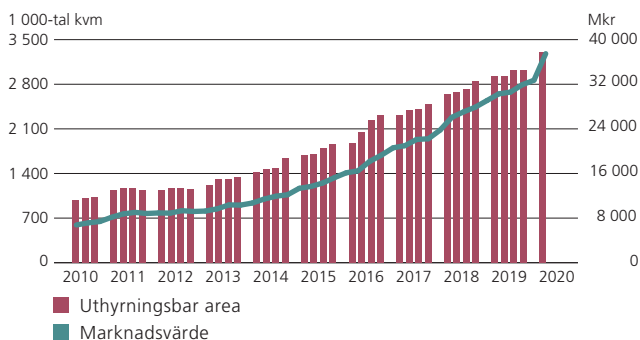
Miljö- och resurseffektivitet

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

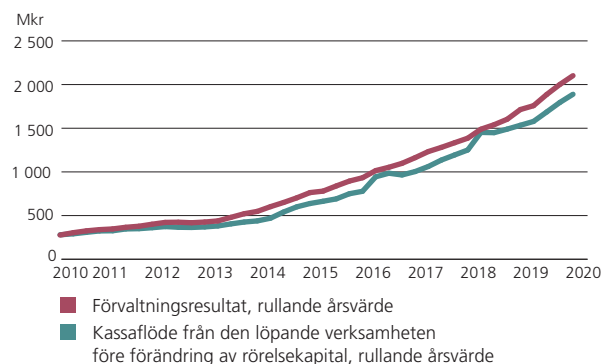
Medarbetarnas anställningsvillkor

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 22 % till 565 (464) miljoner kronor varav 133 (92) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 23 % till 1,57 (1,28) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 279 (84) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -113 (394) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för -150 (212) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 44 (206) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för -7 (-24) miljoner kronor.

Joint venture och intresseföretag påverkade resultatet med sammanlagt 263 (96) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 749 (854) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 13 % till 703 (622) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv.

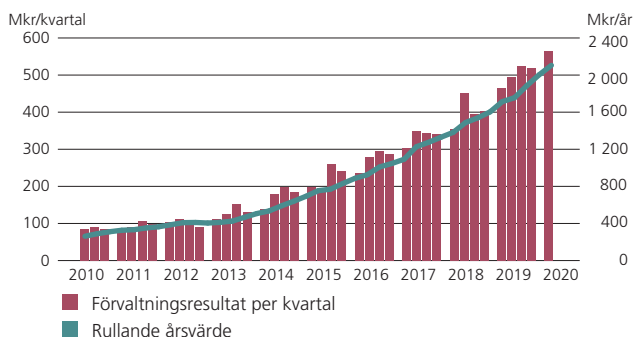
Övriga intäkter om 1 (11) miljoner kronor bestod föregående period huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning, skadestånd på grund av bristfälligt underhåll samt försäkringsersättning.

Under perioden steg hysesintäkterna i jämförbart bestånd med 3,0 % (3,3 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Helsingfors (6,0 %) och Nederländerna (5,8 %). Övriga marknadssegment har uppvisat mindre intäktsökningar (1,5 % i genomsnitt) i befintligt bestånd.

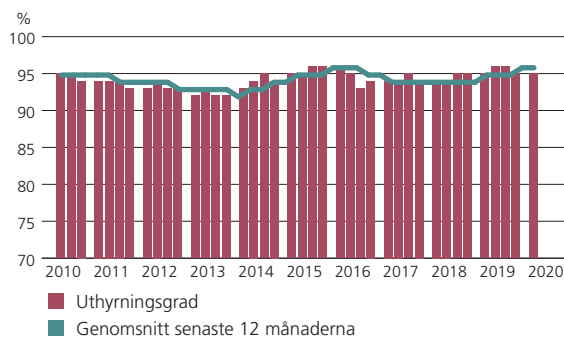
DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 20 (20) miljoner

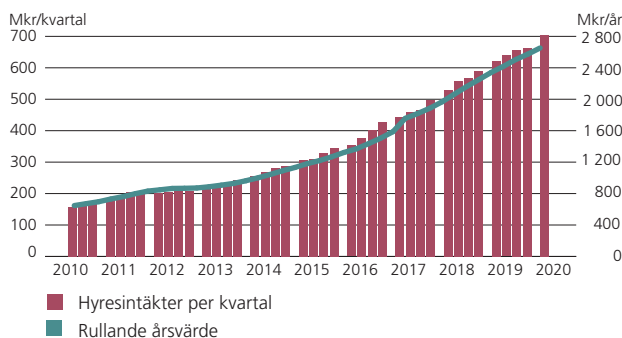
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hysesintäkter



kronor till följd av avflyttningar och minskat med 18 (23) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade rabatter uppgick till 19 (19) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Sammantaget har det utgående vakansvärdet ökat med 12 (-) miljoner kronor under perioden och uppgår till 147 (132) miljoner kronor.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 85 (54) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 82 (47) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 3 (7) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 21 miljoner kronor under 2020. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 15 (28) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 89 (89) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt

har ökat till 35 (27) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 14 (11) miljoner kronor. Samtliga kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 29 (27) miljoner kronor motsvarande 4,0 % (4,3 %) av koncernens hyresintäkter.

Koncernen hade vid periodens utgång 69 (65) 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 | 19 |
| Frankrike | 7 |
| Nederländerna | 7 |
| Spanien | 3 |
| Totalt | 69 |

Vakansförändringar

| Belopp i miljoner kronor | 2020 jan-mar | 2019 jan-dec |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående vakans respektive år | 135 | 132 |
| Avflyttningar | 20 | 93 |
| Inflyttningar | -18 | -98 |
| Förändring av lämnade rabatter | -3 | 4 |
| Vakansvärde, förvärvade fastigheter | 9 | 23 |
| Vakansvärde, försålda fastigheter | - | -7 |
| Justering vakansvärden | - | -14 |
| Valutakursförändring | 5 | 1 |
| Utgående vakansvärde | 147 | 135 |
| Uppsagt för omförhandling | 3 | 4 |
| Uppsagda avtal, ej avflyttat | 82 | 81 |
| Uthyrning, ej inflyttat | -15 | -14 |
| Justerat utgående vakansvärde | 217 | 205 |

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

| Avflyttningsår | Antal avtal | Hyresvärde, Mkr |
|----------------|-------------|-----------------|
| 2020 | 61 | 21 |
| 2021 | 11 | 47 |
| 2022 | 4 | 13 |
| 2024 | 1 | 1 |
| >2024 | 1 | 1 |
| Totalt | 77 | 82 |

Vakanser 1 april 2020

| Område | Hyresvärde, Mkr | Vakansvärde, Mkr ¹⁾ | Ekonomisk vakansgrad ¹⁾ | Uthyrningsbar area, kvm | Vakant area, kvm | Areamässig vakansgrad |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Stockholm | 689 | 43 | 6 % | 632 000 | 36 000 | 6 % |
| Helsingfors | 659 | 46 | 7 % | 580 000 | 48 000 | 8 % |
| Nederländerna | 311 | 13 | 4 % | 359 000 | 10 000 | 3 % |
| Paris | 332 | 15 | 5 % | 291 000 | 13 000 | 5 % |
| Finland, universitetsstäder | 356 | 13 | 4 % | 357 000 | 14 000 | 4 % |
| Madrid & Barcelona ²⁾ | 111 | 13 | 11 % | 201 000 | 23 000 | 11 % |
| Sverige, övrigt | 146 | - | - | 261 000 | - | - |
| Finland, övrigt | 236 | 3 | 1 % | 327 000 | 10 000 | 3 % |
| Övriga Europa | 262 | 2 | 1 % | 290 000 | 5 000 | 2 % |
| Totalt | 3 102 | 147 | 5 % | 3 297 000 | 159 000 | 5 % |

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

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 263 (96) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 133 (92) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -15 (-16) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 217 (48) miljoner kronor. Resultatet belastades med 72 (27) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 11 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 23 011 (17 123) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv och större likviditetsreserv.

De finansiella kostnaderna har ökat till 114 (107) miljoner kronor till följd av större räntebärande skuld i kombination med en lägre genomsnittlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 mars 2020 till 1,8 % (2,3 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 10 (1) miljoner kronor avser främst ränta från konvertibelt skuldebrev.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax värderar merparten av fastighetsbeståndet kvartalsvis genom inhämtande av värdeutlåtanden från oberoende värderingsföretag. Externa värderingar baseras på observerbara marknadsdata. På grund av rådande omständigheter har marknadsaktiviteten successivt minskat under det första kvartalet varför värderingsföretagen har lagt mindre vikt vid tidigare marknadsbevis för att bedöma fastigheternas marknadsvärden. Det innebär att de externa marknadsvärdena är behäftade med större osäkerhet än normalt.

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 279 (84) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 280 (85) miljoner kronor motsvarande 0,7 % av fastighetsvärdet exklusive valutaeffekter. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 (-1) miljoner kronor under perioden.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till -128 (378) miljoner kronor varav -15 (-16) miljoner kronor avser joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -22 (-40) miljoner kronor, varav -15 (-16) avser joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om -150 (212) miljoner kronor. Ingen försäljning av aktier har skett under perioden.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 44 (206) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 17 (34) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 95 (59) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 2 175 (1 669) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 416 (323) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -60 (23) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -3 350 (-1 005) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4 651 (1 135) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 1 656 (476) miljoner kronor under perioden.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 17 (15) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2020

Till följd av utbrottet av Covid-19 har den makroekonomiska utvecklingen i bolagets marknader försämrats och osäkerheten ökat. Utbrottets påverkan på bolaget har hittills varit begränsad. Den negativa makroekonomiska utvecklingens påverkan på Sagax hyresgäster är dock oundviklig. I vilken omfattning Sagax förvaltningsresultat för 2020 kan komma att påverkas är svårbedömt.

För 2020 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 250 - 2 300 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 2 250 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2019.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 2020. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedöm-

ningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

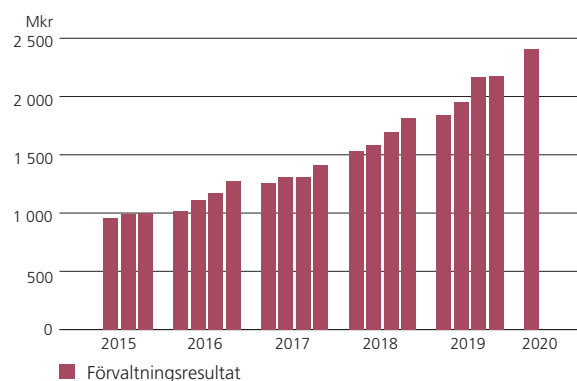
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid, minskat med kostnader för tomträttsavgälder. Kostnaderna för central administration 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 tomträttsavgälder 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 venture och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

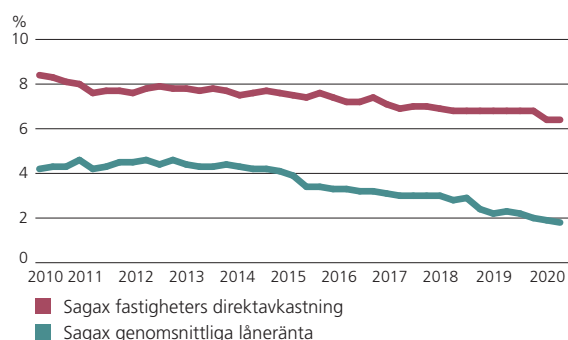
Aktuell intjäningsförmåga

| Belopp i miljoner kronor | 1 apr 2020 | 1 jan 2020 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Hyresvärde | 3 102 | 2 735 |
| Vakans | -147 | -135 |
| Hyresintäkter | 2 955 | 2 600 |
| Fastighetskostnader | -516 | -466 |
| Driftnetto | 2 439 | 2 134 |
| Central administration | -124 | -122 |
| Joint venture och intresseföretag | 544 | 539 |
| Finansnetto | -431 | -352 |
| Leasingkostnader | -23 | -22 |
| Förvaltningsresultat | 2 405 | 2 178 |
| Skatt | -457 | -414 |
| Resultat efter skatt | 1 948 | 1 764 |
| – varav ägare av preferensaktier | 34 | 34 |
| – varav ägare av D-aktier | 216 | 216 |
| – varav ägare av A- och B-aktier | 1 699 | 1 515 |
| Framåtriktad direktavkastning, % | 6,5 | 7,0 |
| Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr | 7,5 | 6,9 |

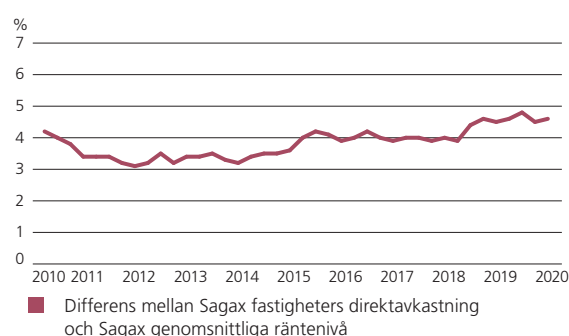
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 mars 2020 omfattade fastighetsbeståndet 653 (530) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 297 000 (2 919 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 3 102 (2 618) respektive 2 955 (2 486) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 3 244 (863) miljoner kronor varav 3 107 (679) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 104 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 290 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg 37 fastigheter i Spanien omfattande 172 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 332 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna är uthyrda till MAG som använder lokalerna för grossistverksamhet av livsmedel till HORECA-segmentet. MAG omsatte 11 miljarder kronor 2018. MAG ingår i Bright Food (Group) Co., Ltd.

Totalt 136 (185) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 8 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 6 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 96 miljoner kronor

investerades avseende nyproduktion och 27 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Koncernen har avtalat om förvärv av 4 fastigheter i Nederländerna, 2 fastigheter i Spanien och 4 fastigheter i Frankrike som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 205 miljoner kronor.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har två fastigheter i Finland med en total uthyrningsbar area om 1 300 kvadratmeter avyttrats för totalt 4 miljoner kronor. Två fastigheter i Barcelona med en total uthyrningsbar area om 1 400 kvadratmeter har avyttrats under perioden för sammanlagt 10 miljoner kronor. Fastigheterna ingick i en fastighetsportfölj förvärvad under perioden. Avtal om försäljning har ingåtts för en fastighet i Sverige och två i Finland för sammanlagt 295 miljoner kronor med frånträde efter periodens utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 6,4 % (6,8 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2020

| Segment | Antal fastigheter | Uthyrningsbar area, kvm | Vakant area, kvm | Marknadsvärde | | Hyresvärde | | Ekonomisk uthyrningsgrad | Kontrakterad årshyra | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------------------|----------------------|--------------|
| | | | | Mkr | Kr/kvm | Mkr | Andel | | Mkr | Andel |
| Stockholm | 77 | 632 000 | 36 000 | 10 071 | 15 900 | 689 | 22 % | 94 % | 646 | 22 % |
| Helsingfors | 72 | 580 000 | 48 000 | 7 178 | 12 400 | 659 | 21 % | 93 % | 613 | 21 % |
| Nederländerna | 72 | 359 000 | 10 000 | 3 527 | 9 800 | 311 | 10 % | 96 % | 299 | 10 % |
| Paris | 76 | 291 000 | 13 000 | 3 456 | 11 900 | 332 | 11 % | 95 % | 317 | 11 % |
| Finland, universitetsstäder | 68 | 357 000 | 14 000 | 3 423 | 9 600 | 356 | 11 % | 96 % | 344 | 12 % |
| Madrid & Barcelona | 65 | 187 000 | 23 000 | 1 871 | 10 000 | 111 | 4 % | 89 % | 98 | 3 % |
| Sverige, övrigt | 30 | 261 000 | – | 1 835 | 7 000 | 146 | 5 % | 100 % | 146 | 5 % |
| Finland, övrigt | 135 | 327 000 | 10 000 | 2 776 | 8 500 | 236 | 8 % | 99 % | 233 | 8 % |
| Övriga Europa | 38 | 304 000 | 5 000 | 3 201 | 10 500 | 262 | 8 % | 99 % | 259 | 9 % |
| Totalt | 653 | 3 297 000 | 159 000 | 37 339 | 11 300 | 3 102 | 100 % | 95 % | 2 955 | 100 % |

Fastighetsinvesteringar januari-mars 2020

| Belopp i miljoner kronor | Fastighetsförvärv | Befintligt bestånd | Totalt | Andel av totala investeringar | Försäljningar | Nettoinvesteringar |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|--------------|-------------------------------|---------------|--------------------|
| Stockholm | 29 | 65 | 94 | 3 % | – | 94 |
| Helsingfors | 31 | 56 | 87 | 3 % | – | 87 |
| Nederländerna | 333 | 7 | 340 | 10 % | – | 340 |
| Paris | 375 | 4 | 379 | 12 % | – | 379 |
| Finland, universitetsstäder | 95 | 2 | 97 | 3 % | – | 97 |
| Madrid & Barcelona | 739 | – | 739 | 23 % | –10 | 729 |
| Sverige, övrigt | – | – | – | – | – | – |
| Finland, övrigt | – | 3 | 3 | 0 % | –4 | –1 |
| Övriga Europa | 1 505 | – | 1 505 | 46 % | – | 1 505 |
| Totalt | 3 107 | 136 | 3 244 | 100 % | –14 | 3 230 |

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 årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 765 (1 644) hyresavtal med cirka 1 200 (1 000) hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 754 (1 635) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 79 % (83 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 7 (6) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % (9 %) av Sagax årshyra. Endast 4 (3) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde

överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 11 % (8 %) av koncernens årshyra.

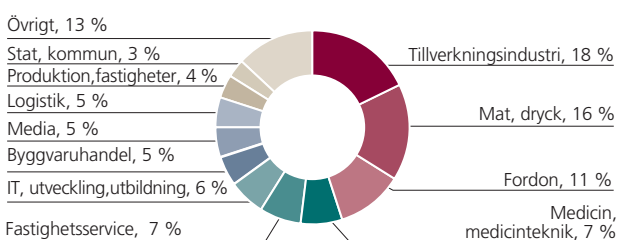
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 18 % (19 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster inom tillverkningsindustrin, 16 % (12 %) från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 11 % (13 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 54 % av årshyran förfaller år 2024 eller senare. Mellan åren 2021 och 2023 förfaller 11–14 % av årshyran per år.

Fördelning av hyresavtal

| Andel av kontrakterad årshyra | Årshyra | | Antal hyresavtal, st | Genomsnittlig årshyra, Mkr | Hyresduration, år |
|-------------------------------|--------------|--------------|----------------------|----------------------------|-------------------|
| | Mkr | Andel | | | |
| > 2 % | 330 | 11 % | 4 | 82 | 9 |
| 1–2 % | 279 | 9 % | 7 | 40 | 5 |
| < 1 % | 2 346 | 79 % | 1 754 | 1 | 5 |
| Totalt | 2 955 | 100 % | 1 765 | 2 | 5 |

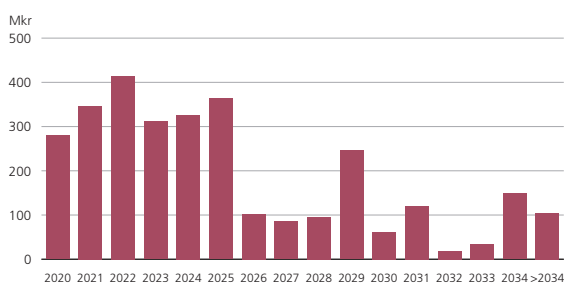
Branschexponering för hyresvärde



Löptider för hyresavtal

| Förfalloår | Area, kvm | Årshyra | |
|---------------|------------------|--------------|--------------|
| | | Mkr | Andel |
| 2020 | 279 000 | 280 | 9 % |
| 2021 | 394 000 | 347 | 12 % |
| 2022 | 407 000 | 414 | 14 % |
| 2023 | 309 000 | 311 | 11 % |
| 2024 | 297 000 | 326 | 11 % |
| > 2024 | 1 451 000 | 1 277 | 43 % |
| Totalt | 3 138 000 | 2 955 | 100 % |

Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Sagax värderar merparten av fastighetsbeståndet kvartalsvis genom inhämtande av värdeutlåtanden från oberoende värderingsföretag. Externa värderingar baseras på observerbara marknadsdata. På grund av rådande omständigheter har marknadsaktiviteten successivt minskat under det första kvartalet varför värderingsföretagen har lagt mindre vikt vid tidigare marknadsbevis för att bedöma fastigheternas marknadsvärden. Det innebär att de externa marknadsvärdena är behäftade med större osäkerhet än normalt.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 653 (530) fastigheter uppgick den 31 mars 2020 till 37 339 (30 204) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 1 204 (243) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 280 (85) miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 97 % av värderingsobjekten har per 31 mars 2020 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2019, sidan 93.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

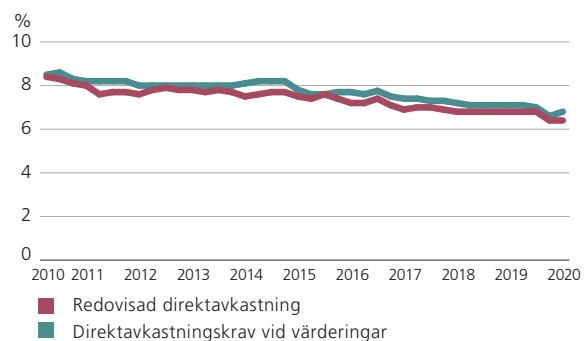
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,9–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,9–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,5–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,8 % (7,8 %) respektive 8,1 % (8,4 %) för fastighetsportföljen. Den vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,8 % (7,1 %) per 31 mars 2020. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,4 % (6,8 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet. En känslighetsanalys återfinns på sidan 25.

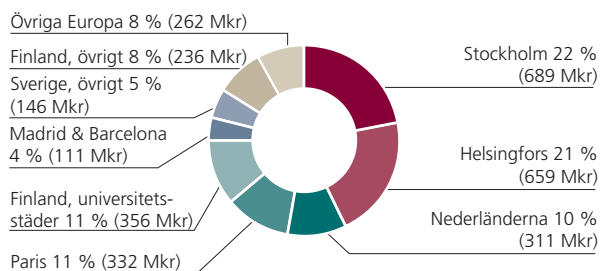
Förändring av fastigheternas redovisade värde

| | Mkr | Antal |
|---------------------------------------|---------------|------------|
| Fastighetsbestånd 31 december 2019 | 32 625 | 553 |
| Förvärv av fastigheter | 3 107 | 104 |
| Investeringar i befintligt bestånd | 137 | |
| Försäljning av fastigheter | -14 | -4 |
| Omräkningseffekt valuta | 1 204 | |
| Orealiserad värdeförändring | 280 | |
| Fastighetsbestånd 31 mars 2020 | 37 339 | 653 |

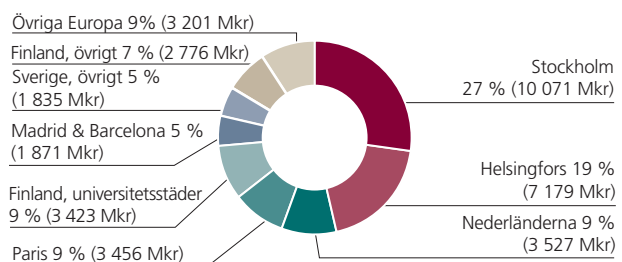
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

Sagax joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 133 (92) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 217 (48) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till –15 (–16) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 6 037 (3 748) miljoner kronor.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Nyfosa AB. Sagax äger, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Därutöver äger Sagax 21 % av rösterna och 15 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB samt 25 % av Fastighetsbolaget Emilshus AB.

SÖDERPORT HOLDING AB

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

Motsvarande 68 % av Söderports hyresvärde om 839 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 mars 2020. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 39 (32) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 5 % (5 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 10 (7) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 95 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

HEMSÖ INTRESSENTER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 376 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 57 miljarder kronor den 31 mars 2020. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

NP3 FASTIGHETER AB

NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 368 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 11,7 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 159 miljoner kronor per 31 mars 2020. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Mer information om NP3 Fastigheter AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

FASTIGHETSBOLAGET EMILSHUS AB

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet finns på tillväxtorter, med stort fokus på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Fastighetsbeståndet omfattade 52 fastigheter per 31 mars 2020. Mer information om Fastighetsbolaget Emilshus AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax joint venture

| | Söderport | | Hemsö | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2020, jan – mar | 2019, jan – mar | 2020, jan – mar | 2019, jan – mar |
| Sagax ägarandel, % | 50 | 50 | 15 | 15 |
| Hyresintäkter, Mkr | 202 | 162 | 797 | 723 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 111 | 79 | 445 | 423 |
| Periodens resultat, Mkr | 279 | 102 | 364 | 406 |
| Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr | 55 | 40 | 55 | 52 |
| | 2020, 31 mar | 2019, 31 mar | 2020, 31 mar | 2019, 31 mar |
| Antal fastigheter | 80 | 70 | 376 | 368 |
| Fastigheternas bokförda värde, Mkr | 11 445 | 7 853 | 57 300 | 45 559 |
| Uthyrningsbar area, kvm | 732 000 | 689 000 | 1 890 000 | 1 800 000 |
| Hyresduration, år | 5,0 | 4,9 | 9,8 | 9,7 |
| Ekonomisk vakansgrad, % | 5 | 5 | 2 | 2 |
| Räntebärande skulder, Mkr | 5 834 | 3 786 | 37 307 | 34 418 |
| Kapitalbindning, år | 4,3 | 1,3 | 7,3 | 7,4 |
| Räntebindning, år | 2,9 | 3,2 | 6,9 | 5,2 |
| Marknadsvärde för räntederivat, Mkr | –224 | –239 | –287 | –285 |
| Redovisat värde, Mkr | 1 940 | 1 564 | 2 684 | 2 184 |

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 mars 2020 till 20 400 (16 373) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 1 143 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 23 011 (17 123) miljoner kronor. Motsvarande 18 900 (12 977) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Nettoskulden uppgick till 19 584 (15 484) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 6 317 (4 197) miljoner kronor. Återstående räntebärande bruttoskuld bestod av börsnoterade obligationslån om 15 905 (11 934) miljoner kronor samt företagscertifikat om 789 (992) miljoner kronor.

Säkerställda skulder motsvarade 15 % (14 %) av de totala tillgångarna per 31 mars 2020. Vid samma tidpunkt motsvarade icke säkerställda skulder 34 % (33 %) av de totala tillgångarna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 479 % (447 %) vid periodens utgång och belåningsgraden uppgick till 49 % (47 %). Hög likviditet på balansdagen påverkade periodens belåningsgrad med +1,9 procentenheter. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 8,3 (7,5) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna. Under första kvartalet påverkades nyckeltalet med 1,2 gånger av fastighetsförvärv och 0,4 gånger av omräkning av skulder upptagna i euro till balansdagens kurs.

Totalt har 5 527 (3 188) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 309 miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 809 (1 975) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 774 (147) miljoner kronor.

Periodiserade upplåningskostnader om 104 (96) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 22 907 (17 028) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,7 (3,6) år respektive 4,0 (3,9) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 1,8 % (2,3 %) inklusive

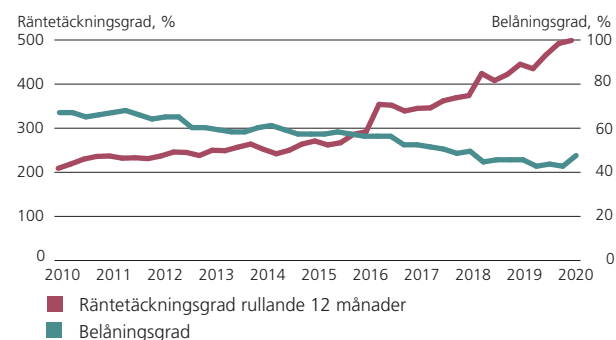
Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2020

| Förfalloår | Räntebindning | | | Kapitalbindning | | Ränteswappar | |
|------------------|---------------|-------|-------|-----------------|-------|--------------|-------|
| | Mkr | Ränta | Andel | Mkr | Andel | Mkr | Ränta |
| 2020 | 6 551 | 1,5 % | 28 % | 48 | 0 % | – | – |
| 2021 | 1 352 | 1,5 % | 6 % | 1 667 | 7 % | – | – |
| 2022 | 1 297 | 1,8 % | 6 % | 1 861 | 8 % | 497 | 0,7 % |
| 2023 | 2 749 | 1,7 % | 12 % | 5 341 | 23 % | 724 | 0,9 % |
| 2024 | 237 | 1,5 % | 1 % | 6 303 | 27 % | – | – |
| > 2024 | 10 825 | 2,1 % | 47 % | 7 790 | 34 % | 829 | 2,2 % |
| Summa/genomsnitt | 23 011 | 1,8 % | 100 % | 23 011 | 100 % | 2 051 | 1,4 % |

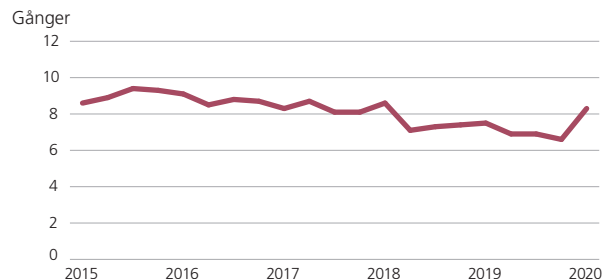
Nettoskuld

| Belopp i miljoner kronor | 31 mar 2020 | 31 mar 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Räntebärande skulder | 23 011 | 17 123 |
| Räntebärande tillgångar | –536 | –6 |
| Likvida medel | –1 742 | –549 |
| Börsnoterade aktier | –1 149 | –1 084 |
| Nettoskuld | 19 584 | 15 484 |

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer och återbetalning av lån med högre räntenivåer.

Sagax har 13 556 (8 338) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 614 (6 249) miljoner kronor varav ränteswappar om 2 051 (2 490) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,4 % (1,5 %).

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive börsnoterade aktier, uppgick den 31 mars 2020 till 1 924 (80) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 3 587 (5 401) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 31 mars 2020

| Löptid | Mkr | Aktuell ränta | Räntevillkor | Förfalldatum | ISIN-kod |
|-------------------------|--------------|---------------|------------------|--------------|--------------|
| 2017-2021 | 600 | 2,56 % | Stibor 3M+2,25 % | 2021-02-01 | SE0010636274 |
| 2017-2022 | 1 250 | 2,46 % | Stibor 3M+2,15 % | 2022-02-15 | SE0010324228 |
| 2019-2023 | 500 | 1,21 % | Stibor 3M+0,90 % | 2023-06-16 | XS2093119175 |
| 2019-2023 ¹⁾ | 250 | 1,13 % | 1,13 % | 2023-06-16 | XS2093119845 |
| Summa/genomsnitt | 2 600 | 2,12 % | | | |

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

1) Fasträntelån

2) Nominellt värde uppgår till 100 miljoner euro.

3) Kuponränta.

Derivatavtal 31 mars 2020

| Belopp i miljoner kronor | Nominella belopp | Återstående löptid, år | Marknadsvärde 31 mar 2020 | Marknadsvärde 31 dec 2019 | Periodens förändring |
|--------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| Nominella ränteswappar | 2 051 | 3,9 | -128 | -119 | -9 |
| Räntetak | 4 563 | 2,2 | 1 | 0 | - |
| Summa | 6 614 | 2,7 | -128 | -119 | -9 |

Rating och nyckeltal enligt EMTN-program

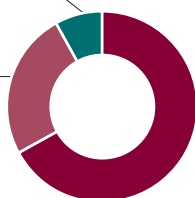
| | Finansiellt åtagande i EMTN-program | 2020 31 mar | 2019 31 mar | 2019 31 dec |
|---|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Rating enligt Moody's Investor Services | | Baa3, Stable outlook | Baa3, Stable outlook | Baa3, Stable outlook |
| Nettoskuld/Totala tillgångar | < 65 % | 42 % | 42 % | 38 % |
| Räntetäckningsgrad | > 1,8 x | 6,0 x | 5,3 x | 5,3 x |
| Säkerställda skulder/Totala tillgångar | < 45 % | 15 % | 14 % | 14 % |

Finansieringskällor

Certifikat 3 % (789 Mkr)

Säkerställda banklån
27 % (6 317 Mkr)

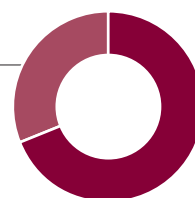
Obligationer 69 %
(15 905 Mkr)



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld

Säkerställda skulder
31 % (7 106 Mkr)

Icke säkerställda skulder
69 % (15 905 Mkr)



Rapport över totalresultat

| Belopp i miljoner kronor | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec | Rullande tolv månader |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| Hysesintäkter | 703 | 622 | 2 581 | 2 661 |
| Övriga intäkter | 1 | 11 | 27 | 17 |
| Driftskostnader | -68 | -70 | -222 | -219 |
| Underhållskostnader | -21 | -19 | -84 | -87 |
| Fastighetsskatt | -35 | -27 | -121 | -129 |
| Övriga fastighetskostnader | -14 | -11 | -47 | -51 |
| Driftnetto | 565 | 506 | 2 133 | 2 192 |
| Central administration | -29 | -27 | -122 | -124 |
| Resultat från joint venture och intresseföretag | 263 | 96 | 917 | 1 084 |
| – varav förvaltningsresultat | 133 | 92 | 441 | 482 |
| – varav värdeförändringar | 202 | 31 | 690 | 861 |
| – varav skatt | -72 | -27 | -214 | -259 |
| Finansiella intäkter | 10 | 1 | 20 | 29 |
| Finansiella kostnader | -108 | -101 | -446 | -453 |
| Finansiell kostnad räntekomponent leasing | -6 | -6 | -24 | -24 |
| Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag | 695 | 469 | 2 478 | 2 704 |
| – varav Förvaltningsresultat | 565 | 464 | 2 001 | 2 102 |
| <i>Värdeförändringar:</i> | | | | |
| Fastigheter, realiserade | -1 | -1 | -40 | -40 |
| Fastigheter, orealiserade | 280 | 85 | 1 301 | 1 496 |
| Finansiella instrument, orealiserade | -113 | 394 | 889 | 382 |
| Resultat före skatt | 861 | 947 | 4 627 | 4 541 |
| Uppskjuten skatt | -95 | -59 | -416 | -452 |
| Aktuell skatt | -17 | -34 | -100 | -82 |
| Periodens resultat | 749 | 854 | 4 111 | 4 007 |
| <i>Övrigt totalresultat</i> | | | | |
| <i>– poster som kan komma att återföras till resultatet:</i> | | | | |
| Omräkningseffekter för utlandsverksamhet | 879 | 175 | 217 | 921 |
| Andel övrigt totalresultat för joint venture | 23 | 9 | 13 | 27 |
| Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning | -486 | -77 | -143 | -553 |
| Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet | -22 | -3 | 3 | -16 |
| Totalresultat för perioden | 1 143 | 958 | 4 201 | 4 386 |
| Resultat per A- och B-aktie, kr | 2,15 | 2,50 | 12,15 | 11,98 |
| Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr | 2,15 | 2,50 | 12,13 | 11,96 |
| Resultat per D-aktie, kr | 0,50 | 0,50 | 2,00 | 2,00 |
| Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner | 319,0 | 316,8 | 319,0 | 318,4 |
| Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner | 319,5 | 317,2 | 319,5 | 318,9 |
| Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner | 107,8 | 101,9 | 105,7 | 107,2 |

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor | 2020 31 mar | 2019 31 mar | 2019 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter | 37 043 | 29 947 | 32 333 |
| Förvaltningsfastigheter till försäljning | 295 | 256 | 292 |
| Leasingavtal nyttjanderätt | 369 | 339 | 346 |
| Joint venture och intresseföretag | 6 037 | 3 748 | 5 693 |
| Räntebärande långfristiga fordringar | 536 | 6 | 511 |
| Övriga anläggningstillgångar | 78 | 29 | 58 |
| Summa anläggningstillgångar | 44 357 | 34 325 | 39 233 |
| Kassa och bank | 1 742 | 544 | 86 |
| Börsnoterade aktier | 338 | 1 084 | 405 |
| Övriga omsättningstillgångar | 643 | 549 | 429 |
| Summa omsättningstillgångar | 2 724 | 2 176 | 921 |
| Summa tillgångar | 47 081 | 36 501 | 40 154 |
| Eget kapital | 20 400 | 16 373 | 19 257 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22 022 | 15 571 | 16 052 |
| Uppskjuten skatteskuld | 2 175 | 1 669 | 2 018 |
| Räntederivat | 128 | 132 | 119 |
| Övriga långfristiga skulder | 507 | 431 | 464 |
| Summa långfristiga skulder | 24 833 | 17 804 | 18 653 |
| Företagscertifikat | 789 | 992 | 1 192 |
| Övriga kortfristiga räntebärande skulder | 96 | 464 | 193 |
| Övriga kortfristiga skulder | 963 | 867 | 858 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 848 | 2 324 | 2 243 |
| Summa eget kapital och skulder | 47 081 | 36 501 | 40 154 |

Rapport över kassaflöden

| Belopp i miljoner kronor | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec | Rullande tolv månader |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| Resultat före skatt | 861 | 947 | 4 627 | 4 514 |
| Värdeförändringar på finansiella instrument | 113 | -394 | -889 | -382 |
| Värdeförändringar på fastigheter | -279 | -84 | -1 261 | -1 455 |
| Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag | -263 | -96 | -917 | -1 057 |
| Utdelning från joint venture och intresseföretag | - | - | 281 | 281 |
| Upplösning av periodiserade upplåningskostnader | 10 | 8 | 42 | 44 |
| Betald skatt | -26 | -40 | -74 | -59 |
| Övriga poster ej ingående i kassaflödet | -1 | -18 | -14 | 3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 416 | 323 | 1 795 | 1 889 |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar | -57 | -29 | -4 | -33 |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder | -3 | 52 | 20 | -34 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 356 | 345 | 1 811 | 1 822 |
| Förvärv av fastigheter | -3 107 | -679 | -2 836 | -5 264 |
| Försäljning av fastigheter | 13 | 11 | 1 413 | 1 411 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -136 | -185 | -707 | -659 |
| Förvärv av börsnoterade aktier | -82 | - | -64 | -147 |
| Förvärv av finansiella instrument | - | - | -503 | -503 |
| Förvärv av joint venture och intresseföretag | -14 | - | -178 | -197 |
| Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag | - | -150 | -150 | - |
| Ökning av övriga anläggningstillgångar | -22 | -2 | -25 | -45 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 350 | - 1 005 | -3 051 | -5 396 |
| Emission av D- och B-aktier | - | - | 198 | 198 |
| Utbetald utdelning till aktieägare | -62 | -59 | -560 | -563 |
| Incitamentsprogram | - | - | 9 | 9 |
| Upptagna lån | 5 495 | 3 164 | 7 322 | 9 652 |
| Amorterade lån | -809 | -1 975 | -5 734 | -4 567 |
| Depositioner från hyresgäster | 26 | 8 | 28 | 46 |
| Minskning av övriga långfristiga skulder | - | -3 | -11 | -8 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 4 649 | 1 135 | 1 252 | 4 766 |
| Periodens kassaflöde | 1 655 | 475 | 12 | 1 192 |
| Kursdifferens i likvida medel | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Förändring av likvida medel | 1 656 | 476 | 13 | 1 194 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 86 | 76 | 73 | 549 |
| Likvida medel vid periodens utgång | 1 742 | 549 | 86 | 1 742 |

Rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i miljoner kronor | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver omräknings- differenser | Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat | Totalt eget kapital ¹⁾ |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|--|---|--------------------------------------|
| Eget kapital 31 december 2018 | 487 | 3 126 | 585 | 11 218 | 15 416 |
| Totalresultat januari-mars 2019 | – | – | 104 | 854 | 958 |
| Eget kapital 31 mars 2019 | 487 | 3 126 | 689 | 12 072 | 16 373 |
| 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 april-december 2019 | – | – | –14 | 3 257 | 3 243 |
| Eget kapital 31 december 2019 | 776 | 3 046 | 675 | 14 760 | 19 257 |
| Totalresultat januari-mars 2020 | – | – | 394 | 749 | 1 143 |
| Eget kapital 31 mars 2020 | 776 | 3 046 | 1 069 | 15 509 | 20 400 |

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

Segmentinformation

| Resultatposter per segment | Hyresintäkter ¹⁾ | | Driftnetto | | Värdeförändringar fastigheter | | | | Resultat före skatt | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | | | | | Orealiserade | | Realiserade | | | |
| | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar |
| Belopp i miljoner kronor | | | | | | | | | | |
| Stockholm | 162 | 170 | 130 | 136 | 137 | 56 | – | – | 267 | 192 |
| Helsingfors | 150 | 139 | 115 | 108 | –1 | –19 | – | – | 114 | 89 |
| Nederländerna | 67 | 44 | 61 | 42 | 34 | 62 | – | – | 96 | 103 |
| Paris | 74 | 52 | 61 | 39 | –9 | 13 | – | – | 52 | 52 |
| Finland, universitetsstäder | 85 | 74 | 64 | 56 | –2 | –3 | – | – | 62 | 53 |
| Madrid & Barcelona ²⁾ | 23 | – | 22 | – | 196 | – | – | – | 218 | – |
| Sverige, övrigt | 36 | 53 | 31 | 50 | 7 | 1 | – | – | 38 | 51 |
| Finland, övrigt | 59 | 57 | 52 | 51 | –7 | – | –1 | –2 | 44 | 49 |
| Övriga Europa | 45 | 33 | 42 | 30 | –75 | –24 | – | 1 | –33 | 7 |
| Ej fördelat | 1 | – | –13 | –6 | – | – | – | – | –13 | –6 |
| Totalt | 703 | 622 | 565 | 506 | 280 | 85 | –1 | –1 | 844 | 590 |
| Central administration | | | | | | | | | –29 | –27 |
| Finansnetto | | | | | | | | | –104 | –107 |
| Joint venture och intresseföretag | | | | | | | | | 263 | 96 |
| Finansiella instrument | | | | | | | | | –113 | 394 |
| Resultat före skatt | | | | | | | | | 861 | 947 |

| Tillgångsposter per segment | Marknadsvärde fastigheter | | Investeringar fastigheter | | Förvärv fastigheter | | Försäljning fastigheter | |
|----------------------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | |
| | 2020 31 mar | 2019 31 mar | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar |
| Belopp i miljoner kronor | | | | | | | | |
| Stockholm | 10 071 | 10 001 | 65 | 93 | 29 | 30 | – | – |
| Helsingfors | 7 178 | 6 482 | 56 | 25 | 31 | 52 | – | – |
| Nederländerna | 3 527 | 2 067 | 7 | 3 | 333 | 159 | – | – |
| Paris | 3 456 | 2 290 | 4 | 44 | 375 | 209 | – | – |
| Finland, universitetsstäder | 3 423 | 2 964 | 2 | 9 | 95 | 186 | – | – |
| Madrid & Barcelona ²⁾ | 1 871 | – | – | – | 739 | – | –10 | – |
| Sverige, övrigt | 1 835 | 2 393 | – | – | – | – | – | – |
| Finland, övrigt | 2 776 | 2 457 | 3 | 10 | – | – | –4 | –2 |
| Övriga Europa | 3 201 | 1 549 | – | – | 1 505 | 43 | – | –10 |
| Totalt | 37 339 | 30 204 | 136 | 184 | 3 107 | 679 | –14 | –12 |

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

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

Nyckeltal

| | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec | 2017 jan-dec | 2016 jan-dec | 2015 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | | | | |
| Direktavkastning, % | 6,4 | 6,8 | 6,4 | 6,8 | 6,9 | 7,1 | 7,4 |
| Överskottsgrad, % | 82 | 83 | 83 | 83 | 83 | 85 | 86 |
| Areamässig uthyrningsgrad, % | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 93 | 97 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95 | 95 | 95 | 95 | 94 | 94 | 96 |
| Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm | 3 297 | 2 919 | 3 022 | 2 850 | 2 489 | 2 312 | 1 860 |
| Antal fastigheter vid periodens utgång | 653 | 530 | 553 | 512 | 495 | 440 | 225 |
| Finansiella nyckeltal | | | | | | | |
| Avkastning på totalt kapital, % | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 8 |
| Avkastning på eget kapital, % | 15 | 21 | 24 | 24 | 30 | 33 | 32 |
| Genomsnittlig ränta, % | 1,8 | 2,3 | 1,9 | 2,2 | 3,0 | 3,1 | 3,3 |
| Räntebindning inkl. derivat, år | 2,7 | 3,6 | 3,5 | 3,0 | 2,1 | 2,7 | 3,0 |
| Kapitalbindning, år | 4,0 | 3,9 | 3,8 | 3,6 | 3,1 | 3,6 | 4,2 |
| Soliditet, % | 43 | 45 | 48 | 46 | 42 | 38 | 34 |
| Belåningsgrad, % | 49 | 47 | 44 | 47 | 50 | 54 | 59 |
| Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr | 7,5 | 6,9 | 6,6 | 7,1 | 7,7 | 7,8 | 8,3 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr | 8,3 | 7,5 | 6,6 | 7,4 | 8,1 | 8,7 | 9,3 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,8 | 4,5 | 4,9 | 4,2 | 3,7 | 3,4 | 2,9 |
| Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr | 6,0 | 5,3 | 5,3 | 4,3 | 4,0 | 3,7 | 3,3 |
| Data per A- och B-aktie¹⁾ | | | | | | | |
| B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr | 107,00 | 87,80 | 136,20 | 65,70 | 49,10 | 40,87 | 35,87 |
| Substansvärde (NAV), kr | 61,06 | 47,45 | 56,77 | 44,22 | 35,04 | 26,89 | 17,76 |
| Eget kapital, kr | 50,41 | 38,71 | 46,86 | 35,70 | 27,15 | 19,61 | 13,01 |
| Eget kapital efter utspädning, kr | 50,34 | 38,65 | 46,78 | 35,67 | 27,13 | 19,57 | 12,96 |
| Resultat, kr | 2,15 | 2,51 | 12,15 | 9,24 | 8,86 | 7,27 | 4,94 |
| Resultat efter utspädning, kr | 2,15 | 2,51 | 12,13 | 9,24 | 8,85 | 7,25 | 4,93 |
| Förvaltningsresultat, kr | 1,58 | 1,28 | 5,51 | 4,31 | 3,71 | 2,99 | 2,46 |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr | 1,57 | 1,28 | 5,51 | 4,31 | 3,70 | 2,98 | 2,45 |
| Kassaflöde, kr | 1,11 | 0,83 | 4,86 | 3,95 | 3,27 | 2,57 | 2,00 |
| Kassaflöde efter utspädning, kr | 1,11 | 0,83 | 4,86 | 3,95 | 3,26 | 2,56 | 2,00 |
| Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen) | – | – | 0,65 | 1,00 | 0,90 | 0,72 | 0,58 |
| Antal vid periodens utgång, miljoner | 319,0 | 316,8 | 319,1 | 316,8 | 316,5 | 316,5 | 316,5 |
| Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner | 319,5 | 317,2 | 319,5 | 317,1 | 316,7 | 317,1 | 317,5 |
| Genomsnittligt antal, miljoner | 319,0 | 316,8 | 317,9 | 316,7 | 316,5 | 316,5 | 316,5 |
| Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner | 319,5 | 317,0 | 318,3 | 316,9 | 317,0 | 317,2 | 317,6 |
| Data per D-aktie | | | | | | | |
| Börskurs vid periodens utgång, kr | 26,95 | 34,70 | 36,35 | 31,70 | 29,92 | 28,30 | – |
| Eget kapital, kr | 35,00 | 35,00 | 35,00 | 35,00 | 35,00 | 35,00 | – |
| Resultat, kr | 0,50 | 0,50 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | – |
| Utdelning per aktie, kr | – | – | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | – |
| Antal vid periodens utgång, miljoner | 107,8 | 101,9 | 107,8 | 101,9 | 63,6 | 18,2 | – |
| Genomsnittligt antal, miljoner | 107,8 | 101,9 | 105,7 | 83,0 | 43,1 | 2,9 | – |
| Data per preferensaktie | | | | | | | |
| Börskurs vid periodens utgång, kr | 34,60 | 35,00 | 38,40 | 34,85 | 33,40 | 30,40 | 31,30 |
| Eget kapital, kr | 32,50 | 32,50 | 32,00 | 32,00 | 32,00 | 32,00 | 32,00 |
| Resultat, kr | 0,50 | 0,50 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Utdelning per aktie, kr | – | – | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Antal vid periodens utgång, miljoner | 16,8 | 16,8 | 16,8 | 16,8 | 16,8 | 58,2 | 58,2 |
| Genomsnittligt antal, miljoner | 16,8 | 16,8 | 16,8 | 16,8 | 35,5 | 58,2 | 57,8 |

1) Exklusive 2 000 000 återköpta B-aktier.

Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i miljoner kronor | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 22 | 19 | 73 |
| Administrationskostnader | -21 | -23 | -89 |
| Resultat före finansiella intäkter och kostnader | 1 | -4 | -16 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - | - | 258 |
| Resultat från andelar i joint venture | - | - | 64 |
| Finansiella intäkter | 674 | 170 | 616 |
| Finansiella kostnader | -562 | -152 | -673 |
| Resultat före skatt och bokslutsdispositioner | 113 | 14 | 249 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | 98 |
| Skatt | -24 | -3 | -4 |
| Periodens resultat | 89 | 11 | 343 |
| <i>Övrigt totalresultat</i> | | | |
| Övrigt totalresultat | - | - | - |
| Totalresultat för perioden | 89 | 11 | 343 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor | 2020 31 mar | 2019 31 mar | 2019 31 dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Materiella anläggningstillgångar | 1 | 2 | 2 |
| Fordringar på koncernföretag | 1 286 | 2 155 | 1 627 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 6 819 | 6 131 | 6 776 |
| Summa anläggningstillgångar | 8 107 | 8 288 | 8 404 |
| Kassa och bank | 542 | 270 | 1 |
| Fordringar på koncernföretag | 14 758 | 10 701 | 11 497 |
| Övriga omsättningstillgångar | 83 | 93 | 58 |
| Summa omsättningstillgångar | 15 384 | 11 064 | 11 556 |
| Summa tillgångar | 23 491 | 19 352 | 19 961 |
| Eget kapital | 3 909 | 3 856 | 3 821 |
| Obeskattade reserver | 30 | 23 | 30 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 11 643 | 11 991 | 7 868 |
| Skulder till koncernföretag | 3 643 | 261 | 3 423 |
| Uppskjuten skatteskuld | 3 | 3 | 3 |
| Summa långfristiga skulder | 15 290 | 12 255 | 11 294 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 789 | 992 | 1 295 |
| Skulder till koncernföretag | 3 194 | 2 039 | 3 223 |
| Övriga kortfristiga skulder | 280 | 188 | 298 |
| Summa kortfristiga skulder | 4 263 | 3 219 | 4 815 |
| Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder | 23 491 | 19 352 | 19 961 |

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 17 170 (12 101) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 35 373 (30 680) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Totalt fanns 443 575 439 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. 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. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen

för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 5,82 (4,66) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 18,4 (18,9).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 50,34 (38,65) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 61,06 (47,45) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 213 % (227 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 175 % (185 %) av substansvärde per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

| | Betalkurs, kr | | Omsättningshastighet på årsbasis, % | | Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr | |
|-----------------|---------------|-------------|-------------------------------------|--------------|--|--------------|
| | 31 mar 2020 | 31 mar 2019 | jan-mar 2020 | jan-mar 2019 | jan-mar 2020 | jan-mar 2019 |
| A-aktier | 107,00 | 90,50 | 6 | 5 | 0,8 | 0,4 |
| B-aktier | 100,00 | 87,80 | 19 | 8 | 26,7 | 6,7 |
| D-aktier | 26,95 | 34,70 | 76 | 59 | 9,7 | 8,5 |
| Preferensaktier | 34,60 | 36,25 | 50 | 42 | 1,1 | 1,0 |

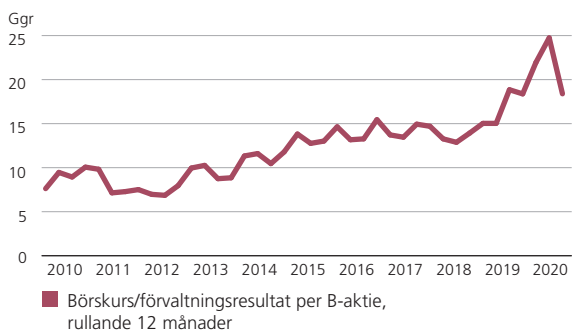
Nyckeltal per B-aktie

| | 2020 31 mar | 2019 31 mar | 2019 31 dec | 2018 31 dec | 2017 31 dec | 2016 31 dec | 2015 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr | 107,00 | 87,80 | 136,20 | 64,70 | 49,10 | 40,87 | 35,87 |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾ | 5,82 | 4,66 | 5,51 | 4,30 | 3,70 | 2,98 | 2,45 |
| Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾ | 5,15 | 4,09 | 4,86 | 3,94 | 3,26 | 2,56 | 2,00 |
| Eget kapital efter utspädning, kr | 50,34 | 38,65 | 46,78 | 35,67 | 27,13 | 19,57 | 12,96 |
| Substansvärde, kr | 61,06 | 47,45 | 56,77 | 44,22 | 35,04 | 26,89 | 17,76 |
| B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾ | 18,4 | 18,9 | 24,7 | 15,0 | 13,3 | 13,7 | 14,6 |
| B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾ | 20,8 | 21,5 | 28,0 | 16,4 | 15,1 | 16,0 | 18,0 |
| B-aktiens börskurs/Eget kapital, % | 213 | 227 | 292 | 182 | 181 | 209 | 277 |
| B-aktiens börskurs/Substansvärde, % | 175 | 185 | 240 | 147 | 140 | 152 | 202 |

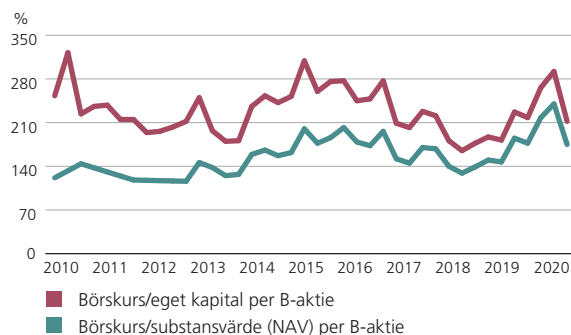
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 31 mar 2020¹⁾

| Antal aktier | Antal aktieägare | Aktieägarkategori | Antal | Röstandel | Aktieägare per land | Antal | Röstandel |
|---------------|------------------|----------------------------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|
| 1–500 | 10 782 | Privatpersoner bosatta i Sverige | 15 411 | 9 % | Sverige | 16 177 | 90 % |
| 501–1 000 | 1 601 | Privatpersoner bosatta utomlands | 102 | 0 % | Schweiz | 18 | 3 % |
| 1 001–2 000 | 1 321 | Företag/institutioner i Sverige | 766 | 81 % | USA | 47 | 2 % |
| 2 001–5 000 | 1 437 | Företag/institutioner utomlands | 891 | 9 % | Luxemburg | 26 | 1 % |
| 5 001–10 000 | 762 | | | | Storbritannien | 60 | 1 % |
| 10 001–50 000 | 880 | | | | Övriga | 842 | 3 % |
| 50 001– | 387 | | | | | | |
| Totalt | 17 170 | Totalt | 17 170 | 100 % | Totalt | 17 170 | 100 % |

1) Inklusivt aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 mar 2020¹⁾

| | Antal aktier | | | | Andel av | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| | A-aktier | B-aktier | D-aktier | Preferensaktier | Aktiekapital | Röster ²⁾ |
| David Mindus med bolag | 10 548 800 | 76 402 050 | 1 192 228 | 775 | 19,9 % | 26,8 % |
| 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 | 95 600 | – | 8,9 % | 11,4 % |
| Tredje AP-fonden | – | 24 227 658 | – | – | 5,5 % | 3,5 % |
| Fjärde AP-fonden | 5 716 | 13 449 562 | 6 674 929 | – | 4,5 % | 3,0 % |
| Länsförsäkringar Fonder | – | 15 852 383 | – | – | 3,6 % | 2,3 % |
| Avanza Pension | 48 546 | 977 787 | 11 085 873 | 1 414 292 | 3,0 % | 2,0 % |
| SEB Fonder | – | 13 325 355 | 181 233 | – | 3,0 % | 2,0 % |
| Swedbank Robur Fonder | 500 000 | 6 694 142 | 190 216 | – | 1,7 % | 1,7 % |
| Erik Selin med bolag | 1 148 760 | 4 116 942 | 2 028 868 | – | 1,6 % | 2,6 % |
| Stiftelsen för strategisk forskning | – | – | 5 576 376 | – | 1,3 % | 0,8 % |
| Andra AP-fonden | – | 4 951 050 | – | – | 1,1 % | 0,7 % |
| ICA-handlarnas Förbund | – | – | 4 000 000 | – | 0,9 % | 0,6 % |
| Vanguard | – | – | 3 163 778 | 519 424 | 0,8 % | 0,5 % |
| Patrik Brummer | – | – | 166 666 | 3 440 000 | 0,8 % | 0,5 % |
| Lars Ingvarsson med bolag | 100 000 | 3 346 410 | 100 000 | – | 0,8 % | 0,7 % |
| Filip Engelbert | 241 000 | 2 119 784 | – | – | 0,5 % | 0,7 % |
| Johan Thorell med bolag | 203 254 | 2 032 540 | – | – | 0,5 % | 0,6 % |
| Livförsäkringsbolaget Skandia | 256 267 | 1 665 150 | – | 18 412 | 0,4 % | 0,6 % |
| T. Ljungberg B.V. | 370 000 | – | 32 066 | – | 0,1 % | 0,5 % |
| Summa 20 största ägare | 23 410 441 | 238 894 667 | 38 912 682 | 5 395 920 | 69,1 % | 75,7 % |
| Övriga aktieägare | 3 423 103 | 51 263 200 | 68 887 318 | 11 388 108 | 30,4 % | 24,3 % |
| 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 | 15 454 988 | 119 719 592 | 1 665 712 | 923 | 30,8 % | 40,4 % |

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2020 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

| Aktieslag | Antal | Rösträtt per aktie | Antal röster | Rösträttsandel | Aktiekapitalandel |
|-----------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| A-aktier | 26 833 544 | 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 anta- ganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadposter samt läm- nad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Därutöver är Sagax exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resul- tat och finansiella ställning.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsföretag marknadsvärdera mer- parten av fastigheterna per 31 mars 2020. Vid fastighetsvärde- ringar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts.

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

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stig-

ande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekost- nader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansie- ring består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2020, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 7 360 (4 182) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredo- visning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖKAD OSÄKERHET ORSAKAD AV SPRIDNINGEN AV COVID-19

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av Covid-19 medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabili- seras.

Sagax exponering mot särskilt utsatta sektorer såsom hotell, restaurang och besöksnäring är låg. Hyresintäkterna fördela- des på 1 765 hyresavtal. 79 % av intäkterna var hänförliga till 1 754 hyresavtal, envar med ett hyresvärde understigande 1 %

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

| | -20 % | -10 % | 0 % | +10 % | +20 % |
|----------------------|--------|--------|-----|-------|-------|
| Värdeförändring, Mkr | -7 468 | -3 734 | - | 7 468 | 3 734 |
| Belåningsgrad, % | 58 | 53 | 49 | 45 | 42 |

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

| | -10 % | -5 % | 0 % | +5 % | +10 % |
|-----------------------|-------|------|-----|------|-------|
| Uthyrningsgrad, % | 86 | 91 | 96 | 100 | ET |
| Räntetäckningsgrad, % | 416 | 446 | 479 | 508 | ET |

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

| | Förändring | Värdeförändring, Mkr |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 %-enheter | -967/+1 037 |
| Kalkylränta | +/- 0,25 %-enheter | -879/+916 |
| Hyresintäkter | +/- 5 % | +1 414/-1 410 |
| Fastighetskostnader | +/- 5 % | -233/+224 |

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

Sagax har under de senaste veckorna medgivit justering av betalningsperiodicitet från kvartals- till månadsbetalning avseende 11 % av hyresintäkterna för det andra kvartalet 2020. Sagax målsättning är att åstadkomma konstruktiva lösningar som tillvaratar såväl hyresgästernas som Sagax aktieägares långsiktiga intressen.

Per den 30 april har Sagax erhållit sammanlagt 99 % av de förfallna hyresintäkterna i Sverige, Finland, Danmark, Tyskland, Nederländerna och Spanien. Motsvarande siffra för Frankrike är 82%.

Sagax likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter uppgick den 31 mars 2020 till 4 538 miljoner kronor varav 1 742 miljoner kronor i likvida medel. Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 416 miljoner kronor under första kvartalet 2020. Sett över rullande 12 månader uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 889 miljoner kronor. Sagax har ingen bank- eller obligationsfinansiering med förfall under 2020.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 mars 2020¹⁾

| Belopp i miljoner kronor | Förändring | Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis | Effekt på resultat efter skatt, årsbasis | Effekt på eget kapital |
|---|------------|--|--|------------------------|
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/-1 % | +/-31 | +/-25 | +/-25 |
| Hyresintäkter | +/-1 % | +/-30 | +/-24 | +/-24 |
| Fastighetskostnader | +/-1 % | +/-5 | +/-4 | +/-4 |
| Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat | +/-1 % | -26/+15 | -21/+12 | -23/+12 |
| Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat | +/-1 % | -28/-7 | -23/-6 | -15/-6 |
| Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat | +/-1 % | -39/+28 | -31/+23 | -31/+23 |
| Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat | +/-1 % | -36/+1 | -29/+1 | -29/+1 |
| Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾ | +/-10 % | +/-148 | +/-115 | +/-736 |
| Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2020 | +/-10 % | +/-28 | +/-23 | +/-23 |

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

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. Den 2 december 2019 biföll kammarätten Sagax överklagande av förvaltningsrättens dom och beslutet upphävdes. Skatteverket har överklagat kammarättens dom.

Skatteverket har även i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Den 7 februari 2019 fastställde förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktigt och berört bolag har därför överklagat beslutet 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 2019, på sidorna 46-48.

Händelser efter periodens utgång

Den 14 april pressmeddelades ett justerat förslag till utdelning och en uppdatering med anledning av Covid-19. Till följd av Covid-19 har den makroekonomiska utvecklingen försämrats och osäkerheten ökat. Påverkan på Sagax har hittills varit begränsad. Covid-19:s påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras. Styrelsen har därför som försiktighetsåtgärd justerat utdelningsförslaget beträffande stamaktier av serie A och B. Styrelsen har beslutat att justera utdelningsförslaget för 2019 om 1,30 kronor till 0,65 kronor per aktie av serie A och B. Ytterligare utdelning om 0,65 kronor per stamaktie av serie A och B kan komma att föreslås vid en extra bolagsstämma i höst om så bedöms lämpligt. Tidigare utdelningsförslag om 2,00 kronor per stamaktie av serie D och per preferensaktie kvarstår oförändrat. Sagax har under de senaste veckorna medgivit justering av betalningsperiodicitet från kvartals- till månadsbetalning avseende 11 % av hyresintäkterna för det andra kvartalet 2020. Sagax målsättning är att åstadkomma konstruktiva lösningar

som tillvaratar såväl hyresgästernas som Sagax aktieägares långsiktiga intressen. Efter i genomsnitt 6 affärsdagar från senaste förfalldatum hade Sagax erhållit sammanlagt 95 % av de förfallna hyresintäkterna i Sverige, Finland, Danmark, Tyskland, Nederländerna och Spanien. 13 % av Sagax hyresintäkter är hänförliga till bolagets verksamhet i Frankrike. Efter 6 affärsdagar från förfalldatum hade 67 % av den franska fastighetsportföljens hyror erhållits (71 % vid samma tidpunkt föregående kvartal). Frankrike har infört temporär lagstiftning som påverkar förutsättningarna för Sagax att erhålla hyresbetalningar i tid. Lagstiftningen påverkar dock inte Sagax rätt till avtalsenlig hyra. Den temporära lagstiftningen upphör en månad efter att den pågående karantänen i Frankrike avslutats. Per den 30 april har Sagax erhållit sammanlagt 99 % av de förfallna hyresintäkterna i Sverige, Finland, Danmark, Tyskland, Nederländerna och Spanien. Motsvarande siffra för Frankrike är 82%.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Bolagets segmentsindelning har ändrats från och med 1 januari 2020. Segmentet Madrid & Barcelona redovisas separat från att tidigare redovisats i Övriga Europa. Bolaget ägde inga fastigheter i segmentet under första kvartalet 2019 varför jämförelsesiffrorna inte har påverkats av förändringen.

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

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

Stockholm den 6 maj 2020
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 maj 2020, klockan 11.30.

Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2020
Delårsrapport januari-september 2020

13 juli 2020
27 oktober 2020

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

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 | 28 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 |

December 2020

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

Mars 2021

| | |
|--|--------------|
| ■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 29 mars 2021 |
| ■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 30 mars 2021 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 31 mars 2021 |
| ■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾ | 5 april 2021 |

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

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

| Nyckeltal | Beskrivning | Motivering av alternativt nyckeltal |
|--|---|---|
| Kassaflöde per A- och B-aktie | Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier och preferensaktier för perioden. Erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag har lagts till resultat före skatt. | Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarerna av A- respektive B-aktier. |
| Nettoskuld | Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier. | Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning. |
| Nettoskuld/Totala tillgångar | Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar. | Nyckeltalet belyser finansiell risk. |
| Preferenskapital | Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier. | Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferensaktieägarna. |
| Resultat per A- och B-aktie | Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers och preferensaktiers del av resultatet för perioden. | IFRS-nyckeltal. |
| Resultat per D-aktie | D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år. | Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet. |
| Resultat per preferensaktie | Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. | Nyckeltalet belyser preferensaktieägarnas andel av resultatet. |
| Räntederivat | Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån. | Ej alternativt nyckeltal. |
| Ränteswap | Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken. | Ej alternativt nyckeltal. |
| Räntetäckningsgrad | Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. | Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk. |
| Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program | Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella 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 driftskostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc. | Ej alternativt nyckeltal. |
| Utspädning | Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas. | Ej alternativt nyckeltal. |
| Överskottsgrad | Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. | Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet. |

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

| Belopp i miljoner kronor om inte annat anges | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec | Belopp i miljoner kronor om inte annat anges | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Avkastning på eget kapital | | | | Eget kapital per A- och B-aktie | | | |
| Resultat efter skatt | 749 | 854 | 4 111 | Eget kapital | 20 400 | 16 373 | 19 257 |
| Tillägg för omräkning till årsvärde | 2 247 | 2 562 | – | Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier | –4 318 | –4 112 | –4 310 |
| Genomsnittligt eget kapital | 19 829 | 15 895 | 17 337 | Korrigerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier | 16 082 | 12 261 | 14 947 |
| Avkastning på eget kapital | 15 % | 21 % | 24 % | Antal aktier, st | 318 991 411 | 316 792 454 | 318 991 411 |
| Avkastning på totalt kapital | | | | Antal aktier efter utspädning, st | | | |
| Förvaltningsresultat | 565 | 464 | 2 001 | | 319 474 803 | 317 262 866 | 319 506 353 |
| Tillägg för omräkning till årsvärde | 1 694 | 1 392 | – | Eget kapital per A- och B-aktie, kr | 50,41 | 38,70 | 46,86 |
| Finansiella kostnader | 114 | 107 | 470 | Eget kapital per A- och B- aktie efter utspädning, kr | 50,34 | 38,65 | 46,78 |
| Tillägg för omräkning till årsvärde | 342 | 321 | – | Ekonomisk uthyrningsgrad | | | |
| Resultat före finansiella kostnader | 2 715 | 2 284 | 2 471 | Kontrakterad årshyra | 2 955 | 2 486 | 2 600 |
| Genomsnittligt totalt kapital | 43 618 | 35 096 | 36 922 | Hyresvärde | 3 102 | 2 618 | 2 735 |
| Avkastning på totalt kapital | 6 % | 7 % | 7 % | Ekonomisk uthyrningsgrad | 95 % | 95 % | 95 % |
| Areamässig uthyrningsgrad | | | | Framåtriktad direktavkastning | | | |
| Kontrakterad area, tusental kvm | 3 138 | 2 784 | 2 868 | Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga | 2 439 | 2 134 | 2 134 |
| Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm | 3 297 | 2 919 | 3 022 | Återläggning av tomträttsavgäld | –24 | –24 | –22 |
| Areamässig uthyrningsgrad | 95 % | 95 % | 95 % | Justerat driftnetto | 2 415 | 2 110 | 2 112 |
| Belåningsgrad | | | | Framåtriktad direktav- kastning | | | |
| Räntebärande skulder | 23 011 | 17 123 | 17 519 | Fastigheternas bokförda värde | 37 338 | 30 204 | 32 625 |
| Totala tillgångar | 47 081 | 36 501 | 40 154 | Framåtriktad direktav- kastning | 6,5 % | 7,0 % | 6,5 % |
| Belåningsgrad | 49 % | 47 % | 44 % | Framåtriktad EBITDA | | | |
| Direktavkastning | | | | Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga | | | |
| Driftnetto | 565 | 506 | 2 133 | Central administration Utdelningar från joint venture och intresseföretag | –124 | –132 | –122 |
| Återläggning av tomträttsavgäld | –6 | –6 | –24 | | 281 | 254 | 281 |
| Tillägg för omräkning till årsvärde | 1 678 | 1 499 | – | Framåtriktad EBITDA | 2 596 | 2 256 | 2 292 |
| Innehavsjustering, förvärv/försäljningar | 108 | 43 | 10 | Förvaltningsresultat | | | |
| Valutaomräkning till balansdagskurs | 59 | 3 | –19 | Resultat efter skatt | 749 | 854 | 4 111 |
| Justerat driftnetto | 2 404 | 2 045 | 2 100 | Skatt | 184 | 120 | 730 |
| Fastigheternas bokförda värde | 37 338 | 30 204 | 32 625 | Värdeförändringar | –368 | –509 | –2 840 |
| Direktavkastning | 6,4 % | 6,8 % | 6,4 % | Förvaltningsresultat | 565 | 464 | 2 001 |
| EBITDA rullande 12 månader | | | | Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning | | | |
| Driftnetto | 2 192 | 1 951 | 2 133 | Förvaltningsresultat | 565 | 464 | 2 001 |
| Central administration Utdelningar från joint venture och intressefö- retag | –124 | –132 | –122 | Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier | –62 | –59 | –249 |
| EBITDA | 2 349 | 2 072 | 2 292 | Justerat förvaltnings- resultat | 503 | 405 | 1 752 |
| | | | | Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr | | | |
| | | | | | 1,57 | 1,28 | 5,51 |

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

| Belopp i miljoner kronor om inte annat anges | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec | Belopp i miljoner kronor om inte annat anges | 2020 jan-mar | 2019 jan-mar | 2019 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kassaflöde per A- och B-aktie | | | | Räntetäckningsgrad | | | |
| Resultat före skatt | 861 | 947 | 4 627 | Förvaltningsresultat | 565 | 464 | 2 001 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | -419 | -584 | -2 758 | Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag | -133 | -92 | -441 |
| Betald skatt | -26 | -40 | -74 | Utdelning från joint venture och intresseföretag | - | - | 281 |
| Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier | -62 | -59 | -249 | Finansiella kostnader | 114 | 107 | 470 |
| Kassaflöde | 354 | 264 | 1 546 | Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader | 546 | 479 | 2 311 |
| Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr | 1,11 | 0,83 | 4,86 | Räntetäckningsgrad | 4,8 x | 4,5 x | 4,9 x |
| Nettoskuld | | | | Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program | | | |
| Räntebärande skulder | 23 011 | 17 123 | 17 519 | Förvaltningsresultat | 565 | 464 | 2 001 |
| Räntebärande tillgångar | -536 | -6 | -511 | Finansiella kostnader | 114 | 107 | 470 |
| Likvida medel och börsnoterade aktier | -2 891 | -1 633 | -1 776 | Förvaltningsresultat före finansiella kostnader | 679 | 571 | 2 471 |
| Nettoskuld | 19 584 | 15 484 | 15 232 | Räntetäckningsgrad | 6,0 x | 5,3 x | 5,3 x |
| Nettoskuld/EBITDA | | | | Soliditet | | | |
| Nettoskuld | 19 584 | 15 484 | 15 232 | Eget kapital | 20 400 | 16 373 | 19 257 |
| EBITDA rullande 12 månader | 2 349 | 2 072 | 2 292 | Totala tillgångar | 47 081 | 36 501 | 40 154 |
| Nettoskuld/EBITDA | 8,3 x | 7,5 x | 6,6 x | Soliditet | 43 % | 45 % | 48 % |
| Nettoskuld/framåtriktad EBITDA | | | | Substansvärde (NAV) | | | |
| Nettoskuld | 19 584 | 15 484 | 15 232 | Eget kapital | 20 400 | 16 373 | 19 257 |
| EBITDA, framåtriktad | 2 596 | 2 256 | 2 292 | Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier | -4 318 | -4 112 | -4 310 |
| Nettoskuld/EBITDA framåtriktad | 7,5 x | 6,9 x | 6,6 x | Återläggning av derivat | 127 | 131 | 119 |
| Nettoskuld/Totala tillgångar | | | | Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader | 2 493 | 2 019 | 2 333 |
| Nettoskuld | 19 584 | 15 484 | 15 232 | Återläggningar hänförliga till joint venture | 806 | 641 | 741 |
| Totala tillgångar | 47 081 | 36 501 | 40 154 | Substansvärde (NAV) | 19 508 | 15 052 | 18 140 |
| Nettoskuld/Totala tillgångar | 42 % | 42 % | 38 % | Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr | 61,06 | 94,89 | 56,77 |
| Preferenskapital | | | | Säkerställda skulder/Totala tillgångar | | | |
| Eget kapital per preferensaktie, kr | 32,5 | 32,50 | 32,00 | Säkerställda skulder | 7 106 | 5 189 | 5 449 |
| Antal utestående preferensaktier, st | 16 784 028 | 16 784 028 | 16 784 028 | Totala tillgångar | 47 081 | 36 501 | 40 154 |
| Preferenskapital | 545 | 545 | 537 | Säkerställda skulder/Totala tillgångar | 15 % | 14 % | 14 % |
| Resultat per A- och B-aktie¹⁾ | | | | Överskottsgrad | | | |
| Resultat efter skatt | 749 | 854 | 4 111 | Driftnetto | 2 192 | 1 951 | 2 133 |
| Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier | -62 | -59 | -249 | Hyresintäkter | 2 661 | 2 340 | 2 581 |
| Justerat resultat efter skatt | 689 | 795 | 3 862 | Överskottsgrad | 82 % | 83 % | 83 % |
| Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr | 2,15 | 2,51 | 12,13 | | | | |

1) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2020 uppgick till 3 297 000 kvadratmeter fördelat på 653 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