

DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2020

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – juni 2020

FÖRSTA HALVÅRET 2020

- Hysesintäkterna ökade med 12 % till 1 417 miljoner kronor (1 261 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 1 177 (960) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 23 % till 3,26 (2,64) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 283 (633) miljoner kronor varav 245 (174) miljoner kronor från joint venture.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt –45 (443) miljoner kronor varav –30 (–37) miljoner kronor från joint venture.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 110 (1 771) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 35 % till 1 296 (957) miljoner kronor motsvarande 3,63 (2,63) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 3 523 (561) miljoner kronor varav 3 218 (948) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

ANDRA KVARTALET 2020

- Hysesintäkterna ökade med 12 % till 715 miljoner kronor (639 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 612 (496) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 24 % till 1,68 (1,36) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt –214 (501) miljoner kronor varav 27 (126) miljoner kronor från joint venture.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 83 (66) miljoner kronor varav –15 (–20) miljoner kronor från joint venture.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 361 (917) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 38 % till 880 (635) miljoner kronor motsvarande 2,52 (1,80) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 293 miljoner kronor varav 111 (269) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2020

Till följd av Covid-19-pandemin har den makroekonomiska utvecklingen i bolagets marknader försämrats och osäkerheten ökat. Trots att pandemins påverkan på bolaget hittills varit begränsad är Sagax prognos för förvaltningsresultatet behäftad med större osäkerhet än under normala marknadsförutsättningar.

För 2020 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 300 miljoner kronor.

Tidigare lämnad prognos uppgick till 2 250 – 2 300 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari – mars 2020.

Nyckeltal i urval

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,26	2,64	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45
Förändring jämfört med föregående år, %	23	21	28	16	24	22	31
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,04	5,19	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	0,65	1,00	0,90	0,72	0,58
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,8	6,9	6,6	7,4	8,1	8,7	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	5,2	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9
Belåningsgrad, %	44	44	44	47	50	54	59
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	36 117	30 518	32 625	29 024	23 771	20 628	16 189
Fastigheternas direktavkastning, %	6,5	6,8	6,4	6,8	6,9	7,1	7,4



Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Dr. Nolenslaan 126 i Sittard, Nederländerna. Fastigheten omfattar totalt 4 700 kvadratmeter industri- och kontorslokaler. Fastigheten är fullt uthyrd.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

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

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

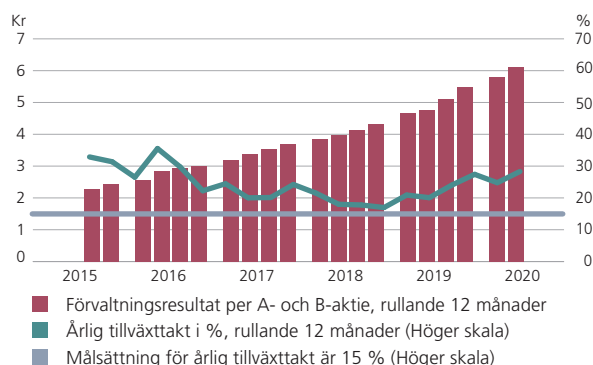
Förvaltningsstrategi

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

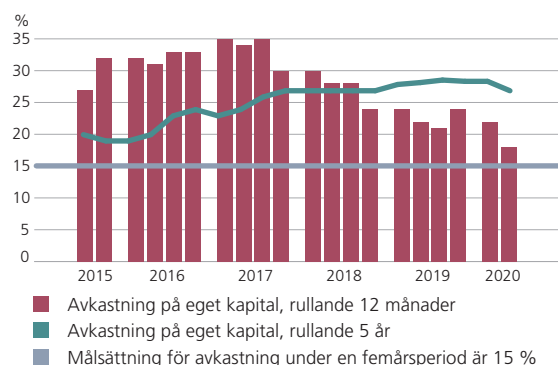
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	18 %	27 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	28 %	26 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



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

HÅLLBARHETSARBETE

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

Sagax har identifierat följande fokusområden:

Ekonomisk uthållighet

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

Affärsetik

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

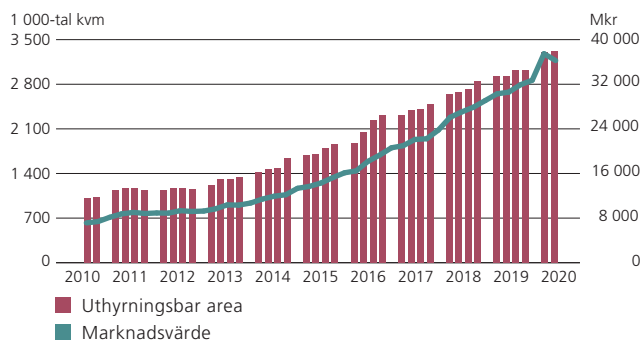
Miljö- och resurseffektivitet

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

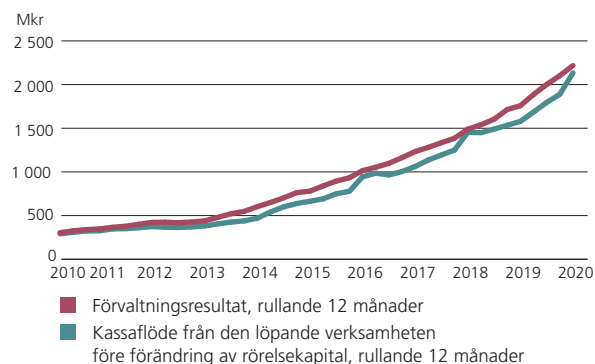
Medarbetarnas anställningsvillkor

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 juni 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 23 % till 1 177 (960) miljoner kronor varav 282 (194) 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 3,26 (2,64) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 38 (459) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -15 (480) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för -61 (284) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 55 (239) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för -9 (-44) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 110 (1 771) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 12 % till 1 417 (1 261) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Sagax har reserverat 3 (0) miljoner kronor avseende konstaterade eller befarade hyresförluster motsvarande 0,2 % av periodens hyresintäkter.

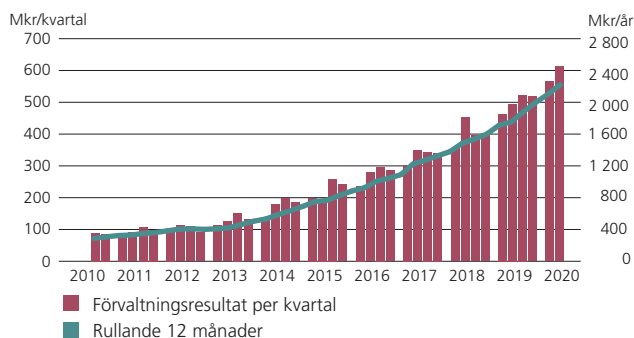
Övriga intäkter uppgick till 3 (23) miljoner kronor. Föregående period påverkades huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning, skadestånd på grund av bristfälligt underhåll samt försäkringsersättningar.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2,4 % (2,1 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Helsingfors 5,6 % och Nederländerna 4,5 %. I marknadssegmentet Finland, universitetsstäder minskade hyresintäkterna med 3,0 %. Övriga marknadssegment har uppvisat intäktsökningar om 2,0 % i genomsnitt i befintligt bestånd.

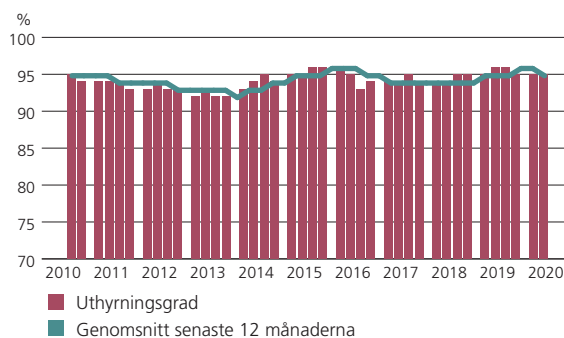
DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad under perioden och uppgick till 95 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 54 (37) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 47 (61) miljoner kronor till följd

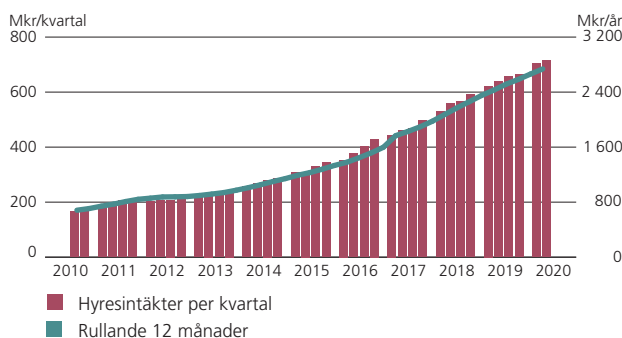
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningsrabatter ökade med 4 (4) miljoner kronor och uppgick till 26 (22) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden ökade vakansen med 8 (16) miljoner kronor. Sammantaget har vakansvärdet ökat med 20 (–14) miljoner kronor och uppgick till 155 (132) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 89 (65) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 88 (62) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 1 (3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 24 miljoner kronor under 2020. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 13 (8) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 154 (159) miljoner kronor. Minskningen förklaras främst av lägre kostnader för fastighetsskötsel och underhåll under det

andra kvartalet 2020 till följd av Covid-19. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 67 (57) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 28 (21) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 57 (50) miljoner kronor motsvarande 4,0 % (4,0 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 72 (62) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	32
Finland	22
Frankrike	8
Nederländerna	7
Spanien	3
Totalt	72

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-jun	2019 jan-dec
Ingående vakans respektive år	135	132
Avflyttningar	54	93
Inflyttningar	–47	–98
Förändring av lämnade rabatter	4	4
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	9	23
Vakansvärde, försålda fastigheter	–1	–7
Justering vakansvärden	–	–14
Valutakursförändring	–	1
Utgående vakansvärde	155	135
Uppsagt för omförhandling	1	4
Uppsagda avtal, ej avflyttat	88	81
Uthyrning, ej inflyttat	–13	–14
Justerat utgående vakansvärde	231	205

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2020	47	24
2021	15	49
2022	7	14
2024	1	1
>2024	–	–
Totalt	70	88

Vakanser 1 juli 2020

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	691	41	6 %	634 000	34 000	5 %
Helsingfors	638	49	8 %	577 000	62 000	11 %
Nederländerna	305	12	4 %	371 000	9 000	3 %
Paris	318	17	5 %	293 000	16 000	5 %
Finland, universitetsstäder	337	12	4 %	356 000	13 000	4 %
Madrid & Barcelona ²⁾	118	14	12 %	219 000	25 000	12 %
Sverige, övrigt	146	–	–	261 000	–	–
Finland, övrigt	231	2	1 %	329 000	5 000	1 %
Övriga Europa	238	7	3 %	281 000	6 000	2 %
Totalt	3 021	155	5 %	3 321 000	171 000	5 %

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

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 389 (273) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 282 (194) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -30 (-37) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 245 (174) miljoner kronor. Resultatet belastades med 107 (59) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 11 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 19 449 (16 104) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

De finansiella kostnaderna har minskat till 225 (236) miljoner kronor trots större räntebärande skuld till följd av en lägre genomsnittlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 juni 2020 till 1,9 % (2,2 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 20 (17) 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 varit lägre än normalt under det första halvåret. Det innebär att de externa marknadsvärdena är behäftade med större osäkerhet än normalt.

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 38 (459) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 38 (462) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2020
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	186
Avflyttningar/Omförhandlingar	-232
Allmän marknadsvärdeförändring	84
Totalt	38

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till -44 (443) miljoner kronor varav -30 (-37) miljoner kronor avser joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -39 (-80) miljoner kronor, varav -30 (-16) avser joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om -61 (284) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 55 (239) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 101 (62) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 96 (146) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 2 118 (1 765) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 296 (957) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 86 (31) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -3 634 (-743) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 206 (-207) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med -48 (39) 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 29 (27) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2020

Till följd av Covid-19-pandemin har den makroekonomiska utvecklingen i bolagets marknader försämrats och osäkerheten ökat. Trots att pandemins påverkan på bolaget hittills varit begränsad är Sagax prognos för förvaltningsresultatet behäftad med större osäkerhet än under normala marknadsförutsättningar.

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

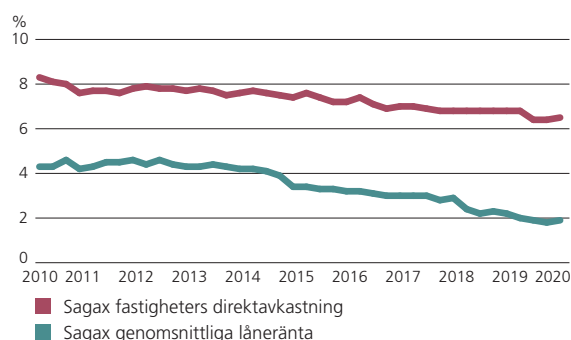
Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2020	1 jan 2020
Hyresvärde	3 021	2 735
Vakans	-154	-135
Hyresintäkter	2 863	2 600
Fastighetskostnader	-486	-466
Driftnetto	2 381	2 134
Central administration	-129	-122
Joint venture och intresseföretag	585	539
Finansnetto	-387	-352
Leasingkostnader	-24	-22
Förvaltningsresultat	2 426	2 178
Skatt	-461	-414
Resultat efter skatt	1 965	1 764
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	252	216
– varav ägare av A- och B-aktier	1 680	1 515
Framåtriktad direktavkastning, %	6,5	6,5
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,5	6,6

Direktavkastning och låneränta

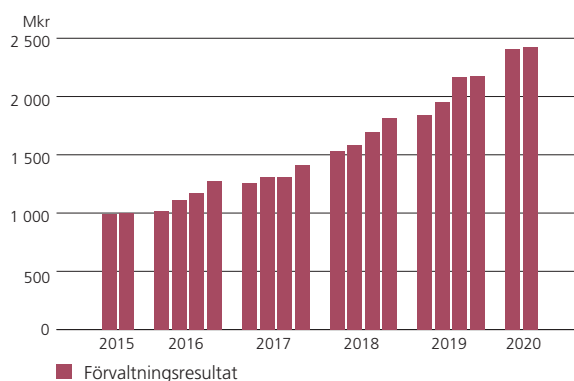


avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

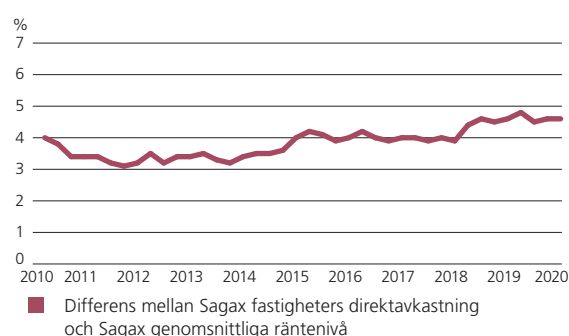
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid, minskat med kostnader för tomträttsavgifter. Kostnaderna för central administration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

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

Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 juni 2020 omfattade fastighetsbeståndet 657 (527) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 321 000 (2 931 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad års-hyra uppgick till 3 021 (2 655) respektive 2 866 (2 537) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 3 541 (1 297) miljoner kronor varav 3 218 (948) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 110 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 306 000 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 och ingår i Bright Food (Group) Co., Ltd.

Totalt 324 (349) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 20 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 12 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 218 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 74 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Koncernen har avtalat om förvärv av en fastighet i Nederländerna, två fastigheter i Spanien och två fastigheter i Frankrike som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 153 miljoner kronor.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har sex mindre fastigheter avyttrats för motsvarande 17 miljoner kronor. Avtal om försäljning har ingåtts för en fastighet i Sverige och två i Finland för sammanlagt 287 miljoner kronor med frånträde efter periodens utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 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	634 000	34 000	10 103	15 900	692	23 %	94 %	651	23 %
Helsingfors	72	577 000	62 000	6 837	11 800	638	21 %	92 %	589	21 %
Nederländerna	76	371 000	9 000	3 473	9 400	305	10 %	96 %	292	10 %
Paris	78	293 000	16 000	3 228	11 000	318	10 %	95 %	301	11 %
Finland, universitetsstäder	66	356 000	13 000	3 249	9 100	337	11 %	96 %	325	11 %
Madrid & Barcelona	65	219 000	25 000	1 768	8 100	118	4 %	88 %	103	4 %
Sverige, övrigt	30	261 000	–	1 815	7 000	146	5 %	100 %	146	5 %
Finland, övrigt	135	329 000	5 000	2 620	8 000	231	8 %	99 %	229	8 %
Övriga Europa	58	281 000	6 000	3 025	10 800	238	8 %	97 %	230	8 %
Totalt	657	3 321 000	171 000	36 117	10 900	3 021	100 %	95 %	2 866	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-juni 2020

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	29	141	170	5 %	–	170
Helsingfors	32	133	165	5 %	–	165
Nederländerna	415	23	418	12 %	–	418
Paris	396	7	403	11 %	–	403
Finland, universitetsstäder	95	3	118	3 %	–3	115
Madrid & Barcelona	742	–	742	21 %	–10	732
Sverige, övrigt	–	5	5	0 %	–	5
Finland, övrigt	–	11	11	0 %	–4	7
Övriga Europa	1 508	–	1 508	43 %	–	1 508
Totalt	3 218	324	3 541	100 %	–17	3 523

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 766 (1 679) hyresavtal med cirka 1 200 (1 100) hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 755 (1 670) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 80 % (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 10 % (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.

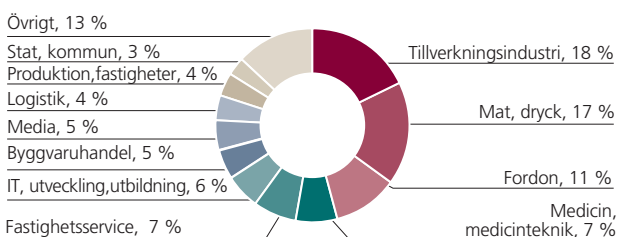
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 18 % (19 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster inom tillverkningsindustrin, 17 % (12 %) från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 11 % (12 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. 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 55 % av årshyran förfaller år 2024 eller senare. Mellan åren 2021 och 2023 förfaller 11–15 % av årshyran per år.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	307	11 %	4	82	9
1–2 %	275	10 %	7	39	5
< 1 %	2 284	80 %	1 755	1	5
Totalt	2 866	100 %	1 766	2	5

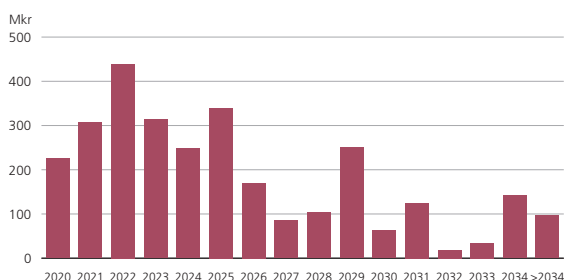
Branschexponering för hyresvärde



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Årshyra		
	Area, kvm	Mkr	Andel
2020	226 000	227	8 %
2021	368 000	307	11 %
2022	469 000	439	15 %
2023	309 000	313	11 %
2024	218 000	248	9 %
> 2024	1 588 000	1 332	46 %
Totalt	3 149 000	2 866	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 minskat under perioden 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 657 (527) fastigheter uppgick den 30 juni 2020 till 36 117 (30 518) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena utomlands har minskat med 69 (-471) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 38 (462) miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 97 % av värderingsobjekten har per 30 juni 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

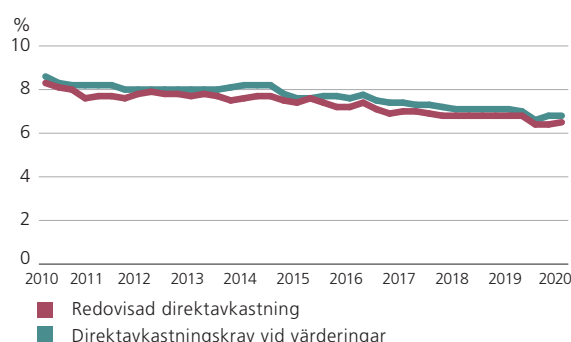
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,8–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,8–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,5–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadssituation.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,7 % (7,9 %) respektive 8,0 % (8,3 %) för fastighetsportföljen. Den vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,8 % (7,1 %) per 30 juni 2020. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,5 % (6,8 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet. En känslighetsanalys återfinns på sidan 25.

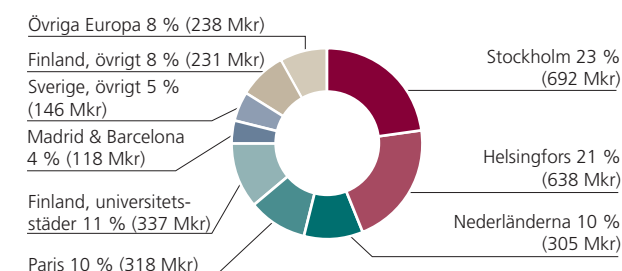
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2019	32 625	553
Förvärv av fastigheter	3 218	110
Investeringar i befintligt bestånd	324	
Försäljning av fastigheter	-17	-6
Omräkningseffekt valuta	-69	
Orealiserad värdeförändring	38	
Fastighetsbestånd 30 juni 2020	36 117	657

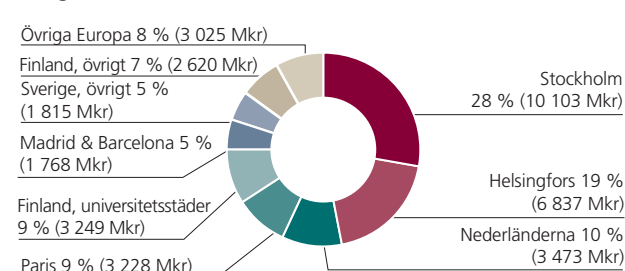
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

Sagax joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 282 (194) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 245 (174) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på derivat uppgick till –30 (–37) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 5 741 (3 705) miljoner kronor.

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

SÖDERPORT HOLDING AB

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

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

Motsvarande 69 % av Söderports hyresvärde om 857 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 juni 2020. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 45 (37) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 5 % (5 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 15 (8) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 89 % 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 383 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 58 miljarder kronor den 30 juni 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 372 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 11,8 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 174 miljoner kronor per 30 juni 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 54 fastigheter per 30 juni 2020. Mer information om Fastighetsbolaget Emilshus AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax joint venture

	Söderport		Hemsö	
	2020, jan – jun	2019, jan – jun	2020, jan – jun	2019, jan – jun
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	403	323	1 608	1 492
Förvaltningsresultat, Mkr	227	171	930	877
Periodens resultat, Mkr	358	193	879	1 364
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	106	85	116	109
	2020, 30 jun	2019, 30 jun	2020, 30 jun	2019, 30 jun
Antal fastigheter	80	86	383	362
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	11 524	9 401	57 533	51 614
Uthyrningsbar area, kvm	771 071	759 000	1 923 000	1 831 000
Hyresduration, år	5,0	4,8	9,9	9,8
Ekonomisk vakansgrad, %	5	5	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	6 360	5 649	38 136	35 638
Kapitalbindning, år	4,15	4,6	7,1	7,4
Räntebindning, år	2,64	2,1	6,7	5,8
Marknadsvärde för derivat, Mkr	–229	–265	–287	–305
Redovisat värde, Mkr	1 676	1 409	2 645	2 295

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 juni 2020 till 20 424 (17 006) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av totalresultat om 1 139 miljoner kronor, nyemission av stamaktier av serie D om 509 miljoner kronor efter transaktionskostnader, nyemission av stamaktier av serie B om 10 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram samt aktieutdelning om 491 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 19 449 (16 104) miljoner kronor. Motsvarande 15 815 (12 728) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Nettoskulden uppgick till 17 427 (14 807) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 3 640 (4 180) miljoner kronor. Återstående räntebärande bruttoskuld bestod av börsnoterade obligationslån om 15 240 (11 141) miljoner kronor samt företagscertifikat om 568 (783) miljoner kronor.

Säkerställda skulder motsvarade 10 % (14 %) av de totala tillgångarna per 30 juni 2020. Vid samma tidpunkt motsvarade icke säkerställda skulder 35 % (31 %) av de totala tillgångarna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 646 % (515 %) och belåningsgraden uppgick till 44 % (44 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 6,8 (6,9) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,5 (6,6) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 7 för mer information.

Totalt har 5 671 (4 375) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 309 (3 127) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 3 645 (4 333) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har minskat de räntebärande skulderna med 97 (–298) miljoner kronor.

Periodiserade upplåningskostnader om 91 (89) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 19 357 (16 015) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,8 (4,0) år respektive 4,0 (4,0) år

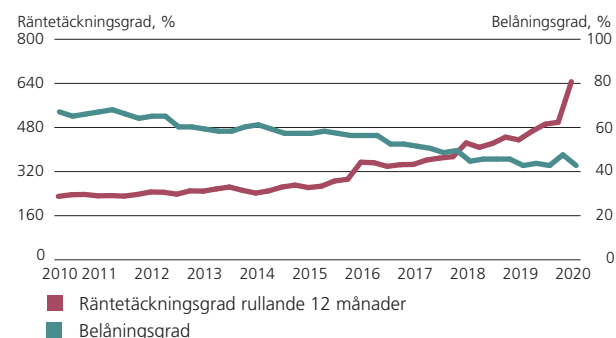
Ränte- och kapitalbinding 30 juni 2020

Förfalloår	Räntebinding			Kapitalbinding		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2020	532	1,7 %	3 %	49	0 %	–	–
2021	1 302	1,7 %	7 %	984	5 %	–	–
2022	1 273	2,0 %	7 %	1 250	6 %	473	0,7 %
2023	2 647	1,9 %	14 %	3 957	20 %	710	0,9 %
2024	5 466	2,0 %	28 %	5 240	27 %	–	–
> 2024	8 228	1,8 %	42 %	7 967	41 %	829	2,2 %
Summa/genomsnitt	19 448	1,9 %	100 %	19 448	100 %	2 012	1,4 %

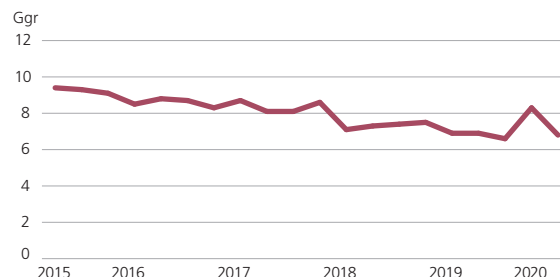
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2020	30 jun 2019
Räntebärande skulder	19 448	16 104
Räntebärande tillgångar	–539	–6
Likvida medel	–38	–111
Börsnoterade aktier	–1 444	–1 180
Nettoskuld	17 427	14 807

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 1,9 % (2,2 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer och återbetalning av lån med högre räntenivåer.

Sagax har 12 890 (8 446) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 027 (6 222) miljoner kronor varav ränteswappar om 2 012 (2 018) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,4 % (1,4 %).

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive börsnoterade aktier, uppgick den 30 juni 2020 till –281 (32) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 6 141 (5 092) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 30 juni 2020

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2017-2021	600	2,31 %	Stibor 3M+2,25 %	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	2,21 %	Stibor 3M+2,15 %	2022-02-15	SE0010324228
2019-2023	500	0,96 %	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023 ¹⁾	250	1,13 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt	2 600	1,89 %			

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

1) Fasträntelån.

2) Nominellt värde uppgår till 100 miljoner euro.

3) Kupongränta.

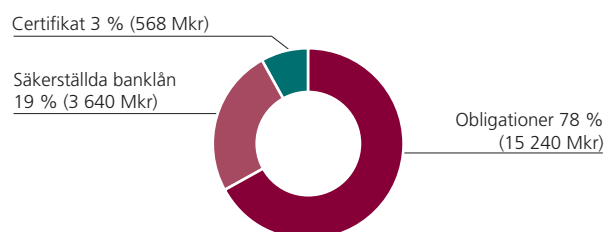
Derivatavtal 30 juni 2020

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2020	Marknadsvärde 31 dec 2019	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 012	3,7	–130	–119	–11
Räntetak	4 014	2,2	1	0	–
Summa	6 027	2,7	–129	–119	–11

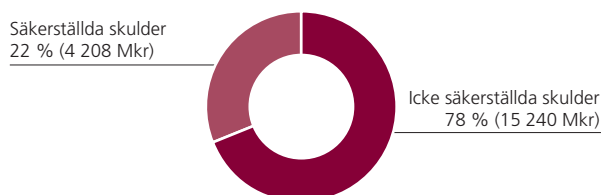
Rating och nyckeltal enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	41 %	41 %	38 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	5,6 x	4,9 x	5,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	10 %	14 %	14 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld



Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	1 417	1 261	715	639	2 581	2 737
Övriga intäkter	3	23	2	12	27	6
Driftskostnader	-118	-121	-50	-51	-222	-218
Underhållskostnader	-37	-38	-15	-19	-84	-83
Fastighetsskatt	-67	-57	-32	-30	-121	-131
Övriga fastighetskostnader	-28	-21	-14	-10	-47	-55
Driftnetto	1 170	1 047	605	541	2 133	2 256
Central administration	-57	-50	-28	-23	-122	-129
Resultat från joint venture och intresseföretag	389	273	127	177	917	1 034
– varav förvaltningsresultat	282	194	149	103	441	528
– varav värdeförändringar	215	137	13	106	690	768
– varav skatt	-107	-59	-35	-32	-214	-262
Finansiella intäkter	20	17	10	17	20	23
Finansiella kostnader	-225	-236	-117	-135	-446	-435
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-13	-12	-6	-6	-24	-25
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	1 285	1 039	590	570	2 478	2 723
– varav Förvaltningsresultat	1 177	960	612	496	2 001	2 218
Värdeförändringar:						
Fastigheter, realiserade	–	-3	1	-2	-40	-38
Fastigheter, orealiserade	38	462	-243	377	1 301	876
Finansiella instrument, orealiserade	-15	480	98	86	889	394
Resultat före skatt	1 307	1 978	446	1 031	4 627	3 956
Uppskjuten skatt	-96	-146	-1	-87	-416	-366
Aktuell skatt	-101	-62	-84	-27	-100	-139
Periodens resultat	1 110	1 771	361	917	4 111	3 451
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	40	369	-839	195	217	-113
Andel övrigt totalresultat för joint venture	8	21	-15	12	13	–
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	-18	-213	468	-136	-143	51
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-1	1	21	5	3	1
Totalresultat för perioden	1 139	1 950	-4	992	4 201	3 390
Resultat per A- och B-aktie, kr	3,05	5,20	0,90	2,70	12,15	9,94
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,04	5,19	0,90	2,70	12,13	9,93
Resultat per D-aktie, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,0	316,8	317,0	316,8	316,9	317,0
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	317,6	317,2	317,6	317,2	317,3	317,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	113,7	103,6	110,7	105,3	105,7	109,2

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	35 830	30 098	32 333
Förvaltningsfastigheter till försäljning	288	419	292
Leasingavtal nyttjanderätt	367	350	346
Joint venture och intresseföretag	5 741	3 705	5 693
Räntebärande långfristiga fordringar	539	0	511
Övriga anläggningstillgångar	53	48	58
Summa anläggningstillgångar	42 818	34 620	39 233
Kassa och bank	38	111	86
Börsnoterade aktier	426	1 180	405
Övriga omsättningstillgångar	571	535	429
Summa omsättningstillgångar	1 036	1 826	921
Summa tillgångar	43 854	36 447	40 154
Eget kapital	20 424	17 006	19 257
Långfristiga räntebärande skulder	18 096	15 039	16 052
Uppskjuten skatteskuld	2 118	1 765	2 018
Räntederivat	130	152	119
Leasingskuld nyttjanderätt	385	374	370
Övriga långfristiga skulder	116	78	94
Summa långfristiga skulder	20 845	17 409	18 653
Företagscertifikat	568	783	1 192
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	693	193	193
Övriga kortfristiga skulder	1 324	1 055	858
Summa kortfristiga skulder	2 585	2 032	2 243
Summa eget kapital och skulder	43 854	36 447	40 154

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	1 307	1 978	446	1 032	4 627	3 956
Värdeförändringar på finansiella instrument	15	-480	-98	-86	-889	-394
Värdeförändringar på fastigheter	-38	-459	242	-375	-1 261	-839
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-389	-273	-127	-177	-917	-1 034
Utdelning från joint venture och intresseföretag	405	264	405	264	281	422
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	21	22	11	14	42	42
Betald skatt	-23	-71	2	-31	-74	-26
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-2	-24	-1	-6	-14	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 296	957	880	635	1 795	2 134
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	10	-66	67	-37	-4	71
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	76	97	79	45	20	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 382	989	1 026	643	1 811	2 205
Förvärv av fastigheter	-3 218	-948	-110	-269	-2 836	-5 106
Försäljning av fastigheter	17	732	4	721	1 413	698
Investeringar i befintliga fastigheter	-324	-348	-187	-164	-707	-683
Förvärv av börsnoterade aktier	-82	-23	-	-23	-64	-123
Förvärv av finansiella instrument	-7	-	-7	-	-503	-509
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-14	-	-	-	-178	-193
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-	-150	-	-	-150	-
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-6	-6	16	-4	-25	-24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 634	-743	-284	262	-3 051	-5 942
Emission av D- och B-aktier	528	209	528	209	209	528
Utbetald utdelning till aktieägare	-331	-436	-268	-376	-560	-455
Incitamentsprogram	-9	-2	-9	-2	-2	-9
Upptagna lån	5 641	4 345	146	1 181	7 322	8 617
Amorterade lån	-3 645	-4 333	-2 836	-2 358	-5 734	-5 046
Depositioner från hyresgäster	22	13	-4	4	28	38
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-3	-	-	-11	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 206	-207	-2 443	-1 342	1 252	3 665
Periodens kassaflöde	-46	38	-1 702	-438	12	-72
Kursdifferens i likvida medel	-2	1	-3	-	1	-2
Förändring av likvida medel	-48	39	-1 704	-437	13	-74
Likvida medel vid periodens ingång	86	73	1 742	549	73	112
Likvida medel vid periodens utgång	38	112	38	112	86	38

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2018	487	3 126	585	11 218	15 416
Emission av D-aktier	10	191	–	–	201
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Fondemission	279	–279	–	–	–
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	11	–	–	11
Aktieutdelning	–	–	–	–566	–566
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–7	–7
Incitamentsprogram	–	–	–	4	4
Totalresultat januari-juni 2019	–	–	179	1 771	1 950
Eget kapital 30 juni 2019	776	3 046	764	12 420	17 006
Totalresultat juli-december 2019	–	–	–89	2 340	2 251
Eget kapital 31 december 2019	776	3 046	675	14 760	19 257
Emission av D-aktier	32	481	–	–	513
Transaktionskostnader	–	–4	–	–	–4
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	19	–	–	19
Aktieutdelning	–	–	–	–491	–491
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Incitamentsprogram	–	–	–	5	5
Totalresultat januari-juni 2020	–	–	29	1 110	1 139
Eget kapital 30 juni 2020	808	3 542	704	15 370	20 424

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	323	336	270	276	93	225	–	–	363	501
Helsingfors	299	281	234	232	–64	–11	–	–	170	221
Nederländerna	141	93	140	84	57	160	–	–	197	244
Paris	148	109	121	83	–91	22	–	–	30	105
Finland, universitetsstäder	166	155	127	119	–3	24	2	–1	126	142
Madrid & Barcelona ²⁾	46	–	44	–	212	–	–1	–	255	–
Sverige, övrigt	73	106	69	100	–18	11	–	–	50	111
Finland, övrigt	117	115	105	104	–34	66	–1	–3	71	167
Övriga Europa	104	66	97	60	–115	–34	–	1	–17	27
Ej fördelat	–	–	–37	–12	–	–	–	–	–37	–12
Totalt	1 417	1 261	1 170	1 047	38	462	0	–3	1 208	1 506

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2020 30 jun	2019 30 jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	10 103	9 565	141	168	29	27	–	–673
Helsingfors	6 837	6 606	133	56	32	53	–	–
Nederländerna	3 473	2 249	23	8	415	212	–	–
Paris	3 228	2 508	7	80	396	400	–	–45
Finland, universitetsstäder	3 249	3 032	3	14	95	188	–3	–4
Madrid & Barcelona ²⁾	1 768	–	–	–	742	–	–10	–
Sverige, övrigt	1 815	2 403	5	–	–	–	–	–
Finland, övrigt	2 620	2 569	11	21	–	43	–4	–2
Övriga Europa	3 025	1 585	–	1	1 508	25	–	–9
Totalt	36 117	30 518	324	349	3 218	948	–17	–735

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

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

Nyckeltal

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,5	6,8	6,4	6,8	6,9	7,1	7,4
Överskottsgrad, %	82	83	83	83	83	85	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	96	95	95	95	93	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	95	94	94	96
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 321	2 931	3 022	2 850	2 489	2 312	1 860
Antal fastigheter vid periodens utgång	657	527	553	512	495	440	225
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	7	8
Avkastning på eget kapital, %	11	22	24	24	30	33	32
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,2	1,9	2,2	3,0	3,1	3,3
Räntebindning inkl. derivat, år	3,8	4,0	3,5	3,0	2,1	2,7	3,0
Kapitalbindning, år	4,0	4,0	3,8	3,6	3,1	3,6	4,2
Soliditet, %	47	47	48	46	42	38	34
Belåningsgrad, %	44	44	44	47	50	54	59
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,5	6,6	6,6	7,1	7,7	7,8	8,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,8	6,9	6,6	7,4	8,1	8,7	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	5,2	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	6,4	4,9	5,3	4,3	4,0	3,7	3,3
Data per A- och B-aktie¹⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	126,00	87,50	136,20	65,70	49,10	40,87	35,87
Substansvärde (NAV), kr	59,41	49,35	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76
Eget kapital, kr	48,86	40,13	46,86	35,70	27,15	19,61	13,01
Eget kapital efter utspädning, kr	48,78	40,10	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96
Resultat, kr	3,05	5,20	12,15	9,24	8,86	7,27	4,94
Resultat efter utspädning, kr	3,04	5,19	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93
Förvaltningsresultat, kr	3,26	2,64	5,51	4,31	3,71	2,99	2,46
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	3,26	2,64	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45
Kassaflöde, kr	3,64	2,63	4,86	3,95	3,27	2,57	2,00
Kassaflöde efter utspädning, kr	3,63	2,63	4,86	3,95	3,26	2,56	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	0,65	1,00	0,90	0,72	0,58
Antal vid periodens utgång, miljoner	317,3	316,8	317,1	316,8	316,5	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	317,8	317,1	317,5	317,1	316,7	317,1	317,5
Genomsnittligt antal, miljoner	317,0	316,8	316,9	316,7	316,5	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	317,6	317,2	317,3	316,9	317,0	317,2	317,6
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	29,15	36,00	36,35	31,70	29,92	28,30	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	–
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	125,8	107,8	107,8	101,9	63,6	18,2	–
Genomsnittligt antal, miljoner	113,7	103,6	105,7	83,0	43,1	2,9	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,90	36,80	38,40	34,85	33,40	30,40	31,30
Eget kapital, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	16,8	16,8	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-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning	39	35	73
Administrationskostnader	-45	-40	-89
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-6	-5	-16
Resultat från andelar i koncernföretag	22	254	258
Resultat från andelar i joint venture	85	64	64
Finansiella intäkter	192	363	616
Finansiella kostnader	-176	-400	-673
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	117	276	249
Bokslutsdispositioner		4	98
Skatt	-25	-60	-4
Periodens resultat	92	220	343
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Totalresultat för perioden	92	220	343

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Fordringar på koncernföretag	1 821	1 703	1 627
Övriga finansiella anläggningstillgångar	7 172	6 269	6 778
Summa anläggningstillgångar	8 993	7 971	8 404
Fordringar på koncernföretag	14 143	10 994	11 497
Övriga omsättningstillgångar	83	97	59
Summa omsättningstillgångar	14 226	11 091	11 556
Summa tillgångar	23 219	19 062	19 961
Eget kapital	3 936	3 758	3 821
Obeskattade reserver	30	19	30
Långfristiga räntebärande skulder	11 031	11 196	7 868
Skulder till koncernföretag	3 576	264	3 423
Uppskjuten skatteskuld	3	3	3
Summa långfristiga skulder	14 611	11 463	11 294
Kortfristiga räntebärande skulder	568	783	1 295
Skulder till koncernföretag	3 617	2 575	3 223
Övriga kortfristiga skulder	458	464	298
Summa kortfristiga skulder	4 643	3 823	4 815
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	23 219	19 062	19 961

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 18 634 (12 351) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 44 351 (32 285) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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

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

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

TECKNINGSOPTIONER

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

2021, 2019-2022 respektive 2020-2023. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 6,09 (4,76) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 20,7 (18,4).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 48,78 (40,10) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 59,41 (49,35) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 258 % (218 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 212 % (177 %) av substansvärde per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 jun 2020	30 jun 2019	jan-jun 2020	jan-jun 2019	jan-jun 2020	jan-jun 2019
A-aktier	130,50	90,00	4	4	0,6	0,3
B-aktier	126,00	87,50	24	12	31,8	8,7
D-aktier	29,15	36,00	68	52	9,0	7,6
Preferensaktier	34,90	36,80	37	35	0,9	0,9

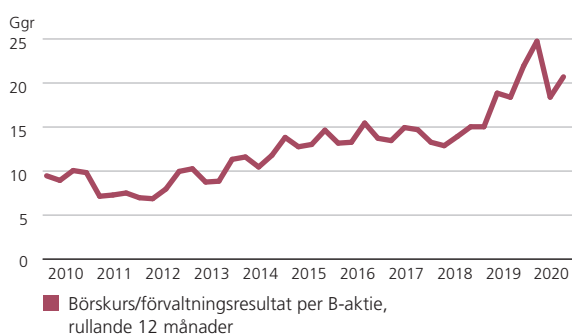
Nyckeltal per B-aktie

	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	126,00	87,50	136,20	64,70	49,10	40,87	35,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	6,09	4,76	5,51	4,30	3,70	2,98	2,45
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	5,83	4,19	4,86	3,94	3,26	2,56	2,00
Eget kapital efter utspädning, kr	48,78	40,10	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96
Substansvärde, kr	59,41	49,35	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	20,7	18,4	24,7	15,0	13,3	13,7	14,6
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	21,6	20,9	28,0	16,4	15,1	16,0	18,0
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	258	218	292	182	181	209	277
B-aktiens börskurs/Substansvärde, %	212	177	240	147	140	152	202

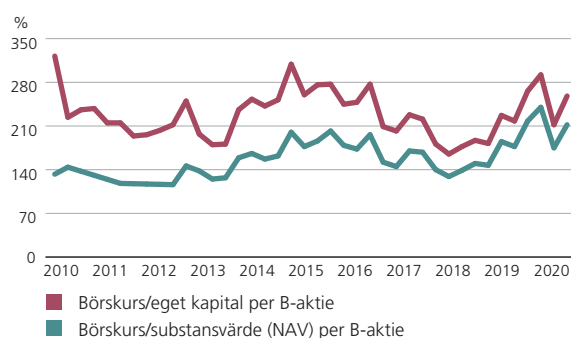
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 30 juni 2020¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	11 877	Privatpersoner bosatta i Sverige	16 715	9 %	Sverige	17 505	89 %
501–1 000	1 783	Privatpersoner bosatta utomlands	116	0 %	Schweiz	20	3 %
1 001–2 000	1 387	Företag/institutioner i Sverige	790	80 %	USA	43	2 %
2 001–5 000	1 485	Företag/institutioner utomlands	1 013	11 %	Luxemburg	102	2 %
5 001–10 000	781				Storbritannien	30	1 %
10 001–50 000	912				Övriga	934	4 %
50 001–	409						
Totalt	18 634	Totalt	18 634	100 %	Totalt	18 634	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 juni 2020¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 548 800	76 291 050	1 192 228	775	19,1 %	26,1 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	34 970 660	95 600	–	8,5 %	11,1 %
Rutger Arnhult med bolag	5 778 141	24 836 508	6 652 150	–	8,1 %	12,7 %
Fjärde AP-fonden	5 716	16 771 757	9 180 775	–	5,6 %	3,7 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,2 %	3,5 %
Länsförsäkringar Fonder	–	16 341 956	–	–	3,5 %	2,3 %
Avanza Pension	48 438	1 136 922	11 981 198	1 402 410	3,2 %	2,1 %
SEB Fonder	–	13 340 304	147 921	–	2,9 %	1,9 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	9 248 489	–	–	2,1 %	2,0 %
Erik Selin med bolag	1 148 560	4 365 466	1 817 868	–	1,6 %	2,5 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	2 119 784	4 200 000	–	1,4 %	1,2 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	1,2 %	0,8 %
ODIN Fonder	–	5 489 960	–	–	1,2 %	0,8 %
Andra AP-fonden	–	5 201 050	–	–	1,1 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 500 000	–	1,0 %	0,6 %
Handelsbanken Fonder	–	4 309 083	–	–	0,9 %	0,6 %
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	3 346 410	100 000	–	0,8 %	0,6 %
Johan Thorell med bolag	203 254	2 032 540	–	–	0,5 %	0,6 %
Livförsäkringsbolaget Skandia	256 267	1 665 820	24 675	17 412	0,4 %	0,6 %
T. Ljungberg B.V.	370 000	–	32 066	–	0,1 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	23 465 104	245 695 417	45 500 857	1 420 597	68,4 %	75,2 %
Övriga aktieägare	3 368 180	44 750 829	80 299 143	15 363 431	31,1 %	24,8 %
Delsumma	26 833 284	290 446 246	125 800 000	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 833 284	292 446 246	125 800 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	15 433 388	119 568 554	5 907 792	923	30,5 %	39,9 %

1) Aktieägarstruktur per 30 juni 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	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 833 284	1,00	26 833 284	38 %	6 %
B-aktier	292 446 246	0,10	29 244 625	42 %	63 %
D-aktier	125 800 000	0,10	12 580 000	18 %	27 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	2 %	4 %
Summa	461 863 558		70 336 311	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsföretag marknadsvärdera mer- parten av fastigheterna per 30 juni 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 30 juni 2020, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 7 444 (4 788) 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 COVID-19-PANDEMIN

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

Sagax exponering mot särskilt utsatta sektorer såsom hotell, restaurang och besöksnäring är låg. Hyresintäkterna fördela- des på 1 766 hyresavtal. 80 % av intäkterna var hänförliga till 1 755 hyresavtal, envar med ett hyresvärde understigande 1 % av bolagets hyresintäkter.

Sagax har reserverat 3 (0) miljoner kronor avseende konsta- terade eller befarade hyresförluster motsvarande 0,2 % av pe- riodens hyresintäkter. Sagax genomsnittliga hyresförluster har understigit 0,1 % av hyresintäkterna under den senaste tioårs- perioden. Den negativa makroekonomiska utvecklingens på- verkan på Sagax hyresgäster är dock oundviklig.

Sagax likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter upp- gick den 30 juni 2020 till 5 573 miljoner kronor varav 38 miljoner kronor i likvida medel. Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 296 miljoner kronor under första halvåret 2020. Sett över rullande 12 månader uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 134 miljoner kronor. Sagax har ingen bank- eller obligationsfinan- siering med förfall under 2020.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-7 223	-3 612	-	7 223	3 612
Belåningsgrad, %	53	48	44	41	38

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	587	616	646	676	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-942/+1 016
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-880/+899
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 394/-1 380
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-236/+240

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. Högsta förvaltningsdomstolen beslutade den 16 juni 2020 att inte bevilja prövningstillstånd, vilket innebär att kammarrättens avgörande därmed står fast. Sagax Bruket Fastigheter AB beviljas därmed avdrag för underskottet och skattetillägget undanröjs.

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 –156 miljoner kronor.

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 30 juni 2020¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-29	+/-23	+/-23
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-29	+/-23	+/-23
Fastighetskostnader	+/-1 %	+/-5	+/-4	+/-4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %	-21/+11	-17/+9	-17/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %	-11/-4	-9/-3	-9/-3
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %	-34/+24	-27/+19	-27/+19
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %	-19/+3	-15/+3	-15/+3
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-135	+/-105	+/-744
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2020	+/-10 %	+/-23	+/-19	+/-19

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Redovisningsprinciper

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

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

Bolagets segmentsindelning har ändrats från och med 1 januari 2020. Segmentet Madrid & Barcelona redovisas separat från att tidigare redovisats i Övriga Europa. Bolaget ägde inga fastigheter i segmentet under första halvåret 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 13 juli 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 13 juli 2020, klockan 18.45.

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2020
Bokslutskommuniké 2020

27 oktober 2020
8 februari 2021

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

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 intäktspotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal.
Joint venture	Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.	Ej alternativt nyckeltal.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier och preferensaktier för perioden. Erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Preferenskapital	Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.	Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferensaktieägarna.
Resultat per A- och B-aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers och preferensaktiers del av resultatet för perioden.	IFRS-nyckeltal.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per preferensaktie	Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.	Nyckeltalet belyser preferensaktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
STIBOR	Stibor, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.	Ej alternativt nyckeltal.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Totalavkastning på aktie	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.	Nyckeltalet åskådliggör den totala avkastning som kommit aktieägarna till godo.
Totalavkastning på fastighet	Summan av direktavkastning och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple netavtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Eget kapital per A- och B-aktie			
Resultat efter skatt	1 110	1 771	4 111	Eget kapital	20 424	17 006	19 257
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 110	1 771	–	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 923	–4 293	–4 310
Genomsnittligt eget kapital	19 841	16 211	17 337	Korrigerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	15 501	12 713	14 947
Avkastning på eget kapital	11 %	22 %	24 %	Antal aktier, st	317 279 530	316 792 454	316 991 411
Avkastning på totalt kapital				Antal aktier efter utspädning, st	317 782 521	317 068 167	317 506 353
Förvaltningsresultat	1 177	960	2 001	Eget kapital per A- och B-aktie, kr	48,86	40,13	46,86
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 177	960	–	Eget kapital per A- och B- aktie efter utspädning, kr	48,78	40,10	46,78
Finansiella kostnader	238	248	470	Ekonomisk uthyrningsgrad			
Tillägg för omräkning till årsvärde	238	248	–	Kontrakterad årshyra	2 866	2 537	2 600
Resultat före finansiella kostnader	2 830	2 416	2 471	Hyresvärde	3 021	2 655	2 735
Genomsnittligt totalt kapital	42 004	35 069	36 922	Ekonomisk uthyrningsgrad	95%	96 %	95 %
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	7 %	Framåtriktad direktavkastning			
Areamässig uthyrningsgrad				Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 381	2 098	2 134
Kontrakterad area, tusental kvm	3 149	2 818	2 868	Återläggning av tomträttsavgäld	–26	–24	–22
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 321	2 931	3 022	Justerat driftnetto	2 355	2 074	2 112
Areamässig uthyrningsgrad	95%	96 %	95 %	Fastigheternas bokförda värde	36 118	30 518	32 625
Belåningsgrad				Framåtriktad direktavkastning	6,5 %	6,8 %	6,5 %
Räntebärande skulder	19 448	16 104	17 519	Framåtriktad EBITDA			
Totala tillgångar	43 854	36 447	40 154	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 381	2 098	2 134
Belåningsgrad	44%	44 %	44 %	Central administration	–129	–133	–122
Direktavkastning				Utdelningar från joint venture och intresseföretag	422	264	281
Driftnetto	1 170	1 047	2 133	Framåtriktad EBITDA	2 674	2 229	2 292
Återläggning av tomträttsavgäld	–13	–12	–24	Förvaltningsresultat			
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 157	1 035	–	Resultat efter skatt	1 110	1 771	4 111
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	67	–3	10	Skatt	304	267	730
Valutaomräkning till balansdagskurs	–27	8	–19	Värdeförändringar	–237	–1 076	–2 840
Justerat driftnetto	2 354	2 075	2 100	Förvaltningsresultat	1 177	960	2 001
Fastigheternas bokförda värde	36 118	30 518	32 625	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Direktavkastning	6,5 %	6,8 %	6,4 %	Förvaltningsresultat	1 177	960	2 001
EBITDA rullande 12 månader				Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–143	–125	–249
Driftnetto	2 256	2 012	2 133	Justerat förvaltnings- resultat	1 034	835	1 752
Central administration	–129	–133	–122	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,26	2,64	5,51
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	422	264	281				
EBITDA	2 549	2 143	2 292				

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie				Resultat per A- och B-aktie¹⁾			
Resultat före skatt	1 307	1 978	4 627	Resultat efter skatt	1 110	1 771	4 111
Ej kassaflödespåverkande poster	12	-950	-2 758	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-143	-125	-249
Betald skatt	-23	-71	-74	Justerat resultat efter skatt	967	1 646	3 862
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-143	-125	-249	Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,04	5,19	12,13
Kassaflöde	1 153	832	1 546	Räntetäckningsgrad			
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,63	2,63	4,86	Förvaltningsresultat	1 177	960	2 001
Nettoskuld				Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-282	-194	-441
Räntebärande skulder	19 448	16 104	17 519	Utdelning från joint venture och intresseföretag	405	264	281
Räntebärande tillgångar	-539	-6	-511	Finansiella kostnader	238	248	470
Likvida medel och börsnoterade aktier	-1 482	-1 291	-1 776	Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	1 538	1 278	2 311
Nettoskuld	17 427	14 807	15 232	Räntetäckningsgrad	6,5 x	5,2 x	4,9 x
Nettoskuld enligt EMTN-program				Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Räntebärande skulder	19 448	16 104	17 519	Förvaltningsresultat	1 177	960	2 001
Likvida medel och börsnoterade aktier	-1 482	-1 291	-1 776	Finansnetto	218	248	470
Nettoskuld enligt EMTN-program	17 996	14 813	15 743	Förvaltningsresultat före finansnetto	1 395	1 208	2 471
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar				Räntetäckningsgrad	6,4 x	4,9 x	5,3 x
Nettoskuld enligt EMTN-program	17 996	14 813	15 743	Soliditet			
Totala tillgångar	43 854	36 447	40 154	Eget kapital	20 424	17 006	19 257
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	41 %	41 %	39 %	Totala tillgångar	43 854	36 447	40 154
Nettoskuld/EBITDA				Soliditet	47 %	47 %	48 %
Nettoskuld	17 427	14 807	15 232	Substansvärde (NAV)			
EBITDA rullande 12 månader	2 549	2 143	2 292	Eget kapital	20 424	17 006	19 257
Nettoskuld/EBITDA	6,8 x	6,9 x	6,6 x	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 923	-4 293	-4 310
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA				Återläggning av derivat	130	152	119
Nettoskuld	17 427	14 807	15 232	Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	2 439	2 111	2 333
EBITDA, framåtriktad	2 674	2 229	2 292	Återläggningar hänförliga till joint venture	835	676	741
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,5 x	6,6 x	6,6 x	Substansvärde (NAV)	18 881	15 652	18 140
Nettoskuld/Totala tillgångar				Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	59,41	49,35	56,77
Nettoskuld	17 427	14 807	15 232	Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Totala tillgångar	43 854	36 447	40 154	Säkerställda skulder	4 208	4 963	5 449
Nettoskuld/Totala tillgångar	40 %	41 %	38 %	Totala tillgångar	43 854	36 447	40 154
Preferenskapital				Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	10 %	14 %	14 %
Eget kapital per preferensaktie, kr	31,0	31,00	32,00	Överskottsgrad			
Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028	16 784 028	Driftnetto	2 256	2 012	2 133
Preferenskapital	520	520	537	Hysesintäkter	2 737	2 419	2 581
				Överskottsgrad	82 %	83 %	83 %

1) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2020 uppgick till 3 321 000 kvadratmeter fördelat på 657 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