

Delårsrapport januari-september 2018

AB | SAGAX

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

Perioden i sammandrag

JANUARI-SEPTEMBER 2018

- Hyresintäkterna ökade med 21 % till 1 656 miljoner kronor (1 371 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 201 (994) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 18 % till 6,50 (5,51) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 1 399 (892) miljoner kronor, varav 372 (319) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 276 (473) miljoner kronor, varav 45 (49) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 398 (1 974) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 298 (919) miljoner kronor motsvarande 6,33 (5,04) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 2 442 (1 034) miljoner kronor varav 2 250 (825) miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter.
- Sagax har genomfört nyemissioner som har tillfört bolaget 960 miljoner kronor i eget kapital.

TREDJE KVARTALET 2018

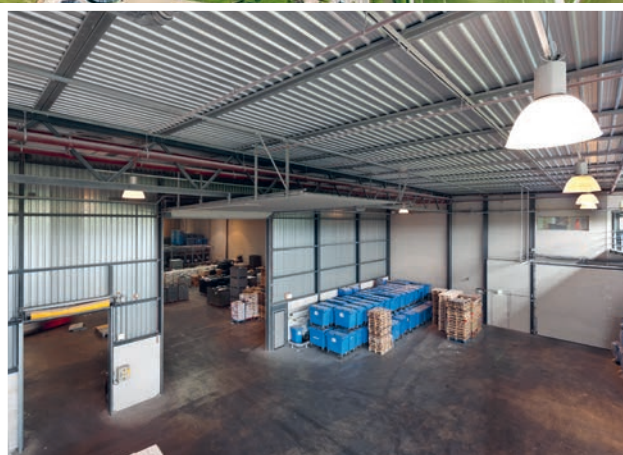
- Hyresintäkterna ökade med 21 % till 567 (467) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 % till 395 (343) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 12 % till 2,14 (1,91) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 340 (273) miljoner kronor, varav 52 (91) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 161 (44) miljoner kronor, varav 25 (8) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 732 (533) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 304 (307) miljoner kronor motsvarande 1,57 (1,69) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under kvartalet nettoinvesterat 740 (173) miljoner kronor varav 633 (113) miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter.
- Moody's Investors Service höjde Sagax rating till "Baa3" med Stable Outlook.
- Sagax emitterade ett icke säkerställt obligationslån om 500 miljoner euro med fast ränta om 2,00 % och en löptid till 2024.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2018

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

Nyckeltal i urval

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,50	5,51	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Förändring jämfört med föregående år, %	18	21	24	22	31	37	27
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	14,06	11,69	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,1	4,0	3,7	3,3	2,9	2,7
Belåningsgrad, %	47	52	50	54	59	59	60
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	27 845	22 231	23 771	20 628	16 189	13 428	10 825
Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	7,0	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7



Sagax har under tredje kvartalet avtalat om förvärv av en fastighet i Utrecht i Nederländerna. Fastigheten omfattar 8 500 kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 8 300 kvadratmeter består av lager- och produktionslokaler. Fastigheten är belägen i ett modernt industriområde längs motorvägen A2 mellan Amsterdam och Utrecht. 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 skall Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet på sidan 3 redovisas utvecklingen av fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area.

Finansieringsstrategi

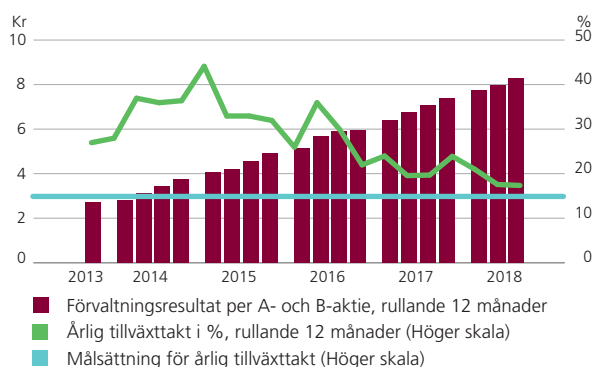
Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Som synes motsvaras kassaflödet i hög utsträckning av förvaltningsresultatet. Avvikelsen är huvudsakligen hänförlig till förvaltningsresultat från joint ventures som ej redovisas som kassaflöde. Utdelning som erhålles från joint ventures redovisas som kassaflöde från löpande verksamhet.

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,0 (2,2) år vid kvartalsskiftet.

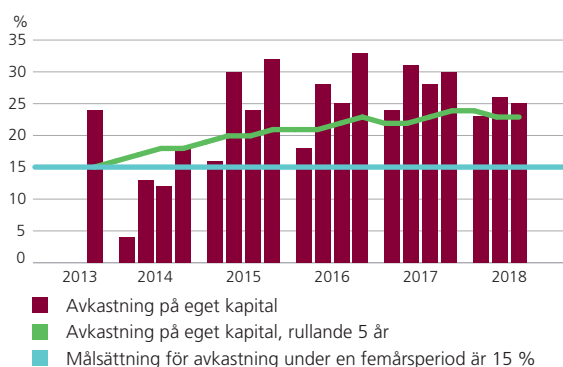
Finansiella mål

	Utfall jan-sep 2018	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	25 %	23 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	17 %	28 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,5 (3,2) år vid kvartalsskiftet.

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

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

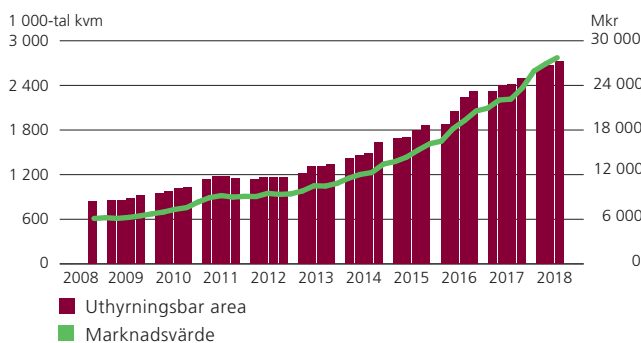
Strategi för hyresgäster

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

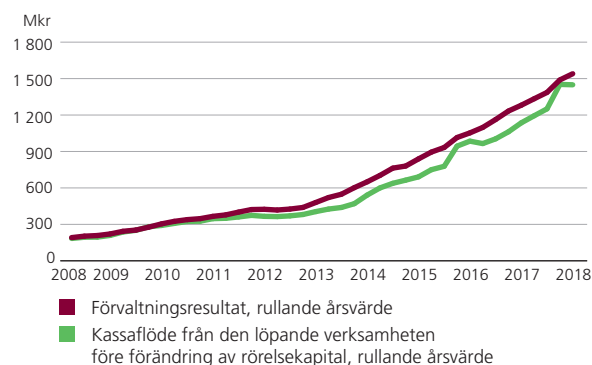
Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största marknader är Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara relativt låg på grund av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa marknader. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2017.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 201 (949) miljoner kronor varav 234 (208) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 18 % till 6,50 (5,51) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 399 (892) miljoner kronor, varav 372 (319) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 276 (473) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade

aktier svarade för 131 (14) miljoner kronor medan räntederivat svarade för 112 (134) miljoner kronor, varav 45 (49) miljoner kronor från joint ventures. Räntederivatens värdeförändringar förklaras av stigande marknadsräntor och tidsfaktorn.

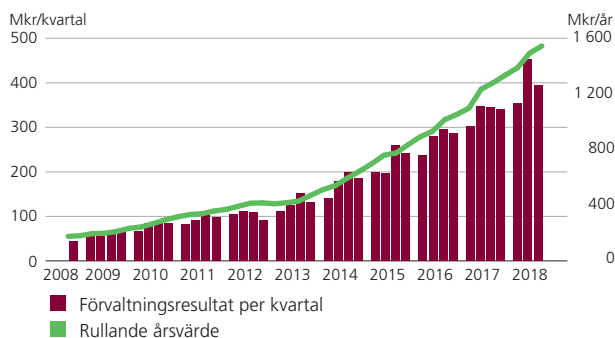
Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 398 (1 974) miljoner kronor.

INTÄKTER

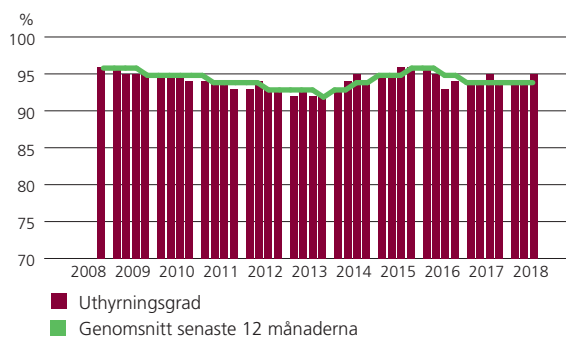
Hyresintäkterna ökade med 21 % till 1 656 (1 371) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv.

Övriga intäkter om 26 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning samt försäkringsersättningar.

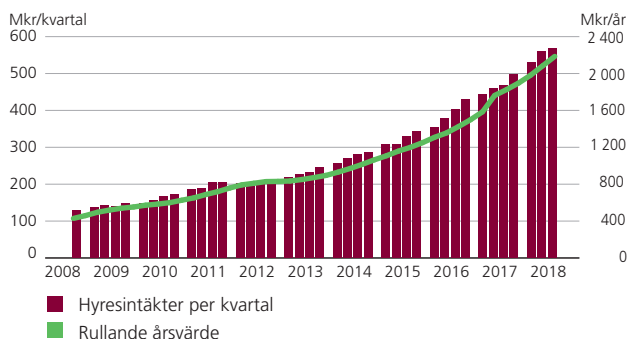
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %, vilket kan jämföras med 94 % vid årsskiftet 2017/2018. Under perioden har vakansvärdet ökat med 59 (33) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 63 (58) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 19 (16) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en minskning med 2 (–5) miljoner kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. Valutakursförändring ökade vakansvärdet med 4 (–) miljoner kronor.

Sammantaget har det utgående vakansvärdet ökat med 3 (–18) miljoner kronor under perioden till 125 (103) miljoner kronor vid periodens utgång. 78 % (83 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 64 (61) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 60 (60) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och 4 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 7 miljoner kronor under 2018 och 35 miljoner kronor under 2019. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 39 (18) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 149 (146) miljoner kronor, en nettominskning med 5 miljoner kronor sedan årsskiftet. Minskningen förklaras av att vakansvärdet avseende ännu ej inflyttade nyuthyrningar ökat med 30 miljoner kronor samtidigt som vakansvärdet avseende ej avflyttade uppsägningar ökat med 23 miljoner kronor samt av att det utgående vakansvärdet ökat med 3 miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-sep	2017 jan-dec
Ingående vakans respektive år	122	121
Avflyttningar	59	60
Inflyttningar	–63	–75
Förändring av lämnade rabatter	3	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	5	22
Vakansvärde, försälda fastigheter	–5	–8
Rivning av byggnad	–	–5
Valutakursförändring	4	2
Utgående vakansvärde	125	122
Uppsagt för omförhandling	4	0
Uppsagda avtal, ej avflyttat	60	41
Nyuthyrning, ej inflyttat	–39	–9
Justerat utgående vakansvärde	149	154

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2018	9
2019	7
2020	1
2021	1
2022	0
>2022	1
Totalt	19

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2018	14	7
2019	26	35
2020	3	1
2021	1	16
2024	1	1
Totalt	45	60

Vakanser 1 oktober 2018

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	668	40	6 %	644 000	33 000	5 %
Helsingfors	569	57	10 %	513 000	56 000	11 %
Finland, universitetsstäder	272	8	3 %	295 000	9 000	3 %
Paris	185	4	2 %	211 000	2 000	1 %
Nederländerna	167	8	5 %	178 000	12 000	7 %
Sverige, övrigt	208	2	1 %	407 000	2 000	0 %
Finland, övrigt	228	5	2 %	340 000	12 000	4 %
Övriga Europa	130	1	1 %	140 000	2 000	2 %
Totalt	2 427	125	5 %	2 728 000	128 000	5 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 187 (136) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat till 87 (71) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 26 (22) miljoner kronor. Samtliga dessa kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 78 (53) miljoner kronor motsvarande 4,7 % (3,9 %) av koncernens hyresintäkter. Kostnadsökningen är huvudsakligen hänförlig till en större organisation.

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 35 (26) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 23.

Koncernen hade vid periodens utgång 58 (46) medarbetare, se sammanställning nedan. Funktioner såsom fastighetskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Bolaget har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Jyväskylä.

Antal anställda

Land	Män	Kvinnor	Totalt
Sverige	18	13	31
Finland	8	10	18
Frankrike	4	1	5
Nederländerna	4	–	4
Totalt	34	24	58

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Resultat från joint ventures avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures, se även sidan 14 för mer information.

Periodens resultat uppgick till 557 (484) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 234 (208) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 45 (49) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 372 (319) miljoner kronor. Resultatet belastades med 94 (92) miljoner kronor i skatt.

FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna uppgick till 368 (325) miljoner kronor. Av kostnadsökningen om 43 miljoner kronor består 20 miljoner kronor av engångskostnader avseende förtida återbetalning av säkerställda banklån. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 september 2018 till 2,4 % (3,0 %). De räntebärande skulderna har ökat till 15 231 (13 314) miljoner

kronor till följd av fastighetsförvärv. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 15.

Finansiella intäkter om 31 (19) miljoner kronor avser främst erhållna utdelningar från börsnoterade aktier.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 1 027 (573) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 046 (571) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 493 (172) miljoner kronor. Avlyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 151 (78) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 704 (477) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2018
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	493
Avlyttningar/Omförhandlingar	–151
Allmän marknadsvärdeförändring	704
Totalt	1 046

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –19 (2) miljoner kronor under perioden, se även sidan 12.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,1 % (7,3 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 7,9 % (8,1 %) respektive 8,4 % (8,6 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 13.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 232 (424) miljoner kronor under perioden.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 67 (86) miljoner kronor varav 43 (87) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och 24 (–1) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring. Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Värdeförändringarna förklaras främst av stigande marknadsräntor samt tidsfaktorn. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick vid periodens slut till –113 (–441) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 124 (14) miljoner kronor. Försäljning av aktier medförde en realiserad värdeförändring om 7 (–1) miljoner kronor under perioden.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med 33 (325) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 64 (64) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 319 (230) miljoner kronor. Till följd av den nya företagsbeskattningen i Sverige har den uppskjutna skatteskulden avseende den svenska verksamheten omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent som gäller från 2021. Omräkningen gav upphov till en justering om 46 miljoner kronor avseende värdering av uppskjuten skatteskuld. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 1 485 (967) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 174 (919) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 125 (–7) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –2 578 (–1 129) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 528 (302) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 248 (85) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 20.

Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2018
Sverige	762
Finland	629
Tyskland	78
Danmark	4
Frankrike	–
Nederländerna	12
Skatteskuld	1 485

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2018

För 2018 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 600 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari-juni 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2018. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

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

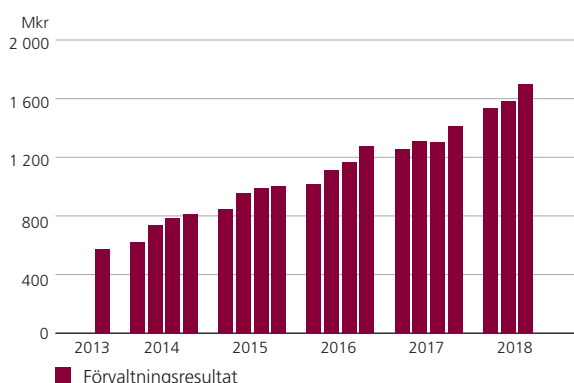
ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna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

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

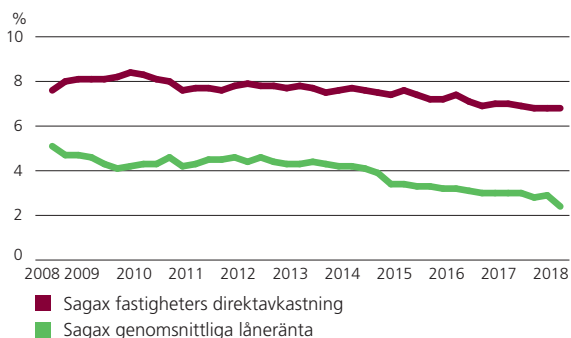
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2018	1 jan 2018
Hyresvärde	2 427	2 099
Vakans	-125	-122
Hyresintäkter	2 302	1 977
Fastighetskostnader	-402	-333
Driftnetto	1 900	1 644
Central administration	-102	-77
Joint ventures	314	290
Finansiella kostnader	-415	-448
Förvaltningsresultat	1 698	1 410
Skatt	-374	-310
Resultat efter skatt	1 325	1 100
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	194	127
– varav ägare av A- och B-aktier	1 097	939

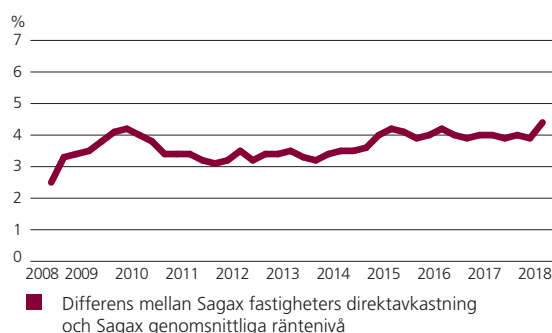
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 september 2018 omfattade fastighetsbeståndet 501 (477) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 728 000 (2 409 000) kvadratmeter. De två största marknadsområdena, Stockholm och Helsingfors, motsvarade totalt 55 % (59 %) av marknadsvärdet och 51 % (57 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 427 (1 963) miljoner kronor respektive 2 302 (1 860) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 2 484 (1 063) miljoner kronor varav 2 250 (825) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 34 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 283 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg 63 Grand rue Surveilliers i Paris med en uthyrningsbar area om 39 800 kvadratmeter. Se även förteckning på sidan 11.

Totalt 234 (238) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 26 miljoner kronor av investeringarna

under perioden skedde mot hyrestillägg, 77 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 65 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 66 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 28 fastigheter avyttrats för totalt 23 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 41 700 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 12. Den största försäljningen avsåg Hillerstorp 3:106 i Gnosjö med en uthyrningsbar area om 23 400 kvadratmeter. Övriga försäljningar avsåg mindre fastigheter i Finland.

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 6,8 % (7,0 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 2018

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	81	644 000	33 000	9 540	14 800	668	28 %	94 %	627	27 %
Helsingfors	70	513 000	56 000	5 882	11 500	569	23 %	90 %	512	22 %
Finland, universitetsstäder	58	295 000	9 000	2 627	8 900	272	11 %	97 %	264	11 %
Paris	45	211 000	2 000	1 925	9 100	185	8 %	98 %	181	8 %
Nederländerna	27	178 000	12 000	1 539	8 600	167	7 %	95 %	160	7 %
Sverige, övrigt	47	407 000	2 000	2 444	6 000	208	9 %	99 %	206	9 %
Finland, övrigt	153	340 000	12 000	2 368	7 000	228	9 %	98 %	223	10 %
Övriga Europa	20	140 000	2 000	1 522	10 900	130	5 %	99 %	128	6 %
Totalt	501	2 728 000	128 000	27 845	10 200	2 427	100 %	95 %	2 302	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-september 2018

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	290	112	402	16 %	–	402
Helsingfors	205	104	309	12 %	–	309
Finland, universitetsstäder	597	7	604	24 %	–	604
Paris	431	5	436	18 %	–	436
Nederländerna	622	–	622	25 %	–	622
Sverige, övrigt	–	2	2	0 %	–16	–14
Finland, övrigt	–	3	3	0 %	–25	–22
Övriga Europa	105	1	106	4 %	–	106
Totalt	2 250	234	2 484	100 %	–42	2 442

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 533 hyresavtal med cirka 1 000 hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 524 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 85 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i 7 hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 10 % av Sagax kontrakterade årshyra. Endast 2 av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 5 % av koncernens kontrakterade årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittligt kontrakterad årshyra, Mkr
	Mkr	Andel		
> 2 %	114	5 %	2	57
1–2 %	221	10 %	7	32
< 1 %	1 967	85 %	1 524	1
Totalt	2 302	100 %	1 533	2

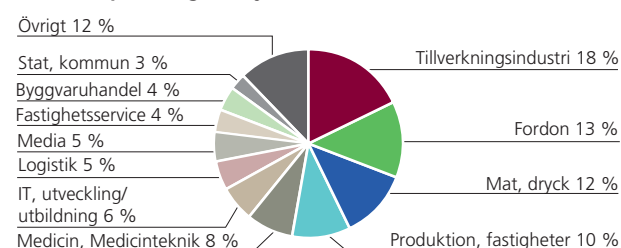
Löptider för hyresavtal

Förfallår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2018	162	52 000	51	2 %
2019	598	256 000	260	11 %
2020	203	313 000	277	12 %
2021	135	273 000	256	11 %
2022	124	274 000	263	11 %
> 2022	311	1 434 000	1 195	52 %
Totalt	1 533	2 601 000	2 302	100 %

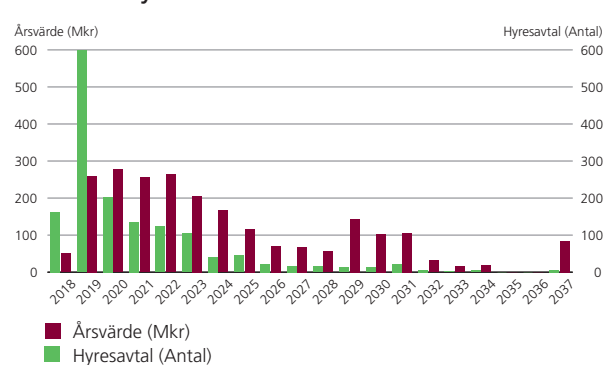
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 18 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 13 % från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning samt 12 % från företag vars verksamhet omfattar mat och dryck såsom distribution och försäljning av dagligvaror. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga branscherna finns 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 stora vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Kontrakt som representerar 52 % av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2022. Mellan åren 2019 och 2022 förfaller 11–12 % av kontrakterad årshyra per år. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 30 september 2018 till 6,1 (6,5) år

Branschexponering för hyresvärde



Förfallår årshyra



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsförvärv januari-september 2018

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Murmästare-Ämbetet 2	Stockholm	Stockholm	7 937
Konsumenten 1	Stockholm	Stockholm	7 896
Klingan 3	Huddinge	Stockholm	1 830
Råfilmen 1	Stockholm	Stockholm	1 410
Veddesta 2:42	Järfälla	Stockholm	4 380
Mänkimiehentie 4	Esbo	Helsingfors	18 440
63 Grande rue	Survilliers	Paris	39 753
Rue de la Prairie	Villebon-Sur-Yvette	Paris	6 300
Chroomstraat 140	Zoetermeer	Nederländerna	7 240
Huis ter Heideweg 18-56	Zeist	Nederländerna	20 258
Innovatieweg 12	Terneuzen	Nederländerna	2 626
Kwartelweg 1	Moerdijk	Nederländerna	6 458
Innovatieweg 6	Terneuzen	Nederländerna	6 425
Hallitie 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	3 578
Lumijoentie 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	6 778
Mittarikuja 5	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	7 200
Moreenikuja 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	6 018
Vihikari 10	Kempele	Finland, universitetsstäder	18 087
100 Rue de Reckem	Neuville-en-Ferrain	Övriga Europa	17 397
Kvartal 1			190 011
Ahjokatu 26	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	2 252
Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	Nederländerna	4 270
Admiraal de Ruyterstraat 2	Schiedam	Nederländerna	10 683
Grasbeemd 12	Helmond	Nederländerna	2 711
Innovatieweg 10	Terneuzen	Nederländerna	3 745
Lieudit "La Fosse Montalbot" - 26 Chemin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	Paris	2 076
56 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	Paris	999
4 rue Galvani	Massy	Paris	803
Kvartal 2			27 539
Patamäenkatu 7	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	25 815
Klinkkerikkari 2	Vanda	Helsingfors	6 286
Metsälehmuksentie 6	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	13 924
Groothandelsweg 5	Delfgauw	Nederländerna	3 713
Innovatieweg 8	Terneuzen	Nederländerna	4 632
4 rue des Alpes, Zone d'Activité Est	Lyon	Övriga Europa	2 749
9 rue du Buisson aux Fraises	Massy	Paris	8 481
Kvartal 3			65 600
Totalt			283 150

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsförsäljningar januari-september 2018

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Hillerstorp 3:106	Gnosjö	Sverige, övrigt	23 450
Pertuntie 1	Tusby	Helsingfors	210
Helsingintie 10	Högfors	Finland, övrigt	320
Helsingintie 25	Högfors	Finland, övrigt	588
Jousitie 29	Joutsa	Finland, övrigt	846
Keskustie 7	Lojo	Finland, övrigt	170
Naarkoskentie 1	Pukkila	Finland, övrigt	235
Oklaholmankatu 1	Kemi	Finland, övrigt	658
Perttulantie 5	Ypäjä	Finland, övrigt	450
Savontie 21	Rautavaara	Finland, övrigt	793
Turuntie 1	Aura	Finland, övrigt	1 115
Hauhontie 11	Tavastehus	Finland, övrigt	868
Kurkelankatu 2	Forssa	Finland, övrigt	502
Kvartal 1			30 205
Keskuskatu 7	Mäntää-Filpula	Finland, övrigt	1 022
Rautatienkatu 19	Iitti	Finland, övrigt	780
Iisvedentie 2	Suonenjoki	Finland, övrigt	680
Jämsänkioskentie 8	Jämsä	Finland, övrigt	204
Savontie 2	Mäntyharju	Finland, övrigt	920
Nallenpolku 2	Kotka	Finland, övrigt	557
Kauppakuja 2	Kolari	Finland, övrigt	1 108
Rautjärventie 92	Rautjärvi	Finland, övrigt	585
Tehtaantie 21	Mäntää-Filpula	Finland, övrigt	850
Jukolantie 6	Kouvola	Finland, övrigt	381
Kitkantie 17	Kuusamo	Finland, övrigt	1 375
Kvartal 2			8 462
Valtakatu 37-39	Kouvola	Finland, övrigt	1 704
Särkikuja 1	Kolari	Finland, övrigt	288
Vanamotie 19	Kotka	Finland, övrigt	350
Salonaukio 7	Lahti	Finland, övrigt	700
Kvartal 3			3 042
Totalt			41 709

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 501 (477) fastigheter uppgick den 30 september 2018 till 27 845 (22 231) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 586 (-2) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 1 046 (571) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 6.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 30 september 2018 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag förutom de fem tyska fastigheterna vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland endast värderas externt vid årsskiftet. En fastighet, där avtal träffats om försäljning, har värderats till avtalat försäljningspris.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och

20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Flertalet fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

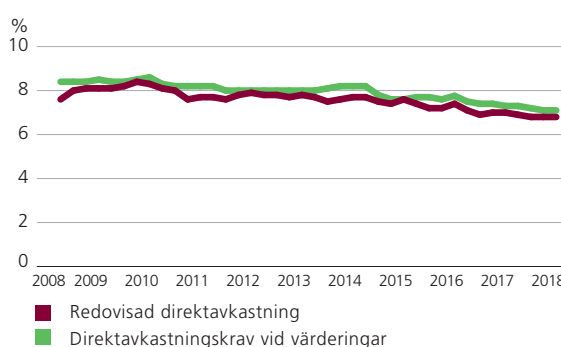
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,9 % (8,1 %) respektive 8,4 % (8,6 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 % (7,3 %) per 30 september 2018. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,8 % (7,0 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

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

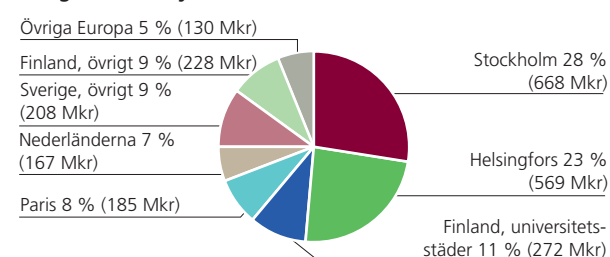
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2017	23 771	495
Förvärv av fastigheter	2 250	34
Investeringar i befintligt bestånd	234	
Försäljning av fastigheter	-42	-28
Omräkningseffekt valuta	586	
Orealiserad värdeförändring	1 046	
Fastighetsbestånd 30 september 2018	27 845	501

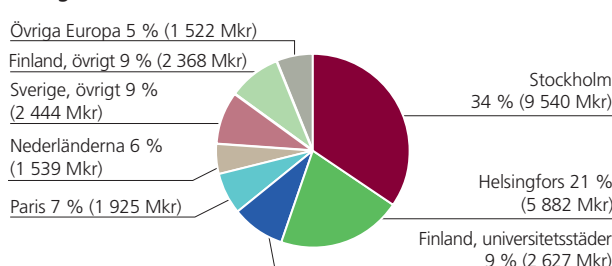
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures

Sagax joint ventures bidrog med sammanlagt 234 (208) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 372 (319) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 45 (49) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures uppgick till 2 971 (2 338) miljoner kronor.

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

SÖDERPORT HOLDING AB

På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderport-koncernen. Fastighetsförvaltningen på vissa orter ombesörjes av Hemfosa.

Motsvarande 68 % av Söderports hyresvärde om 621 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 september 2018. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 26 (37) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 4 % (7 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 5 (7) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 91 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

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

HEMSÖ INTRESSEENTER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 353 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 43 miljarder kronor den 30 september 2018. Av det totala fastighetsvärdet är 75 % hänförligt till Sverige, 13 % till Tyskland och 12 % till Finland. Motsvarande 81 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös fastigheter är 174 äldreboenden, 103 skolor, 62 vårdfastigheter och 14 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 58 % från kommuner, landsting eller stater. En genomsnittlig återstående hyresavtals-tid om 9,0 (8,8) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2018 30 sep	2017 30 sep	2018 30 sep	2017 30 sep
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	434	413	1 935	1 749
Förvaltningsresultat, Mkr	208	190	1 097	984
Periodens resultat, Mkr	640	540	1 889	1 705
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	104	95	130	113
Antal fastigheter	70	69	353	342
Hyresvärde, Mkr	621	587	2 637	2 414
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	7 472	6 295	42 573	36 671
Uthyrningsbar area, kvm	660 000	657 000	1 679 000	1 591 000
Hyresduration, år	4,3	4,6	9,0	8,7
Ekonomisk vakansgrad, %	4	6	2	1
Räntebärande skulder, Mkr	3 914	3 260	28 738	24 496
Kapitalbindning, år	1,7	2,8	6,6	5,0
Räntebindning, år	1,9	3,0	5,1	5,3
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-264	-349	-350	-560

Finansiering

EGET KAPITAL

Under perioden har Sagax genomfört en företrädesemission av stamaktier av serie D om 656 miljoner kronor. Varje befintlig aktie berättigade till 1 teckningsrätt. 10 teckningsrätter berättigade till teckning av en ny stamaktie av serie D. Teckningskursen fastställdes till 27,50 kronor per aktie. Företrädesemissionen blev övertecknad. Därtill har Sagax genomfört en riktad nyemission av stamaktier av serie D genom en så kallad accelererad book building-process. Teckningskursen fastställdes till 31,50 kronor per aktie. Den riktade nyemissionen tillförde Sagax ytterligare 302 miljoner kronor. Under perioden genomförde bolaget även en nyemission av stamaktier av serie B om 10 miljoner kronor kopplat till incitamentsprogram 2015/2018.

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2018 till 14 491 (10 204) miljoner kronor. Under perioden har det egna kapitalet förändrats till följd av totalresultat för perioden om 2 688 miljoner kronor, nyemissioner om sammanlagt 960 miljoner kronor efter transaktionskostnader samt aktieutdelning om 512 miljoner kronor. Se även sidan 21.

RATING

I slutet av september offentliggjordes att Moody's Investors Service höjde Sagax rating till "Baa3" med Stable Outlook. Ratingen är en så kallad investment grade rating.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 15 231 (13 314) miljoner kronor. Motsvarande 10 156 (5 521) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 14 217 (12 581) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 3 829 (7 436) miljoner kronor. Återstående räntebärande bruttoskuld bestod av börsnoterade obligationslån om 9 897 (4 626) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 505 (1 251) miljoner kronor. På sidan 16 redovisas obligationslånens huvudsakliga villkor.

Säkerställda skulder motsvarade 17 % (34 %) av de totala tillgångarna per 30 september 2018. Vid samma tidpunkt motsvarade icke säkerställda skulder 31 % (18 %) av de totala tillgångarna.

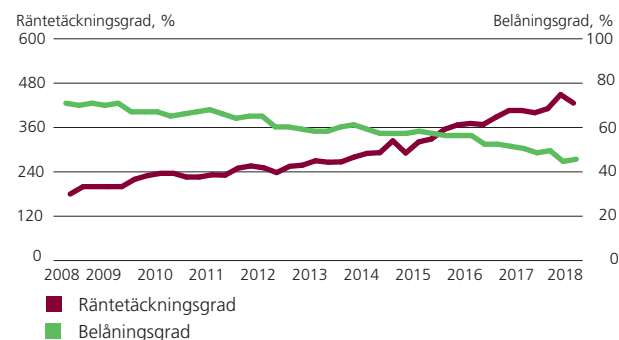
Ränte- och kapitalbindning 30 september 2018

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2018	4 018	2,1 %	26 %	677	4 %	–	–
2019	1 035	2,6 %	7 %	696	5 %	649	0,5 %
2020	604	3,3 %	4 %	2 528	17 %	204	3,8 %
2021	1 915	3,2 %	13 %	2 644	17 %	629	3,6 %
2022	1 264	2,8 %	8 %	2 556	17 %	464	0,7 %
> 2022	6 395	2,2 %	42 %	6 131	40 %	527	1,4 %
Summa/genomsnitt	15 231	2,4 %	100 %	15 231	100 %	2 473	1,8 %

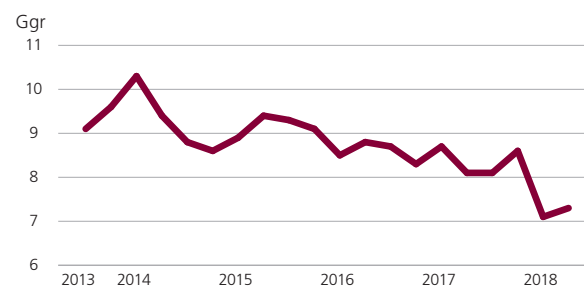
Räntebärande nettoskuld

	30 sep 2018	30 sep 2017
Räntebärande skulder	15 231	13 314
Räntebärande tillgångar	–7	–7
Likvida medel	–307	–368
Börsnoterade aktier	–700	–359
Nettoskuld	14 217	12 581

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



I diagrammet på sidan 15 redovisas hur belåningsgraden sjunkit över tid samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens resultat före finansiella poster. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 47 % (52 %) och räntetäckningsgraden till 426 % (406 %). Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 7,3 (8,1) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram på sidan 15.

Sagax har emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet löper till den 17 januari 2024 med en fast ränta om 2,00 %. Obligationsemissionen är den första under Sagax nyligen etablerade EMTN-program med ett rambelopp om 1,5 miljarder euro. Obligationslånet har främst använts till att refinansiera existerande säkerställd skuld med kortare löptid samt förtida inlösen av ett obligationslån, se tabell nedan.

Totalt har 6 657 (2 503) miljoner kronor upptagits i lån varav 389 (79) miljoner kronor i företagscertifikat. Totalt 5 434 (1 770) miljoner kronor har amorterats under perioden. De räntebärande skulderna har ökat med 273 (1) miljoner kronor till följd av valutaförändringar.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 87 (67) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 15 144 (13 247) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 (2,2) år respektive 3,5 (3,2) år vid periodens utgång. Den genom-

snittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,4 % (3,0 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer, återbetalning av lån med högre räntenivåer samt förtida lösen av ränteswappar.

Sagax har 5 147 (135) miljoner kronor i lån med fast ränta. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 066 (7 120) miljoner kronor varav ränteswappar om 2 473 (4 459) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,8 % (2,5 %), se tabell på sidan 15.

Reserven för räntederivatens marknadsvärde minskade med 308 (86) miljoner kronor under perioden varav 242 (–) miljoner kronor är hänförligt till förtida inlösen av räntederivat. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –113 (–441) miljoner kronor. Reserven kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax upplöses med totalt 39 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 110 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

Börsnoterade obligationslån 30 september 2018

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2014-2019	550	2,90 %	Stibor 3M+2,90 %	Ja	2019-06-18	SE0006027041
2015-2020	300	3,20 %	Stibor 3M+3,20 %	Ja	2020-06-18	SE0007186234
2016-2021	300	4,29 %	Stibor 3M+4,75 %	Nej	2021-04-27	SE0008294748
2017-2021	600	1,79 %	Stibor 3M+2,25 %	Nej	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	1,19 %	Stibor 3M+2,15 %	Nej	2022-02-15	SE0010324228
Summa/genomsnitt	3 000	2,34 %				

Löptid	M€	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2014-2019	60	3,20 %	Euribor 6M+3,20 %	Ja	2018-10-15	SE0005796398 ²⁾
2015-2020	80	3,50 %	Euribor 6M+3,50 %	Ja	2020-09-09	SE0007490883
2016-2021	30	4,43 %	Euribor 6M+4,70 %	Nej	2021-06-15	SE0008434401
2018-2024	500	2,00 %	2,00 %	ET	2024-01-17	XS1877540465
Summa/genomsnitt	670	2,40 %				

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

2) Löst efter periodens utgång.

Derivatavtal 30 september 2018

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2018	Marknadsvärde 31 dec 2017	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 473	2,9	–116	–422	306
Räntetak	3 593	2,9	3	1	2
Summa	6 066	2,9	–113	–421	308

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

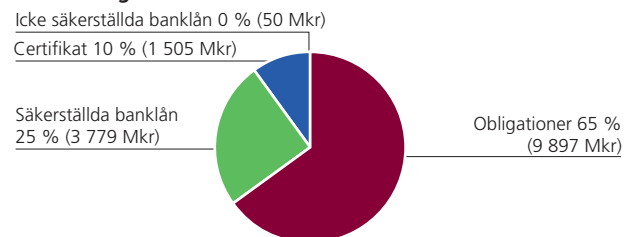
Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 30 september 2018 till 467 (324) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 3 716 (2 190) miljoner kronor varav 307 (368) miljoner kronor i form av likvida medel och 3 409 (1 822) miljoner kronor i form av outnyttjade lånelöften. Lånelöften som utgör back-up faciliteter för utestående företagscertifikat inkluderas ej i tillgänglig likviditet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöfterna.

Utöver ovan nämnda likviditet har Sagax placeringar i börsnoterade aktier om totalt 700 (359) miljoner kronor, huvudsakligen aktier i NP3 Fastigheter AB.

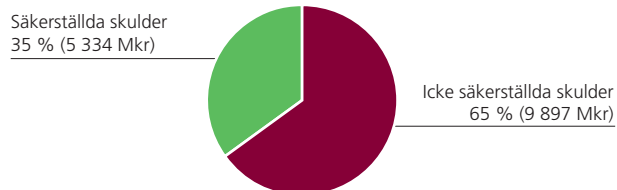
Finansiella nyckeltal

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	44 %	49 %	48 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	4,3 x	4,1 x	4,0 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	17 %	34 %	33 %
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Ba1, Positive outlook	Ba1, Positive outlook

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld



Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	1 656	1 371	567	467	1 870	2 154
Övriga intäkter	26	2	2	1	4	28
Driftkostnader	-141	-106	-40	-30	-147	-182
Underhållskostnader	-46	-30	-15	-8	-43	-60
Tomträttsavgäld	-16	-14	-5	-5	-19	-22
Fastighetsskatt	-70	-57	-22	-20	-77	-91
Övriga fastighetskostnader	-26	-22	-9	-7	-29	-34
Driftnetto	1 382	1 145	478	398	1 558	1 794
Central administration	-78	-53	-29	-18	-77	-102
Resultat från joint ventures	557	484	124	133	727	800
– varav förvaltningsresultat	234	208	83	75	278	304
– varav värdeförändringar	417	368	77	99	606	656
– varav skatt	-94	-92	-36	-42	-157	-159
Finansiella intäkter	31	19	1	1	19	32
Finansiella kostnader	-368	-325	-137	-112	-444	-487
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures	1 524	1 270	436	401	1 783	2 037
– varav Förvaltningsresultat	1 201	994	395	344	1 334	1 540
<i>Värdeförändringar:</i>						
Fastigheter, realiserade	-19	2	-2	3	1	-20
Fastigheter, orealiserade	1 046	571	290	179	1 113	1 588
Finansiella instrument, realiserade	31	-1	24	–	3	35
Finansiella instrument, orealiserade	201	425	113	36	504	279
Resultat före skatt	2 782	2 268	861	620	3 405	3 919
Uppskjuten skatt	-319	-230	-132	-59	-390	-479
Aktuell skatt	-64	-64	3	-29	-49	-50
Periodens resultat	2 398	1 974	732	533	2 965	3 389
<i>Övrigt totalresultat</i>						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	355	4	-216	-156	254	604
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	4	1	-1	–	5	7
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	-33	-5	146	57	-84	-112
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-35	–	-16	6	-13	-48
Totalresultat för perioden	2 688	1 974	646	439	3 126	3 841
Resultat per A- och B-aktie, kr	14,07	11,71	4,26	3,11	17,72	20,18
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	14,06	11,69	4,26	3,11	17,69	20,17
Resultat per D-aktie, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	158,3	158,3	158,4	158,3	158,3	158,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	158,4	158,5	158,5	158,4	158,5	158,4
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	77,0	36,2	97,0	63,6	43,1	73,6

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Förvaltningsfastigheter	27 642	22 231	23 755
Förvaltningsfastigheter till försäljning	203	–	16
Joint ventures	2 971	2 338	2 632
Räntederivat	3	2	1
Övriga anläggningstillgångar	14	11	21
Summa anläggningstillgångar	30 833	24 582	26 426
Kassa och bank	307	368	60
Börsnoterade aktier	700	359	442
Övriga omsättningstillgångar	419	246	312
Summa omsättningstillgångar	1 426	973	814
Summa tillgångar	32 259	25 554	27 240
Eget kapital	14 491	10 204	11 356
Långfristiga räntebärande skulder	12 383	11 192	11 937
Uppskjuten skatteskuld	1 485	967	1 141
Räntederivat	116	443	422
Övriga långfristiga skulder	65	46	53
Summa långfristiga skulder	14 049	12 647	13 553
Företagscertifikat	1 505	1 251	1 275
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 256	804	404
Övriga kortfristiga skulder	958	648	652
Summa kortfristiga skulder	3 719	2 704	2 331
Summa eget kapital och skulder	32 259	25 554	27 240

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	2 782	2 268	861	620	3 405	3 919
Värdeförändringar på finansiella instrument	-231	-424	-137	-36	-507	-314
Värdeförändringar på fastigheter	-1 027	-569	-288	-178	-1 112	-1 570
Resultat från ägande av joint ventures	-557	-484	-124	-133	-727	-800
Utdelning från joint ventures	254	129	-	40	139	264
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	32	20	17	7	28	40
Betald skatt	-66	-15	-21	-10	-25	-75
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-13	-6	-4	-3	-7	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 174	919	304	307	1 194	1 449
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-91	32	-72	4	-43	-166
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	216	-39	139	-68	17	272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 298	911	371	242	1 168	1 555
Förvärv av fastigheter	-2 250	-825	-633	-113	-1 382	-2 806
Försäljning av fastigheter	23	31	1	21	41	33
Investeringar i befintliga fastigheter	-234	-238	-111	-79	-341	-338
Förvärv av börsnoterade aktier	-197	-171	-	-	-244	-271
Försäljning av börsnoterade aktier	73	73	-	-	73	73
Förändring av övriga anläggningstillgångar	8	1	-1	2	-2	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 578	-1 129	-744	-169	-1 855	-3 305
Emission av D- och B-aktier	960	-	-1	-	-	960
Inlösenerbjudande avseende preferensaktier	-	-66	-	-	-66	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-422	-346	-57	-40	-386	-462
Incitamentsprogram	-2	-23	-	-	-23	-2
Upptagna lån	6 657	2 503	5 170	1 364	3 322	7 476
Amorterade lån	-5 434	-1 770	-4 225	-1 263	-2 395	-6 059
Förtida lösen av finansiella derivat	-242	-	-242	-	-	-242
Depositioner från hyresgäster	12	7	-1	2	12	17
Förändring av övriga långfristiga skulder	-2	-2	-1	1	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 528	302	643	63	464	1 690
Periodens kassaflöde	248	85	270	137	-223	-60
Kursdifferens i likvida medel	-1	-	-1	-	-	-1
Förändring av likvida medel	247	85	269	137	-223	-61
Likvida medel vid periodens ingång	60	283	37	231	283	368
Likvida medel vid periodens utgång	307	368	307	368	60	307

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2016	413	2 142	136	6 017	8 709
Aktieutdelning	–	–	–	–390	–390
Inlösen av preferensaktier	–73	–1 280	–	–	–1 353
Kvittningsemission av D-aktier	79	1 210	–	–	1 289
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–25	–25
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-september 2017	–	–	–	1 974	1 974
Eget kapital 30 september 2017	419	2 069	136	7 579	10 204
Totalresultat oktober-december 2017	–	–	162	991	1 154
Eget kapital 31 december 2017	419	2 069	297	8 570	11 356
Emission av D-aktier	59	899	–	–	958
Transaktionskostnader	–	–8	–	–	–8
Emission B-aktier incitamentsprogram	–	10	–	–	10
Aktieutdelning	–	–	–	–512	–512
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–4	–4
Incitamentsprogram	–	–	–	3	3
Totalresultat januari-september 2018	–	–	290	2 398	2 688
Eget kapital 30 september 2018	478	2 970	587	10 455	14 491

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	476	423	237	249	468	139	–	1	704	390
Helsingfors	376	343	235	216	329	174	2	–1	566	389
Finland, universitetsstäder	178	89	107	54	110	65	–	–	217	119
Paris	122	73	69	33	39	61	–	–	108	94
Nederländerna	87	43	55	27	25	11	–	–	80	38
Sverige, övrigt	155	154	114	97	11	28	–1	–	125	124
Finland, övrigt	170	158	124	116	80	122	–20	2	184	240
Övriga Europa	91	87	69	60	–17	–29	–	–	52	31
Delsumma	1 656	1 371	1 010	851	1 046	571	–19	2	2 036	1 425
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	231	424
Joint ventures	–	–	234	208	376	266	–4	53	557	484
Övrigt ej fördelat	–	–	–43	–65	–	–	–	–	–42	–65
Totalt	1 656	1 371	1 201	994	1 422	837	–23	55	2 782	2 268
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2018 30 sep	2017 30 sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep		
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	9 540	8 388	112	138	290	172	–	–		
Helsingfors	5 882	4 775	104	58	205	185	–	–4		
Finland, universitetsstäder	2 627	1 431	7	–	597	50	–	–		
Paris	1 925	1 066	5	37	431	1	–	–		
Nederländerna	1 539	754	–	–	622	246	–	–		
Sverige, övrigt	2 444	2 422	2	4	–	–	–16	–15		
Finland, övrigt	2 368	2 129	3	1	–	159	–25	–10		
Övriga Europa	1 522	1 266	1	–	105	12	–	–		
Totalt	27 845	22 231	234	238	2 250	825	–42	–29		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,8	7,0	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7
Överskottsgrad, %	83	84	83	85	86	86	87
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	95	93	97	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	94	94	96	94	92
Hyresduration vid periodens utgång, år	6,1	6,5	6,6	7,1	7,4	8,2	8,0
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	2 728	2 409	2 489	2 312	1 860	1 634	1 336
Antal fastigheter vid periodens utgång	501	477	495	440	225	184	141
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	8	8	8
Avkastning på eget kapital, %	25	28	30	33	32	18	24
Genomsnittlig ränta, %	2,4	3,0	3,0	3,1	3,3	4,1	4,4
Räntebindning inkl. derivat, år	3,0	2,2	2,3	2,7	3,0	3,0	3,7
Kapitalbindning, år	3,5	3,2	3,1	3,6	4,2	3,2	3,5
Soliditet, %	45	40	42	38	34	32	32
Belåningsgrad, %	47	52	50	54	59	59	60
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,3	8,1	8,1	8,7	9,3	8,8	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,1	4,0	3,7	3,3	2,9	2,7
Data per A- och B-aktie¹⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	124,60	103,80	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20
EPRA NAV, kr	82,88	61,95	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
Eget kapital, kr	66,71	47,07	54,30	39,21	26,01	17,49	13,41
Eget kapital efter utspädning, kr	66,67	47,03	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
Resultat, kr	14,07	11,71	17,72	14,53	9,88	4,06	4,44
Resultat efter utspädning, kr	14,06	11,69	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44
Förvaltningsresultat, kr	6,51	5,52	7,41	5,97	4,92	3,74	2,74
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	6,50	5,51	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde, kr	6,34	5,04	6,53	5,13	4,00	3,00	2,12
Kassaflöde efter utspädning, kr	6,33	5,04	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,4	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,5	158,4	158,4	158,6	158,8	158,7	158,4
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,4	158,5	158,5	158,6	158,8	158,6	154,0
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,70	30,77	29,92	28,30	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	–	–	–
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	–	–	–
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	–	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	97,0	63,6	63,6	18,2	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	77,0	36,2	43,1	2,9	–	–	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	35,60	34,60	33,40	30,40	31,30	36,00	31,50
Eget kapital, kr	31,50	31,50	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	16,8	16,8	58,2	58,2	55,5	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	41,8	35,5	58,2	57,8	52,2	50,0

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Nettoomsättning	47	39	55
Administrationskostnader	-69	-53	-70
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-22	-14	-15
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-35
Resultat från andelar i joint ventures	54	39	39
Finansiella intäkter	352	274	357
Finansiella kostnader	-238	-274	-296
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	146	25	50
Periodiseringsfond	-	-	-9
Skatt	-20	-6	-7
Periodens resultat	126	19	34

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	1	2
Fordringar på koncernföretag	1 995	2 372	2 022
Övriga finansiella anläggningstillgångar	4 252	3 628	3 592
Summa anläggningstillgångar	6 249	6 001	5 616
Kassa och bank	99	175	4
Fordringar på koncernföretag	9 889	4 357	5 208
Övriga omsättningstillgångar	76	60	51
Summa omsättningstillgångar	10 064	4 592	5 263
Summa tillgångar	16 312	10 593	10 879
Eget kapital	3 603	3 016	3 031
Obeskattade reserver	17	7	17
Långfristiga räntebärande skulder	9 897	4 627	4 674
Skulder till koncernföretag	-	438	438
Uppskjuten skatteskuld	3	2	3
Summa långfristiga skulder	9 900	5 067	5 115
Kortfristiga räntebärande skulder	1 506	1 251	1 275
Skulder till koncernföretag	934	1 062	1 220
Övriga kortfristiga skulder	353	190	221
Summa kortfristiga skulder	2 792	2 503	2 716
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	16 312	10 593	10 879

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 10 533 (9 408) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 23 718 (19 023) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Totalt fanns 273 180 255 aktier utestående vid periodens utgång varav 1 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar, se även sammanställning över aktieslagens rösträtter och aktiekapitalandelar på sidan 26.

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

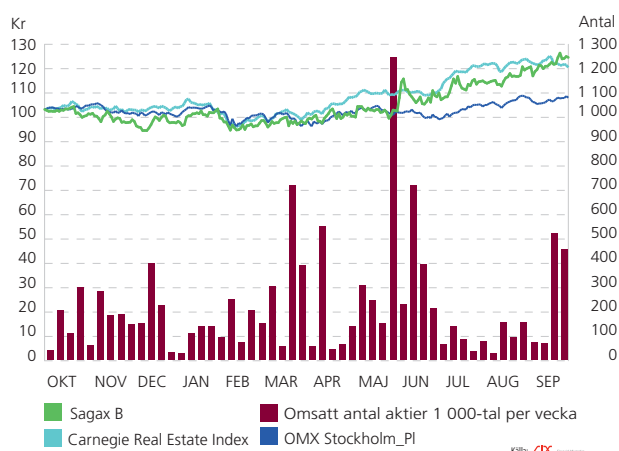
kontant nyemission om 9 574 617 stamaktier av serie D. I tillägg har Sagax med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2015/2018 under juni emitterat 121 275 stamaktier av serie B. Sammanlagt har emissionerna tillfört bolaget 960 miljoner kronor i eget kapital.

Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

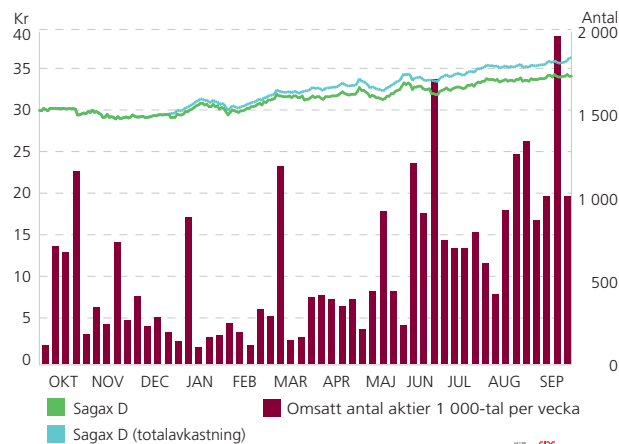
Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 sep 2018	30 sep 2017	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jan-sep 2018	jan-sep 2017
A-aktier	126,00	108,10	1	3	0,1	0,1
B-aktier	124,60	103,80	8	9	5,2	4,4
D-aktier	34,70	30,77	45	38	4,5	1,7
Preferensaktier	35,60	34,60	31	30	0,8	1,4

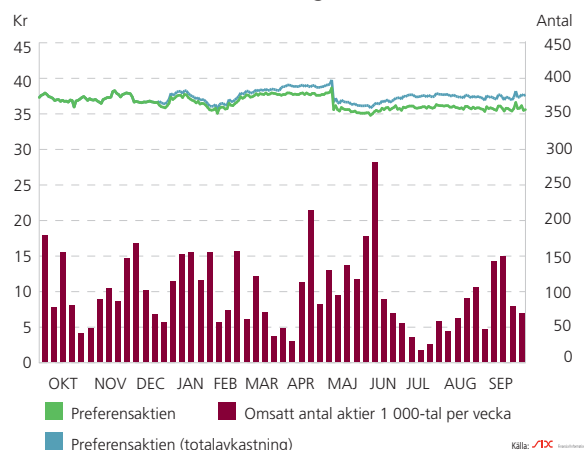
B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



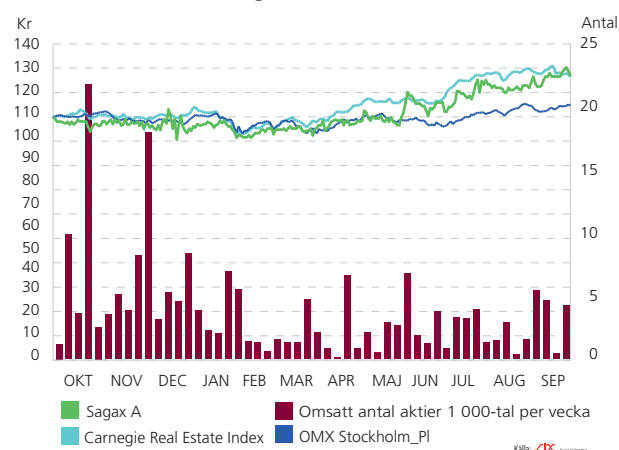
D-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



Preferensaktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



A-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2016-2019, 2017-2020 respektive 2018-2021. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna B-aktier i juni 2019, juni 2020 respektive juni 2021. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 8,29 (7,06) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 15,0 (14,7).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 66,67 (47,03) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 82,88 (61,95) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 32. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 187 % (221 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 150 % (168 %) av EPRA NAV per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie

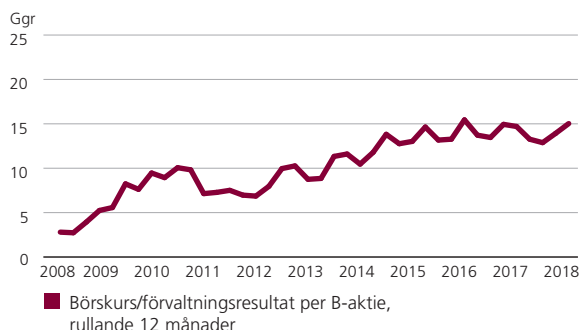
	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	124,60	103,80	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	8,29	7,06	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	7,71	6,15	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Eget kapital efter utspädning, kr	66,67	47,03	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
EPRA NAV, kr ³⁾	82,88	61,95	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	15,0	14,7	13,3	13,7	14,6	11,8	8,9
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	16,2	16,9	15,1	16,0	18,0	14,7	11,4
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	187	221	181	209	277	252	181
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	150	168	140	152	202	162	127

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

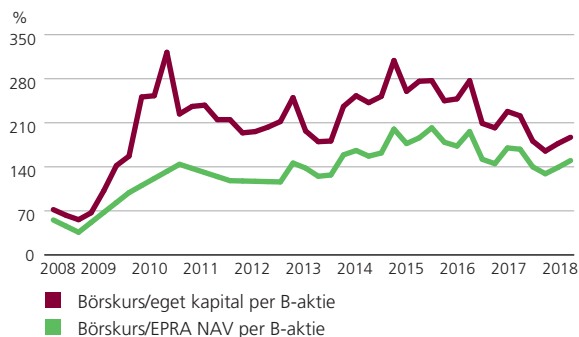
2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

3) För definition, se sidan 32.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



Aktieägarstruktur 30 september 2018¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	5 710	Privatpersoner bosatta i Sverige	9 309	11 %	Sverige	9 963	89 %
501–1 000	1 001	Privatpersoner bosatta utomlands	83	0 %	Luxemburg	23	4 %
1 001–2 000	958	Företag/institutioner i Sverige	654	79 %	Storbritannien	55	3 %
2 001–5 000	1 195	Företag/institutioner utomlands	487	10 %	USA	45	1 %
5 001–10 000	626				Norge	40	1 %
10 001–50 000	754				Övriga länder	407	2 %
50 001–	289						
Totalt	10 533	Totalt	10 533	100 %	Totalt	10 533	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 september 2018¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	5 172 400	37 693 025	6 358 539	775	18,0 %	24,4 %
Rutger Arnhult med bolag	2 861 585	17 381 597	4 401 254	3 017	9,0 %	12,8 %
Familjen Salén med bolag	1 998 733	17 485 330	2 462 922	–	8,0 %	10,2 %
Tredje AP-fonden	–	12 113 829	–	–	4,4 %	3,1 %
Avanza Pension	26 335	551 606	8 406 166	1 646 231	3,9 %	2,8 %
Länsförsäkringar Fonder	–	8 896 840	–	–	3,3 %	2,3 %
Fjärde AP-fonden	2 858	5 694 317	2 453 916	–	3,0 %	2,1 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	2,0 %	1,4 %
SEB Fonder	–	4 744 456	327 723	–	1,9 %	1,3 %
Erik Selin med bolag	560 783	2 306 855	2 135 674	–	1,8 %	2,6 %
Swedbank Robur fonder	383 731	3 193 236	439 229	–	1,5 %	1,9 %
Handelsbanken Fonder	–	3 800 000	–	–	1,4 %	1,0 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 500 000	1,3 %	0,9 %
ICA-Handlarnas Förbund	–	–	3 624 253	–	1,3 %	0,9 %
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 132 243	–	1,1 %	0,8 %
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	1 673 205	304 710	–	0,8 %	0,8 %
Norron Fonder	–	–	2 047 871	–	0,7 %	0,5 %
Johan Thorell	101 627	1 016 270	861 332	–	0,7 %	0,7 %
Nordnet Pensionsförsäkring	10 981	390 078	1 146 562	270 181	0,7 %	0,5 %
Stiftelsen Stockholms Sjukhem	–	–	1 800 000	–	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	11 219 033	116 940 644	45 645 436	5 420 204	65,6 %	71,3 %
Övriga aktieägare	2 197 789	28 038 761	51 354 564	11 363 824	34,0 %	28,7 %
Delsumma	13 416 822	144 979 405	97 000 000	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	13 416 822	145 979 405	97 000 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	7 491 688	59 212 868	10 093 540	3 223	28,1%	36,7 %

1) Aktieägarstruktur per 30 september 2018 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	34 %	5 %
B-aktier	145 979 405	0,10	14 597 940	37 %	53 %
D-aktier	97 000 000	0,10	9 700 000	25 %	36 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	4 %	6 %
Summa	273 180 255		39 393 165	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter per 30 september 2018 förutom de fem tyska fastigheterna som endast värderas externt vid årsskiftena till följd av de höga kostnaderna för värderingar i Tyskland. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslighetsanalys för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter och fastighetskostnader.

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

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekost-

nader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax värderar samtliga räntederivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 79 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -75 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 30 september 2018, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 56 (50) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 4 (-14) miljoner kronor på årsbasis.

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Såväl obligationslån som banklån innehåller särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se. Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av fastigheters uthyrningsgrad och effekt på Sagax räntetäckningsgrad. Nedan redovisas även känslighetsanalys vid förändring av fastigheters marknadsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-5 569	-2 785	-	2 785	5 569
Belåningsgrad, %	57	52	47	43	40

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	381	404	426	449	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-723/+776
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-630/+664
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 055/-1 054
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-191/+195

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2018, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 4 977 (4 409) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖVRIGA RISKER

Skatteverket har i ett beslut den 20 december 2016 avseende beskattningsåret 2014 nekat koncernbolaget Sagax Bruket Fastigheter AB avdrag för underskott om 277 miljoner kronor

samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Den 27 februari 2018 fastställde Förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Skatteverket har även i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktiga och berörda bolag har därför överklagat besluten till nästa instans. I de fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till –85 respektive –156 miljoner kronor.

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 30 september 2018¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-24	+/-19	+/-19
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-23	+/-18	+/-18
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+4	-/+3	-/+3
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-31/+12	-24/+9	-24/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-25/-8	-19/-7	-19/-7
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-42/+23	-33/+18	-33/+18
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-39/+5	-30/+4	-30/+4
Omvärdering av räntederivat i SEK vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+33/-33	+33/-33
Omvärdering av räntederivat i EUR vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+29/-26	+29/-26
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-94	+/-73	+/-498
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2018	+/-10 %	+/-5	+/-4	+/-4

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

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

3) 22 % schablonskatt beaktad.

Händelser efter periodens utgång

Den 10 oktober pressmeddelades att Sagax, genom tre separata transaktioner, avtalat om förvärv av fastigheter belägna i Finland, Frankrike och Nederländerna. Den sammanlagda investeringen uppgår till motsvarande 151 miljoner kronor.

Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 14 900 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Det årliga hyresvärdet uppgår till 14 miljoner kronor och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid

uppgår till 3,5 år. Uthyrningsgraden uppgår till 97 %. Därutöver förvärvades en fastighet i Paris på vilken en byggnad om 3 400 kvadratmeter är under uppförande. Byggnaden beräknas färdigställas under det andra kvartalet 2019. Den totala investeringen fram till tillträdet beräknas uppgå till motsvarande 44 miljoner kronor.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2017 med undantag för nedan beskrivna, ikraftträdde standarder samt beräkningen av följande nyckeltal. Avkastning på totalt kapital har ändrats till att innefatta förvaltningsresultat från Jont ventures. Definitionen av räntetäckningsgrad har ändrats för att vara i överensstämmelse med beräkningen avseende bolagets EMTN-program. Förvaltningsresultat från joint ventures har ersatt utdelningar från joint ventures. Jämförelsetalen har räknats om. Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut en ny standard, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, som skall tillämpas från 2018. Sagax intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka ej omfattas av denna standard. Standarden har därför ingen väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen, se även not 1 i årsredovisningen för 2017.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018.

Standarden har ingen väsentlig påverkan på Sagax finansiella rapportering. Se även not 1 i årsredovisningen för 2017.

IFRS 16 Leasingavtal kräver att de flesta leasetagares leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som tillgångar och skulder. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Leasingavtal och tomträttsavtal redovisas vid det första redovisningstillfället till ett värde beräknat som nuvärdet av leasingavgiften respektive tomträttsavgälden. Sagax tillgångar och skulder kommer att öka till följd av detta men beloppen har ännu inte kvantifierats. Som en följd av den nya standarden kommer tomträttsavgäld inte längre att redovisas som fastighetskostnad utan som finansiell kostnad. Standarden är obligatorisk från 1 januari 2019.

Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Bolagets segmentsindelning har ändrats från och med kvartal 2 2018. Segment Finland, övrigt har delats upp i Finland universitetsstäder och Finland, övrigt.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

Stockholm den 24 oktober 2018
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 oktober 2018, klockan 08.00.

Ekonomiska rapporteringstillfällen

Bokslutskommuniké 2018
Delårsrapport januari-mars 2019
Årsstämma 2019

7 februari 2019
7 maj 2019
7 maj 2019

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

December 2018

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	21 december 2018
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 december 2018
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 december 2018
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 januari 2019

Mars 2019

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

Juni 2019

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

September 2019

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

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

Nedanstående tabell redogör för definitionen av AB Sagax nyckeltal. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår separat 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), omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint ventures och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/ Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier respektive preferensaktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till preferensaktier. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade företrädesrätt till utdelning (2 kronor per år).	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra 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
EPRA NAV	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal
Finansiella derivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier och preferensaktier, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal
Joint venture	Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.	Ej alternativt nyckeltal

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier och preferensaktier för perioden. Erhållen utdelning från joint ventures har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Preferenskapital	Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.	Nyckeltalet visar eget kapital tillhörigt preferensaktieägarna.
Resultat per A- och B-aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers och preferensaktiers del av resultatet för perioden.	Ej alternativt nyckeltal
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per preferensaktie	Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning.	Nyckeltalet belyser preferensaktieägarnas andel av resultatet.
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 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
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 EBITDA och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple netavtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Eget kapital per A- och B-aktie			
Resultat efter skatt	2 398	1 974	2 965	Eget kapital	14 491	10 204	11 356
Tillägg för omräkning till årsvärde	799	658	–	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–3 924	–2 753	–2 762
Genomsnittligt eget kapital	12 924	9 457	10 033	Justerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	10 567	7 451	8 594
Avkastning på eget kapital	25 %	28 %	30 %	Antal aktier, st	158 396 227	158 274 952	158 274 952
Avkastning på totalt kapital				Antal aktier efter utspädning, st	158 501 040	158 418 680	158 372 099
Förvaltningsresultat	1 201	994	1 334	Eget kapital per A- och B-aktie, kr	66,71	47,07	54,30
Tillägg för omräkning till årsvärde	300	249	–	Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	66,67	47,03	54,26
Finansiella kostnader	368	325	444	Ekonomisk uthyrningsgrad			
Tillägg för omräkning till årsvärde	92	81	–	Kontrakterad årshyra	2 302	1 855	1 974
Resultat före finansiella kostnader	1 961	1 649	1 778	Hyresvärde	2 427	1 960	2 099
Genomsnittligt totalt kapital	29 750	24 329	25 172	Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	95 %	94 %
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	7 %	EPRA NAV			
Areamässig uthyrningsgrad				Eget kapital	14 491	10 204	11 356
Kontrakterad area, tusental kvm	2 601	2 299	2 359	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–3 924	–2 753	–2 762
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	2 728	2 409	2 489	Återläggning av derivat	113	441	422
Areamässig uthyrnings- grad	95 %	95 %	95 %	Återläggning av upp- skjuten skatt temporära skillnader	1 843	1 327	1 472
Belåningsgrad				Återläggningar hänför- liga till Joint ventures	616	597	610
Räntebärande skulder	15 231	13 314	13 616	EPRA NAV	13 139	9 816	11 098
Totala tillgångar	32 259	25 554	27 240	EPRA NAV per A- och B- aktie efter utspädning, kr	82,88	61,95	70,07
Belåningsgrad	47 %	52 %	50 %	Förvaltningsresultat			
Direktavkastning				Resultat efter skatt	2 398	1 974	2 965
Driftnetto	1 382	1 145	1 558	Skatt	477	386	596
Tillägg för omräkning till årsvärde	461	382	–	Värdeförändringar	–1 674	–1 367	–2 227
Innehavsjustering, för- värv/försäljningar	52	28	62	Förvaltningsresultat	1 201	994	1 334
Valutaomräkning till balansdagskurs	6	–2	21	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Justerat driftnetto	1 901	1 554	1 641	Förvaltningsresultat	1 201	994	1 334
Fastigheternas bokförda värde	27 845	22 231	23 755	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–171	–121	–161
Direktavkastning	6,8 %	7,0 %	6,9 %	Justerat förvaltnings- resultat	1 030	873	1 173
EBITDA rullande 12 månader				Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,50	5,51	7,40
Driftnetto	1 794	1 500	1 558				
Central administration	–102	–76	–77				
Utdelningar från joint ventures	254	129	139				
EBITDA	1 946	1 553	1 620				

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Hyresduration				Resultat per A- och B-aktie			
Avtalade framtida hyresintäkter	13 945	11 969	13 070	Resultat efter skatt	2 398	1 974	2 965
Kontrakterad årshyra	2 302	1 855	1 974	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-171	-121	-161
Hyresduration, år	6,1	6,5	6,6	Justerat resultat efter skatt	2 227	1 853	2 804
Kassaflöde per A- och B-aktie				Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	14,06	11,69	17,69
Resultat före skatt	2 782	2 268	3 405	Räntetäckningsgrad			
Ej kassaflödespåverkande poster	-1 542	-1 334	-2 185	Förvaltningsresultat	1 201	994	1 334
Betald skatt	-66	-15	-25	Finansiella kostnader	368	325	444
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-171	-121	-161	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	1 569	1 319	1 778
Kassaflöde	1 003	798	1 034	Räntetäckningsgrad	4,3 x	4,1 x	4,0 x
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,33	5,04	6,52	Soliditet			
Nettoskuld				Eget kapital	14 491	10 204	11 356
Räntebärande skulder	15 231	13 314	13 691	Totala tillgångar	32 259	25 554	27 240
Räntebärande tillgångar	-7	-7	-7	Soliditet	45 %	40 %	42 %
Likvida medel och börsnoterade aktier	-1 007	-727	-502	Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Nettoskuld	14 217	12 580	13 182	Säkerställda skulder	5 334	8 687	9 017
Nettoskuld/EBITDA				Totala tillgångar	32 259	25 554	27 240
Nettoskuld	14 217	12 580	13 182	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	17 %	34 %	33 %
EBITDA rullande 12 månader	1 946	1 553	1 620	Överskottsgrad			
Nettoskuld/EBITDA	7,3 x	8,1 x	8,1 x	Driftnetto	1 794	1 500	1 558
Nettoskuld/Totala tillgångar				Hyresintäkter	2 154	1 800	1 870
Nettoskuld	14 217	12 580	13 182	Överskottsgrad	83 %	84 %	83 %
Totala tillgångar	32 259	25 554	27 240				
Nettoskuld/Totala tillgångar	44 %	49 %	48 %				
Preferenskapital							
Eget kapital per preferensaktie, kr	31,50	31,50	32,00				
Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028	16 784 028				
Preferenskapital	529	529	537				

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2018 uppgick till 2 728 000 kvadratmeter fördelat på 501 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