

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2019

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – juni 2019

FÖRSTA HALVÅRET 2019

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 1 261 miljoner kronor (1 088 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 960 (806) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 2,64 (2,18) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 633 (1 059) miljoner kronor, varav 174 (320) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 443 (115) miljoner kronor, varav -37 (20) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 771 (1 666) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 10 % till 957 (870) miljoner kronor motsvarande 2,63 (2,38) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under perioden nettoinvesterat 561 (1 702) miljoner kronor varav 948 (1 617) miljoner kronor avsåg förvärv, 735 (38) miljoner kronor avsåg försäljningar av fastigheter och 349 miljoner kronor avsåg investeringar i befintligt bestånd.
- Sagax emitterade ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner euro med fast ränta om 2,25 % och en löptid till 2025.

ANDRA KVARTALET 2019

- Hyresintäkterna ökade med 14 % till 639 (559) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 10 % till 496 (452) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 15 % till 1,37 (1,19) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 501 (708) miljoner kronor, varav 126 (253) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 66 (-11) miljoner kronor, varav -20 (7) miljoner kronor från joint ventures.
- Resultat efter skatt uppgick till 917 (985) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 635 (591) miljoner kronor motsvarande 1,80 (1,63) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax nettoinvesterade -291 (337) miljoner kronor varav 723 (8) miljoner kronor avsåg försäljningar och 269 (275) miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter.
- Sagax har under andra kvartalet genomfört en fondemission 1:1 med utgivande av nya stamaktier av serie A och B. Fondemissionen innebar att aktiekapitalet ökades genom att 279 miljoner kronor överfördes från fritt eget kapital.

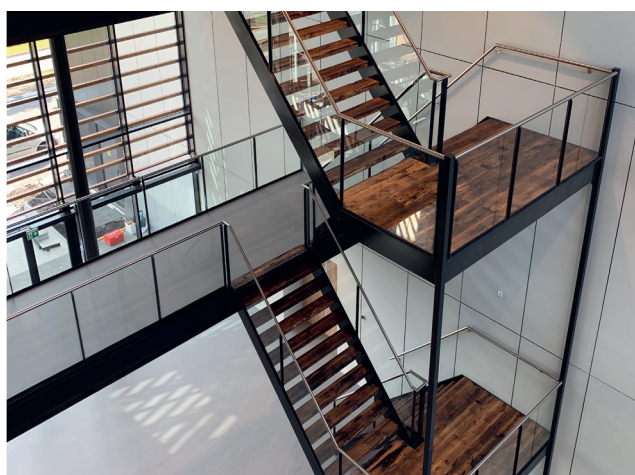
JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2019

För 2019 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 950 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 900 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2018.

Nyckeltal i urval

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ¹⁾	2,64	2,18	4,31	3,70	2,98	2,45	1,87
Förändring jämfört med föregående år, %	21	21	16	24	22	31	37
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ¹⁾	5,19	4,90	9,24	8,85	7,25	4,93	2,03
Utdelning per A- och B-aktie, kr ¹⁾	–	–	1,00	0,90	0,72	0,58	0,40
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,9	7,1	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9	2,6
Belåningsgrad, %	44	46	47	50	54	59	59
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	30 518	27 008	29 024	23 771	20 628	16 189	13 428
Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8	6,9	7,1	7,4	7,6

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



Sagax har under andra kvartalet avtalat om förvärv av en fastighet i Hoofddorp, 10 minuter från Amsterdam Schiphol-flygplatsen. Fastigheten omfattar 5 992 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

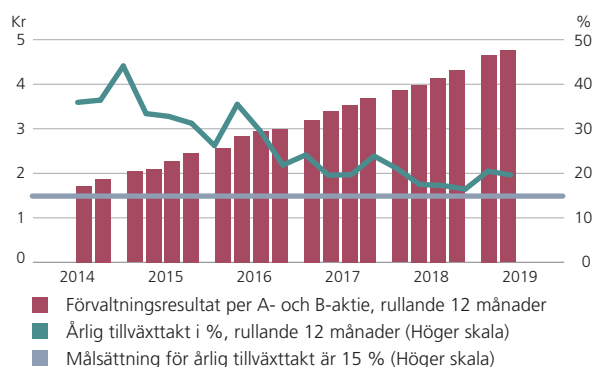
Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från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

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 4,0 (2,1) år vid halvårsskiftet och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,0 (2,8) år.

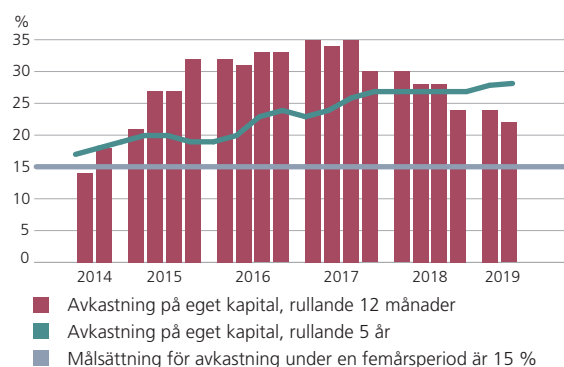
Finansiella mål

	Utfall jan-jun 2019	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	22 %	28 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	21 %	26 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



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

Förvaltningsstrategi

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

Strategi för hyresgäster

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

Hyresmarknadsstrategi

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

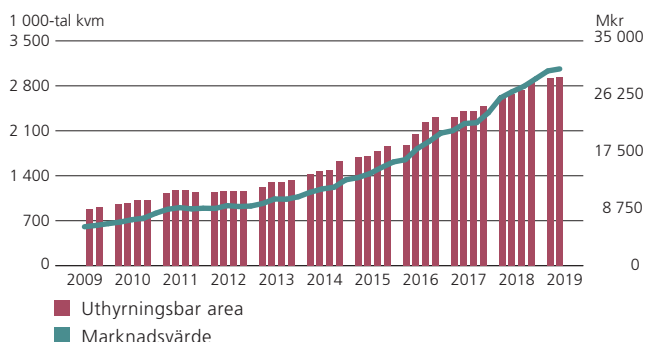
marknader är Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara relativt låg på grund av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet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

HÅLLBARHETSARBETE

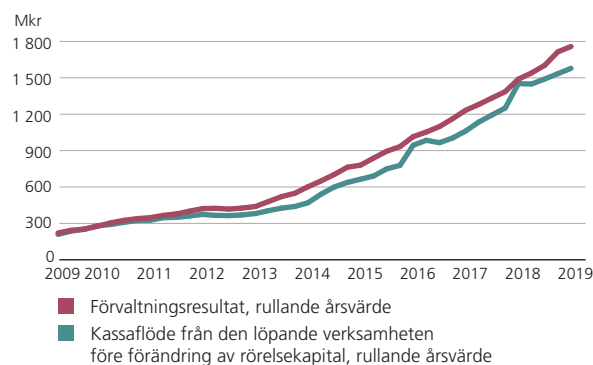
Tyngdpunkten i Sagax hållbarhetsarbete består i undvikandet av kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt, exempelvis i form av externaliteter. Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsarbete bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, det vill säga hållbara, utfall. Bolagets fastighetsförvaltning sker uteslutande i marknader med välutvecklade legala ramverk.

Förvaltningens negativa externaliteter består i huvudsak av den miljöpåverkan som kan följa av lokalernas uppvärmning. Sagax organisations koldioxidavtryck, som för 2018 beräknades till 252 ton koldioxid, avses att kompenseras för i likhet med föregående år. Ett centralt tema i Sagax hållbarhetsarbete är efterlevnad av lagar, regler och konventioner. Sagax bedriver verksamhet eller har investeringar i Sverige, Finland, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Frankrike och Spanien. Således berörs koncernen av såväl svenska som utländska lagar och regelverk. Läs gärna mer i Sagax hållbarhetsrapport för 2018.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 960 (806) miljoner kronor varav 194 (151) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint ventures. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 2,64 (2,18) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 633 (1 059) miljoner kronor, varav 174 (320) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 443 (115) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 284 (53) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med 239

(21) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för –80 (41) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 771 (1 666) miljoner kronor.

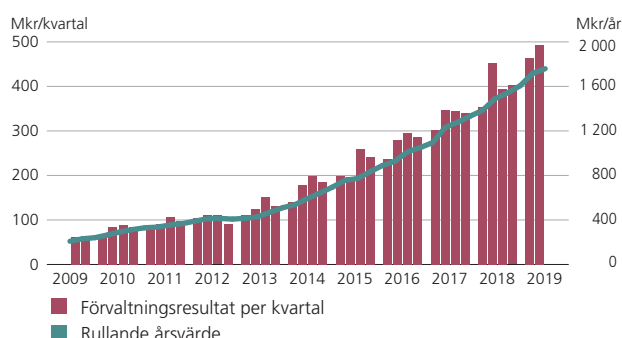
INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 16 % till 1 261 (1 088) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv.

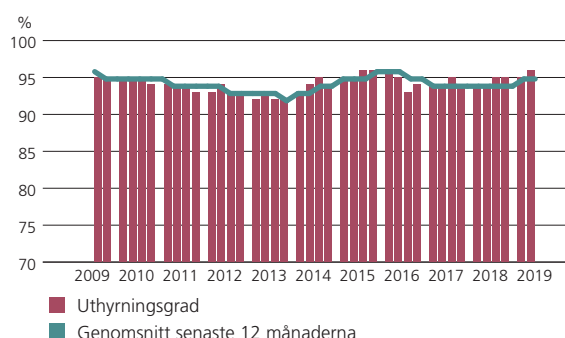
Övriga intäkter om 23 (24) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning, skadestånd på grund av bristfälligt underhåll samt försäkringsersättningar.

Under första halvåret steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2,1 % exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Stockholm (5,1 %) och Nederländerna (3,0 %) huvudsakligen till följd av minskade vakanser. Övriga marknadssegment har uppvisat mindre intäktsökningar (0,5 % i genomsnitt) i befintligt bestånd.

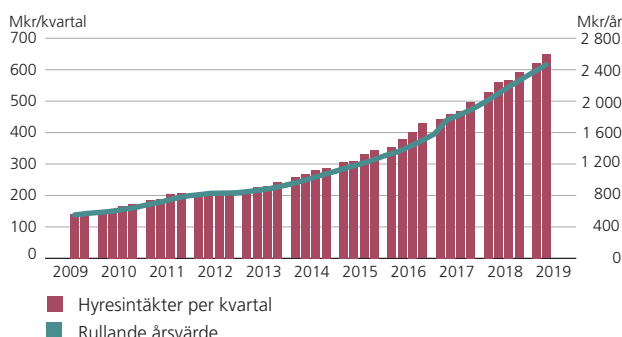
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (94 %), vilket är en ökning sedan årsskiftet. Under perioden har vakansvärdet ökat med 37 (45) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 61 (43) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 22 (23) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 4 (7) miljoner kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. Valutakursförändring ökade vakansvärdet med 3 (5) miljoner kronor.

Sammantaget har det utgående vakansvärdet minskat med 14 miljoner kronor under perioden och uppgår till 118 miljoner kronor. Det utgående vakansvärdet ökade med 13 miljoner kronor under motsvarande period föregående år och uppgick då till 135 miljoner kronor vid periodens utgång.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 65 (54) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 62 (51) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och 3 (3) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 15 miljoner kronor under 2019. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Uthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 8 (37) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 175 (151) miljoner kronor, en nettoökning med 23 miljoner kronor sedan årsskiftet. Förändringen förklaras av att vakansvärdet avseende ännu ej inflyttade uthyrningar minskat med 21 miljoner kronor samtidigt som vakansvärdet avseende uppsagda hyresavtal ökat med 16 miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-jun	2018 jan-dec
Ingående vakans respektive år	132	122
Avflyttningar	37	89
Inflyttningar	-61	-86
Förändring av lämnade rabatter	4	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	5	6
Vakansvärde, försålda fastigheter	-2	-5
Valutakursförändring	3	4
Utgående vakansvärde	118	132
Uppsagt för omförhandling	3	5
Uppsagda avtal, ej avflyttat	62	44
Uthyrning, ej inflyttat	-8	-29
Justerat utgående vakansvärde	175	152

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2019	17
2020	2
2021	2
2022	0
2023	1
>2023	1
Totalt	22

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2019	27	15
2020	28	12
2021	3	30
2022	1	5
2024	1	1
Totalt	60	62

Vakanser 1 juli 2019

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	669	32	5 %	628 000	24 000	4 %
Helsingfors	626	52	8 %	581 000	49 000	9 %
Finland, universitetsstäder	319	9	3 %	330 000	11 000	3 %
Paris	250	10	4 %	255 000	9 000	4 %
Nederländerna	206	8	4 %	245 000	5 000	2 %
Sverige, övrigt	213	2	1 %	407 000	3 000	1 %
Finland, övrigt	233	4	2 %	335 000	10 000	3 %
Övriga Europa	139	1	1 %	150 000	3 000	2 %
Totalt	2 655	118	4 %	2 931 000	113 000	4 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 159 (132) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld har minskat till 57 (59) miljoner kronor, vilket beror på att tomträttsavgäld om 12 miljoner kronor redovisas som finansiell kostnad från 1 januari 2019 i enlighet med IFRS 16, se även under rubriken Finansnetto nedan. Övriga fastighetskostnader har ökat till 21 (17) miljoner kronor. Samtliga kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 50 (49) miljoner kronor motsvarande 4,0 % (4,5 %) av koncernens hyresintäkter.

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 27 (23) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 23.

Koncernen hade vid periodens utgång 62 (58) medarbetare, varav fyra medarbetare arbetar deltid och två medarbetare är föräldralediga. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Bolaget har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	29
Finland	20
Frankrike	7
Nederländerna	5
Spanien	1
Totalt	62

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

Resultat från joint ventures avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures, se även sidan 13 för mer information.

Periodens resultat uppgick till 273 (433) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 194 (151) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -37 (20) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 174 (320) miljoner kronor. Resultatet belastades med 59 (58) miljoner kronor i skatt.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 16 104 (14 337) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

De finansiella kostnaderna steg till 248 (231) miljoner kronor, trots lägre genomsnittlig ränta, till följd av större räntebärande skuld, engångskostnader för förtidslösen av obligationer om 21 miljoner kronor samt tomträttsavgälder om 12 miljoner kronor som belastat finansnettot i enlighet med IFRS

16. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 juni 2019 till 2,2 % (2,9 %). För mer information om Sagax finansiering, se sidan 14.

Finansiella intäkter om 17 (31) miljoner kronor avser främst erhållna utdelningar från börsnoterade aktier. Minskningen beror på att NP3 Fastigheter AB som utgör Sagax största innehav av börsnoterade aktier under 2019 förlagt stamaktieutdelningen till två tillfällen under året.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 459 (739) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 462 (756) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 12.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 389 (423) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 157 (127) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 228 (460) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2019
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	389
Avflyttningar/Omförhandlingar	-157
Allmän marknadsvärdeförändring	228
Totalt	462

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -3 (-17) miljoner kronor under perioden, se även sidan 12.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,1 % (7,1 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 7,9 % (7,9 %) respektive 8,3 % (8,5 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 443 (115) miljoner kronor under perioden varav -37 (20) miljoner kronor avser joint ventures.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -80 (41) miljoner kronor. Räntederivatet bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick vid periodens slut till -152 (-400) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 14.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 284 (46) miljoner kronor. Ingen försäljning av aktier har skett under perioden. Under motsvarande period föregående år medförde försäljning av aktier en realiserad värdeförändring om 7 miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med 239 (21) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 62 (68) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 146 (187) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden har minskats med 35 miljoner kronor till följd av försäljningen av sex fastigheter från Sagax till Söderport. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 1 765 (1 362) miljoner kronor vid periodens slut.

Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2019
Sverige	867
Finland	738
Tyskland	85
Nederländerna	71
Danmark	4
Skatteskuld	1 765

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 957 (870) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 31 (57) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -743 (-1 835) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -207 (885) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 38 (-23) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 19.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2019

För 2019 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 950 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 1 900 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

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

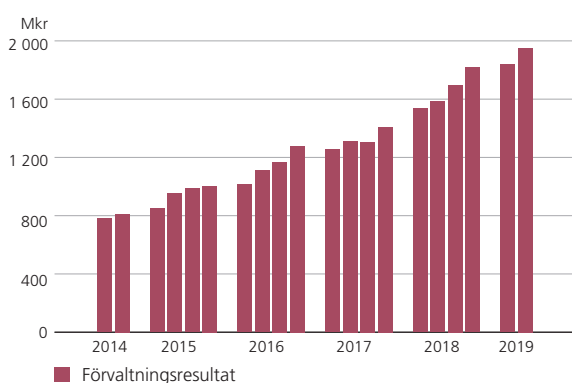
ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid, minskat med kostnader för tomträttsavgälder. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder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

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

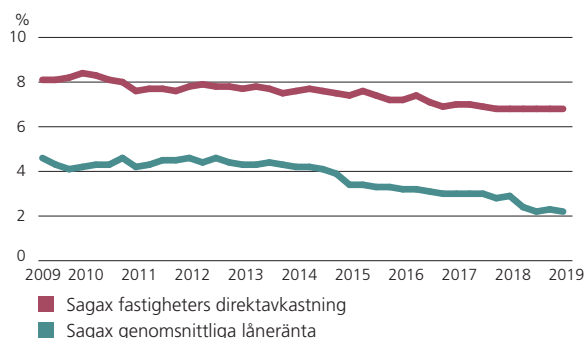
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2019	1 jan 2019
Hyresvärde	2 655	2 510
Vakans	-118	-132
Hyresintäkter	2 534	2 378
Fastighetskostnader	-439	-395
Driftnetto	2 098	1 983
Central administration	-133	-132
Joint ventures	412	372
Finansiella kostnader	-406	-387
Leasingkostnader	-21	-20
Förvaltningsresultat	1 951	1 816
Skatt	-371	-400
Resultat efter skatt	1 580	1 416
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	216	204
– varav ägare av A- och B-aktier	1 330	1 178

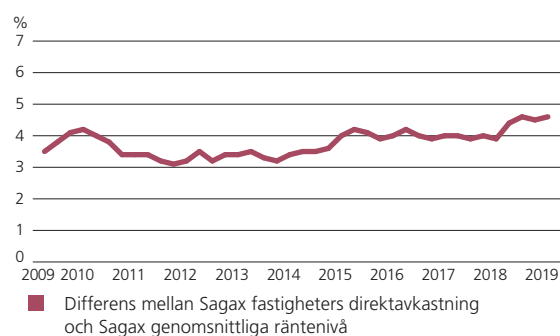
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 juni 2019 omfattade fastighetsbeståndet 527 (498) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 931 000 (2 670 000) kvadratmeter. De två största marknadsområdena, Stockholm och Helsingfors, motsvarade totalt 53 % (56 %) av marknadsvärdet och 49 % (52 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 655 (2 352) miljoner kronor respektive 2 537 (2 217) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (94 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 1 297 (1 740) miljoner kronor varav 948 (1 617) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt sex fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 34 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg Caufry i Frankrike med en uthyrningsbar area om 9 600 kvadratmeter. Se även förteckning på sidan 11.

Totalt 349 (123) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 40 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 46 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 201 miljoner

kronor investerades avseende nyproduktion och 60 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Koncernen har avtalat om förvärv av fem fastigheter i Nederländerna, två fastigheter i Paris och en fastighet i Tammerfors som tillträds under tredje kvartalet. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 450 miljoner kronor. Se även händelser efter periodens utgång på sidan 31.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har nio fastigheter med en total uthyrningsbar area om 26 000 kvadratmeter avyttrats för totalt 732 miljoner kronor, varav sex till Sagax joint venture Söderport, se sammanställning på sidan 11. Den största försäljningen avsåg Bulten 5 i Stockholm med en uthyrningsbar area om 7 900 kvadratmeter. Avtal om försäljning har ingåtts för sex fastigheter i Sverige, Finland och Frankrike för totalt 419 miljoner kronor med frånträde efter periodens utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2019

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Andel		Mkr	Andel
Stockholm	76	628 000	24 000	9 565	15 200	669	25 %	95 %	638	25 %
Helsingfors	72	581 000	49 000	6 606	11 400	626	24 %	92 %	574	23 %
Finland, universitetsstäder	65	330 000	11 000	3 032	9 200	319	12 %	97 %	310	12 %
Paris	56	255 000	9 000	2 508	9 800	250	9 %	96 %	240	9 %
Nederländerna	44	245 000	5 000	2 249	9 200	206	8 %	96 %	198	8 %
Sverige, övrigt	47	407 000	3 000	2 403	5 900	213	8 %	99 %	211	8 %
Finland, övrigt	145	335 000	10 000	2 569	7 700	233	9 %	98 %	230	9 %
Övriga Europa	22	150 000	3 000	1 585	10 600	139	5 %	99 %	138	5 %
Totalt	527	2 931 000	113 000	30 518	10 400	2 655	100 %	96 %	2 537	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-juni 2019

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	27	168	195	15 %	-673	-479
Helsingfors	53	56	109	8 %	-	109
Finland, universitetsstäder	188	14	203	16 %	-4	199
Paris	400	80	480	37 %	-45	435
Nederländerna	212	8	220	17 %	-	220
Sverige, övrigt	-	-	-	0 %	-	-
Finland, övrigt	43	21	64	5 %	-2	62
Övriga Europa	25	1	26	2 %	-9	16
Totalt	948	349	1 297	100 %	-735	561

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 679 hyresavtal med cirka 1 100 hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 670 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 83 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i sex hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % av Sagax kontrakterade årshyra. Endast tre av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 8 % av koncernens kontrakterade årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	205	8 %	3	68	12
1–2 %	228	9 %	6	38	5
< 1 %	2 104	83 %	1 670	1	5
Totalt	2 537	100 %	1 679	2	6

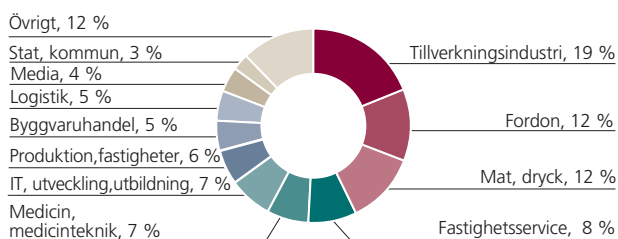
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Kontrakterad årshyra		
	Area, kvm	Mkr	Andel
2019	160 000	157	6 %
2020	297 000	319	13 %
2021	321 000	278	11 %
2022	364 000	358	14 %
2023	228 000	237	9 %
> 2023	1 449 000	1 188	47 %
Totalt	2 818 000	2 537	100 %

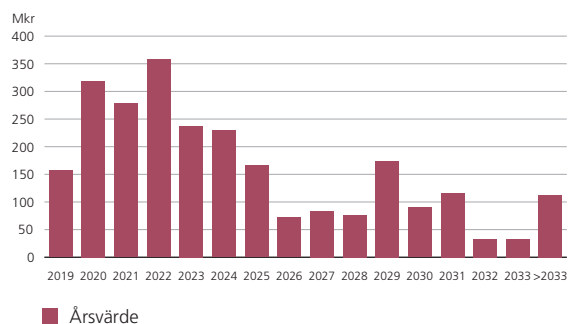
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 19 % av de kontrakterade hyresintäkterna kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 12 % från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning samt 12 % från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet. En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

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Kontrakt som representerar 56 % av kontrakterad årshyra förfaller år 2023 eller senare. Mellan åren 2019 och 2022 förfaller 6–14 % av kontrakterad årshyra per år. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 30 juni 2019 till 5,6 (6,5) år.

Branschexponering för hyresvärde



Förfalloår årshyra



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsförvärv januari-juni 2019

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Grossisten 1	Stockholm	Stockholm	1 913
Pakkasraitti 14	Tusby	Helsingfors	5 149
Postikatu 3	Åbo	Finland, universitetsstäder	14 263
Rydöntie 7	Åbo	Finland, universitetsstäder	3 070
Uhrilähteenkatu 8	Åbo	Finland, universitetsstäder	3 580
Vanha Vaasantie 3	Ylöjärvi	Finland, universitetsstäder	5 305
10 avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	2 112
14 rue des campanules	Lognes	Paris	3 100
16 bis, rue de Paris	Champlan	Paris	650
2 rue de la Borne Blanche	Combs-La-Ville	Paris	7 417
39 Boulevard Général Delambre	Bezons	Paris	1 350
7-12 avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	5 956
Bijsterhuisen 2511	Wijchen	Nederländerna	4 076
David Ricardostraat 5	Hengelo	Nederländerna	915
De Witbogt 22	Eindhoven	Nederländerna	1 923
Driemansteeweg 66	Rotterdam	Nederländerna	1 296
Gotenburgweg 38	Groningen	Nederländerna	1 270
Jan Frederik Vlekkeweg 10	Tilburg	Nederländerna	695
Liebrugweg 1	Haarlemmermeer	Nederländerna	1 410
Minervum 7147	Breda	Nederländerna	1 249
Noorderpoort 4	Venlo	Nederländerna	1 790
Roelofshoeveveg 19	Duiven	Nederländerna	2 195
Karhunkierros 1	Nurmijärvi	Finland övrigt	1 531
Kvartal 1			72 215
1-5 rue de la Sablière	Sucy-en-Brie	Paris	3 056
28-48 rue Valdimir Jankelevitch	Emerainville	Paris	4 680
65 avenue Georges Politzer	Trappes	Paris	5 998
73 à 79 avenue du 14 juillet	Bondy	Paris	5 196
Veluwezoom 15	Almere	Nederländerna	5 383
2 route de Laigneville	Caufry, Frankrike	Övriga Europa	9 600
Kvartal 2			33 913
Totalt			106 128

Fastighetsförsäljningar januari-juni 2019

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Keskustie 8	Hausjärvi	Finland, övrigt	1 246
Pankakoskentie 3	Liekka	Finland, övrigt	307
Savontie 42	Varkaus	Finland, övrigt	302
Seppälän puistotie 7	Mänttä-Filpula	Finland, övrigt	2 135
Valtatie 23	Muhos	Finland, övrigt	653
Rue de Vertuquet	Neuville-en-Ferrain	Övriga Europa	–
Kvartal 1			4 643
Bulten 1	Danderyd	Stockholm	7 200
Bulten 2	Danderyd	Stockholm	850
Bulten 4	Danderyd	Stockholm	1 237
Bulten 5	Danderyd	Stockholm	7 910
Bulten 6	Danderyd	Stockholm	1 700
Bulten 10	Danderyd	Stockholm	2 800
232 avenue du Général de Gaulle	Champigny-sur-Marne	Paris	3 236
Nummenpuistonkatu 2	Åbo	Finland, universitetsstäder	200
Myllytie 2	Salla	Finland, övrigt	1 349
Kvartal 2			26 482
Totalt			31 125

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 527 (498) fastigheter uppgick den 30 juni 2019 till 30 518 (27 008) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 471 (779) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 462 (756) 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 juni 2019 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag förutom de fem tyska fastigheterna vilka till följd av höga värderingskostnader i Tyskland endast värderas externt vid årsskiftet. Sex fastigheter, där avtal träffats om försäljning, har värderats till avtalat försäljningspris.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Samtliga

fastigheter, förutom två mindre fastigheter i Danmark, har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,9–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,9–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,5–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

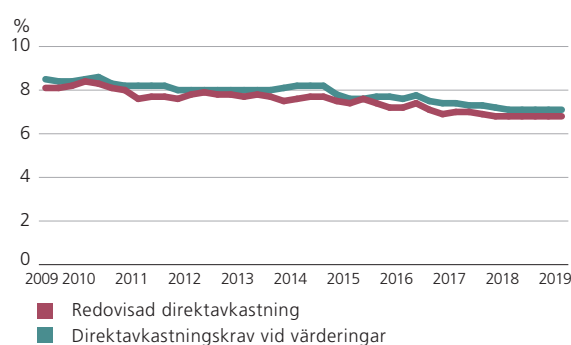
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,9 % (7,9 %) respektive 8,3 % (8,5 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 % (7,1 %) per 30 juni 2019. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,8 % (6,8 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas på sidan 29.

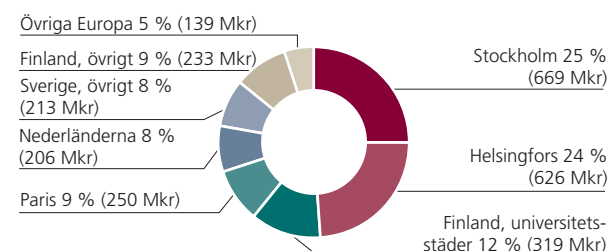
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2018	29 024	512
Förvärv av fastigheter	948	29
Investeringar i befintligt bestånd	349	
Försäljning av fastigheter	-735	-15
Avstyckning fastighet	-	1
Omräkningseffekt valuta	471	
Orealiserad värdeförändring	462	
Fastighetsbestånd 30 juni 2019	30 518	527

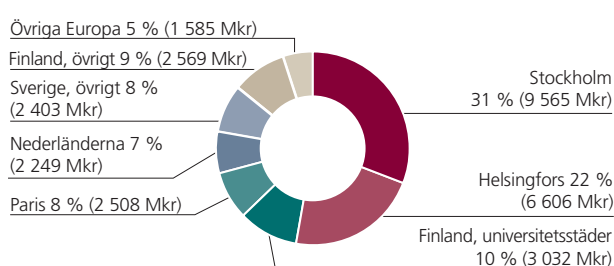
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures

Sagax joint ventures bidrog med sammanlagt 194 (151) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 174 (320) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till –37 (20) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures uppgick till 3 705 (2 836) miljoner kronor.

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

SÖDERPORT HOLDING AB

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

Motsvarande 69 % av Söderports hyresvärde om 780 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 juni 2019. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 37 (23) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 5 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 8 (7) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 93 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

Under perioden har 16 fastigheter förvärvats i Stockholm för 1 390 miljoner kronor, varav nio från Nyfosa och sex från Sagax. De förvärvade fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om 73 000 kvadratmeter och hyresvärdet uppgår till 97 miljoner kronor.

Efter periodens utgång har Söderport avtalat om avyttring av sex fastigheter i Torslanda till Torslanda Property Invest-

ment AB (TPI). De fastigheter som avyttras utgörs huvudsakligen av kontorsfastigheter belägna i anslutning till TPI:s befintliga fastighet och omfattar en uthyrningsbar area om 145 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till 170 miljoner kronor. TPI erlägger 965 miljoner kronor av köpeskillingen i form av nyemitterade TPI-aktier. Genom emissionen kommer Söderports ägarandel i TPI att öka från 28,6 % till 78,4 %, se även sidan 31. Därutöver har två fastigheter i Stockholm och en fastighet Göteborg förvärvats med en total uthyrningsbar area om 11 000 kvadratmeter.

HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 362 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 51,6 miljarder kronor den 30 juni 2019. Av det totala fastighetsvärdet är 67 % hänförligt till Sverige, 15 % till Tyskland och 18 % till Finland. Motsvarande 83 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös fastigheter är 183 äldreboenden, 104 skolor, 59 vårdfastigheter och 16 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 62 % från kommuner, landsting eller stater. En genomsnittlig återstående hyresavtals-tid om 9,8 (9,1) 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	
	2019 30 jun	2018 30 jun	2019 30 jun	2018 30 jun
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	323	286	1 492	1 280
Förvaltningsresultat, Mkr	171	134	877	716
Periodens resultat, Mkr	193	487	1 364	1 455
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	85	67	109	84
Antal fastigheter	86	70	362	349
Hyresvärde, Mkr	780	617	3 106	2 604
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	9 401	7 307	51 614	41 597
Uthyrningsbar area, kvm	759 000	659 000	1 831 000	1 651 000
Hyresduration, år	4,8	4,6	9,8	9,1
Ekonomisk vakansgrad, %	5	4	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	5 649	3 890	35 638	27 786
Kapitalbindning, år	4,6	2,0	7,4	5,3
Räntebindning, år	2,1	2,1	5,8	5,1
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–265	–296	–305	–512

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2019 till 17 006 (13 846) miljoner kronor. Under perioden har det egna kapitalet förändrats till följd av totalresultat för perioden om 1 950 miljoner kronor, nyemission av stamaktier av serie D om 206 miljoner kronor efter transaktionskostnader samt aktieutdelning om 566 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 16 104 (14 337) miljoner kronor. Motsvarande 12 728 (6 612) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Nettoskuden uppgick till 14 807 (13 673) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 4 180 (7 885) miljoner kronor. Återstående räntebärande bruttoskuld bestod av börsnoterade obligationslån om 11 141 (4 772) miljoner kronor samt företagscertifikat om 783

(1 680) miljoner kronor. På sidan 15 redovisas obligationslårens huvudsakliga villkor.

Säkerställda skulder motsvarade 14 % (31 %) av de totala tillgångarna per 30 juni 2019. Vid samma tidpunkt motsvarade icke säkerställda skulder 31 % (15 %) av de totala tillgångarna.

I diagrammet nedan redovisas hur belåningsgraden sjunkit över tid samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens resultat före finansiella poster. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 44 % (46 %) och räntetäckningsgraden till 515 % (494 %). Den genomsnittliga räntebärande nettoskuden motsvarade 6,9 (7,1) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram nedan.

Totalt har 4 375 (1 503) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 127 miljoner kronor i form av emitterat obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 4 333 (1 208) miljoner kronor har amorterats under perioden. De ränte-

Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2019¹⁾

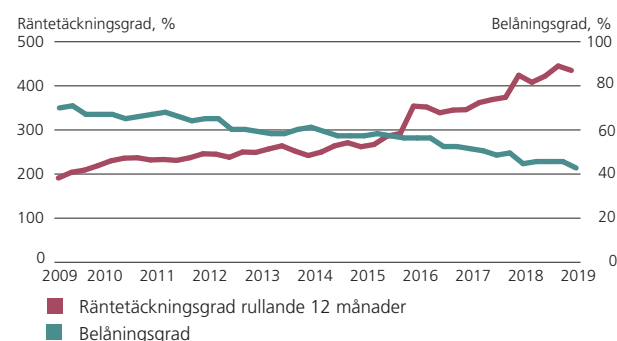
Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2019	1 583	1,5 %	10 %	171	1 %	–	–
2020	400	2,4 %	2 %	893	6 %	–	–
2021	1 310	2,4 %	8 %	1 688	10 %	–	–
2022	1 276	2,7 %	8 %	1 275	8 %	476	0,7 %
2023	2 259	2,7 %	14 %	3 631	23 %	713	0,9 %
> 2023	9 275	2,3 %	58 %	8 446	52 %	829	2,2 %
Summa/genomsnitt	16 104	2,2 %	100 %	16 104	100 %	2 018	1,4 %

1) Räntetak med nominellt belopp om 45 miljoner euro med löptid april 2022 till oktober 2023 vilken ersätter en ränteswap har inte beaktats i tabellen.

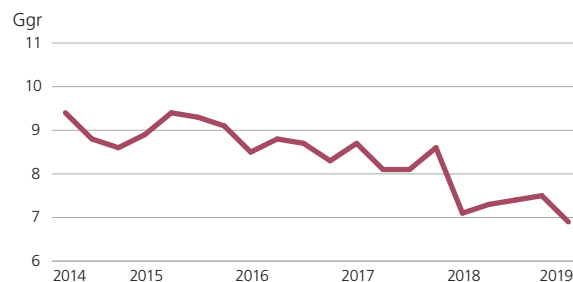
Nettoskuld

	30 jun 2019	30 jun 2018
Räntebärande skulder	16 104	14 337
Räntebärande tillgångar	–6	–7
Likvida medel	–111	–37
Börsnoterade aktier	–1 180	–620
Nettoskuld	14 807	13 673

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



bärande skulderna har ökat med 298 (351) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 89 (75) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 16 015 (14 261) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,0 (2,1) år respektive 4,0 (2,8) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,2 % (2,9 %) 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 förtidsinlöst

tre obligationslån samt påkallat förtida inlösen av ytterligare ett obligationslån. Lösenkostnaderna jämte kostnaden för den temporära överskottslikviditeten beräknas under 2019 uppgå till cirka 40 miljoner kronor.

Sagax har 8 446 (–) 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 6 222 (8 338) miljoner kronor varav ränteswappar om 2 018 (5 173) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,4 % (2,2 %), se tabell på sidan 14. Därutöver innehar koncernen räntetak avseende 4 204 (3 165) miljoner kronor i underliggande nominellt belopp.

Börsnoterade obligationslån 30 juni 2019

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2017-2021	600	2,22 %	Stibor 3M+2,25 %	Nej	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	2,13 %	Stibor 3M+2,15 %	Nej	2022-02-15	SE0010324228
Summa/genomsnitt	1 850	2,16 %				

Löptid	M€	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor ¹⁾	Förfalldatum	ISIN-kod
2015-2020	80	3,50 %	Euribor 6M+3,50 %	Ja	2020-09-09	SE0007490883 ²⁾
2018-2024	500	2,00 %	2,00 %	ET	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025	300	2,25 %	2,25 %	ET	2025-03-13	XS1962543820
Summa/genomsnitt	880	2,22 %				

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

2) Förtida lösen påkallad efter periodens utgång. Lösen sker med ett belopp motsvarande 101 % av nominellt belopp.

Derivatavtal 30 juni 2019¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2019	Marknadsvärde 31 dec 2018	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 018	4,7	–152	–122	–30
Räntetak	4 204	2,7	0	4	–4
Summa	6 222	3,3	–152	–117	–34

1) Räntetak med nominellt belopp om 45 miljoner euro med löptid april 2022 till oktober 2023 vilken ersätter en ränteswap har inte beaktats i tabellen.

Reserven för räntederivatens marknadsvärde ökade med 34 (21) miljoner kronor under perioden. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till –152 (–400) miljoner kronor. Reserven kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge.

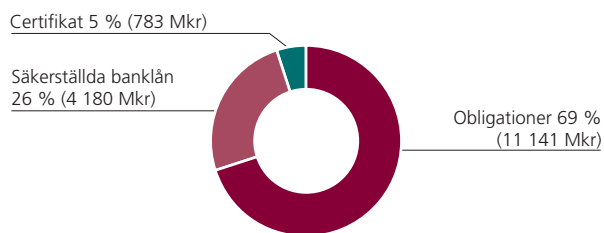
RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter, uppgick den 30 juni 2019 till 32 (–3 327) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 5 092 (3 077) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

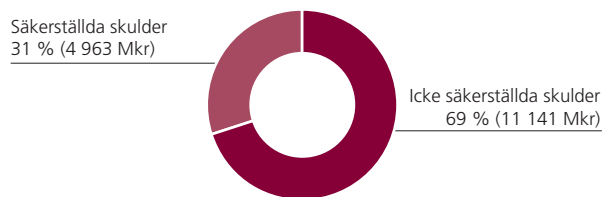
Nyckeltal enligt EMTN-programmet

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	41 %	44 %	44 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	4,9 x	4,5 x	4,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	14 %	31 %	21 %
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Ba1, Positive outlook	Baa3, Stable outlook

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld



Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	1 261	1 088	639	559	2 247	2 419
Övriga intäkter	23	24	12	20	30	29
Driftkostnader	-121	-101	-51	-42	-197	-217
Underhållskostnader	-38	-31	-19	-17	-59	-67
Tomträttsavgäld	–	-11	–	-6	-22	-11
Fastighetsskatt	-57	-48	-30	-25	-93	-102
Övriga fastighetskostnader	-21	-17	-10	-9	-37	-41
Driftnetto	1 047	904	541	480	1 869	2 012
Central administration	-50	-49	-23	-22	-132	-133
Resultat från joint ventures	273	433	177	306	830	669
– varav förvaltningsresultat	194	151	103	80	312	355
– varav värdeförändringar	137	340	106	261	677	474
– varav skatt	-59	-58	-32	-34	-160	-161
Finansiella intäkter	17	31	17	30	35	22
Finansiella kostnader	-236	-231	-135	-117	-481	-486
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-12	–	-6	–	–	-12
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures	1 039	1 088	570	678	2 121	2 072
– varav Förvaltningsresultat	960	806	496	452	1 603	1 758
Värdeförändringar:						
Fastigheter, realiserade	-3	-17	-2	-7	-22	-8
Fastigheter, orealiserade	462	756	377	462	1 265	971
Finansiella instrument, realiserade	–	7	–	–	36	29
Finansiella instrument, orealiserade	480	88	86	-18	211	603
Resultat före skatt	1 978	1 921	1 031	1 114	3 611	3 667
Uppskjuten skatt	-146	-187	-87	-84	-435	-393
Aktuell skatt	-62	-68	-27	-45	-10	-4
Periodens resultat	1 771	1 666	917	985	3 166	3 270
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	369	571	195	135	363	161
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	21	5	12	1	3	20
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	-213	-180	-136	-39	-49	-81
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	1	-19	5	3	-29	-9
Totalresultat för perioden	1 950	2 043	992	1 084	3 454	3 361
Resultat per A- och B-aktie, kr ¹⁾	5,20	4,91	2,70	2,88	9,24	9,54
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ¹⁾	5,19	4,90	2,70	2,88	9,24	9,53
Resultat per D-aktie, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner ¹⁾	316,8	316,6	316,8	316,6	316,7	316,8
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner ¹⁾	317,2	316,8	317,2	316,8	316,9	317,1
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	103,6	66,9	105,3	70,1	83,0	101,1

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Förvaltningsfastigheter	30 098	27 008	28 769
Förvaltningsfastigheter till försäljning	419	–	255
Leasingavtal nyttjanderätt	350	–	–
Joint ventures	3 705	2 837	3 286
Räntederivat	0	1	4
Övriga anläggningstillgångar	48	12	14
Summa anläggningstillgångar	34 620	29 858	32 328
Kassa och bank	111	37	73
Börsnoterade aktier	1 180	620	872
Övriga omsättningstillgångar	535	343	417
Summa omsättningstillgångar	1 826	1 000	1 362
Summa tillgångar	36 447	30 858	33 690
Eget kapital	17 006	13 846	15 416
Långfristiga räntebärande skulder	15 039	10 643	13 866
Uppskjuten skatteskuld	1 765	1 362	1 599
Räntederivat	152	401	122
Övriga långfristiga skulder	452	65	67
Summa långfristiga skulder	17 409	12 471	15 654
Företagscertifikat	783	1 680	1 505
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	193	1 938	312
Övriga kortfristiga skulder	1 055	923	803
Summa kortfristiga skulder	2 032	4 541	2 620
Summa eget kapital och skulder	36 447	30 858	33 690

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	1 978	1 921	1 032	1 114	3 611	3 667
Värdeförändringar på finansiella instrument	-480	-95	-86	18	-247	-632
Värdeförändringar på fastigheter	-459	-739	-375	-455	-1 244	-964
Resultat från ägande av joint ventures	-273	-433	-177	-306	-830	-669
Utdelning från joint ventures	264	254	264	254	254	264
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	22	15	14	8	46	53
Betald skatt	-71	-45	-31	-36	-87	-112
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-24	-9	-6	-6	-15	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	957	870	635	591	1 490	1 578
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-66	-20	-37	-47	-88	-134
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	97	77	45	71	188	208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	989	927	643	615	1 590	1 651
Förvärv av fastigheter	-948	-1 617	-269	-275	-3 026	-2 357
Försäljning av fastigheter	732	21	721	2	24	734
Investeringar i befintliga fastigheter	-348	-123	-164	-70	-456	-681
Förvärv av börsnoterade aktier	-23	-197	-23	-	-450	-276
Försäljning av börsnoterade aktier	-	73	-	13	129	57
Kapitaltillskott till joint ventures	-150	-	-	-	-	-150
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-6	9	-4	15	8	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-743	-1 835	262	-316	-3 771	-2 679
Emission av D- och B-aktier	198	961	198	961	1 125	362
Utbetald utdelning till aktieägare	-436	-365	-376	-325	-479	-550
Incitamentsprogram	9	-1	9	-1	-2	9
Upptagna lån	4 345	1 487	1 181	195	8 487	11 345
Amorterade lån	-4 333	-1 208	-2 358	-1 178	-6 707	-9 832
Förtida lösen av finansiella derivat	-	-	-	-	-242	-242
Depositioner från hyresgäster	13	12	4	-8	14	15
Förändring av övriga långfristiga skulder	-3	-	-	-	-2	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207	885	-1 342	-357	2 195	1 103
Periodens kassaflöde	38	-23	-438	-57	14	74
Kursdifferens i likvida medel	1	-	-	-	-1	-
Förändring av likvida medel	39	-23	-437	-57	13	75
Likvida medel vid periodens ingång	73	60	549	94	60	37
Likvida medel vid periodens utgång	112	37	112	37	73	112

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2017	419	2 069	297	8 570	11 356
Emission av D-aktier	59	899	–	–	958
Transaktionskostnader	–	–7	–	–	–7
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	10	–	–	10
Aktieutdelning	–	–	–	–512	–512
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–4	–4
Incitamentsprogram	–	–	–	3	3
Totalresultat januari-juni 2018	–	–	377	1 666	2 043
Eget kapital 30 juni 2018	478	2 971	674	9 723	13 846
Emission av D-aktier	9	156	–	–	165
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–5	–5
Totalresultat juli-december 2018	–	–	–89	1 500	1 411
Eget kapital 31 december 2018	487	3 126	585	11 218	15 416
Emission av D-aktier	10	191	–	–	201
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Fondemission	279	–279	–	–	–
Pågående emission incitamentsprogram	0	11	–	–	11
Aktieutdelning	–	–	–	–566	–566
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–7	–7
Incitamentsprogram	–	–	–	4	4
Totalresultat januari-juni 2019	–	–	179	1 771	1 950
Eget kapital 30 juni 2019	776	3 046	764	12 420	17 006

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	336	318	219	152	225	322	–	–	444	474
Helsingfors	281	247	191	156	–11	323	–	2	180	482
Finland, universitetsstäder	155	113	92	68	24	36	–1	–	116	104
Paris	109	80	65	43	22	11	–	–	87	53
Nederländerna	93	54	60	35	160	18	–	–	220	54
Sverige, övrigt	106	103	81	79	11	–3	–	–1	92	75
Finland, övrigt	115	113	81	88	66	53	–3	–18	143	123
Övriga Europa	66	60	51	45	–34	–4	1	0	18	41
Delsumma	1 261	1 088	840	666	462	756	–3	–17	1 300	1 405
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	480	95
Joint ventures	–	–	194	151	165	317	9	3	273	433
Övrigt ej fördelat	–	–	–74	–11	–	–	–	–	–74	–12
Totalt	1 261	1 088	960	806	627	1 073	6	–14	1 978	1 921

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2019 30 jun	2018 30 jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	9 565	9 327	168	67	27	269	–673	–
Helsingfors	6 606	5 784	56	49	53	95	–	–
Finland, universitetsstäder	3 032	2 301	14	1	188	323	–4	–
Paris	2 508	1 819	80	3	400	331	–45	–
Nederländerna	2 249	1 445	8	–	212	514	–	–
Sverige, övrigt	2 403	2 428	–	2	–	–	–	–16
Finland, övrigt	2 569	2 370	21	–	43	–	–2	–22
Övriga Europa	1 585	1 534	1	–	25	86	–9	–
Totalt	30 518	27 008	349	123	948	1 617	–735	–38

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,8	6,8	6,8	6,9	7,1	7,4	7,6
Överskottsgrad, %	83	83	83	83	85	86	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	95	95	95	93	97	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	94	95	94	94	96	94
Hyresduration vid periodens utgång, år	5,6	6,5	6,0	6,6	7,1	7,4	8,2
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	2 931	2 670	2 850	2 489	2 312	1 860	1 634
Antal fastigheter vid periodens utgång	527	498	512	495	440	225	184
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	8	8
Avkastning på eget kapital, %	22	26	24	30	33	32	18
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,9	2,2	3,0	3,1	3,3	4,1
Räntebindning inkl. derivat, år	4,0	2,1	3,0	2,1	2,7	3,0	3,0
Kapitalbindning, år	4,0	2,8	3,6	3,1	3,6	4,2	3,2
Soliditet, %	47	45	46	42	38	34	32
Belåningsgrad, %	44	46	47	50	54	59	59
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,9	7,1	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad åtagande EMTN-program, ggr	4,9	4,5	4,3	4,0	3,7	3,3	2,9
Data per A- och B-aktie²⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	87,50	55,50	65,70	49,10	40,87	35,87	22,00
Substansvärde (NAV), kr	49,35	39,94	44,22	35,04	26,89	17,76	13,62
Eget kapital, kr	40,13	31,35	35,70	27,15	19,61	13,01	8,75
Eget kapital efter utspädning, kr	40,10	31,32	35,67	27,13	19,57	12,96	8,72
Resultat, kr	5,20	4,91	9,24	8,86	7,27	4,94	2,03
Resultat efter utspädning, kr	5,19	4,90	9,24	8,85	7,25	4,93	2,03
Förvaltningsresultat, kr	2,64	2,18	4,31	3,71	2,99	2,46	1,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,64	2,18	4,31	3,70	2,98	2,45	1,87
Kassaflöde, kr	2,63	2,38	3,95	3,27	2,57	2,00	1,50
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,63	2,38	3,95	3,26	2,56	2,00	1,50
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,00	0,90	0,72	0,58	0,40
Antal vid periodens utgång, miljoner	316,8	316,8	316,8	316,5	316,5	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	317,1	317,1	317,1	316,7	317,1	317,5	317,4
Genomsnittligt antal, miljoner	316,8	316,6	316,7	316,5	316,5	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	317,2	316,8	316,9	317,0	317,2	317,6	317,3
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	36,00	32,60	31,70	29,92	28,30	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	–	–
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	–	–
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	107,8	97,0	101,9	63,6	18,2	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	103,6	66,9	83,0	43,1	2,9	–	–
Data per preferensaktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	36,80	35,75	34,85	33,40	30,40	31,30	36,00
Eget kapital, kr	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	16,8	16,8	16,8	58,2	58,2	55,5
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	16,8	16,8	35,5	58,2	57,8	52,2

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

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Nettoomsättning	35	31	62
Administrationskostnader	-40	-42	-107
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-5	-11	-45
Resultat från andelar i koncernföretag	254	-	145
Resultat från andelar i joint ventures	64	54	54
Finansiella intäkter	363	393	460
Finansiella kostnader	-400	-264	-395
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	276	172	219
Periodiseringsfond	4	-	-6
Skatt	-60	-26	-5
Periodens resultat	220	146	208

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	1	2
Fordringar på koncernföretag	1 703	2 029	2 144
Övriga finansiella anläggningstillgångar	6 267	4 263	5 919
Summa anläggningstillgångar	7 971	6 294	8 065
Kassa och bank	10	6	2
Fordringar på koncernföretag	10 994	5 889	9 630
Övriga omsättningstillgångar	87	46	69
Summa omsättningstillgångar	11 091	5 942	9 701
Summa tillgångar	19 062	12 236	17 766
Eget kapital	3 758	3 621	3 842
Obeskattade reserver	19	17	23
Långfristiga räntebärande skulder	11 196	4 760	9 311
Skulder till koncernföretag	264	449	257
Uppskjuten skatteskuld	3	3	3
Summa långfristiga skulder	11 463	5 212	9 571
Kortfristiga räntebärande skulder	783	1 672	1 505
Skulder till koncernföretag	2 575	1 381	2 481
Övriga kortfristiga skulder	464	333	343
Summa kortfristiga skulder	3 823	3 386	4 330
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	19 062	12 236	17 766

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 12 351 (10 126) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 32 285 (21 384) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Sagax genomförde den 3 juni en fondemission 1:1 med utgivande av nya stamaktier av serie A och B. Fondemissionen innebär att aktiekapitalet ökades genom att 279 miljoner kronor överfördes från fritt eget kapital. Syftet med fondemissionen var att förbättra likviditeten i Sagax stamaktier av serie A och serie B då de förhållandevis höga aktiekurserna bedömts vara till nackdel för handeln. Fondemissionen har minskat aktiekursen för berörda aktier och ökat antalet utestående aktier.

Totalt fanns 443 376 482 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar, se även sammanställning över aktieslagens rösträtter och aktiekapitalandelar på sidan 26.

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.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör eller styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2017-2020, 2018-2021 respektive 2019-2022. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna B-aktier i juni 2020, juni 2021 respektive juni 2022. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 jun 2019	30 jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018
A-aktier	90,00	57,00	4	1	0,3	0,1
B-aktier	87,50	55,50	12	10	8,7	5,8
D-aktier	36,00	32,60	52	25	7,6	3,2
Preferensaktier	36,80	35,75	35	36	0,9	0,9

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 4,19 (3,86) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 18,4 (13,9).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 40,10 (31,32) kronor. Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie

uppgick till 49,35 (39,94) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 34. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 218 % (177 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 177 % (139 %) av substansvärde (NAV) per B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie⁴⁾

	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	87,50	55,50	64,70	49,10	40,87	35,87	22,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	4,76	3,98	4,30	3,70	2,98	2,45	1,86
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	4,19	3,86	3,94	3,26	2,56	2,00	1,50
Eget kapital efter utspädning, kr	40,10	31,32	35,67	27,13	19,57	12,96	8,72
Substansvärde (NAV), kr ³⁾	49,35	39,94	44,22	35,04	26,89	17,76	13,62
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	18,4	13,9	15,0	13,3	13,7	14,6	11,8
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	20,9	14,4	16,4	15,1	16,0	18,0	14,7
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	218	177	182	181	209	277	252
B-aktiens börskurs/Substansvärde (NAV), %	177	139	147	140	152	202	162

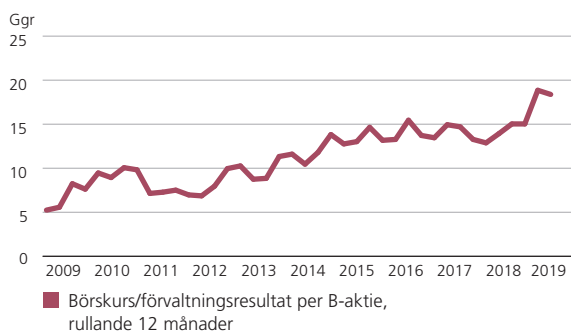
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

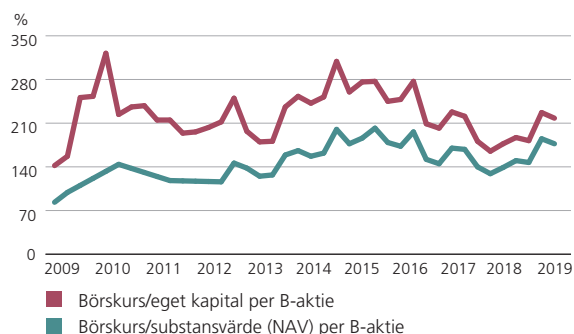
3) För definition, se sidan 35.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 30 juni 2019¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	6 642	Privatpersoner bosatta i Sverige	10 756	8 %	Sverige	11 478	90 %
501–1 000	1 228	Privatpersoner bosatta utomlands	80	0 %	Schweiz	16	3 %
1 001–2 000	1 138	Företag/institutioner i Sverige	722	81 %	Luxemburg	28	2 %
2 001–5 000	1 351	Företag/institutioner utomlands	793	10 %	Storbritannien	62	2 %
5 001–10 000	739				USA	56	1 %
10 001–50 000	856				Övriga	711	3 %
50 001–	397						
Totalt	12 351	Totalt	12 351	100 %	Totalt	12 351	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 juni 2019¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 448 800	76 402 050	4 233 539	775	20,5 %	27,1 %
Rutger Arnhult med bolag	5 723 170	34 763 194	4 401 254	3 017	10,1 %	14,1 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	34 970 660	1 962 922	–	9,3 %	11,7 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,5 %	3,5 %
Erik Selin med bolag	1 154 759	4 524 419	2 148 868	–	1,8 %	2,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	17 735 766	–	–	4,0 %	2,6 %
Fjärde AP-fonden	5 716	11 635 906	5 741 366	–	3,9 %	2,6 %
Avanza Pension	49 471	1 065 380	9 092 042	1 597 478	2,7 %	1,8 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 750 301	190 216	–	1,7 %	1,7 %
SEB Fonder	–	11 700 906	51 753	–	2,7 %	1,7 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	1,3 %	0,8 %
Lars Ingvarsson med bolag	200 000	3 346 410	200 000	–	0,8 %	0,8 %
Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company	–	–	4 900 000	–	1,1 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 686 748	–	1,1 %	0,7 %
Livförsäkringsbolaget Skandia	273 888	1 749 588	23 420	23 550	0,5 %	0,7 %
Filip Engelbert	241 000	2 119 784	–	–	0,5 %	0,7 %
Johan Thorell med bolag	203 254	2 032 540	–	–	0,5 %	0,6 %
Tom Ljungberg	370 000	–	32 066	–	0,1 %	0,5 %
Patrik Brummer	–	–	166 666	3 500 000	0,8 %	0,5 %
Handelsbanken Fonder	–	3 621 924	–	–	0,8 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	23 434 986	236 646 486	43 407 236	5 124 820	69,6 %	76,1 %
Övriga aktieägare	3 398 658	53 312 324	64 392 764	11 659 208	29,9 %	23,9 %
Delsumma	26 833 644	289 958 810	107 800 000	16 784 028	99,5 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	26 833 644	291 958 810	107 800 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
- varav styrelse och medarbetare	15 558 092	121 494 872	6 559 502	923	32,4 %	41,5 %

1) Aktieägarstruktur per 30 juni 2019 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 833 644	1,00	26 833 644	39 %	6 %
B-aktier	291 958 810	0,10	29 195 881	43 %	66 %
D-aktier	107 800 000	0,10	10 780 000	16 %	24 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	2 %	4 %
Summa	443 376 482		68 487 928	100 %	100 %

Årsstämma i AB Sagax 2019

Vid AB Sagax årsstämma den 7 maj 2019 beslöts:

- att fastställa resultat- och balansräkningarna samt styrelsens förslag till vinstdisposition. Årsstämman fastställde även styrelsens förslag till utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt att årsstämman även beslutade om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2018 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie och stamaktie av serie D. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier av serie A och serie B fastställdes den 9 maj 2019. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier och stamaktier av serie D fastställdes fredagen den 28 juni 2019, måndagen den 30 september 2019, måndagen den 30 december 2019 och tisdagen den 31 mars 2020. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag. Årsstämman beslutade även att de nya stamaktier av serie D och de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmobemyndigande skall ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken.
- att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.
- att antalet styrelseledamöter skall uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma.
- om omval av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Staffan Salén utsågs till styrelsens ordförande.
- att arvoden skall utgå med 330 000 kronor till styrelseordföranden och med 180 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2020.
- att för den kommande ettårsperioden omvälja Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag, som har för avsikt att utse Oskar Wall som huvudansvarig revisor.
- om riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare.
- om införande av Incitamentsprogram 2019/2022 genom en emission av högst 400 000 teckningsoptioner av serie 2019/2022. Rätt till teckning skall, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Satrap Kapitalförvaltning AB. Teckningsoptionerna skall ges ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption skall ge innehavaren rätt att i juni 2022 teckna en ny stamaktie av serie B i AB Sagax. Årsstämman beslutade även att godkänna att Satrap Kapitalförvaltning AB får överlåta högst 400 000 teckningsoptioner i AB Sagax av serie 2019/2022 till anställda, eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2019/2022. Varje anställd skall erbjudas att förvärva teckningsoptioner till ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt. Det maximala antalet tillkommande stamaktier av serie B beräknas uppgå till högst 400 000 stycken motsvarande cirka 0,27 procent av det totala antalet stamaktier av serie B i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 700 000 kronor. Incitamentsprogrammet riktar sig till personer som är eller blir anställda i AB Sagax eller dess dotterbolag. Bolagets styrelse och verkställande direktör omfattas inte av erbjudandet.
- om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, stamaktier av serie D, teckningsoptioner och/eller konvertibler i bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten då styrelsen först utnyttjar bemyndigandet. Emissionerna skall ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning skall, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, stamaktier av serie D, teckningsoptioner och/eller konvertibler att bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av egna aktier skall ske på Nasdaq Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga aktieägare, varvid förvärvet skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner och/eller konvertibler skall ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.
- om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av bolagets innehav av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier, stamaktier av serie D, och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av bolagets innehav

av egna stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier och/eller stamaktier av serie D skall även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier skall ske på Nasdaq Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

- om en fondemission av 13 416 822 nya stamaktier av serie A och 145 979 405 nya stamaktier av serie B, varvid en (1) befintlig stamaktie av serie A berättigar till en (1) ny stamaktie av serie A och en (1) befintlig stamaktie av serie B berättigar till en (1) ny stamaktie av serie B. Enligt föreskrift i bolagsordningen skall innehav av stamaktie av serie D och/eller innehav av preferensaktie inte berättiga till nya stamaktier av serie A och inte heller till nya stamaktier av serie B. Beslutet innebär att AB Sagax aktiekapital totalt ökar

med 278 943 397,25 kronor genom att medel överförs från fritt eget kapital. Avstämningsdag för fondemissionen är den 3 juni 2019. De nya stamaktierna av serie A och serie B medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att emissionen har registrerats hos Bolagsverket och stamaktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. De nya stamaktierna av serie A skall omfattas av omvandlingsförbehållet enligt bolagets bolagsordning. Genom fondemissionen kommer såväl aktiekapitalet som antalet utestående stamaktier av serie A och serie B att öka, varmed aktiekapitalet kommer att uppgå till 765 583 843,50 kronor fördelat på totalt 437 476 482 aktier, varav 26 833 644 stamaktier av serie A, 291 958 810 stamaktier av serie B, 101 900 000 stamaktier av serie D och 16 784 028 preferensaktier. Samtliga aktier med ett oförändrat kvotvärde om 1,75 kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera merparten av fastigheterna per 30 juni 2019, se sidan 12. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslighetsanalys för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter och fastighetskostnader.

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

kostnader 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 96 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -99 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 30 juni 2019, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 27 (55) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 7 (-24) miljoner kronor på årsbasis.

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-6 173	-3 087	-	3 087	6 173
Belåningsgrad, %	53	48	44	41	38

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	464	490	515	541	566

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-796/+850
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-720/+766
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 164/-1 166
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-215/+216

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2019, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 4 788 (7 673) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖVRIGA RISKER

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

samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Den 27 februari 2018 fastställde Förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Skatteverket har även i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Den 7 februari 2019 fastställde Förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktiga och berörda bolag har därför överklagat besluten till nästa instans. I de fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till –85 respektive –156 miljoner kronor.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2018, på sidorna 50-53.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 30 juni 2019¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis ³⁾	Effekt på eget kapital ³⁾
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-25	+/-21	+/-21
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-25	+/-21	+/-21
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+5	-/+4	-/+4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-15/+7	-12/+6	-12/+6
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-11/0	-9/0	-9/0
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-27/+19	-22/+16	-22/+16
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-19/+7	-15/+6	-15/+6
Omvärdering av räntederivat i SEK vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+57/-61	+57/-61
Omvärdering av räntederivat i EUR vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+20/-19	+24/-20
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-103	+/-80	+/-479
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2019	+/-10 %	+/-16	+/-13	+/-13

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

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

3) 19 % schablonskatt beaktad.

Händelser efter periodens utgång

Den 3 juli pressmeddelades att Sagax joint venture Söderport förvärvat två fastigheter i Stockholm och en i Göteborg. Den sammanlagda investeringen uppgår till 117 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 10 900 kvadratmeter uthyrningsbar area bestående av lokaler för lager och lätt industri. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 7,5 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 7,3 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 74 %.

Den 8 juli pressmeddelades att Sagax genom fyra separata transaktioner avtalat om förvärv av två fastigheter i Paris, en fastighet i Nederländerna samt en fastighet i Finland. Den sammanlagda investeringen uppgår till motsvarande 160 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 22 500 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 1,8 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 16,5 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 85 %. Vid fastighetsförvärv i Frankrike har berörd kommun rätt att förköpa den fastighet som säljs. Detta gäller ovan beskrivna förvärv. Sådant tillstånd beräknas erhållas inom två månader. Tillträde beräknas ske under det tredje kvartalet 2019. Sagax har även avyttrat en industrifastighet i Paris för motsvarande 46 miljoner kronor. Fastigheten som avyttras är vakant och omfattar 3 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Frånträde har skett under det andra kvartalet 2019.

Den 10 juli pressmeddelades att Sagax joint venture Söderport avyttrar 6 fastigheter i Torslanda till Torslanda Property Investment AB (TPI). Transaktionen sker i bolagsform och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 2 338 miljoner. TPI erlägger 965 miljoner kronor av köpeskillingen i form av nyemitterade TPI-aktier. Genom emissionen kommer Söderports ägarandel i TPI att öka från 28,6 % till 78,4 %. De fastigheter som avyttras till TPI utgörs huvudsakligen av kontorsfastigheter och omfattar en uthyrningsbar area om 145 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till 170 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i anslutning till TPI:s befintliga fastighet och har samma huvudsakliga hyresgäst. Söderport har som målsättning att TPI ska bygga upp en egen förvaltningsorganisation för att utvecklas till ett självständigt fastighetsbolag. Söderport avser att helt eller delvis, successivt överlåta sitt aktieinnehav i TPI till sina aktieägare alternativt till dessas aktieägare. Transaktionen är villkorad av godkännande av extra bolagsstämma i TPI. Den extra bolagsstämman beräknas äga rum den 22 augusti 2019. Förutsatt att bolagsstämman tillstyrker transaktionen beräknas tillträde ske den 1 oktober 2019.

Redovisningsprinciper

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

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

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

finansiell kostnad. Leasingkostnaden avseende övriga leasingavtal fördelas mellan avskrivningar och finansiell kostnad. Den ändrade redovisningen har viss påverkan på några nyckeltal, såsom avkastning på totalt kapital, nettoskuld/totala tillgångar och räntetäckningsgrad.

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

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

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

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

Stockholm den 12 juli 2019
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 12 juli 2019, klockan 14.00.

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2019
Bokslutskommuniké 2019
Delårsrapport januari-mars 2020

24 oktober 2019
7 februari 2020
7 maj 2020

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

September 2019

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

December 2019

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

Mars 2020

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

Juni 2020

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

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

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

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

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.¹⁾

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Eget kapital per A- och B-aktie			
Resultat efter skatt	1 771	1 666	3 166	Eget kapital	17 006	13 846	15 416
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 771	1 666	–	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 293	–3 915	–4 104
Genomsnittligt eget kapital	16 211	12 601	13 386	Justerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	12 713	9 931	11 312
Avkastning på eget kapital	22 %	26 %	24 %	Antal aktier, st	316 792 454	316 792 454	316 792 454
Avkastning på totalt kapital				Antal aktier efter utspädning, st	317 068 167	317 062 630	317 083 788
Förvaltningsresultat	960	806	1 603	Eget kapital per A- och B-aktie, kr	40,13	31,34	35,70
Tillägg för omräkning till årsvärde	960	806	–	Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	40,10	31,32	35,67
Finansiella kostnader	248	231	481	Ekonomisk uthyrningsgrad			
Tillägg för omräkning till årsvärde	248	231	–	Kontrakterad årshyra	2 537	2 217	2 374
Resultat före finansiella kostnader	2 416	2 074	2 084	Hyresvärde	2 655	2 352	2 510
Genomsnittligt totalt kapital	35 069	29 049	30 465	Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	94 %	95 %
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	7 %	Förvaltningsresultat			
Areamässig uthyrningsgrad				Resultat efter skatt	1 771	1 666	3 166
Kontrakterad area, tusental kvm	2 818	2 539	2 708	Skatt	267	313	605
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	2 931	2 670	2 850	Värdeförändringar	–1 076	–1 174	–2 168
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	95 %	95 %	Förvaltningsresultat	960	806	1 603
Belåningsgrad				Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Räntebärande skulder	16 104	14 337	15 763	Förvaltningsresultat	960	806	1 603
Totala tillgångar	36 447	30 858	33 690	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–125	–114	–237
Belåningsgrad	44 %	46 %	47 %	Justerat förvaltnings- resultat	835	692	1 367
Direktavkastning				Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter ut- spädning, kr	2,64	2,18	4,31
Driftnetto	1 047	904	1 869	Hyresduration			
Återläggning av tomt- rättsavgäld	–12	–	–	Avtalade framtida hyresintäkter	14 293	14 478	14 251
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 035	904	–	Kontrakterad årshyra	2 537	2 217	2 374
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	–3	10	91	Hyresduration, år	5,6	6,5	6,0
Valutaomräkning till balansdagskurs	8	22	2	Kassaflöde per A- och B-aktie			
Justerat driftnetto	2 075	1 840	1 962	Resultat före skatt	1 978	1 921	3 611
Fastigheternas bokförda värde	30 518	27 008	29 024	Ej kassaflödespåverkande poster	–950	–1 007	–2 035
Direktavkastning	6,8 %	6,8 %	6,8 %	Betald skatt	–71	–45	–87
EBITDA rullande 12 månader				Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–125	–114	–237
Driftnetto	2 012	1 714	1 869	Kassaflöde	832	755	1 252
Central administration	–133	–91	–132	Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,63	2,38	3,95
Utdelningar från joint ventures	264	304	254				
EBITDA	2 143	1 927	1 991				

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

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Nettoskuld				Räntetäckningsgrad åtagande EMTN-program			
Räntebärande skulder	16 104	14 337	15 763	Förvaltningsresultat	960	806	1 603
Räntebärande tillgångar	-6	-7	-6	Finansiella kostnader	248	231	481
Likvida medel och börsnoterade aktier	-1 291	-657	-945	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	1 208	1 037	2 084
Nettoskuld	14 807	13 673	14 812	Räntetäckningsgrad	4,9 x	4,5 x	4,3 x
Nettoskuld/EBITDA				Soliditet			
Nettoskuld	14 807	13 673	14 812	Eget kapital	17 006	13 846	15 416
EBITDA rullande 12 månader	2 143	1 927	1 991	Totala tillgångar	36 447	30 858	33 690
Nettoskuld/EBITDA	6,9 x	7,1 x	7,4 x	Soliditet	47 %	45 %	46 %
Nettoskuld/Totala tillgångar				Substansvärde (NAV)			
Nettoskuld	14 807	13 673	14 812	Eget kapital	17 006	13 846	15 416
Totala tillgångar	36 447	30 858	33 690	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 293	-3 915	-4 104
Nettoskuld/Totala tillgångar	41 %	44 %	44 %	Återläggning av derivat	152	400	117
Preferenskapital				Återläggning av upp- skjuten skatt temporära skillnader	2 111	1 704	1 967
Eget kapital per preferensaktie, kr	31,00	31,00	32,00	Återläggningar hänförliga till Joint ventures	676	630	627
Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028	16 784 028	Substansvärde (NAV)	15 652	12 665	14 023
Preferenskapital	520	520	537	Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter ut- spädning, kr	49,35	39,94	44,23
Resultat per A- och B-aktie¹⁾				Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Resultat efter skatt	1 771	1 666	3 166	Säkerställda skulder	4 963	9 565	7 045
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-125	-114	-237	Totala tillgångar	36 447	30 858	33 690
Justerat resultat efter skatt	1 646	1 552	2 929	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	14 %	31 %	21 %
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,19	4,90	9,24	Överskottsgrad			
Räntetäckningsgrad				Driftnetto	2 012	1 714	1 869
Förvaltningsresultat	960	806	1 603	Hysesintäkter	2 419	2 054	2 247
Återläggning förvaltnings- resultat JV	-194	-151	-312	Överskottsgrad	83 %	83 %	83 %
Utdelning från JV	264	254	254				
Finansiella kostnader	248	231	481				
Korrigerat förvaltnings- resultat före finansiella kostnader	1 278	1 140	2 026				
Räntetäckningsgrad	5,2 x	4,9 x	4,2 x				

1) Ej alternativt nyckeltal

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2019 uppgick till 2 931 000 kvadratmeter fördelat på 527 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