

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2020

A B | S A G A X

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

Delårsrapport januari – mars 2020

FÖRSTA KVARTALET 2020

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

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2020

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

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

Nyckeltal i urval

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



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

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

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

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

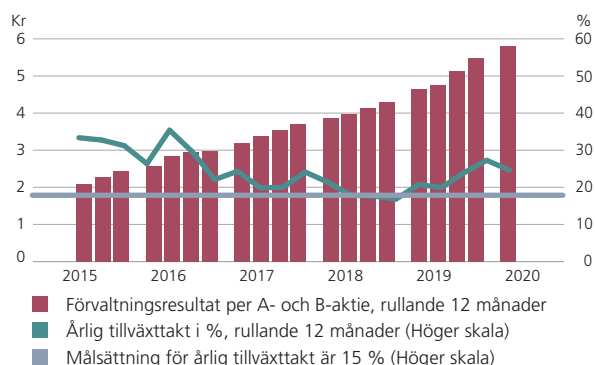
Förvaltningsstrategi

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

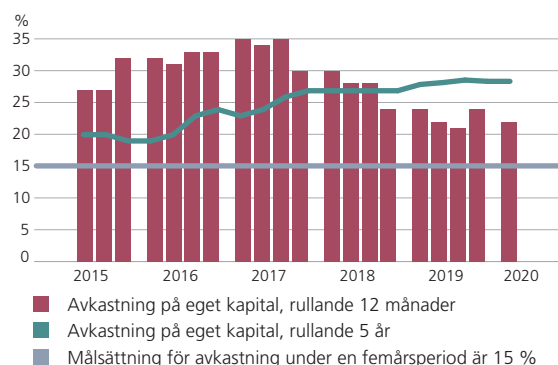
Finansiella mål

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

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



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

HÅLLBARHETSARBETE

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

Sagax har identifierat följande fokusområden:

Ekonomisk uthållighet

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

Affärsetik

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

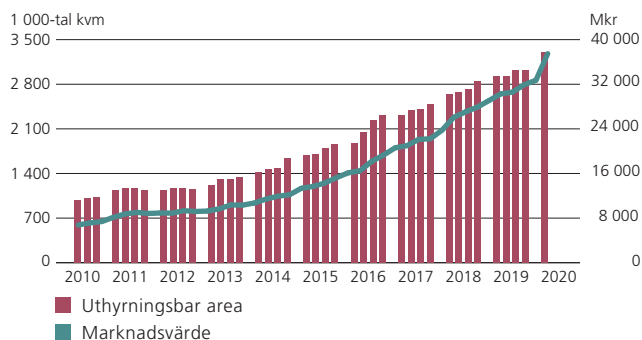
Miljö- och resurseffektivitet

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

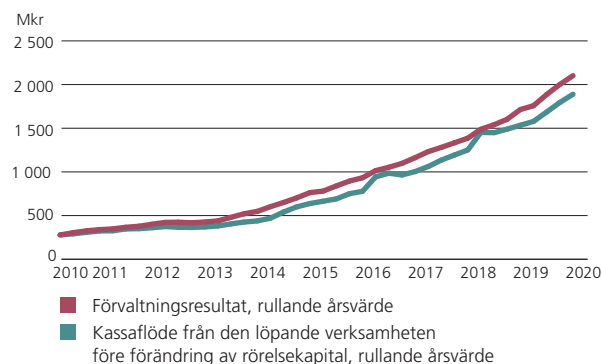
Medarbetarnas anställningsvillkor

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

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

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

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

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

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

INTÄKTER

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

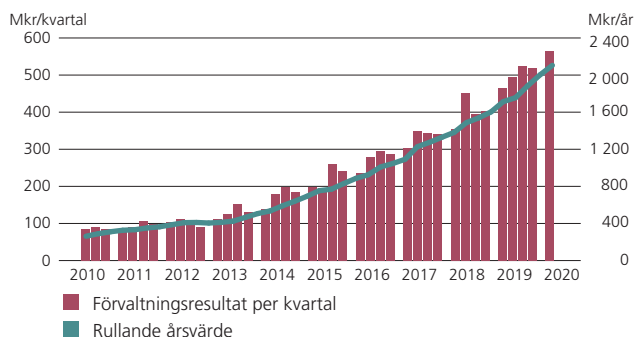
Övriga intäkter om 1 (11) miljoner kronor bestod föregående period huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning, skadestånd på grund av bristfälligt underhåll samt försäkringsersättningar.

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

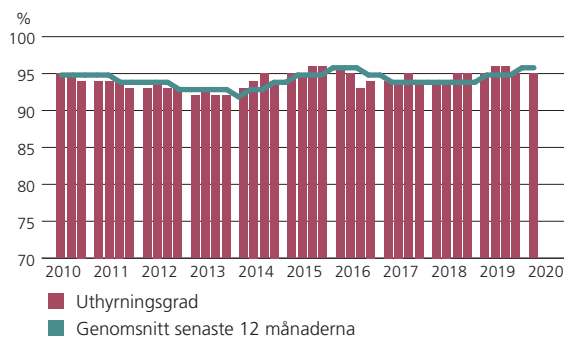
DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

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

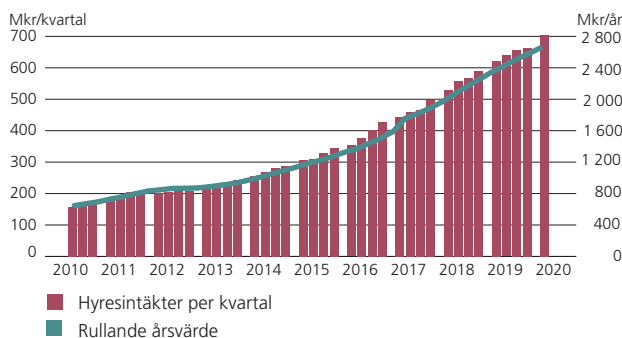
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



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

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

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

FASTIGHETSKOSTNADER

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

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

Koncernen hade vid periodens utgång 69 (65) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Bolaget har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	33
Finland	19
Frankrike	7
Nederländerna	7
Spanien	3
Totalt	69

Vakansförändringar

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

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

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

Vakanser 1 april 2020

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

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

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

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

FINANSNETTO

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

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

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

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

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

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

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

SKATT

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

KASSAFLÖDE

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

MODERBOLAGET

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

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2020

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

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

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

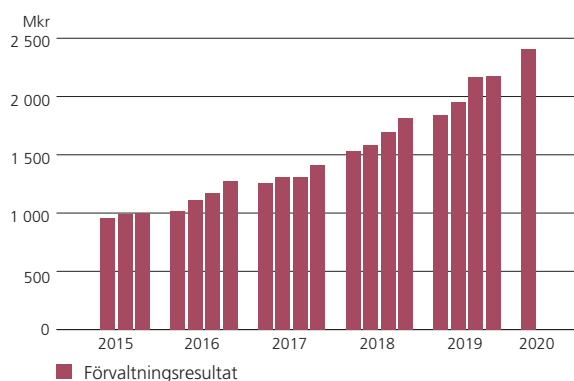
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid, minskat med kostnader för tomträttsavgifter. Kostnaderna för central administration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

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

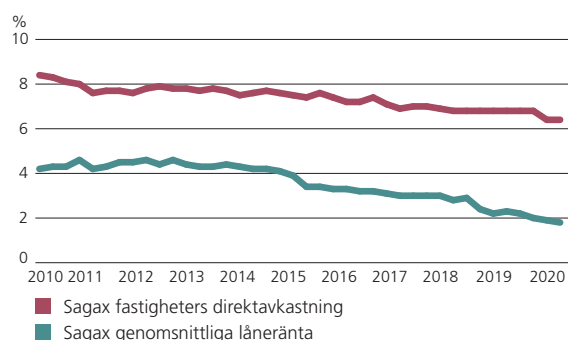
Aktuell intjäningsförmåga

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

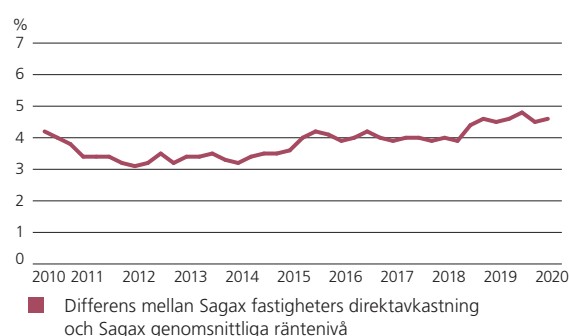
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

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

INVESTERINGAR

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

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

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

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

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

FÖRSÄLJNINGAR

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

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2020

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

Fastighetsinvesteringar januari-mars 2020

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

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

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

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

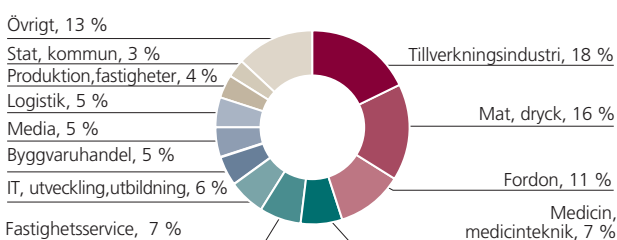
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 18 % (19 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster inom tillverkningsindustrin, 16 % (12 %) från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 11 % (13 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning.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

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

Fördelning av hyresavtal

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

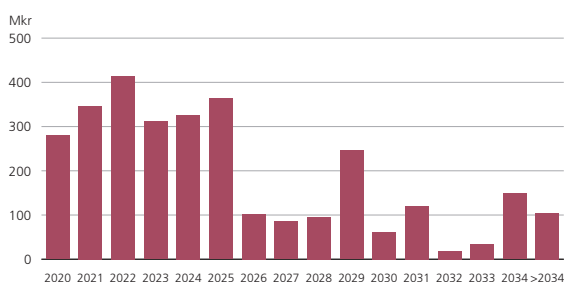
Branschexponering för hyresvärde



Löptider för hyresavtal

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

Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

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

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

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

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

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

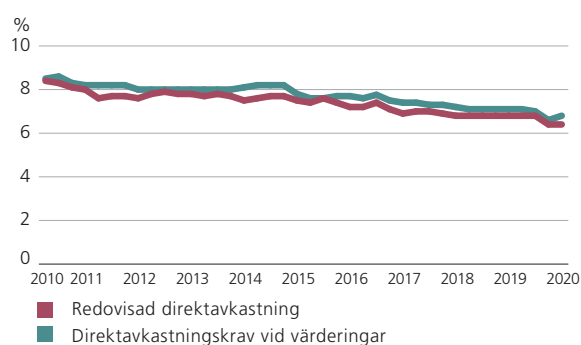
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,9–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,9–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,5–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

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

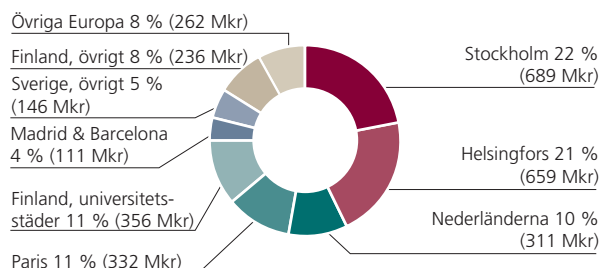
Förändring av fastigheternas redovisade värde

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

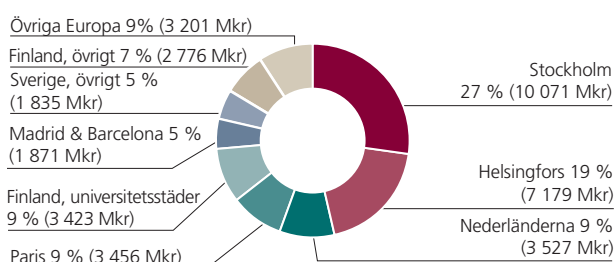
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

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

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

SÖDERPORT HOLDING AB

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

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

HEMSÖ INTRESSENTER AB

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

NP3 FASTIGHETER AB

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

FASTIGHETSBOLAGET EMILSHUS AB

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

Sagax joint venture

	Söderport		Hemsö	
	2020, jan – mar	2019, jan – mar	2020, jan – mar	2019, jan – mar
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	202	162	3 205	723
Förvaltningsresultat, Mkr	111	79	445	423
Periodens resultat, Mkr	279	102	364	406
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	55	40	55	52
	2020, 31 mar	2019, 31 mar	2020, 31 mar	2019, 31 mar
Antal fastigheter	80	70	376	368
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	11 445	7 853	57 300	45 559
Uthyrningsbar area, kvm	732 000	689 000	1 890 000	1 800 000
Hyresduration, år	5,0	4,9	9,8	9,7
Ekonomisk vakansgrad, %	5	5	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	5 834	3 786	37 307	34 418
Kapitalbindning, år	4,3	1,3	7,3	7,4
Räntebindning, år	2,9	3,2	6,9	5,2
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–224	–239	–287	–285
Redovisat värde, Mkr	1 940	1 564	2 684	2 184

Finansiering

EGET KAPITAL

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

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

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

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

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

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

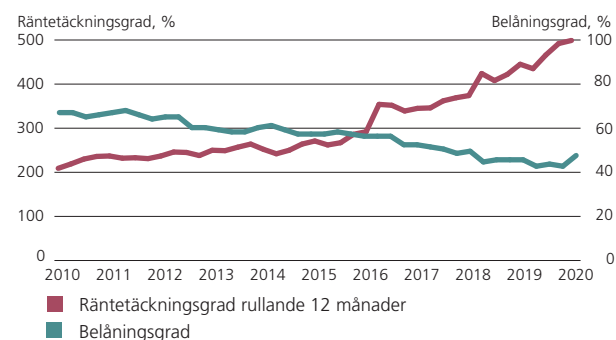
Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2020

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

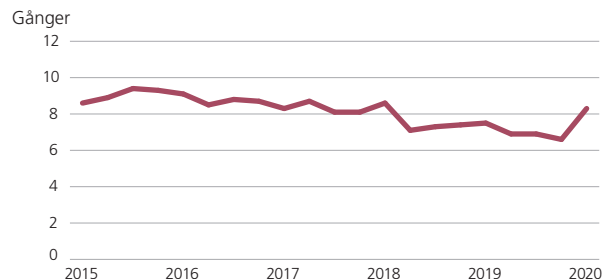
Nettoskuld

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

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



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

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

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

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

Börsnoterade obligationslån 31 mars 2020

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

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

1) Fasträntelån

2) Nominellt värde uppgår till 100 miljoner euro.

3) Kuponränta.

Derivatavtal 31 mars 2020

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

Rating och nyckeltal enligt EMTN-program

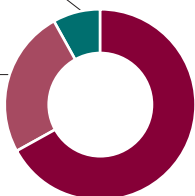
	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	42 %	42 %	38 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	6,0 x	5,3 x	5,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar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

Finansieringskällor

Certifikat 3 % (789 Mkr)

Säkerställda banklån
27 % (6 317 Mkr)

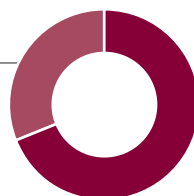
Obligationer 69 %
(15 905 Mkr)



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld

Säkerställda skulder
31 % (7 106 Mkr)

Icke säkerställda skulder
69 % (15 905 Mkr)



Rapport över totalresultat

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

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

Rapport över kassaflöden

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

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2018	487	3 126	585	11 218	15 416
Totalresultat januari-mars 2019	–	–	104	854	958
Eget kapital 31 mars 2019	487	3 126	689	12 072	16 373
Emission av D-aktier	10	191	–	–	201
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Fondemission	279	–279	–	–	–
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	11	–	–	11
Aktieutdelning	–	–	–	–566	–566
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–7	–7
Incitamentsprogram	–	–	–	4	4
Totalresultat april-december 2019	–	–	–14	3 257	3 243
Eget kapital 31 december 2019	776	3 046	675	14 760	19 257
Totalresultat januari-mars 2020	–	–	394	749	1 143
Eget kapital 31 mars 2020	776	3 046	1 069	15 509	20 400

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

Segmentinformation

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

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

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

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

Nyckeltal

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

1) Exklusive 2 000 000 återköpta B-aktier.

Moderbolagets resultaträkning

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

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

Aktien och ägarna

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

Totalt fanns 443 575 439 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Enligt bolagsordningen ger varje preferensaktie företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2017-2020, 2018-2021 respektive 2019-2022. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

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

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

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

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

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

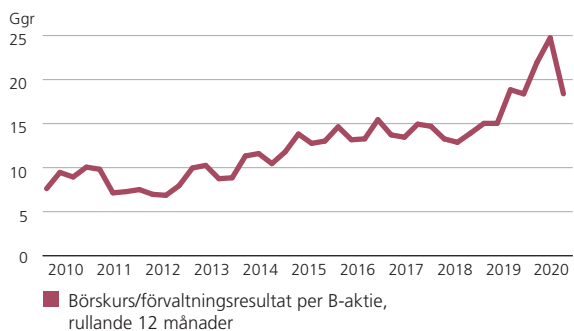
Nyckeltal per B-aktie

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

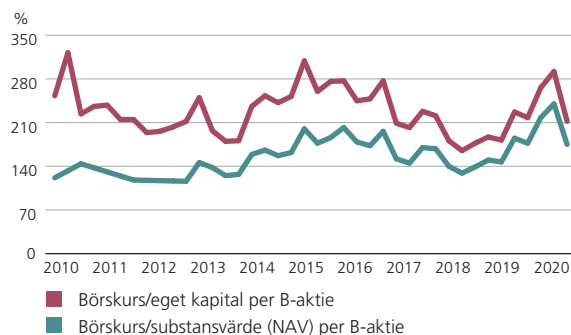
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 31 mar 2020¹⁾

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

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 mar 2020¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 548 800	76 402 050	1 192 228	775	19,9 %	26,8 %
Rutger Arnhult med bolag	5 723 170	34 763 194	4 401 254	3 017	10,1 %	14,1 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	34 970 660	95 600	–	8,9 %	11,4 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,5 %	3,5 %
Fjärde AP-fonden	5 716	13 449 562	6 674 929	–	4,5 %	3,0 %
Länsförsäkringar Fonder	–	15 852 383	–	–	3,6 %	2,3 %
Avanza Pension	48 546	977 787	11 085 873	1 414 292	3,0 %	2,0 %
SEB Fonder	–	13 325 355	181 233	–	3,0 %	2,0 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 694 142	190 216	–	1,7 %	1,7 %
Erik Selin med bolag	1 148 760	4 116 942	2 028 868	–	1,6 %	2,6 %
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	1,3 %	0,8 %
Andra AP-fonden	–	4 951 050	–	–	1,1 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 000 000	–	0,9 %	0,6 %
Vanguard	–	–	3 163 778	519 424	0,8 %	0,5 %
Patrik Brummer	–	–	166 666	3 440 000	0,8 %	0,5 %
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	3 346 410	100 000	–	0,8 %	0,7 %
Filip Engelbert	241 000	2 119 784	–	–	0,5 %	0,7 %
Johan Thorell med bolag	203 254	2 032 540	–	–	0,5 %	0,6 %
Livförsäkringsbolaget Skandia	256 267	1 665 150	–	18 412	0,4 %	0,6 %
T. Ljungberg B.V.	370 000	–	32 066	–	0,1 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	23 410 441	238 894 667	38 912 682	5 395 920	69,1 %	75,7 %
Övriga aktieägare	3 423 103	51 263 200	68 887 318	11 388 108	30,4 %	24,3 %
Delsumma	26 833 544	290 157 867	107 800 000	16 784 028	99,5 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	–	0,5 %	0,0 %
Totalt	26 833 544	292 157 867	107 800 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
- varav styrelse och medarbetare	15 454 988	119 719 592	1 665 712	923	30,8 %	40,4 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 833 544	1,00	26 833 544	39 %	6 %
B-aktier	292 157 867	0,10	29 215 787	43 %	66 %
D-aktier	107 800 000	0,10	10 780 000	16 %	24 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	2 %	4 %
Summa	443 575 439		68 507 734	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

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

VALUTARISKER

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

ÖKAD OSÄKERHET ORSAKAD AV SPRIDNINGEN AV COVID-19

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

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

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

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

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

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

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

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

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

ÖVRIGA RISKER

Skatteverket har i ett beslut den 20 december 2016 avseende beskattningsåret 2014 nekat koncernbolaget Sagax Bruket Fastigheter AB avdrag för underskott om 277 miljoner kronor samt påfört skattetillägg om 28 miljoner kronor. Den 27 februari 2018 fastställde förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Den 2 december 2019 biföll kammarätten Sagax överklagande av förvaltningsrättens dom och beslutet upphävdes. Skatteverket har överklagat kammarättens dom.

Skatteverket har även i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Den 7 februari 2019 fastställde förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktigt och berört bolag har därför överklagat beslutet till nästa instans. I de fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till -85 respektive -156 miljoner kronor.

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 mars 2020¹⁾

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

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Händelser efter periodens utgång

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

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

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

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

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

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

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

Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2020
Delårsrapport januari-september 2020

13 juli 2020
27 oktober 2020

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

Juni 2020

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

September 2020

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2020
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2020
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2020
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 oktober 2020

December 2020

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

Mars 2021

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

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

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

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

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

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

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

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

1) IFRS-nyckeltal.

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

AB Sagax (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

AB Sagax (publ), Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549

www.sagax.se