

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2019

AB | SAGAX

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

Bokslutskommuniké 2019

RÄKENSKAPSÅRET 2019

- Hyresintäkterna ökade med 15 % till 2 581 miljoner kronor (2 247 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 % till 2 001 (1 603) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 28 % till 5,51 (4,31) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 1 956 (1 878) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 884 (289) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 4 111 (3 166) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 20 % till 1 795 (1 490) miljoner kronor motsvarande 4,86 (3,95) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 090 (3 437) miljoner kronor varav 2 836 (3 026) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Styrelsen föreslår att den ordinarie utdelningen per A- och B-aktie höjs till 1,30 (1,00) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D- och preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 33,0 % (34,6 %) av förvaltningsresultatet. Därutöver föreslås en sakutdelning av aktier i Torslanda Property Investment AB (publ) till Sagax stamaktieägare av serie A och serie B. Varje 30 stamaktier av serie A respektive serie B föreslås ge rätt till en (1) aktie i Torslanda Property Investment AB (publ) efter aktiesplit 10:1 i Torslanda Property Investment AB:s aktie.

FJÄRDE KVARTALET 2019

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 663 (591) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 29 % till 518 (403) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 31 % till 1,43 (1,09) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 1 148 (479) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 192 (13) miljoner kronor.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 529 (767) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 426 (316) miljoner kronor motsvarande 1,14 (0,81) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 593 (994) miljoner kronor varav 921 (776) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

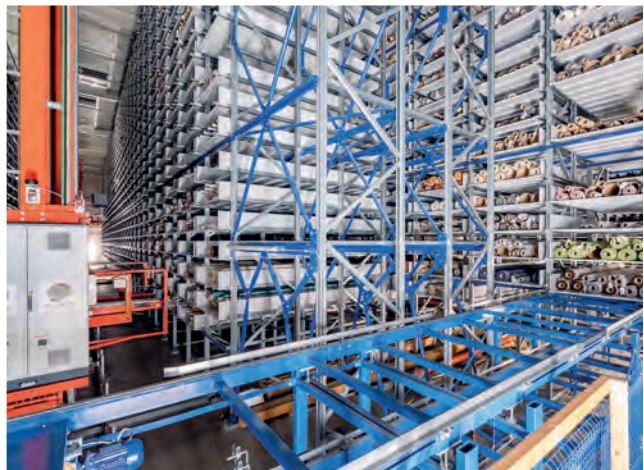
PROGNOS FÖR 2020

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 miljoner kronor. Sagax pressmeddelade den 24 januari 2020 att bolaget ingått ett villkorat avtal avseende förvärv av 37 fastigheter i Spanien för motsvarande 1 560 miljoner kronor. Villkoren för förvärvet är ännu ej uppfyllda och investeringen är således inte beaktad i ovanstående prognos.

Nyckeltal i urval

	2019 jan-dec	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⁾	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45	1,87
Förändring jämfört med föregående år, %	28	16	24	22	31	37
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ¹⁾	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93	2,03
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2019 föreslagen) ¹⁾	1,30	1,00	0,90	0,72	0,58	0,40
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,6	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9	2,6
Belåningsgrad, %	44	47	50	54	59	59
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	32 625	29 024	23 771	20 628	16 189	13 428
Fastigheternas direktavkastning, %	6,4	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 förvärvade under fjärde kvartalet en fastighet utanför Eindhoven. Fastigheten omfattar 9 500 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

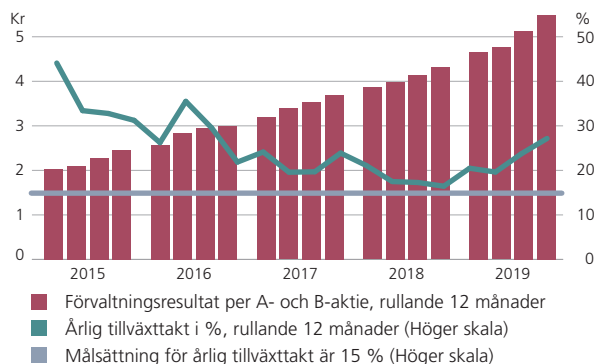
Sagax finansiella struktur är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från den löpande 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.

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.

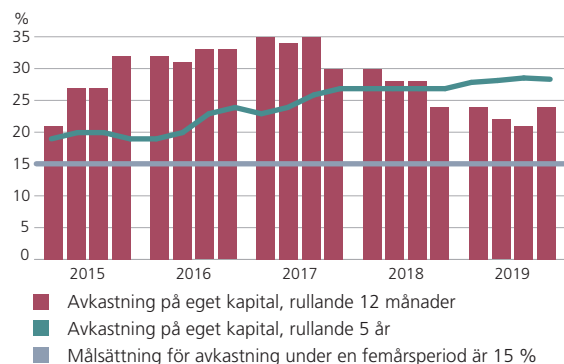
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	24 %	29 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	28 %	25 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



Förvaltningsstrategi

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

Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärda 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.

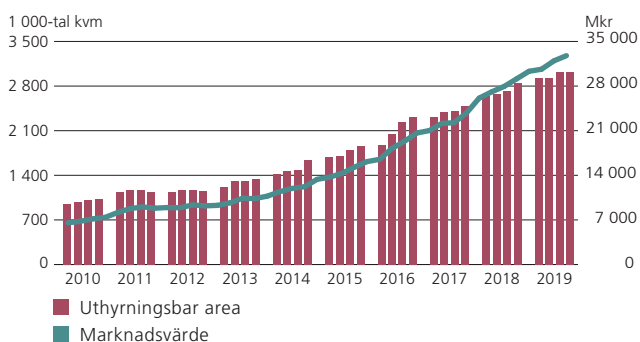
HÅLLBARHETSARBETE

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.

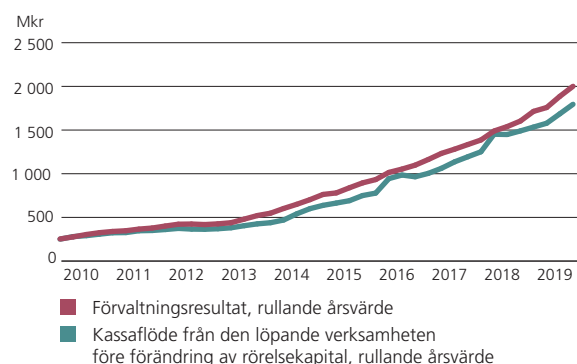
Förvaltningens negativa externaliteter består i huvudsak av den miljöpåverkan som kan följa av lokalernas uppvärmning. Sagax organisations koldioxidavtryck, som för 2018 beräknades till 252 ton koldioxid, avses att kompenseras för i likhet med föregående år.

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 december 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 25 % till 2 001 (1 603) miljoner kronor varav 441 (312) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 28 % till 5,51 (4,31) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 956 (1 878) miljoner kronor, varav 695 (635) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 884 (289) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 594 (109) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med

305 (76) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för -15 (103) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 111 (3 166) miljoner kronor.

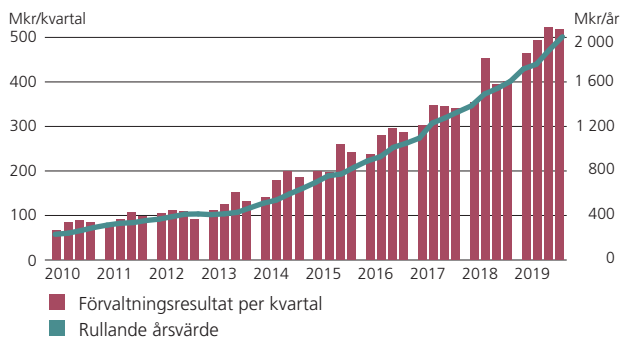
INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 15 % till 2 581 (2 247) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv.

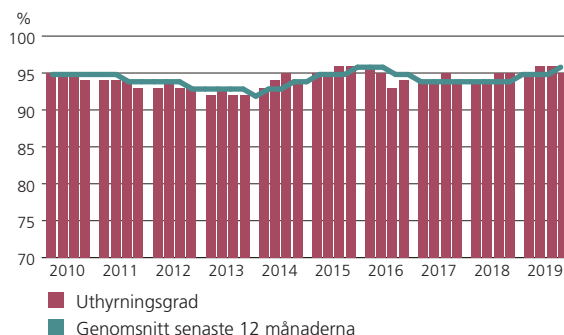
Övriga intäkter om 27 (30) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning, skadestånd på grund av bristfälligt underhåll samt försäkringsersättningar.

Under perioden steg hysesintäkterna i jämförbart bestånd med 3,3 % exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Stockholm (5,9 %) och Nederländerna (4,4 %) huvudsakligen till följd av minskade vakanser. Övriga marknadssegment har uppvisat mindre intäktsökningar (1,6 % i genomsnitt) i befintligt bestånd.

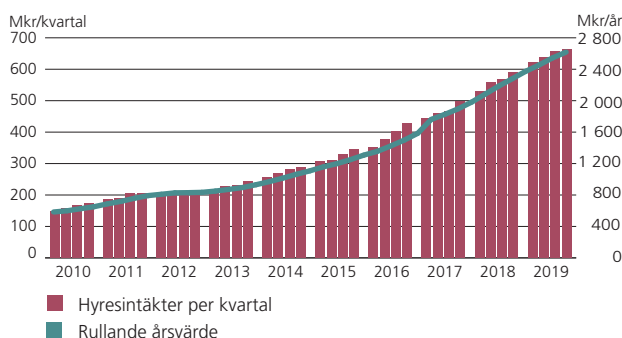
Förvaltningsresultat



Ekonomisk uthyrningsgrad



Hysesintäkter



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 93 (89) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 98 (86) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade rabatter uppgick till 22 (19) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Justering av marknadshyra för vakanta lokaler i Finland har minskat vakansvärdet med 14 miljoner kronor och är en anpassning till koncerngemensamma beräkningskriterier.

Sammantaget har det utgående vakansvärdet ökat med 3 (10) miljoner kronor under perioden och uppgår till 135 (132) miljoner kronor.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 85 (49) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 81 (44) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och 4 (5) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 29 miljoner kronor under 2020. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Uthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 14 (29) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 205 (152) miljoner kronor, en nettoökning med 53 miljoner kronor sedan årsskiftet. Förändringen förklaras av att vakansvärdet avseende ännu ej inflyttade uthyrningar minskat med 15 miljoner kronor samtidigt som vakansvärdet avseende uppsagda hyresavtal ökat med 37 miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 306 (256) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 121 (93) miljoner kronor. Tomträttsavgäld om 24 miljoner kronor redovisas som finansiell kostnad från 1 januari 2019 i enlighet med IFRS 16, se även under rubriken Finansnetto nedan. Föregående år redovisades tomträttsavgäld som fastighetskostnader och uppgick då till 22 miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 47 (37) miljoner kronor. Samtliga kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 122 (132) miljoner kronor motsvarande 4,7 % (5,9 %) av koncernens hyresintäkter.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Ingående vakans respektive år	132	122
Avflyttningar	93	89
Inflyttningar	-98	-86
Förändring av lämnade rabatter	4	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	23	6
Vakansvärde, försålda fastigheter	-7	-5
Justering vakansvärden	-14	-
Valutakursförändring	1	4
Utgående vakansvärde	135	132
Uppsagt för omförhandling	4	5
Uppsagda avtal, ej avflyttat	81	44
Uthyrning, ej inflyttat	-14	-29
Justerat utgående vakansvärde	205	152

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2020	56	29
2021	10	38
2022	4	13
2024	1	1
>2024	1	1
Totalt	72	81

Vakanser 1 januari 2020

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	685	43	6 %	629 000	37 000	6 %
Helsingfors	613	42	7 %	580 000	50 000	9 %
Finland, universitetsstäder	321	10	3 %	345 000	13 000	4 %
Paris	282	14	5 %	275 000	13 000	5 %
Nederländerna	264	10	4 %	321 000	6 000	2 %
Sverige, övrigt	146	-	-	261 000	-	-
Finland, övrigt	223	3	1 %	328 000	10 000	2 %
Övriga Europa	201	12	6 %	284 000	26 000	9 %
Totalt	2 735	135	5 %	3 022 000	153 000	5 %

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

Koncernen hade vid periodens utgång 69 (59) 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	20
Frankrike	7
Nederländerna	6
Spanien	3
Totalt	69

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 917 (830) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 441 (312) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat -5 (42) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 695 (635) miljoner kronor. Resultatet belastades med 214 (160) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 11 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 17 519 (15 763) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

De finansiella kostnaderna har minskat till 470 (481) miljoner kronor till följd av lägre genomsnittlig ränta trots större räntebärande skuld, engångskostnader för förtidslösen av obligationer om 30 miljoner kronor samt tomträtsavgälder om 24 miljoner kronor som från 2019 belastar finansnettot i enlighet med IFRS 16. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2019 till 1,9 % (2,2 %). För mer information om Sagax finansiering, se sidan 12.

Finansiella intäkter om 20 (35) miljoner kronor avser främst erhållna utdelningar från börsnoterade aktier.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 1 261 (1 243) miljoner kronor varav realiserade värdeförändringar uppgick till 1 301 (1 265) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 10.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 674 (677) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 337 (216) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 965 (804) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2019
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	674
Avflyttningar/Omförhandlingar	-337
Allmän marknadsvärdeförändring	965
Totalt	1 301

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -40 (-22) miljoner kronor under perioden.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 884 (289) miljoner kronor varav -5 (42) miljoner kronor avser joint ventures.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -15 (103) miljoner kronor, varav -5 (42) avser joint ventures.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en realiserad värdeförändring om 594 (97) miljoner kronor. Ingen försäljning av aktier har skett under perioden.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med 305 (76) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 100 (10) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 416 (435) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 2 018 (1 599) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 795 (1 490) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 16 (100) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -3 051 (-3 771) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 252 (2 195) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 13 (13) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 16.

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 55 (46) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 20.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2020

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 miljoner kronor. Sagax pressmeddelade den 24 januari 2020 att bolaget ingått ett villkorat avtal avseende förvärv av 37 fastigheter i Spanien för motsvarande 1 560 miljoner kronor. Villkoren för förvärvet är ännu ej uppfyllda och investeringen är således inte beaktad i ovanstående prognos.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 januari 2020. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

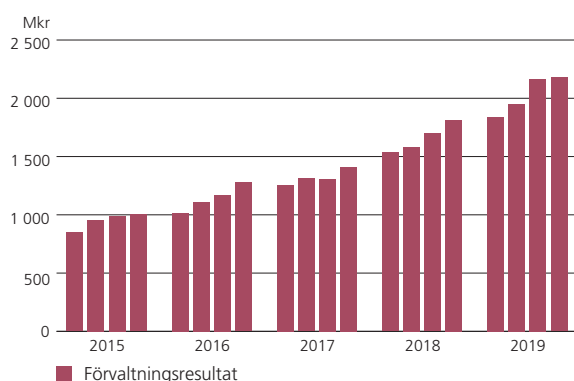
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid, minskat med kostnader för tomträttsavgälder. Kostnaderna för central administration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

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

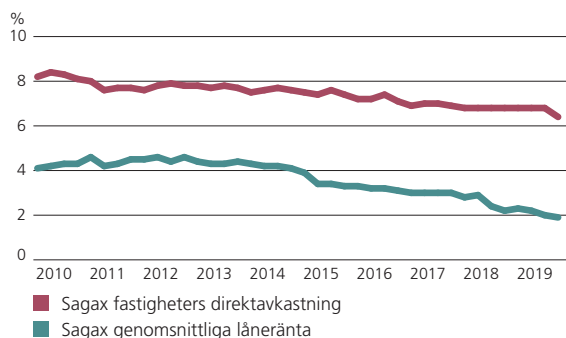
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2020	1 jan 2019
Hyresvärde	2 735	2 510
Vakans	-135	-132
Hyresintäkter	2 600	2 378
Fastighetskostnader	-466	-395
Driftnetto	2 134	1 983
Central administration	-122	-132
Joint ventures och intresseföretag	539	372
Finansnetto	-352	-387
Leasingkostnader	-22	-20
Förvaltningsresultat	2 178	1 816
Skatt	-414	-400
Resultat efter skatt	1 764	1 416
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	216	204
– varav ägare av A- och B-aktier	1 515	1 178

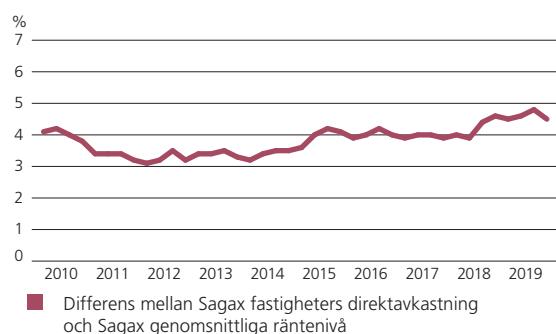
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 december 2019 omfattade fastighetsbeståndet 553 (512) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 022 000 (2 850 000) kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 735 (2 510) miljoner kronor respektive 2 600 (2 378) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 3 544 (3 482) miljoner kronor varav 2 836 (3 026) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 84 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 357 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg Pieter Zeemansweg 17 i Dordrecht med en uthyrningsbar area om 23 300 kvadratmeter.

Totalt 707 (456) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 140 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 71 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 357 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 129 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Koncernen har avtalat om förvärv av en fastighet i Sverige, en fastighet i Finland, 16 fastigheter i Spanien och 22 fastighe-

ter i Frankrike som tillträds under första kvartalet 2020. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 936 miljoner kronor. Se även händelser efter periodens utgång på sidan 27.

Därutöver har Sagax investerat 480 miljoner kronor i det franska fastighetsbolaget Groupe BMG genom ett konvertibelt lån. BMG äger och förvaltar 261 fastigheter till ett marknadsvärde om 7,8 miljarder kronor. Lånet har en löptid om fem år och en ränta om 7,2 %. Sagax har rätt men inte skyldighet att konvertera lånet till aktier tidigast efter tre år. Se pressmeddelande nr 39, 2019.

FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 44 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 150 000 kvadratmeter avyttrats för totalt 1 453 miljoner kronor, varav sex fastigheter till Sagax joint venture Söderport för totalt 668 miljoner kronor. Avtal om försäljning har ingåtts för en fastighet i Sverige och två i Finland för sammanlagt 292 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 januari 2020

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Andel		Mkr	Andel
Stockholm	76	629 000	37 000	9 840	15 600	685	25 %	94 %	641	24 %
Helsingfors	71	580 000	50 000	6 708	11 600	613	22 %	93 %	571	23 %
Finland, universitetsstäder	67	345 000	13 000	3 148	9 100	321	12 %	97 %	311	12 %
Paris	60	275 000	13 000	2 919	10 600	282	10 %	95 %	269	10 %
Nederländerna	55	321 000	6 000	2 982	9 300	264	10 %	96 %	254	10 %
Sverige, övrigt	30	261 000	–	1 828	7 000	146	5 %	100 %	146	6 %
Finland, övrigt	137	328 000	10 000	2 634	8 000	223	8 %	99 %	220	8 %
Övriga Europa	57	284 000	26 000	2 565	9 000	201	7 %	94 %	189	7 %
Totalt	553	3 022 000	153 000	32 625	10 800	2 735	100 %	95 %	2 600	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-december 2019

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	27	302	328	9 %	–672	–343
Helsingfors	53	206	260	7 %	–43	217
Finland, universitetsstäder	309	23	332	9 %	–4	327
Paris	674	125	799	23 %	–117	682
Nederländerna	859	16	874	25 %	–	874
Sverige, övrigt	–	2	2	0 %	–583	–581
Finland, övrigt	43	31	74	2 %	–25	49
Övriga Europa	871	3	874	25 %	–10	865
Totalt	2 836	707	3 544	100 %	–1 453	2 090

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 1 724 (1 545) hyresavtal med cirka 1 200 (1 000) hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 715 (1 536) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 83 % (82 %) av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i 6 (6) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % (9 %) av Sagax kontrakterade årshyra. Endast 3 (3) av Sagax hyresavtal hade

ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 8 % (8 %) av koncernens kontrakterade årshyra.

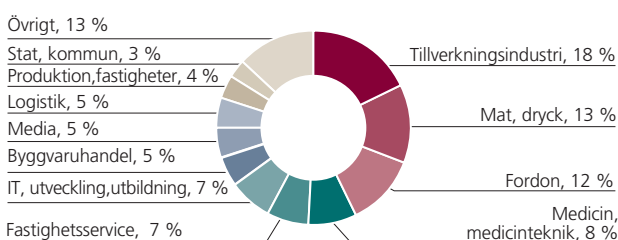
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 18 % (19 %) av de kontrakterade hyresintäkterna kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 13 % (12 %) från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 12 % (12 %) från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. 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 52 % av kontrakterad årshyra förfaller år 2024 eller senare. Mellan åren 2020 och 2023 förfaller 10–14 % av kontrakterad årshyra per år.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	201	8 %	3	67	12
1–2 %	236	9 %	6	39	6
< 1 %	2 164	83 %	1 715	1	5
Totalt	2 600	100 %	1 724	2	6

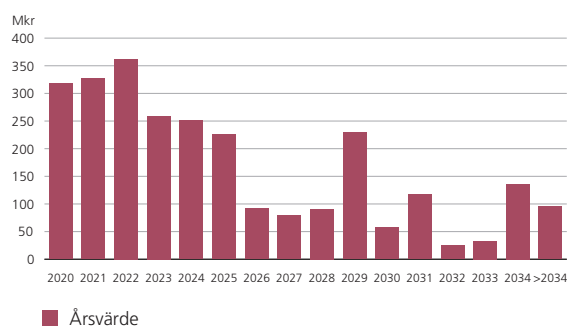
Branshexponering för hyresvärde



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
		Mkr	Andel
2020	308 000	318	12 %
2021	402 000	328	12 %
2022	358 000	361	14 %
2023	277 000	259	10 %
2024	258 000	251	10 %
> 2024	1 266 000	1 084	42 %
Totalt	2 869 000	2 600	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 värde-metoden.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 553 (512) fastigheter uppgick den 31 december 2019 till 32 625 (29 024) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 209 (551) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 1 301 (1 265) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 6.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 97 % av värderingsobjekten har per 31 december 2019 värderats separat 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. 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 (4,5–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

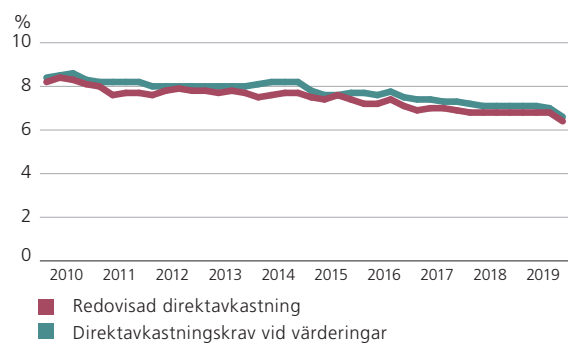
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,8 % (7,9 %) respektive 8,1 % (8,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,6 % (7,1 %) per 31 december 2019. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,4 % (6,8 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

En känslighetsanalys vid förändrade antaganden i fastighetsvärderingar redovisas på sidan 25.

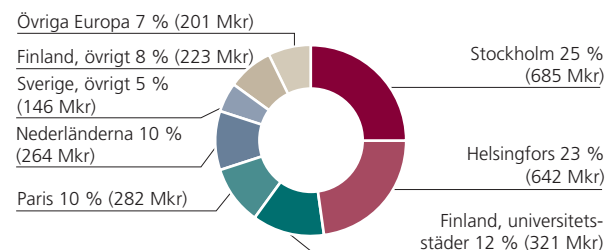
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2018	29 024	512
Förvärv av fastigheter	2 836	84
Investeringar i befintligt bestånd	707	
Försäljning av fastigheter	-1 453	-44
Avstyckning fastighet	-	1
Omräkningseffekt valuta	209	
Orealiserad värdeförändring	1 301	
Fastighetsbestånd 31 december 2019	32 625	553

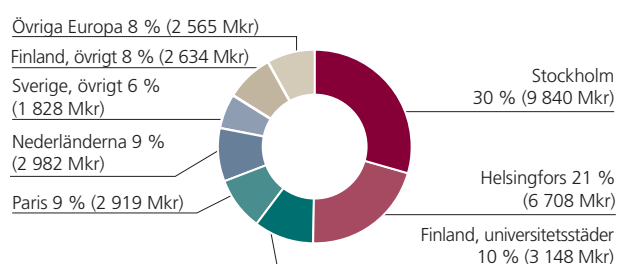
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 441 (312) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 695 (635) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till -5 (42) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures och intresseföretag uppgick till 5 693 (3 286) miljoner kronor.

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

Motsvarande 68 % av Söderports hyresvärde om 835 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2019. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 33 (26) miljoner kronor vid periodens slut, motsvarande en vakansgrad om 4 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 9 (6) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 94 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut.

Under perioden har 18 fastigheter förvärvats i Stockholm och en i Göteborg för sammanlagt 1 520 miljoner kronor, varav nio från Nyfosa och sex från Sagax. De förvärvade fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om 85 000 kvadratmeter och hyresvärdet uppgår till 106 miljoner kronor.

Söderport har under perioden avyttrat tio fastigheter till Nyfosa med en sammanlagd uthyrningsbar area om 64 600

kvadratmeter samt sex fastigheter i Torslanda till Torslanda Property Investment AB (TPI) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 145 000 kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till 170 miljoner kronor. TPI erlade 965 miljoner kronor av köpeskillingen i form av nyemitterade TPI-aktier. Genom emissionen har Söderports ägarandel i TPI ökat från 28,6 % till 78,4 % och TPI ingår som dotterföretag i Söderports koncernredovisning.

HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 370 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 55 miljarder kronor den 31 december 2019. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemsö.se.

NP3 FASTIGHETER AB

NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 344 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 10,7 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 082 miljoner kronor per 30 september 2019. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Mer information om NP3 Fastigheter AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

EMILSHUS FASTIGHETER 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 43 fastigheter per 31 december 2019. Mer information om Emilshus fastigheter AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2019, jan – dec	2018, jan – dec	2019, jan – dec	2018, jan – dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresvärde, Mkr	835	674	3 195	2 808
Hyresintäkter, Mkr	708	585	3 027	2 607
Förvaltningsresultat, Mkr	384	285	1 760	1 439
Periodens resultat, Mkr	929	854	3 111	3 092
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	192	142	218	170
	2019, 31 dec	2018, 31 dec	2019, 31 dec	2018, 31 dec
Antal fastigheter	80	70	370	365
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	10 853	7 683	55 027	46 236
Uthyrningsbar area, kvm	761 000	686 000	1 884 000	1 732 000
Hyresduration, år	4,6	5,0	9,9	9,7
Ekonomisk vakansgrad, %	4	4	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	5 828	3 907	35 542	29 729
Kapitalbindning, år	4,5	1,5	7,4	7,9
Räntebindning, år	3,1	3,2	6,4	5,9
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-208	-222	-211	-281
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	1 804	1 513	1 821	1 324

Finansiering

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 19 257 (15 416) miljoner kronor. Under perioden har det egna kapitalet förändrats till följd av totalresultat för perioden om 4 201 miljoner kronor, nyemission av stamaktier om 206 miljoner kronor samt aktieutdelning om 566 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 17 519 (15 763) miljoner kronor. Motsvarande 13 557 (10 355) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Nettoskulden uppgick till 15 232 (14 812) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 4 257 (5 540) miljoner kronor. Återstående räntebärande bruttoskuld bestod av börsnoterade obligationslån om 12 070 (8 718) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 192 (1 505) miljoner kronor. På sidan 13 redovisas obligationslårens huvudsakliga villkor.

Säkerställda skulder motsvarade 14 % (21 %) av de totala tillgångarna per 31 december 2019. Vid samma tidpunkt motsvarade icke säkerställda skulder 30 % (26 %) 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 årets utgång uppgick belåningsgraden till 44 % (47 %) och räntetäckningsgraden till 492 % (433 %). Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 6,6 (7,4) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram nedan.

Totalt har 7 366 (8 538) miljoner kronor upptagits i lån varav 5 031 miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 5 734 (6 707) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 124 (241) miljoner kronor.

Periodiserade upplåningskostnader om 82 (80) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 17 437 (15 683) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,5 (3,0) år respektive 3,8 (3,6) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 1,9 % (2,2 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer, återbetalning av

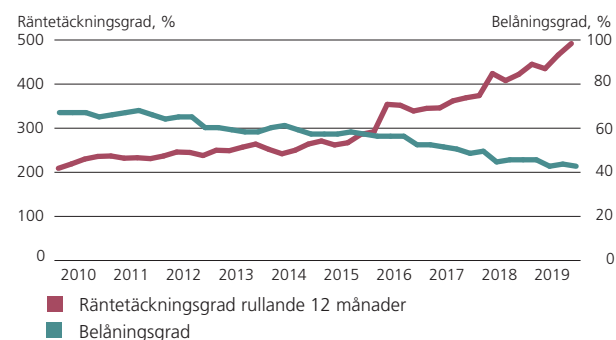
Ränte- och kapitalbindning 31 december 2019

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2020	1 932	1,6 %	11 %	123	1 %	–	–
2021	1 299	1,6 %	7 %	1 796	10 %	–	–
2022	1 271	1,9 %	7 %	1 250	7 %	471	0,7 %
2023	2 488	1,8 %	14 %	4 879	28 %	710	0,9 %
2024	224	1,6 %	1 %	5 217	30 %	–	–
> 2024	10 305	2,1 %	59 %	4 254	24 %	829	2,2 %
Summa/genomsnitt	17 519	1,9 %	100 %	17 519	100 %	2 009	1,4 %

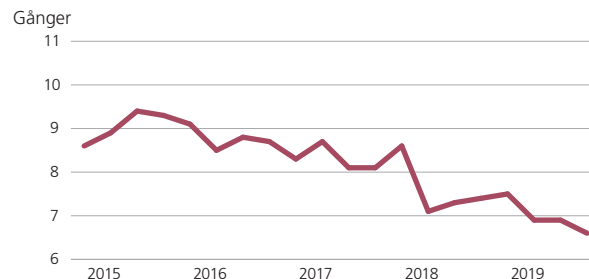
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2019	31 dec 2018
Räntebärande skulder	17 519	15 763
Räntebärande tillgångar	–511	–6
Likvida medel	–86	–73
Börsnoterade aktier	–1 690	–872
Nettoskuld	15 232	14 812

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



lån med högre räntenivåer samt förtida lösen av ränteswappar. Sagax har under perioden förtidsinlöst fyra obligationslån.

Sagax har 9 720 (5 138) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 261 (6 198) miljoner kronor varav ränteswappar om 2 009 (2 471) 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 december 2019 till 140 (-1 059) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 3 652 (3 392) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 31 december 2019

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2017-2021	600	2,40 %	Stibor 3M+2,25 %	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	2,30 %	Stibor 3M+2,15 %	2022-02-15	SE0010324228
2019-2023	500	1,05 %	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023 ¹⁾	250	1,13 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt	2 600	1,97%			

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⁾	108 ²⁾	0,87 %	2,25 % ³⁾	2025-03-13	XS1962543820
Summa/genomsnitt	908	1,95 %			

1) Fasträntelån

2) Nominellt värde uppgår till 100 miljoner euro.

3) Kupongränta.

Derivatavtal 31 december 2019

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2019	Marknadsvärde 31 dec 2018	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 009	4,2	-119	-122	3
Räntetak	4 251	2,4	0	4	-4
Summa	6 261	3,0	-119	-117	1

Rating och nyckeltal enligt EMTN-program

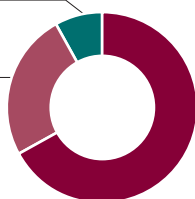
	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2019 31 dec	2018 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	38 %	44 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	5,3 x	4,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	14 %	21 %

Finansieringskällor

Certifikat 7 % (1 192 Mkr)

Säkerställda banklån
24 % (4 257 Mkr)

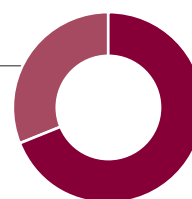
Obligationer 69 %
(12 070 Mkr)



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld

Säkerställda skulder
31 % (5 449 Mkr)

Icke säkerställda skulder
69 % (12 070 Mkr)



Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Hysesintäkter	2 581	2 247	663	591
Övriga intäkter	27	30	1	3
Driftkostnader	-222	-197	-57	-56
Underhållskostnader	-84	-59	-25	-13
Tomträttsavgäld	-	-22	-	-6
Fastighetskostnader	-121	-93	-32	-23
Övriga fastighetskostnader	-47	-37	-14	-11
Driftnetto	2 133	1 869	536	487
Central administration	-122	-132	-44	-54
Resultat från joint ventures och intresseföretag	917	830	463	273
– varav förvaltningsresultat	441	312	126	79
– varav värdeförändringar	690	677	441	260
– varav skatt	-214	-160	-105	-66
Finansiella intäkter	20	35	2	3
Finansiella kostnader	-446	-481	-96	-
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-24	-	-6	-
Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	2 478	2 121	854	597
– varav Förvaltningsresultat	2 001	1 603	518	403
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	-40	-22	-22	-3
Fastigheter, orealiserade	1 301	1 265	775	219
Finansiella instrument, realiserade	-	36	-	5
Finansiella instrument, orealiserade	889	211	146	10
Resultat före skatt	4 627	3 611	1 753	828
Uppskjuten skatt	-416	-435	-298	-116
Aktuell skatt	-100	-10	74	55
Periodens resultat	4 111	3 166	1 529	767
<i>Övrigt totalresultat</i>				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	217	363	-343	8
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	13	3	-10	-1
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	-143	-49	181	-16
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	3	-29	7	6
Totalresultat för perioden	4 201	3 454	1 365	764
Resultat per A- och B-aktie, kr ¹⁾	12,15	9,24	4,61	2,21
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr ¹⁾	12,13	9,24	4,60	2,21
Resultat per D-aktie, kr	2,00	2,00	2,00	0,50
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner ¹⁾	319,0	316,7	319,0	316,7
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner ¹⁾	319,5	316,9	319,5	316,9
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	105,7	83,0	105,7	83,0

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.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2019 31 dec	2018 31 dec
Förvaltningsfastigheter	32 333	28 769
Förvaltningsfastigheter till försäljning	292	255
Leasingavtal nyttjanderätt	346	–
Joint ventures och intresseföretag	5 693	3 286
Räntederivat	1	4
Övriga anläggningstillgångar	568	14
Summa anläggningstillgångar	39 233	32 328
Kassa och bank	86	73
Börsnoterade aktier	405	872
Övriga omsättningstillgångar	429	417
Summa omsättningstillgångar	921	1 362
Summa tillgångar	40 154	33 690
Eget kapital	19 257	15 416
Långfristiga räntebärande skulder	16 052	13 866
Uppskjuten skatteskuld	2 018	1 599
Räntederivat	119	122
Övriga långfristiga skulder	464	67
Summa långfristiga skulder	18 653	15 654
Företagscertifikat	1 192	1 505
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	193	312
Övriga kortfristiga skulder	858	803
Summa kortfristiga skulder	2 243	2 620
Summa eget kapital och skulder	40 154	33 690

Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Resultat före skatt	4 627	3 611	1 753	828
Värdeförändringar på finansiella instrument	-889	-247	-146	-15
Värdeförändringar på fastigheter	-1 261	-1 244	-755	-217
Resultat från ägande av joint ventures och intresseföretag	-917	-830	-463	-272
Utdelning från joint ventures och intresseföretag	281	254	17	-
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	42	46	8	14
Betald skatt	-74	-87	-2	-21
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-14	-15	13	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 795	1 490	426	316
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-4	-88	108	3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	20	188	-142	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 811	1 590	392	291
Förvärv av fastigheter	-2 836	-3 026	-921	-777
Försäljning av fastigheter	1 413	24	492	1
Investeringar i befintliga fastigheter	-707	-456	-184	-221
Förvärv av börsnoterade aktier	-64	-450	-	-253
Försäljning av börsnoterade aktier	-	129	-	57
Förvärv av finansiella instrument	-503	-	-503	-
Förvärv av joint ventures och intresseföretag	-178	-	-178	-
Kapitaltillskott till joint ventures och intresseföretag	-150	-	-	-
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-25	8	-21	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 051	-3 771	-1 315	1 192
Emission av D- och B-aktier	198	1 125	-	165
Utbetald utdelning till aktieägare	-560	-479	-62	-57
Incitamentsprogram	9	-2	-	-
Upptagna lån	7 322	8 487	1 087	1 831
Amorterade lån	-5 734	-6 707	-482	-1 274
Förtida lösen av finansiella derivat	-	-242	-	-
Depositioner från hyresgäster	28	14	5	2
Förändring av övriga långfristiga skulder	-11	-2	-3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 252	2 195	544	667
Periodens kassaflöde	12	14	-380	-234
Kursdifferens i likvida medel	1	-1	-1	-
Förändring av likvida medel	13	13	-381	-234
Likvida medel vid periodens ingång	73	60	467	307
Likvida medel vid periodens utgång	86	73	86	73

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	68	1 055	–	–	1 123
Transaktionskostnader	–	–8	–	–	–8
Emission B-aktier incitamentsprogram	–	10	–	–	10
Aktieutdelning	–	–	–	–517	–517
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–4	–4
Incitamentsprogram	–	–	–	3	3
Totalresultat januari-december 2018	–	–	288	3 166	3 454
Eget kapital 31 december 2018	487	3 126	585	11 218	15 416
Emission av D-aktier	10	191	–	–	201
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Fondemission	279	–279	–	–	–
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	11	–	–	11
Aktieutdelning	–	–	–	–566	–566
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–7	–7
Incitamentsprogram	–	–	–	4	4
Totalresultat januari-december 2019	–	–	90	4 111	4 201
Eget kapital 31 december 2019	776	3 046	675	14 760	19 257

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Förvaltningsresultat		Värdetförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	657	636	390	330	362	630	–	–	752	960
Helsingfors	581	512	428	315	65	383	–12	2	481	699
Finland, universitetsstäder	317	249	242	150	52	112	–3	–	291	262
Paris	242	168	164	98	223	39	–1	–	387	137
Nederländerna	212	126	184	81	277	30	–	–	461	111
Sverige, övrigt	195	206	126	156	16	–40	–14	–1	130	115
Finland, övrigt	233	226	184	161	179	86	–13	–23	351	224
Övriga Europa	144	123	129	93	128	24	1	–	258	118
Delsumma	2 581	2 247	1 850	1 384	1 301	1 264	–40	–22	3 110	2 626
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	889	247
Joint ventures	–	–	441	312	692	369	–5	1	917	830
Övrigt ej fördelat	–	–	–289	–93	–	–	–	–	–289	–93
Totalt	2 581	2 247	2 001	1 603	1 993	1 633	–45	–21	4 627	3 611
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
Belopp i miljoner kronor	2019 31 dec	2018 31 dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec		
Stockholm	9 840	9 822	302	232	27	290	–672	–		
Helsingfors	6 708	6 333	206	177	53	541	–43	–		
Finland, universitetsstäder	3 148	2 732	23	19	309	694	–4	–		
Paris	2 919	1 995	125	8	674	501	–117	–		
Nederländerna	2 982	1 817	16	4	859	895	–	–		
Sverige, övrigt	1 828	2 392	2	3	–	–	–583	–16		
Finland, övrigt	2 634	2 373	31	10	43	–	–25	–29		
Övriga Europa	2 565	1 560	3	3	871	105	–10	–		
Totalt	32 625	29 024	707	456	2 836	3 026	–1 453	–45		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %	6,4	6,8	6,9	7,1	7,4	7,6
Överskottsgrad, %	83	83	83	85	86	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	95	93	97	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	94	94	96	94
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 022	2 850	2 489	2 312	1 860	1 634
Antal fastigheter vid periodens utgång	553	512	495	440	225	184
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	8	8
Avkastning på eget kapital, %	24	24	30	33	32	18
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,2	3,0	3,1	3,3	4,1
Räntebindning inkl. derivat, år	3,5	3,0	2,1	2,7	3,0	3,0
Kapitalbindning, år	3,8	3,6	3,1	3,6	4,2	3,2
Soliditet, %	48	46	42	38	34	32
Belåningsgrad, %	44	47	50	54	59	59
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,6	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	5,3	4,3	4,0	3,7	3,3	2,9
Data per A- och B-aktie¹⁾						
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	136,20	65,70	49,10	40,87	35,87	22,00
Substansvärde (NAV), kr	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76	13,62
Eget kapital, kr	46,86	35,70	27,15	19,61	13,01	8,75
Eget kapital efter utspädning, kr	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96	8,72
Resultat, kr	12,15	9,24	8,86	7,27	4,94	2,03
Resultat efter utspädning, kr	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93	2,03
Förvaltningsresultat, kr	5,51	4,31	3,71	2,99	2,46	1,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45	1,87
Kassaflöde, kr	4,86	3,95	3,27	2,57	2,00	1,50
Kassaflöde efter utspädning, kr	4,86	3,95	3,26	2,56	2,00	1,50
Utdelning per aktie, kr (2019 föreslagen)	1,30	1,00	0,90	0,72	0,58	0,40
Antal vid periodens utgång, miljoner	319,1	316,8	316,5	316,5	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	319,5	317,1	316,7	317,1	317,5	317,4
Genomsnittligt antal, miljoner	317,9	316,7	316,5	316,5	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,3	316,9	317,0	317,2	317,6	317,3
Data per D-aktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	36,35	31,70	29,92	28,30	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	–	–
Resultat, kr	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	63,6	18,2	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	105,7	83,0	43,1	2,9	–	–
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	38,40	34,85	33,40	30,40	31,30	36,00
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	16,8	16,8	58,2	58,2	55,5
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	16,8	35,5	58,2	57,8	52,2

1) Exklusive 2 000 000 av AB Sagax återköpta B-aktier. 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.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	73	62
Administrationskostnader	-89	-107
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-16	-45
Resultat från andelar i koncernföretag	258	145
Resultat från andelar i joint ventures	64	54
Finansiella intäkter	616	460
Finansiella kostnader	-673	-395
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	249	219
Bokslutsdispositioner	98	-6
Skatt	-4	-5
Periodens resultat	343	208
<i>Övrigt totalresultat</i>		
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för perioden	343	208

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2019 31 dec	2018 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Fordringar på koncernföretag	1 627	2 144
Övriga finansiella anläggningstillgångar	6 776	5 919
Summa anläggningstillgångar	8 404	8 065
Kassa och bank	1	2
Fordringar på koncernföretag	11 497	9 630
Övriga omsättningstillgångar	58	69
Summa omsättningstillgångar	11 556	9 701
Summa tillgångar	19 961	17 766
Eget kapital	3 821	3 842
Obeskattade reserver	30	23
Långfristiga räntebärande skulder	7 868	9 311
Skulder till koncernföretag	3 423	257
Uppskjuten skatteskuld	3	3
Summa långfristiga skulder	11 294	9 571
Kortfristiga räntebärande skulder	1 295	1 625
Skulder till koncernföretag	3 223	2 481
Övriga kortfristiga skulder	298	223
Summa kortfristiga skulder	4 815	4 330
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	19 961	17 766

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 14 830 (10 867) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 47 812 (24 664) 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 har minskat aktiekursen för berörda aktier och ökat antalet utestående aktier.

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. Teckningskur-

serna 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 5,51 (4,31) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 24,7 (15,0).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 46,78 (35,67) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 56,77 (44,22) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 292 % (182 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 240 % (147 %) av substansvärde per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2019	31 dec 2018	jan-dec 2019	jan-dec 2018	jan-dec 2019	jan-dec 2018
A-aktier	139,00	76,75	3	3	0,4	0,2
B-aktier	136,20	64,70	9	9	9,5	5,6
D-aktier	36,35	31,70	62	40	9,3	4,5
Preferensaktier	38,40	34,85	36	33	0,9	0,8

Nyckeltal per B-aktie¹⁾

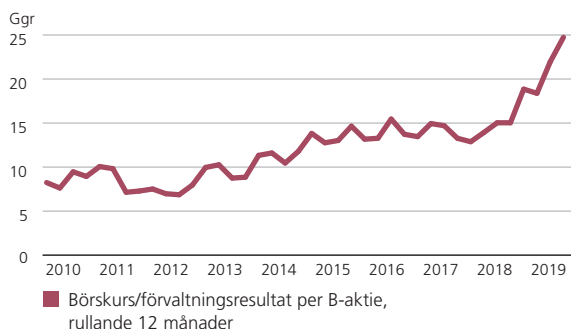
	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	136,20	64,70	49,10	40,87	35,87	22,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ²⁾	5,51	4,30	3,70	2,98	2,45	1,86
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{2) 3)}	4,86	3,94	3,26	2,56	2,00	1,50
Eget kapital efter utspädning, kr	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96	8,72
Substansvärde, kr	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76	13,62
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ²⁾	24,7	15,0	13,3	13,7	14,6	11,8
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr ^{2) 3)}	28,0	16,4	15,1	16,0	18,0	14,7
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	292	182	181	209	277	252
B-aktiens börskurs/Substansvärde, %	240	147	140	152	202	162

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.

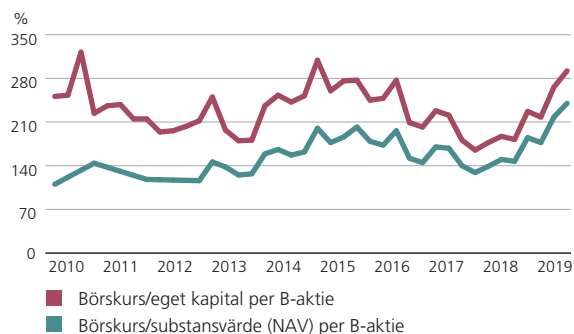
2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

3) 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 dec 2019¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	8 719	Privatpersoner bosatta i Sverige	13 131	9%	Sverige	13 896	89%
501–1 000	1 446	Privatpersoner bosatta utomlands	97	0%	Schweiz	18	3%
1 001–2 000	1 226	Företag/institutioner i Sverige	765	81%	USA	58	2%
2 001–5 000	1 420	Företag/institutioner utomlands	837	10%	Storbritannien	27	2%
5 001–10 000	751				Luxemburg	51	2%
10 001–50 000	877				Övriga	780	3%
50 001–	391						
Totalt	14 830	Totalt	14 830	100%	Totalt	14 830	100%

1) Inklusivt aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 dec 2019¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 548 800	76 402 050	262 228	775	19,7%	26,7%
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	50 600	–	8,9%	11,4%
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,5%	3,5%
Fjärde AP-fonden	5 716	12 804 340	6 422 494	–	4,3%	2,8%
Länsförsäkringar Fonder	–	17 333 086	–	–	3,9%	2,5%
SEB Fonder	–	12 987 095	190 753	–	3,0%	1,9%
Avanza Pension	47 769	1 016 029	9 953 870	1 405 241	2,8%	1,9%
Erik Selin med bolag	1 148 760	4 515 000	2 021 759	–	1,7%	2,6%
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 694 142	190 216	–	1,7%	1,7%
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	1,3%	0,8%
Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company	–	–	4 900 000	–	1,1%	0,7%
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 005 000	–	0,9%	0,6%
Andra AP-fonden	–	3 869 050	645	–	0,9%	0,6%
Vanguard	–	–	3 196 582	498 597	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	258 288	1 709 092	22 096	20 212	0,5%	0,6%
T. Ljungberg B.V.	370 000	–	32 066	–	0,1%	0,5%
Summa 20 största ägare	23 411 685	238 790 130	41 325 939	1 927 842	68,9%	75,6%
Övriga aktieägare	3 421 859	51 367 737	66 474 061	14 856 186	30,7%	24,4%
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	15 454 838	119 610 177	690 413	923	30,6%	40,2%

1) Aktieägarstruktur per 31 december 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	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 833 544	1,00	26 833 544	39 %	6 %
B-aktier	292 157 867	0,10	29 215 787	43 %	66 %
D-aktier	107 800 000	0,10	10 780 000	16 %	24 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	2 %	4 %
Summa	443 575 439		68 507 734	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings- sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad informa- tion 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 lå- tit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera mer- parten av fastigheterna per 31 december 2019, se sidan 10. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslig- hetsanalys för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter och fastighets- kostnader.

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 ränte-

kostnader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2019, skulle en höjning av mark- nadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostna- der med 46 (65) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 4 (3) miljoner kronor på årsbasis.

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och ränte- bärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, defi- nierat 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 räntetäck- ningsgrad. 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 obligations- lånen 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.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexpo- neringen den 31 december 2019, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 205 (5 514) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-6 525	-3 262	-	3 262	6 525
Belåningsgrad, %	52	48	44	40	38

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	437	464	492	519	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-830/+931
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-763/+803
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 207/-1 221
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-216/+206

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. 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 2018, på sidorna 50-53.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2019¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-26	+/-21	+/-21
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-26	+/-21	+/-21
Fastighetskostnader	+/-1 %	+/-5	+/-4	+/-4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %	-28/+11	-23/+9	-23/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %	-18/-7	-15/-5	-15/-5
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %	-41/+24	-33/+19	-33/+19
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %	-25/+1	-20/-	-20/-
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+/-118	+/-92	+/-621
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2019	+/-10 %	+/-32	+/-26	+/-26

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures 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 24 januari pressmeddelades att Sagax ingått avtal om förvärv av fastigheter i Spanien för motsvarande 1 560 miljoner kronor. Förvärvet är villkorat av att vissa förköpsrättigheter inte utnyttjas och av att due diligence slutförs med tillfredsställande utfall. Dessa villkor beräknas kunna uppfyllas under februari 2020 varvid transaktionen i så fall slutförs under det första kvartalet 2020. Förvärvet avser 37 fastigheter omfattande 172 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 332 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna är bebyggda med industribyggnader med omgivande parkerings- och rangerytor. Fastigheterna är uthyrda till MAG som använder lokalerna för grossistverksamhet av livsmedel till HORECA-segmentet. MAG, en ledande spansk livsmedelsgrossist, omsatte 11 miljarder kronor 2018. MAG ingår i Bright Food (Group) Co., Ltd. 48 % av fastighetsvärdet är koncentrerat till Katalonien. 27 % av portföljen återfinns i Barcelona och Madrid. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5,8 år och det årliga hyresvärdet uppgår till motsvarande 106 miljoner kronor.

Den 27 januari pressmeddelades att Sagax under sitt EMTN program emitterat ett icke säkerställt obligationslån om EUR 300 miljoner på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet har en duration om 7 år och löper till den 30 januari 2027 med en fast räntekupong om 1,125 procent.

Den 29 januari pressmeddelades att Sagax förvärvat en obebyggd fastighet omfattande 23 600 kvadratmeter mark i Vanda, 20 minuter norr om centrala Helsingfors och 10 minuter från Helsingfors-Vanda flygplats. Sagax har samtidigt avtalat om en totalentreprenad med den finska byggkoncernen

SRV Group Plc omfattande 10 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler med tillhörande kontor. Sagax sammanlagda investering uppgår till motsvarande 245 miljoner kronor. Entreprenaden kommer att påbörjas under det första kvartalet 2020 och beräknas slutföras under det första kvartalet 2021. Fastighetens uthyrningsgrad uppgår till 76 %. Hyresavtalens genomsnittliga löptid kommer att uppgå till 12 år vid entreprenadens slutförande. Återstående 24 % av fastighetens hyresvärde omfattas av en femårig hyresgaranti. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till motsvarande 20 miljoner kronor per år. Investeringen kommer att bidra till Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från och med det andra kvartalet 2021.

Den 7 februari pressmeddelades att styrelsen för AB Sagax har för avsikt att föreslå en sakutdelning av aktier i vilken 30 stamaktier av serie A respektive serie B i Sagax ger rätt till en (1) aktie i Torslanda Property Investment AB (publ) ("TPI") efter aktiesplit 10:1 i TPI-aktien. Andelen utdelade aktier motsvarar 15 procent av antalet aktier i TPI. Styrelsen avser att lägga fram förslaget för aktieägarna vid Sagax årsstämma den 6 maj 2020. Sagax äger via Söderport Holding AB, som ägs till lika delar av Sagax och Nyfosa AB, 78 procent av antalet utestående aktier och röster i TPI. Sagax och Nyfosa AB har för avsikt att gemensamt dela ut en ägarandel motsvarande totalt 30 procent av antalet utestående aktier och röster i TPI till sina respektive aktieägare. Utdelningen ökar antalet aktieägare i TPI vilket skapar förutsättningar för en mer ändamålsenlig handel vilket gynnar aktieägarna och underlättar den fortsatta utvecklingen av bolaget.

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 rapporteringsrekommendation 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 och som en motsvarande skuld. Sagax har genomfört en analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal har identifierats som de mest väsentliga. Den 1 januari 2019 uppgick värdet på nyttjanderätten för tomträttsavtal till 340 miljoner kronor. Därutöver har Sagax leasingavtal avseende kontor, fordon, kontorsutrustning och markarrenden. Enligt den nya standarden redovisas tomträttsavgäld 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.

IFRIC 23 trädde i kraft den 1 januari 2019 och tillämpas av Sagax från nämnda datum utan retroaktiv omräkning. IFRIC 23 behandlar hur osäkerhet avseende belopp för inkomstskatt skall redovisas och har en mycket begränsad påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 7 februari 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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 februari 2020, klockan 15.30.

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2020	6 maj 2020
Årsredovisning	april 2020
Årsstämma 2020	6 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	13 juli 2020
Delårsrapport januari-september 2020	27 oktober 2020

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

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

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

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 värddeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värddeförändringar.
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 värddeförändringar 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 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 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 ventures men inklusive utdelningar från joint ventures, 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 värde-tillväxt 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-dec	2018 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Avkastning på eget kapital			Förvaltningsresultat		
Resultat efter skatt	4 111	3 166	Resultat efter skatt	4 111	3 166
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–	Skatt	730	605
Genomsnittligt eget kapital	17 337	13 386	Värdeförändringar	–2 840	–2 168
Avkastning på eget kapital	24 %	24 %	Förvaltningsresultat	2 001	1 603
Avkastning på totalt kapital			Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Förvaltningsresultat	2 001	1 603	Förvaltningsresultat	2 001	1 603
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–249	–237
Finansiella kostnader	470	481	Justerat förvaltningsresultat	1 752	1 367
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,51	4,31
Resultat före finansiella kostnader	2 471	2 084			
Genomsnittligt totalt kapital	36 922	30 465	Kassaflöde per A- och B-aktie		
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	Resultat före skatt	4 627	3 611
Areamässig uthyrningsgrad			Ej kassaflödespåverkande poster	–2 758	–2 035
Kontrakterad area, tusental kvm	2 868	2 708	Betald skatt	–74	–87
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 022	2 850	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–249	–237
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	95 %	Kassaflöde	1 546	1 252
Belåningsgrad			Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,86	3,95
Räntebärande skulder	17 519	15 763	Nettoskuld		
Totala tillgångar	40 154	33 690	Räntebärande skulder	17 519	15 763
Belåningsgrad	44 %	47 %	Räntebärande tillgångar	–511	–6
Direktavkastning			Likvida medel och börsnoterade aktier	–1 776	–945
Driftnetto	2 133	1 869	Nettoskuld	15 232	14 812
Återläggning av tomträttsavgäld	–24	–	Nettoskuld/EBITDA		
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–	Nettoskuld	15 232	14 812
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	10	91	EBITDA rullande 12 månader	2 292	1 991
Valutaomräkning till balansdagskurs	–19	2	Nettoskuld/EBITDA	6,6 x	7,4 x
Justerat driftnetto	2 100	1 962	Nettoskuld/Totala tillgångar		
Fastigheternas bokförda värde	32 625	29 024	Nettoskuld	15 232	14 812
Direktavkastning	6,4 %	6,8 %	Totala tillgångar	40 154	33 690
EBITDA rullande 12 månader			Nettoskuld/Totala tillgångar	38 %	44 %
Driftnetto	2 133	1 869	Preferenskapital		
Central administration	–122	–132	Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00
Utdelningar från joint ventures	281	254	Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028
EBITDA	2 292	1 991	Preferenskapital	537	537
Ekonomisk uthyrningsgrad					
Kontrakterad årshyra	2 600	2 378			
Hyresvärde	2 735	2 510			
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	95 %			

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.

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-dec	2018 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Resultat per A- och B-aktie¹⁾			Substansvärde (NAV)		
Resultat efter skatt	4 111	3 166	Eget kapital	19 257	15 416
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-249	-237	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 310	-4 104
Justerat resultat efter skatt	3 862	2 929	Återläggning av derivat	119	117
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	12,13	9,24	Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	2 333	1 967
Räntetäckningsgrad			Återläggningar hänförliga till joint ventures	741	627
Förvaltningsresultat	2 001	1 603	Substansvärde (NAV)	18 140	14 023
Återläggning förvaltningsresultat JV	-441	-312	Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	56,77	44,23
Utdelning från joint ventures	281	254	Säkerställda skulder/Totala tillgångar		
Finansiella kostnader	470	481	Säkerställda skulder	5 449	7 045
Korrigerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 311	2 026	Totala tillgångar	40 154	33 690
Räntetäckningsgrad	4,9 x	4,2 x	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	14 %	21 %
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			Överskottsgrad		
Förvaltningsresultat	2 001	1 603	Driftnetto	2 133	1 869
Finansiella kostnader	470	481	Hysesintäkter	2 581	2 247
Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 471	2 084	Överskottsgrad	83 %	83 %
Räntetäckningsgrad	5,3 x	4,3 x			
Soliditet			<i>1) Ej alternativt nyckeltal</i>		
Eget kapital	19 257	15 416			
Totala tillgångar	40 154	33 690			
Soliditet	48 %	46 %			

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2019 uppgick till 3 022 000 kvadratmeter fördelat på 553 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