

Bokslutskommuniké 2018

AB | SAGAX

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

# Bokslutskommuniké

## RÄKENSKAPSÅRET 2018

- Hyresintäkterna ökade med 20 % till 2 247 miljoner kronor (1 870 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 % till 1 603 (1 334) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 16 % till 8,61 (7,40) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 1 878 (1 656) miljoner kronor, varav 635 (541) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 289 (572) miljoner kronor, varav 42 (65) miljoner kronor från joint ventures.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 3 166 (2 965) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 25 % till 1 490 (1 194) miljoner kronor motsvarande 7,89 (6,52) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under året nettoinvesterat 3 437 (1 680) miljoner kronor varav 3 026 (1 382) miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter.
- Sagax har genomfört nyemissioner som har tillfört bolaget 1 125 miljoner kronor i eget kapital.
- Moody's Investors Service höjde Sagax rating till "Baa3" med Stable Outlook.
- Sagax emitterade ett icke säkerställt obligationslån om 500 miljoner euro med fast ränta om 2,00 % och en löptid till 2024.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 2,00 (1,80) 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 34,6 % (33,4 %) av förvaltningsresultatet.

## FJÄRDE KVARTALET 2018

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 591 (498) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 403 (340) miljoner kronor. Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 15 % till 2,17 (1,89) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 479 (763) miljoner kronor, varav 263 (222) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med totalt 13 (98) miljoner kronor, varav -3 (16) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 767 (991) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 15 % till 316 (275) miljoner kronor motsvarande 1,62 (1,48) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Sagax har under kvartalet nettoinvesterat 994 (646) miljoner kronor varav 776 (557) miljoner kronor avsåg förvärv av fastigheter.
- I samband med förvärv av en fastighet i Finland erlades 165 miljoner kronor av köpeskillingen i form av en riktad nyemission av stamaktier av serie D.

## PROGNOS FÖR 2019

För 2019 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 900 miljoner kronor.

### Nyckeltal i urval

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	8,61	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
<i>Förändring jämfört med föregående år, %</i>	16	24	22	31	37	27
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	18,47	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2018 föreslagen)	2,00	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,0	3,7	3,3	2,9	2,7
Belåningsgrad, %	47	50	54	59	59	60
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	29 024	23 771	20 628	16 189	13 428	10 825
Fastigheternas direktavkastning, %	6,8	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7



Sagax har under fjärde kvartalet förvärvat en portfölj av 8 fastigheter i Nederländerna, omfattande 10 600 kvadratmeter uthyrningsbar area. På bilderna, en av fastigheterna ur portföljen som är belägen intill ringleden i Rotterdam. Fastigheten som omfattar 2 400 kvadratmeter lager- och kontorslokaler är fullt uthyrd.

# Affärsidé, mål och strategier

## AFFÄRSIDÉ

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

## VERKSAMHETSMÅL

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

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

## FINANSIELLA MÅL

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

## STRATEGIER

### Investeringsstrategi

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

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

### Finansieringsstrategi

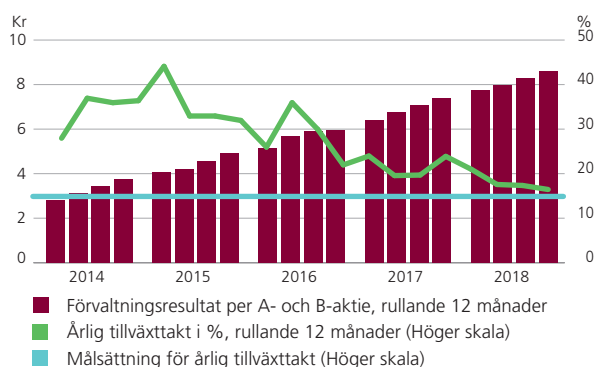
Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet på sidan 3 redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöde från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

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,0 (2,1) år vid årsskiftet. Den

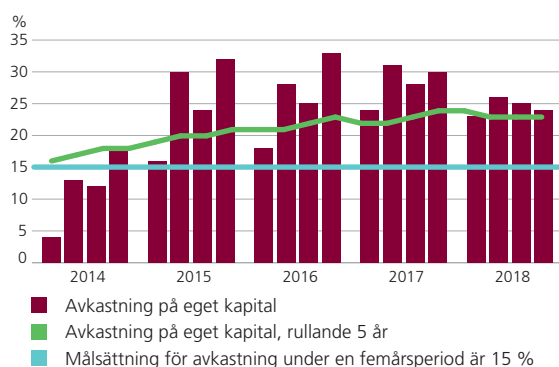
## Finansiella mål

	Utfall jan-dec 2018	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	24 %	23 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie skall öka med minst 15 % på årsbasis	16 %	28 %

## Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



## Avkastning på eget kapital



genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,6 (3,1) år vid årsskiftet.

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

### Förvaltningsstrategi

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

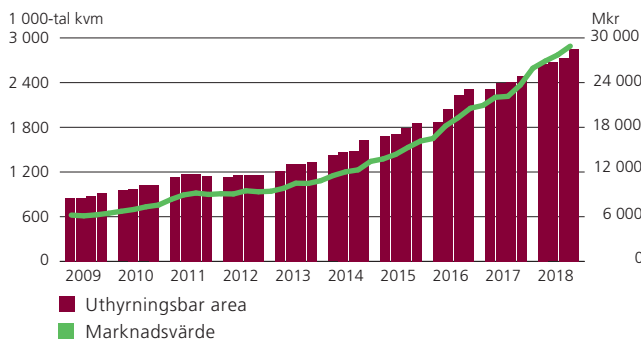
### Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och 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.

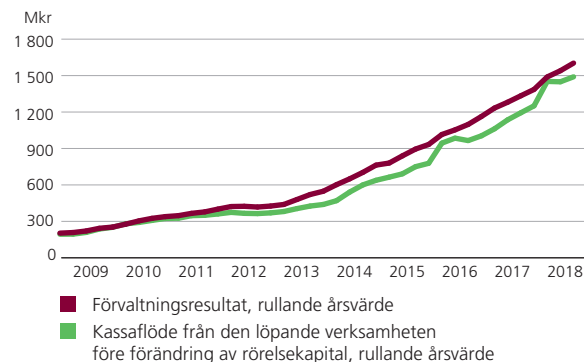
### Hyresmarknadsstrategi

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. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2017.

### Fastigheternas marknadsvärde och area



### Förvaltningsresultat och kassaflöde



# Resultat, intäkter och kostnader

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

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 20 % till 1 603 (1 334) miljoner kronor varav 312 (278) miljoner kronor från joint ventures. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 16 % till 8,61 (7,40) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 878 (1 656) miljoner kronor, varav 635 (541) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 289 (572) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade

aktier svarade för 109 (27) miljoner kronor medan räntederivat svarade för 103 (172) miljoner kronor, varav 42 (65) miljoner kronor från joint ventures. Räntederivatens värdeförändringar förklaras av tidsfaktorn.

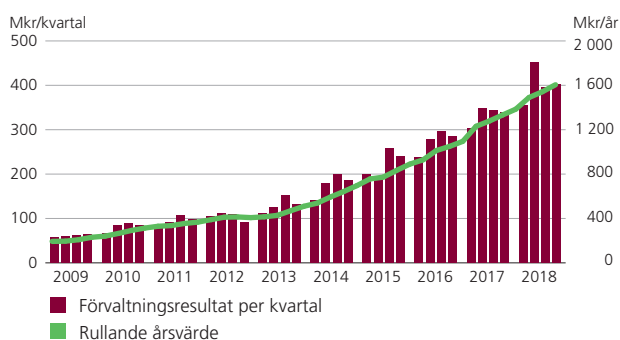
Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 166 (2 965) miljoner kronor.

## INTÄKTER

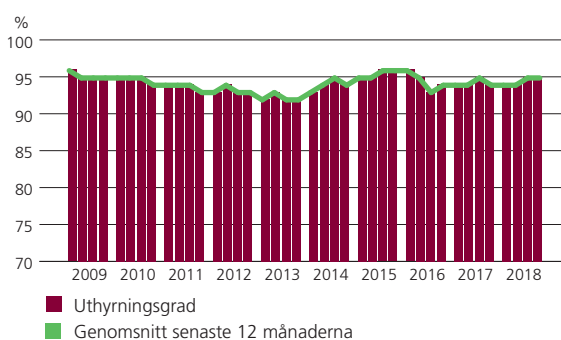
Hysesintäkterna ökade med 20 % till 2 247 (1 870) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Under 2018 steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2,2 % exklusive valutaeffekter.

Övriga intäkter om 30 (4) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning samt försäkringsersättningar.

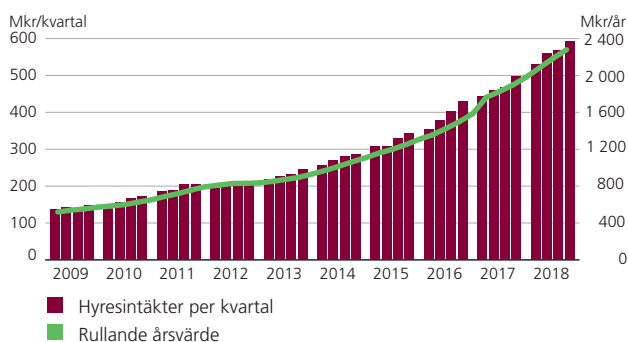
## Förvaltningsresultat



## Ekonomisk uthyrningsgrad



## Hyresintäkter



#### DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %, vilket kan jämföras med 94 % vid årsskiftet 2017/2018. Under perioden har vakansvärdet ökat med 89 (60) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 86 (75) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 19 (16) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut, en ökning med 2 (5) miljoner kronor under perioden. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. Valutakursförändring ökade vakansvärdet med 4 (2) miljoner kronor.

Sammantaget har det utgående vakansvärdet ökat med 10 (1) miljoner kronor under perioden till 132 (122) miljoner kronor vid periodens utgång. 75 % (80 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

#### KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 49 (41) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav 44 (41) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och 5 (0) miljoner kronor sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 26 miljoner kronor under 2019. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 29 (9) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 152 (154) miljoner kronor, en nettominusning med 2 miljoner kronor sedan årsskiftet. Förändringen förklaras av att vakansvärdet avseende ännu ej inflyttade nyuthyrningar ökat med 20 miljoner kronor samtidigt som vakansvärdet avseende ej avflyttade uppsägningar eller omförhandlade avtal ökat med 8 miljoner kronor samt av att det utgående vakansvärdet ökat med 10 miljoner kronor.

#### Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Ingående vakans respektive år	122	121
Avflyttningar	89	60
Inflyttningar	-86	-75
Förändring av lämnade rabatter	2	5
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	6	22
Vakansvärde, försålda fastigheter	-5	-8
Rivning av byggnad	-	-5
Valutakursförändring	4	2
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>132</b>	<b>122</b>
Uppsagt för omförhandling	5	0
Uppsagda avtal, ej avflyttat	44	41
Nyuthyrning, ej inflyttat	-29	-9
<b>Justerat utgående vakansvärde</b>	<b>152</b>	<b>154</b>

#### Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2019	14
2020	1
2021	2
2022	0
2023	1
>2023	1
<b>Totalt</b>	<b>19</b>

#### Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2019	37	26
2020	3	1
2021	2	17
2024	1	1
<b>Totalt</b>	<b>43</b>	<b>44</b>

#### Vakanser 1 januari 2019

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk vakansgrad <sup>1)</sup>	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	689	33	5 %	644 000	30 000	5 %
Helsingfors	599	66	11 %	575 000	67 000	12 %
Finland, universitetsstäder	286	10	3 %	304 000	13 000	4 %
Paris	197	6	3 %	219 000	5 000	2 %
Nederländerna	168	9	5 %	222 000	11 000	5 %
Sverige, övrigt	213	2	1 %	407 000	2 000	0 %
Finland, övrigt	226	5	2 %	338 000	13 000	4 %
Övriga Europa	131	1	1 %	140 000	1 000	1 %
<b>Totalt</b>	<b>2 510</b>	<b>132</b>	<b>5 %</b>	<b>2 850 000</b>	<b>141 000</b>	<b>5 %</b>

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

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 256 (190) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighets-skatt och tomträttsavgäld har ökat till 115 (96) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 37 (29) miljoner kronor. Samtliga dessa kostnadsökningar förklaras främst av fastighetsförvärv.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 132 (77) miljoner kronor motsvarande 5,9 % (4,1 %) av koncernens hyresintäkter. Kostnadsökningen är huvudsakligen hänförlig till en större organisation.

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under perioden till 46 (35) miljoner kronor. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 23.

Koncernen hade vid årets utgång 59 (50) medarbetare, se sammanställning nedan. Funktioner såsom fastighetskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Bolaget har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris, Jyväskylä och Tammerfors.

## Antal anställda

Land	Män	Kvinnor	Totalt
Sverige	17	12	29
Finland	8	12	20
Frankrike	4	2	6
Nederländerna	4	–	4
Totalt	33	26	59

## RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES

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

Periodens resultat uppgick till 830 (727) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 312 (278) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 42 (65) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 635 (541) miljoner kronor. Resultatet belastades med 160 (157) miljoner kronor i skatt.

## FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna uppgick till 481 (444) miljoner kronor. Av kostnadsökningen om 37 miljoner kronor består 24 miljoner kronor av engångskostnader avseende förtida återbetalning av säkerställda banklån. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2018 till 2,2 % (3,0 %). De räntebärande skulderna har ökat till 15 763 (13 691) miljoner kronor

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

Finansiella intäkter om 35 (19) miljoner kronor avser främst erhållna utdelningar från börsnoterade aktier.

## OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 1 243 (1 114) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 265 (1 113) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 677 (415) miljoner kronor. Avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 216 (110) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdeförändringen för bolagets fastigheter uppgick till 804 (808) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav.

## Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2018
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	677
Avflyttningar/Omförhandlingar	-216
Allmän marknadsvärdeförändring	804
Totalt	1 265

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -22 (1) miljoner kronor under perioden, se även sidan 12.

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

## OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 247 (507) miljoner kronor under perioden.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 61 (107) miljoner kronor varav 37 (107) miljoner kronor utgjordes av orealiserad värdeförändring och 24 (-) miljoner kronor utgjordes av realiserad värdeförändring. Räntederivaten bestod av nominella ränteswappar samt räntetak. Värdeförändringarna förklaras främst av tidsfaktorn. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick vid årets slut till -117 (-420) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 97 (24) miljoner kronor. Försäljning av aktier medförde en realiserad värdeförändring om 12 (3) miljoner kronor under perioden.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint ventures har skett med 76 (373) miljoner kronor.



## SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 10 (49) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 435 (391) miljoner kronor. Till följd av den nya företagsbeskattningen i Sverige har den uppskjutna skatteskulden avseende den svenska verksamheten omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent som gäller från 2021. Omräkningen gav upphov till en minskning med 46 miljoner kronor avseende uppskjuten skatteskuld. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 1 599 (1 141) miljoner kronor vid årets slut.

### Nya skatteregler

Den 3 maj 2018 överlämnade den svenska regeringen propositionen "Nya skatteregler för företagssektorn" till Riksdagen. Propositionen innehåller bland annat en sänkning av bolagskattesatsen och införande av generella ränteavdragsbegränsningsregler för bolagssektorn som utformats baserat på ett EU-direktiv från 2016.

Propositionen antogs av riksdagen den 13 juni 2018 och de nya reglerna trädde i kraft den 1 januari 2019. De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna innebär i korthet att ett bolag endast har rätt att dra av ett negativt räntenetto motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA (bolagets skattemässiga resultat före avskrivningar, räntor och skatt). Denna typ av ränteavdragsbegränsningsregler som baseras på skattemässig EBITDA har även införts, eller fanns redan, i övriga länder där Sagax bedriver verksamhet. Med nuvarande ränteläge beräknas Sagax avdragsrätt för sitt negativa räntenetto inte påverkas väsentligt av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna.

## Uppskjuten skatteskuld per land

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2018
Sverige	820
Finland	662
Tyskland	89
Nederländerna	24
Danmark	4
Frankrike	–
<b>Skatteskuld</b>	<b>1 599</b>

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 490 (1 194) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 100 (–26) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –3 771 (–1 855) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 2 195 (464) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 14 (–223) miljoner kronor under perioden. För rapport över kassaflöden, se sidan 20.

# Prognos och aktuell intjäningsförmåga

## PROGNOS FÖR 2019

För 2019 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 900 miljoner kronor.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 1 januari 2019. 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

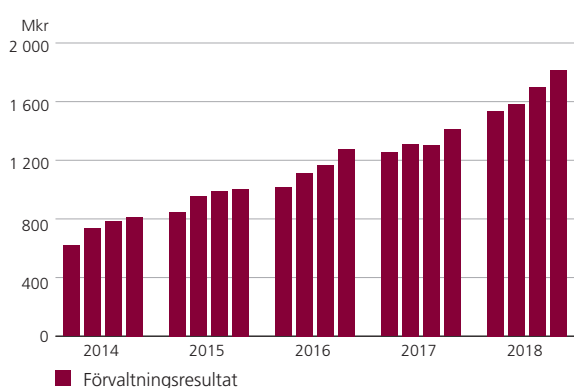
tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade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

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

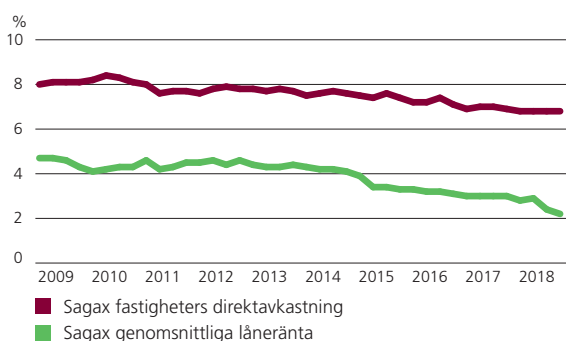
## Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2019	1 jan 2018
Hyresvärde	2 510	2 099
Vakans	-132	-122
<b>Hyresintäkter</b>	<b>2 378</b>	<b>1 977</b>
Fastighetskostnader	-415	-333
<b>Driftnetto</b>	<b>1 963</b>	<b>1 644</b>
Central administration	-132	-77
Joint ventures	372	290
Finansiella kostnader	-387	-448
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 816</b>	<b>1 410</b>
Skatt	-400	-310
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 416</b>	<b>1 100</b>
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	204	127
– varav ägare av A- och B-aktier	1 178	939

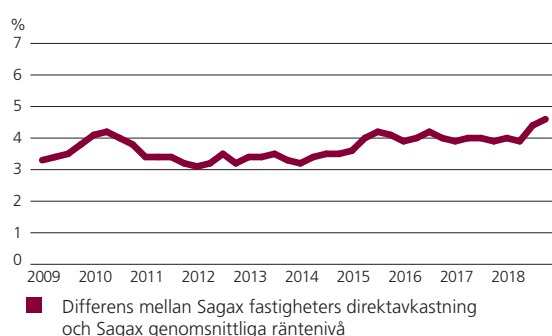
## Aktuell intjäningsförmåga före skatt



## Direktavkastning och låneränta



## Differens mellan direktavkastning och låneränta



# Fastighetsbestånd

Den 31 december 2018 omfattade fastighetsbeståndet 512 (495) fastigheter med en uthyrningsbar area om 2 850 000 (2 489 000) kvadratmeter. De två största marknadsområdena, Stockholm och Helsingfors, motsvarade totalt 56 % (58 %) av marknadsvärdet och 51 % (55 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 2 510 (2 099) miljoner kronor respektive 2 378 (1 977) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (94 %).

## INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 3 482 (1 723) miljoner kronor varav 3 026 (1 382) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 48 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 402 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg Tikkurilantie 5 i Helsingfors med en uthyrningsbar area om 62 300 kvadratmeter. Se även förteckning på sidan 11.

Totalt 456 (341) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 51 miljoner kronor av investeringarna

under perioden skedde mot hyrestillägg, 155 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 137 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 112 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Vid årets slut fanns avtal tecknade om förvärv av 8 fastigheter för totalt 410 miljoner kronor i Finland och Frankrike. Dessa fastigheter hade ej tillträtts vid årsskiftet.

## FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har 31 fastigheter avyttrats för totalt 24 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 43 400 kvadratmeter, se sammanställning på sidan 12. Den största försäljningen avsåg Hillerstorp 3:106 i Gnosjö med en uthyrningsbar area om 23 400 kvadratmeter. Övriga försäljningar avsåg mindre fastigheter i Finland.

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 6,8 % (6,9 %). Totalavkastningen uppgick till 11,7 % (12,0 %) under 2018.

## Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2019

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde, Mkr	Andel av hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkt	
				Mkr	Kr/kvm				Mkr	Andel
Stockholm	81	644 000	30 000	9 821	15 200	689	27 %	95 %	655	28 %
Helsingfors	71	575 000	67 000	6 333	11 000	599	24 %	89 %	533	22 %
Finland, universitetsstäder	62	304 000	13 000	2 732	9 000	286	11 %	97 %	277	12 %
Paris	48	219 000	5 000	1 995	9 100	197	8 %	97 %	192	8 %
Nederländerna	33	222 000	11 000	1 817	8 200	168	7 %	95 %	159	7 %
Sverige, övrigt	47	407 000	2 000	2 392	5 900	213	8 %	99 %	211	9 %
Finland, övrigt	150	338 000	13 000	2 373	7 000	226	9 %	98 %	221	9 %
Övriga Europa	20	140 000	1 000	1 560	11 100	131	5 %	99 %	130	5 %
<b>Totalt</b>	<b>512</b>	<b>2 850 000</b>	<b>141 000</b>	<b>29 024</b>	<b>10 200</b>	<b>2 510</b>	<b>100 %</b>	<b>95 %</b>	<b>2 378</b>	<b>100 %</b>

## Fastighetsinvesteringar januari-december 2018

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	290	232	522	15 %	–	522
Helsingfors	541	177	718	21 %	–	718
Finland, universitetsstäder	694	19	713	20 %	–	713
Paris	501	9	510	15 %	–	510
Nederländerna	895	4	899	26 %	–	899
Sverige, övrigt	–	3	3	0 %	–16	–13
Finland, övrigt	–	10	10	0 %	–29	–19
Övriga Europa	105	1	106	3 %	–	106
<b>Totalt</b>	<b>3 026</b>	<b>456</b>	<b>3 482</b>	<b>100 %</b>	<b>–45</b>	<b>3 437</b>

## HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 545 hyresavtal med cirka 1 000 hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 536 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 82 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i 6 hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % av Sagax kontrakterade årshyra. Endast 3 av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 8 % av koncernens kontrakterade årshyra.

### Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Kontrakterad årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
	Mkr	Andel		
> 2 %	199	8 %	3	66
1–2 %	224	9 %	6	37
< 1 %	1 954	82 %	1 536	1
<b>Totalt</b>	<b>2 378</b>	<b>100 %</b>	<b>1 545</b>	<b>2</b>

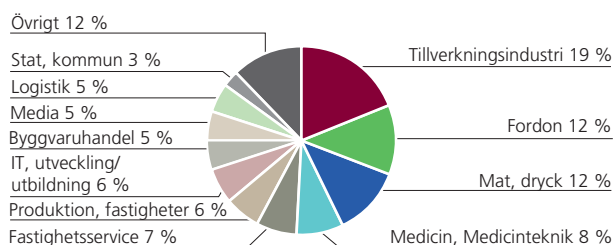
### Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal avtal, st	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2019	679	246 000	249	10 %
2020	248	343 000	304	13 %
2021	148	277 000	241	10 %
2022	141	296 000	290	12 %
2023	113	213 000	216	9 %
> 2023	216	1 334 000	1 079	45 %
<b>Totalt</b>	<b>1 545</b>	<b>2 708 000</b>	<b>2 378</b>	<b>100 %</b>

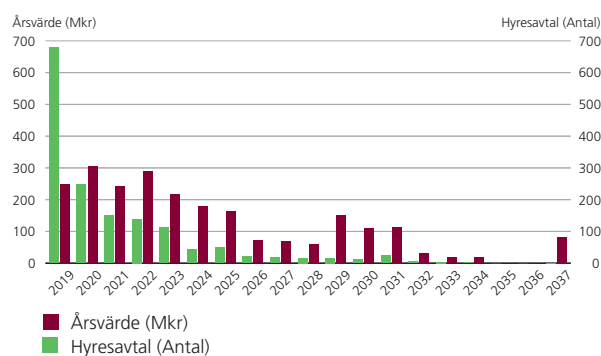
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 19 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 12 % från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning samt 12 % från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet. En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

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Kontrakt som representerar 54 % av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2022. Mellan åren 2019 och 2022 förfaller 10–13 % av kontrakterad årshyra per år. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per 31 december 2018 till 6,0 (6,6) år.

### Branschexponering för hyresvärde



### Förfalloår årshyra



## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

### Fastighetsförvärv januari-december 2018

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Murmästare-Ämbetet 2	Stockholm	Stockholm	7 937
Konsumenten 1	Stockholm	Stockholm	7 896
Klingan 3	Huddinge	Stockholm	1 830
Råfilmen 1	Stockholm	Stockholm	1 410
Veddesta 2:42	Järfälla	Stockholm	4 380
Mänkimiehentie 4	Esbo	Helsingfors	18 440
63 Grande rue	Survilliers	Paris	39 753
Rue de la Prairie	Villebon-Sur-Yvette	Paris	6 300
Chroomstraat 140	Zoetermeer	Nederländerna	7 240
Huis ter Heideweg 18-56	Zeist	Nederländerna	20 258
Innovatieweg 12	Terneuzen	Nederländerna	2 626
Kwartelweg 1	Moerdijk	Nederländerna	6 458
Innovatieweg 6	Terneuzen	Nederländerna	6 425
Hallitie 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	3 578
Lumijoentie 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	6 778
Mittarikuja 5	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	7 200
Moreenikuja 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	6 018
Vihikari 10	Kempele	Finland, universitetsstäder	18 087
100 Rue de Reckem	Neuville-en-Ferrain	Övriga Europa	17 397
<b>Kvartal 1</b>			<b>190 011</b>
Ahjokatu 26	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	2 252
Lieudit "La Fosse Montalbot" - 26 Chemin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	Paris	2 076
56 Boulevard de Beaubourg	Emerainville	Paris	999
4 rue Galvani	Massy	Paris	803
Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	Nederländerna	4 270
Admiraal de Ruyterstraat 2	Schiedam	Nederländerna	10 683
Grasbeemd 12	Helmond	Nederländerna	2 711
Innovatieweg 10	Terneuzen	Nederländerna	3 745
<b>Kvartal 2</b>			<b>27 539</b>
Klinkkerikkari 2	Vanda	Helsingfors	6 286
Metsälehmuksentie 6	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	13 924
Patamäenkatu 7	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	25 815
9 rue du Buisson aux Fraises	Massy	Paris	8 481
Groothandelsweg 5	Delfgauw	Nederländerna	3 713
Innovatieweg 8	Terneuzen	Nederländerna	4 632
4 rue des Alpes, Zone d'Activité Est	Lyon	Övriga Europa	2 749
<b>Kvartal 3</b>			<b>65 600</b>
Tikkurilantie 5	Vanda	Helsingfors	62 297
Metsäravio 2	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	1 113
Hautalankatu 19	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	2 818
Hautalankatu 20	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	2 632
Hautalankatu 31	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	2 310
ZAC Le Bois Rochefort	Cormeilles-en-Parisis	Paris	-
20-24 rue de Ballon	Noisy-Le-Grand	Paris	5 831
4 route de Paray	Wissous	Paris	2 250
Ekkersrijt 7501	Son en Breugel	Nederländerna	3 499
Esp 100	Eindhoven	Nederländerna	3 670
Esp 125	Eindhoven	Nederländerna	3 788
Esp 241	Eindhoven	Nederländerna	2 919
Kopersteden 1	Enschede	Nederländerna	20 713
Proostwetering 30	Utrecht	Nederländerna	8 503
<b>Kvartal 4</b>			<b>119 343</b>
<b>Totalt</b>			<b>402 493</b>

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

### Fastighetsförsäljningar januari-december 2018

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Hillerstorp 3:106	Gnosjö	Sverige, övrigt	23 450
Pertuntie 1	Tusby	Helsingfors	210
Helsingintie 10	Högfors	Finland, övrigt	320
Helsingintie 25	Högfors	Finland, övrigt	588
Jousitie 29	Joutsa	Finland, övrigt	846
Keskustie 7	Lojo	Finland, övrigt	170
Naarkoskentie 1	Pukkila	Finland, övrigt	235
Oklaholmankatu 1	Kemi	Finland, övrigt	658
Perttulantie 5	Ypäjä	Finland, övrigt	450
Savontie 21	Rautavaara	Finland, övrigt	793
Turuntie 1	Aura	Finland, övrigt	1 115
Hauhontie 11	Tavastehus	Finland, övrigt	868
Kurkelankatu 2	Forssa	Finland, övrigt	502
<b>Kvartal 1</b>			<b>30 205</b>
Keskuskatu 7	Mäntää-Filpula	Finland, övrigt	1 022
Rautatienkatu 19	Iitti	Finland, övrigt	780
Iisvedentie 2	Suonenjoki	Finland, övrigt	680
Jämsänkoskentie 8	Jämsä	Finland, övrigt	204
Savontie 2	Mäntyharju	Finland, övrigt	920
Nallenpolku 2	Kotka	Finland, övrigt	557
Kauppakuja 2	Kolari	Finland, övrigt	1 108
Rautjärventie 92	Rautjärvi	Finland, övrigt	585
Tehtaantie 21	Mäntää-Filpula	Finland, övrigt	850
Jukolantie 6	Kouvola	Finland, övrigt	381
Kitkantie 17	Kuusamo	Finland, övrigt	1 375
<b>Kvartal 2</b>			<b>8 462</b>
Valtakatu 37-39	Kouvola	Finland, övrigt	1 704
Särkikuja 1	Kolari	Finland, övrigt	288
Vanamotie 19	Kotka	Finland, övrigt	350
Salonaukio 7	Lahtis	Finland, övrigt	700
<b>Kvartal 3</b>			<b>3 042</b>
Kanakouluntie 15	Tavastehus	Finland, övrigt	261
Laaksotie 2	Ii	Finland, övrigt	1 221
Siekkilänkatu 2	S:t Michel	Finland, övrigt	246
<b>Kvartal 4</b>			<b>1 728</b>
<b>Totalt</b>			<b>43 437</b>

# Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 512 (495) fastigheter uppgick den 31 december 2018 till 29 024 (23 771) miljoner kronor. Försvagningen av den svenska kronan mot euron under perioden medförde att fastighetsvärdena utomlands ökade med 551 (348) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 1 265 (1 113) miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 6.

## VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har per 31 december 2018 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Tre fastigheter, där avtal träffats om försäljning, har värderats till avtalat försäljningspris.

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

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

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

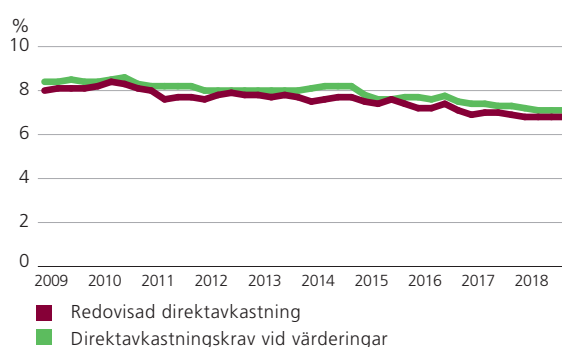
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,9 % (8,1 %) respektive 8,4 % (8,6 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 % (7,3 %) per 31 december 2018. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,8 % (6,9 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

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

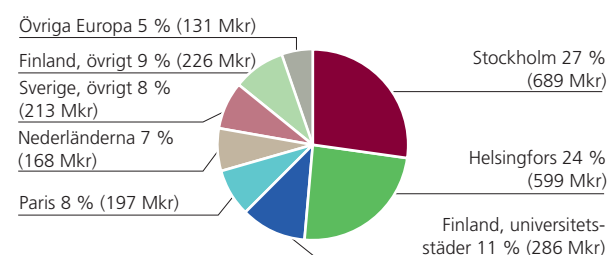
## Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2017	23 771	495
Förvärv av fastigheter	3 026	48
Investeringar i befintligt bestånd	456	
Försäljning av fastigheter	-45	-31
Omräkningseffekt valuta	551	
Orealiserad värdeförändring	1 265	
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2018</b>	<b>29 024</b>	<b>512</b>

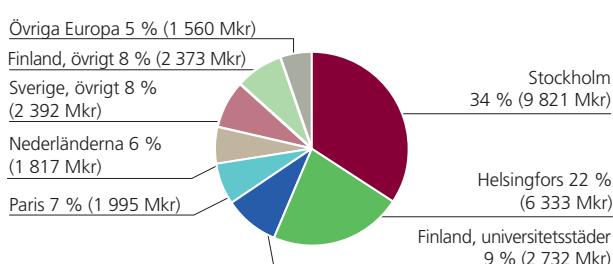
## Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



## Fastigheternas hyresvärde



## Fastigheternas marknadsvärde



## Joint ventures

Sagax joint ventures bidrog med sammanlagt 312 (278) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 635 (541) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 42 (65) miljoner kronor under perioden. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint ventures uppgick till 3 286 (2 632) miljoner kronor.

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

### SÖDERPORT HOLDING AB

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

Motsvarande 64 % av Söderports hyresvärde om 674 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2018. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 26 (35) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 4 % (6 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 6 (9) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 91 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut.

Under året har en fastighet förvärvat i Göteborg med en uthyrningsbar area om 8 300 kvadratmeter. I slutet av året färdig-

ställdes nybyggnation av 24 600 kvadratmeter kontorslokaler. Byggnaden är fullt uthyrd och inflyttning har skett.

Söderports intressebolag Autologistikk där Söderport äger 24,5 % av aktierna avtalade om försäljning av bolagets lager- och kontorsfastighet i Torslanda. Söderport redovisar en orealiserad värdeförändring om 55 miljoner kronor till följd av detta. Försäljningen slutfördes i januari 2019.

### HEMSÖ INTRESSETER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 365 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 46 miljarder kronor den 31 december 2018. Av det totala fastighetsvärdet är 72 % hänförligt till Sverige, 16 % till Tyskland och 12 % till Finland. Motsvarande 81 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Av Hemsös fastigheter är 176 äldreboenden, 110 skolor, 63 vårdfastigheter och 16 fastigheter ämnade för rättsväsende. Av Hemsös kontrakterade hyror kommer 60 % från kommuner, landsting eller stater. En genomsnittlig återstående hyresavtals-tid om 9,7 (9,2) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

### Sagax joint ventures

	Söderport		Hemsö	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Sagax ägarandel, %	50	50	15	15
Hyresintäkter, Mkr	585	548	2 607	2 363
Förvaltningsresultat, Mkr	285	254	1 439	1 314
Periodens resultat, Mkr	854	769	3 092	2 591
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	142	127	170	151
Antal fastigheter	70	69	365	346
Hyresvärde, Mkr	674	591	2 808	2 541
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	7 683	6 603	46 236	38 883
Uthyrningsbar area, kvm	686 000	650 000	1 732 000	1 636 000
Hyresduration, år	5,0	4,5	9,7	9,2
Ekonomisk vakansgrad, %	4	6	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	3 907	3 287	29 729	25 575
Kapitalbindning, år	1,5	2,6	7,9	5,0
Räntebindning, år	3,2	2,8	5,9	5,0
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-222	-328	-281	-544



# Finansiering

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 15 416 (11 356) miljoner kronor. Under perioden har det egna kapitalet förändrats till följd av totalresultat för perioden om 3 454 miljoner kronor, nyemissioner om sammanlagt 1 125 miljoner kronor efter transaktionskostnader samt aktieutdelning om 517 miljoner kronor.

Nyemissionerna har genomförts vid 4 olika tillfällen. Sagax genomförde i juni en företrädesemission av stamaktier av serie D om 656 miljoner kronor samt en riktad nyemission av stamaktier av serie D om 302 miljoner kronor genom en så kallad accelererad book building-process. I samband med förvärv av en fastighet i Finland i november erlades 165 miljoner kronor av köpeskillingen i form av en riktad nyemission av stamaktier av serie D. Därutöver genomfördes en nyemission av stamaktier av serie B om 10 miljoner kronor kopplat till incitamentsprogram 2015/2018. Se även sidan 21.

## RATING

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 15 763 (13 691) miljoner kronor. Motsvarande 10 355 (5 848) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 14 812 (13 182) miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 5 540 (7 742) miljoner kronor. Återstående räntebärande bruttoskuld bestod av börsnoterade obligationslån om 8 718 (4 674) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 505 (1 275) miljoner kronor. På sidan 16 redovisas obligationslånens huvudsakliga villkor.

Säkerställda skulder motsvarade 21 % (33 %) av de totala tillgångarna per 31 december 2018. Vid samma tidpunkt mot-

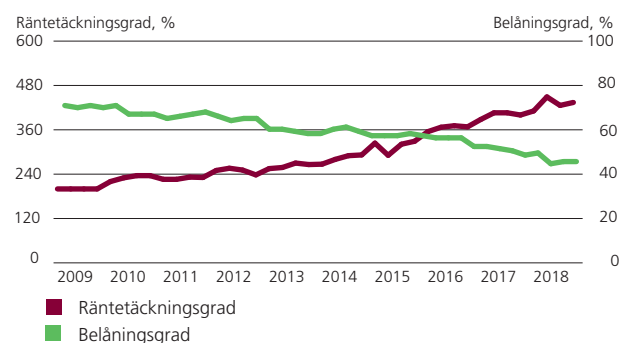
## Ränte- och kapitalbindning 31 december 2018

Förfallår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2019	5 460	1,8 %	35 %	312	2 %	647	0,5 %
2020	604	3,5 %	4 %	2 668	17 %	204	3,8 %
2021	1 285	2,2 %	8 %	3 149	20 %	–	–
2022	1 263	2,5 %	8 %	1 250	8 %	463	0,7 %
2023	1 110	2,4 %	7 %	3 246	21 %	252	0,5 %
> 2023	6 042	2,4 %	38 %	5 138	33 %	904	2,3 %
Summa/genomsnitt	15 763	2,2 %	100 %	15 763	100 %	2 471	1,5 %

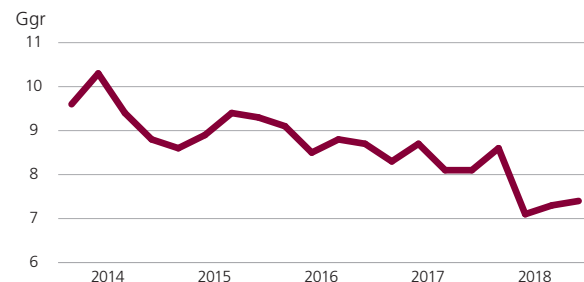
## Räntebärande nettoskuld

	31 dec 2018	31 dec 2017
Räntebärande skulder	15 763	13 691
Räntebärande tillgångar	–6	–7
Likvida medel	–73	–60
Börsnoterade aktier	–872	–442
<b>Nettoskuld</b>	<b>14 812</b>	<b>13 182</b>

## Belånings- och räntetäckningsgrad



## Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



svarade icke säkerställda skulder 26 % (17 %) av de totala tillgångarna.

I diagrammet på sidan 15 redovisas hur belåningsgraden sjunkit över tid samtidigt som de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens resultat före finansiella poster. Vid årets utgång uppgick belåningsgraden till 47 % (50 %) och räntetäckningsgraden till 433 % (401 %). Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 7,4 (8,1) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna, se diagram på sidan 15.

Totalt har 8 538 (3 355) miljoner kronor upptagits i lån varav 5 138 miljoner kronor i form av emitterat obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 6 707 (2 395) miljoner kronor har amorterats under perioden varav 1 150 miljoner kronor avser förtida inlösen av obligationslån under fjärde kvartalet. De räntebärande skulderna har ökat med 241 (166) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar.

I enlighet med IFRS 9 har periodiserade upplåningskostnader om 80 (75) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 15 683 (13 616) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 (2,1) år respektive 3,6 (3,1) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,2 % (3,0 %) inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntan har sjunkit till följd av nyupplåning till lägre räntenivåer, återbetalning av lån med högre räntenivåer samt förtida lösen av ränteswappar.

Sagax har 5 138 (-) miljoner kronor i lån med fast ränta. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 198 (7 210) miljoner kronor varav ränteswappar om

#### Börsnoterade obligationslån 31 december 2018

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor <sup>1)</sup>	Förfalldatum	ISIN-kod
2015-2020	300	3,20 %	Stibor 3M+3,20 %	Ja	2020-06-18	SE0007186234
2016-2021	300	4,62 %	Stibor 3M+4,75 %	Nej	2021-04-27	SE0008294748
2017-2021	600	2,12 %	Stibor 3M+2,25 %	Nej	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	2,02 %	Stibor 3M+2,15 %	Nej	2022-02-15	SE0010324228
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>2 450</b>	<b>2,51 %</b>				

Löptid	M€	Aktuell ränta	Räntevillkor	Golv för basräntor <sup>1)</sup>	Förfalldatum	ISIN-kod
2015-2020	80	3,50 %	Euribor 6M+3,50 %	Ja	2020-09-09	SE0007490883
2016-2021	30	4,46 %	Euribor 6M+4,70 %	Nej	2021-06-15	SE0008434401
2018-2024	500	2,00 %	2,00 %	ET	2024-01-17	XS1877540465
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>610</b>	<b>2,32 %</b>				

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

#### Derivatavtal 31 december 2018

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2018	Marknadsvärde 31 dec 2017	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 471	3,7	-122	-421	301
Räntetak	3 728	2,8	4	1	3
<b>Summa</b>	<b>6 198</b>	<b>3,2</b>	<b>-117</b>	<b>-420</b>	<b>303</b>

2 471 (4 497) miljoner kronor med en genomsnittlig ränteni-  
vå om 1,5 % (2,5 %), se tabell på sidan 15. Därutöver innehar  
koncernen räntetak avseende 3 728 (2 713) miljoner kronor i  
underliggande nominellt belopp.

Reserven för räntederivatens marknadsvärde minskade med  
303 (107) miljoner kronor under året varav 242 (-) miljoner  
kronor är hänförligt till förtida inlösen av räntederivat. Det  
sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick  
till -117 (-420) miljoner kronor. Reserven kommer successivt  
att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum  
oavsett ränteläge.

#### RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter om  
199 (167) miljoner kronor, uppgick den 31 december 2018 till  
-1 059 (-1 350) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter  
uppgick vid samma tidpunkt till 3 392 (3 233) miljoner kronor.  
Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kre-  
ditfaciliteterna.

#### Finansiella nyckeltal

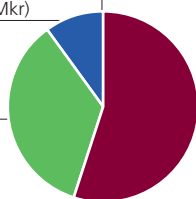
	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2018 31 dec	2017 31 dec
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	44 %	48 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	4,3 x	4,0 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	21 %	33 %
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Ba1, Positive outlook

#### Finansieringskällor

Icke säkerställda banklån 1 % (101 Mkr)

Certifikat 10 % (1 505 Mkr)

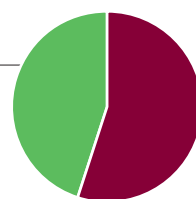
Säkerställda banklån  
35 % (5 500 Mkr)



Obligationer 55 %  
(8 718 Mkr)

#### Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld

Säkerställda skulder  
45 % (7 045 Mkr)



Icke säkerställda skulder  
55 % (8 718 Mkr)

# Rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Hysesintäkter	2 247	1 870	591	498
Övriga intäkter	30	4	3	1
Driftkostnader	-197	-147	-56	-40
Underhållskostnader	-59	-43	-13	-14
Tomträttsavgäld	-22	-19	-6	-6
Fastighetsskatt	-93	-77	-23	-20
Övriga fastighetskostnader	-37	-29	-11	-7
<b>Driftnetto</b>	<b>1 869</b>	<b>1 558</b>	<b>487</b>	<b>412</b>
Central administration	-132	-77	-54	-24
Resultat från joint ventures	830	727	273	243
– varav förvaltningsresultat	312	278	79	70
– varav värdeförändringar	677	606	260	238
– varav skatt	-160	-157	-66	-65
Finansiella intäkter	35	19	3	1
Finansiella kostnader	-481	-444	-113	-119
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i joint ventures</b>	<b>2 121</b>	<b>1 783</b>	<b>597</b>	<b>513</b>
– varav Förvaltningsresultat	<b>1 603</b>	<b>1 334</b>	<b>403</b>	<b>340</b>
<i>Värdeförändringar:</i>				
Fastigheter, realiserade	-22	1	-3	-1
Fastigheter, orealiserade	1 265	1 113	219	542
Finansiella instrument, realiserade	36	3	5	4
Finansiella instrument, orealiserade	211	504	10	78
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 611</b>	<b>3 405</b>	<b>828</b>	<b>1 137</b>
Uppskjuten skatt	-435	-390	-116	-160
Aktuell skatt	-10	-49	55	14
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 166</b>	<b>2 965</b>	<b>767</b>	<b>991</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>				
<i>– poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	363	254	8	251
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	3	5	-1	4
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	-49	-84	-16	-79
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-29	-13	6	-13
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>3 454</b>	<b>3 126</b>	<b>764</b>	<b>1 154</b>
Resultat per A- och B-aktie, kr	18,48	17,72	4,41	6,01
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	18,47	17,69	4,41	6,00
Resultat per D-aktie, kr	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	158,4	158,3	158,4	158,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	158,5	158,5	158,5	158,4
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	83,0	43,1	100,9	63,6

# Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2018 31 dec	2017 31 dec
Förvaltningsfastigheter	28 769	23 755
Förvaltningsfastigheter till försäljning	255	16
Joint ventures	3 286	2 632
Räntederivat	4	1
Övriga anläggningstillgångar	14	21
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>32 328</b>	<b>26 426</b>
Kassa och bank	73	60
Börsnoterade aktier	872	442
Övriga omsättningstillgångar	417	312
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 362</b>	<b>814</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>33 690</b>	<b>27 240</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>15 416</b>	<b>11 356</b>
Långfristiga räntebärande skulder	13 866	11 937
Uppskjuten skatteskuld	1 599	1 141
Räntederivat	122	422
Övriga långfristiga skulder	67	53
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 654</b>	<b>13 553</b>
Företagscertifikat	1 505	1 275
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	312	404
Övriga kortfristiga skulder	803	652
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 620</b>	<b>2 331</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>33 690</b>	<b>27 240</b>

# Rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 611</b>	<b>3 405</b>	<b>828</b>	<b>1 137</b>
Värdeförändringar på finansiella instrument	-247	-507	-15	-83
Värdeförändringar på fastigheter	-1 244	-1 112	-217	-543
Resultat från ägande av joint ventures	-830	-727	-272	-243
Utdelning från joint ventures	254	139	-	10
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	46	28	14	8
Betald skatt	-87	-25	-21	-10
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-15	-7	-1	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 490</b>	<b>1 194</b>	<b>316</b>	<b>275</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-88	-43	3	-75
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	188	17	-28	56
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 590</b>	<b>1 168</b>	<b>291</b>	<b>256</b>
Förvärv av fastigheter	-3 026	-1 382	-777	-557
Försäljning av fastigheter	24	41	1	10
Investeringar i befintliga fastigheter	-456	-341	-221	-103
Förvärv av börsnoterade aktier	-450	-244	-253	-73
Försäljning av börsnoterade aktier	129	73	57	-
Förändring av övriga anläggningstillgångar	8	-2	-	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 771</b>	<b>-1 855</b>	<b>-1 192</b>	<b>-724</b>
Emission av D- och B-aktier	1 125	-	165	-
Inlösenerbjudande avseende preferensaktier	-	-66	-	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-479	-386	-57	-40
Incitamentsprogram	-2	-23	-	-
Upptagna lån	8 487	3 322	1 831	819
Amorterade lån	-6 707	-2 395	-1 274	-625
Förtida lösen av finansiella derivat	-242	-	-	-
Depositioner från hyresgäster	14	12	2	5
Förändring av övriga långfristiga skulder	-2	-	-	2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 195</b>	<b>464</b>	<b>667</b>	<b>161</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>14</b>	<b>-223</b>	<b>-234</b>	<b>-308</b>
Kursdifferens i likvida medel	-1	-	-	-
Förändring av likvida medel	13	-223	-234	-308
Likvida medel vid periodens ingång	60	283	307	368
Likvida medel vid periodens utgång	73	60	73	60

# 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 <sup>1)</sup>
<b>Eget kapital 31 december 2016</b>	<b>413</b>	<b>2 142</b>	<b>136</b>	<b>6 017</b>	<b>8 709</b>
Aktieutdelning	–	–	–	–390	–390
Inlösen av preferensaktier	–73	–1 280	–	–	–1 353
Kvittningsemission av D-aktier	79	1 210	–	–	1 289
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–25	–25
Incitamentsprogram	–	–	–	2	2
Totalresultat januari-december 2017	–	–	161	2 965	3 126
<b>Eget kapital 31 december 2017</b>	<b>419</b>	<b>2 069</b>	<b>297</b>	<b>8 570</b>	<b>11 356</b>
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
<b>Eget kapital 31 december 2018</b>	<b>487</b>	<b>3 126</b>	<b>585</b>	<b>11 218</b>	<b>15 416</b>

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

## Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter <sup>1)</sup>		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar fastigheter				Resultat före skatt	
					Orealiserade		Realiserade			
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	636	569	330	317	630	401	–	1	960	719
Helsingfors	512	464	315	291	383	217	2	–1	699	507
Finland, universitetsstäder	249	132	150	79	112	102	–	–	262	181
Paris	168	104	98	48	39	160	–	–	137	208
Nederländerna	126	63	81	40	30	13	–	–	111	52
Sverige, övrigt	206	206	156	133	–40	43	–1	–	115	176
Finland, övrigt	226	217	161	159	86	146	–23	1	224	308
Övriga Europa	123	115	93	81	24	31	–	–	118	112
<b>Delsumma</b>	<b>2 247</b>	<b>1 870</b>	<b>1 384</b>	<b>1 148</b>	<b>1 264</b>	<b>1 113</b>	<b>–22</b>	<b>1</b>	<b>2 626</b>	<b>2 263</b>
Finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	247	507
Joint ventures	–	–	312	278	369	488	1	53	830	727
Övrigt ej fördelat	–	–	–93	–92	–	–	–	–	–93	–92
<b>Totalt</b>	<b>2 247</b>	<b>1 870</b>	<b>1 603</b>	<b>1 334</b>	<b>1 633</b>	<b>1 601</b>	<b>–21</b>	<b>55</b>	<b>3 611</b>	<b>3 405</b>
Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter			
	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec		
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	9 822	8 670	232	157	290	172	–	–		
Helsingfors	6 333	5 014	177	118	541	187	–	–10		
Finland, universitetsstäder	2 732	1 826	19	–	694	359	–	–		
Paris	1 995	1 386	8	48	501	174	–	–		
Nederländerna	1 817	850	4	–	895	318	–	–		
Sverige, övrigt	2 392	2 446	3	12	–	–	–16	–15		
Finland, övrigt	2 373	2 210	10	1	–	160	–29	–15		
Övriga Europa	1 560	1 370	3	5	105	12	–	–		
<b>Totalt</b>	<b>29 024</b>	<b>23 771</b>	<b>456</b>	<b>341</b>	<b>3 026</b>	<b>1 382</b>	<b>–45</b>	<b>–40</b>		

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

# Nyckeltal

	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Direktavkastning, %	6,8	6,9	7,1	7,4	7,6	7,7
Överskottsgrad, %	83	83	85	86	86	87
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	93	97	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94	96	94	92
Hyresduration vid periodens utgång, år	6,0	6,6	7,1	7,4	8,2	8,0
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	2 850	2 489	2 312	1 860	1 634	1 336
Antal fastigheter vid periodens utgång	512	495	440	225	184	141
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	8	8	8
Avkastning på eget kapital, %	24	30	33	32	18	24
Genomsnittlig ränta, %	2,2	3,0	3,1	3,3	4,1	4,4
Räntebindning inkl. derivat, år	3,0	2,1	2,7	3,0	3,0	3,7
Kapitalbindning, år	3,6	3,1	3,6	4,2	3,2	3,5
Soliditet, %	46	42	38	34	32	32
Belåningsgrad, %	47	50	54	59	59	60
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,4	8,1	8,7	9,3	8,8	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,0	3,7	3,3	2,9	2,7
<b>Data per A- och B-aktie<sup>1)</sup></b>						
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	129,60	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20
EPRA NAV, kr	88,45	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
Eget kapital, kr	71,40	54,30	39,21	26,01	17,49	13,41
Eget kapital efter utspädning, kr	71,34	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
Resultat, kr	18,48	17,72	14,53	9,88	4,06	4,44
Resultat efter utspädning, kr	18,47	17,69	14,50	9,85	4,05	4,44
Förvaltningsresultat, kr	8,62	7,41	5,97	4,92	3,74	2,74
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	8,61	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde, kr	7,90	6,53	5,13	4,00	3,00	2,12
Kassaflöde efter utspädning, kr	7,89	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Utdelning per aktie, kr (2018 föreslagen)	2,00	1,80	1,45	1,15	0,80	0,55
Antal vid periodens utgång, miljoner	158,4	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	158,5	158,4	158,6	158,8	158,7	158,4
Genomsnittligt antal, miljoner	158,3	158,3	158,3	158,3	158,3	153,9
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	158,4	158,5	158,6	158,8	158,6	154,0
<b>Data per D-aktie</b>						
Börskurs vid periodens utgång, kr	31,70	29,92	28,30	–	–	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	–	–	–
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	–	–	–
Utdelning per aktie, kr (2018 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	–	–	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	101,9	63,6	18,2	–	–	–
Genomsnittligt antal, miljoner	83,0	43,1	2,9	–	–	–
<b>Data per preferensaktie</b>						
Börskurs vid periodens utgång, kr	34,85	33,40	30,40	31,30	36,00	31,50
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 (2018 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	16,8	58,2	58,2	55,5	50,0
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	35,5	58,2	57,8	52,2	50,0

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



## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	62	55
Administrationskostnader	-107	-70
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-45</b>	<b>-15</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	145	-35
Resultat från andelar i joint ventures	54	39
Finansiella intäkter	460	357
Finansiella kostnader	-395	-296
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>219</b>	<b>50</b>
Periodiseringsfond	-6	-9
Skatt	-5	-7
<b>Periodens resultat</b>	<b>208</b>	<b>34</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2018 31 dec	2017 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Fordringar på koncernföretag	2 144	2 022
Övriga finansiella anläggningstillgångar	5 919	3 592
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 065</b>	<b>5 616</b>
Kassa och bank	2	4
Fordringar på koncernföretag	9 630	5 208
Övriga omsättningstillgångar	69	51
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 701</b>	<b>5 263</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 766</b>	<b>10 879</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>3 842</b>	<b>3 031</b>
Obeskattade reserver	23	17
Långfristiga räntebärande skulder	9 311	4 674
Skulder till koncernföretag	257	438
Uppskjuten skatteskuld	3	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 571</b>	<b>5 115</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 505	1 275
Skulder till koncernföretag	2 481	1 220
Övriga kortfristiga skulder	343	221
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 330</b>	<b>2 716</b>
<b>Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder</b>	<b>17 766</b>	<b>10 879</b>

# Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 10 867 (9 348) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 24 664 (18 080) miljoner kronor. Sagax har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Totalt fanns 278 080 255 aktier utestående vid periodens utgång varav 1 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar, se även sammanställning över aktieslagens rösträtter och aktiekapitalandelar på sidan 26.

Sagax genomförde den 1 juni en företrädesemission om 23 862 214 stamaktier av serie D, den 14 juni en riktad kontant nyemission om 9 574 617 stamaktier av serie D samt den

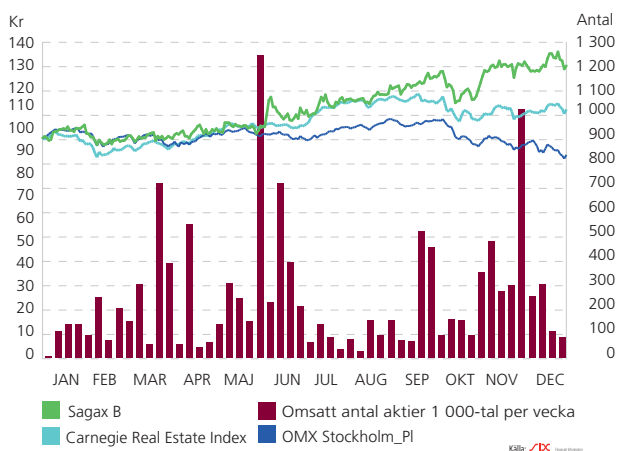
6 november en riktad nyemission om 4 900 000 stamaktier av serie D. I tillägg har Sagax med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2015/2018 under juni emitterat 121 275 stamaktier av serie B. Sammanlagt har emissionerna tillfört bolaget 1 125 miljoner kronor i eget kapital.

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

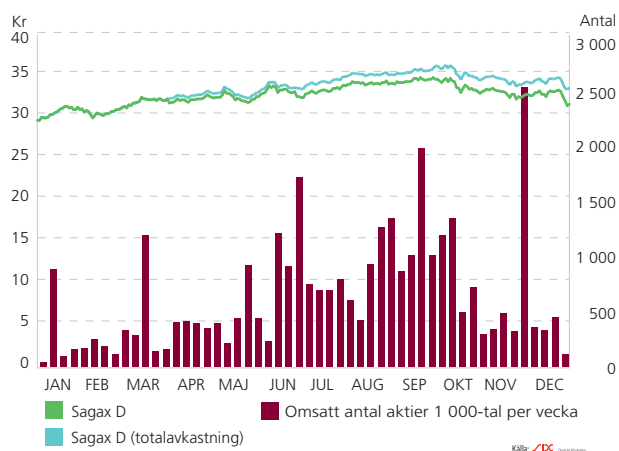
## Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2018	31 dec 2017	jan-dec 2018	jan-dec 2017	jan-dec 2018	jan-dec 2017
A-aktier	153,50	103,80	3	3	0,2	0,1
B-aktier	129,60	98,20	9	8	5,6	4,3
D-aktier	31,70	29,92	40	40	4,5	2,0
Preferensaktier	34,85	33,40	33	28	0,8	1,3

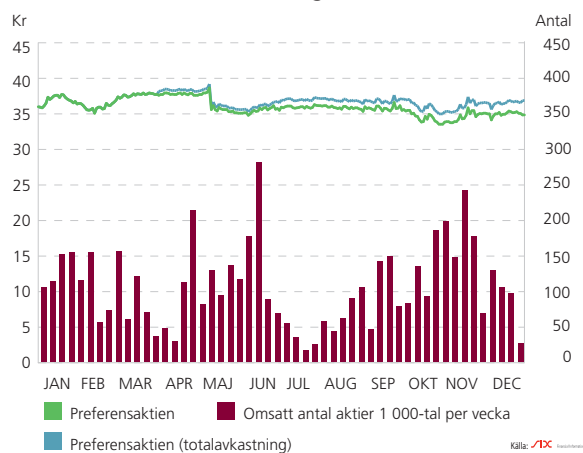
### B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



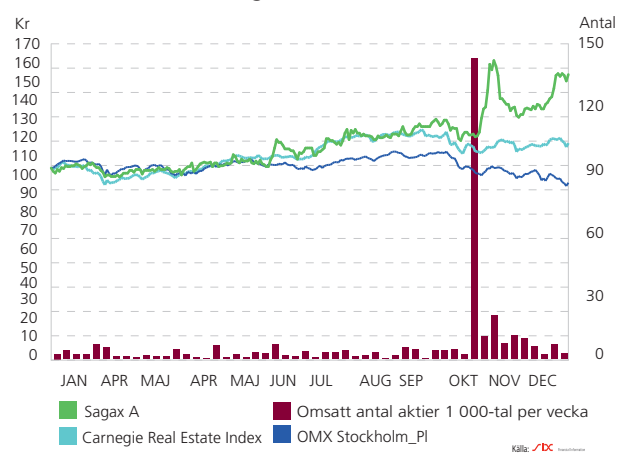
### D-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



### Preferensaktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



### A-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



## TECKNINGSOPTIONER

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

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolvmånadersbasis uppgick till 8,61 (7,40) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 15,0 (13,3).

## EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 71,34 (54,26) kronor. EPRA NAV per A- och B-aktie uppgick till 88,45 (70,07) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 32. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 182 % (181 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 147 % (140 %) av EPRA NAV per B-aktie.

## Nyckeltal per B-aktie

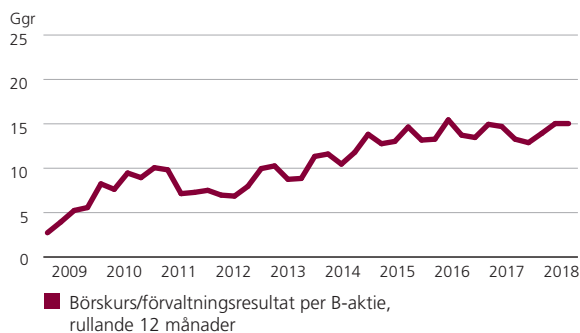
	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	129,60	98,20	81,75	71,75	44,00	24,20
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr <sup>1)</sup>	8,61	7,40	5,96	4,90	3,73	2,73
Kassaflöde efter utspädning, kr <sup>1)2)</sup>	7,89	6,52	5,12	3,99	2,99	2,12
Eget kapital efter utspädning, kr	71,34	54,26	39,14	25,93	17,44	13,40
EPRA NAV, kr <sup>3)</sup>	88,45	70,07	53,78	35,52	27,23	19,05
B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr <sup>1)</sup>	15,0	13,3	13,7	14,6	11,8	8,9
B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr <sup>1)2)</sup>	16,4	15,1	16,0	18,0	14,7	11,4
B-aktiens börskurs/Eget kapital, %	182	181	209	277	252	181
B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %	147	140	152	202	162	127

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

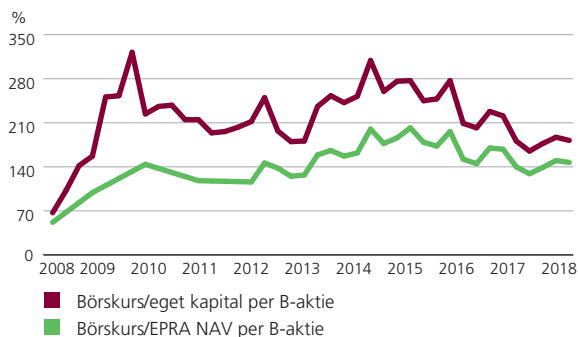
2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

3) För definition, se sidan 32.

## Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



## Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



### Aktieägarstruktur 31 december 2018<sup>1)</sup>

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	5 995	Privatpersoner bosatta i Sverige	9 481	11 %	Sverige	10 144	87 %
501–1 000	1 057	Privatpersoner bosatta utomlands	75	0 %	Luxemburg	22	4 %
1 001–2 000	986	Företag/institutioner i Sverige	663	77 %	USA	48	2 %
2 001–5 000	1 175	Företag/institutioner utomlands	648	12 %	Belgien	9	2 %
5 001–10 000	610				Schweiz	12	2 %
10 001–50 000	746				Övriga länder	632	3 %
50 001–	298						
<b>Totalt</b>	<b>10 867</b>	<b>Totalt</b>	<b>10 867</b>	<b>100 %</b>	<b>Totalt</b>	<b>10 867</b>	<b>100 %</b>

1) Inklusiva aktier som innehas av AB Sagax.

### Största aktieägare 31 december 2018<sup>1)</sup>

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster <sup>2)</sup>
David Mindus med bolag	5 172 400	37 693 025	4 358 539	775	17,0%	23,6%
Rutger Arnhult med bolag	2 861 585	17 381 597	4 401 254	3 017	8,9%	12,7%
Staffan Salén med bolag	2 132 464	17 485 330	2 462 922	–	7,9%	10,4%
Tredje AP-fonden	–	12 233 829	–	–	4,4%	3,1%
Avanza Pension	26 254	557 765	8 539 010	1 761 742	3,9%	2,8%
Länsförsäkringar Fonder	–	8 485 826	–	–	3,1%	2,1%
Fjärde AP-fonden	2 858	5 827 117	2 157 806	–	2,9%	2,0%
SEB Fonder	–	5 291 216	328 023	–	2,0%	1,4%
Stiftelsen för strategisk forskning	–	–	5 576 376	–	2,0%	1,4%
Erik Selin med bolag	574 985	2 269 000	2 148 868	–	1,8%	2,6%
Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company	–	–	4 900 000	–	1,8%	1,2%
Swedbank Robur Fonder	250 000	3 266 389	190 216	–	1,3%	1,5%
Patrik Brummer	–	–	166 666	3 500 000	1,3%	0,9%
ICA-handlarnas Förbund	–	–	3 624 253	–	1,3%	0,9%
Handelsbanken Fonder	–	3 600 000	–	–	1,3%	0,9%
Vanguard	–	–	2 584 574	558 124	1,1%	0,8%
Volvo Pensionsstiftelse	–	–	3 132 243	–	1,1%	0,8%
Lars Ingvarsson med bolag	100 000	1 673 205	304 710	–	0,7%	0,7%
Norges Bank	–	22 538	2 029 461	–	0,7%	0,5%
Norron Fonder	–	–	2 047 871	–	0,7%	0,5%
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>11 120 546</b>	<b>115 786 837</b>	<b>48 952 792</b>	<b>5 823 658</b>	<b>65,3%</b>	<b>70,8%</b>
Övriga aktieägare	2 296 276	29 192 568	52 947 208	10 960 370	34,3%	29,2%
<b>Delsumma</b>	<b>13 416 822</b>	<b>144 979 405</b>	<b>101 900 000</b>	<b>16 784 028</b>	<b>99,6 %</b>	<b>100,0 %</b>
Aktier som återköpts av AB Sagax	–	1 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
<b>Totalt</b>	<b>13 416 822</b>	<b>145 979 405</b>	<b>101 900 000</b>	<b>16 784 028</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
– varav styrelse och medarbetare	7 625 419	59 202 791	8 056 379	923	26,9 %	36,1 %

1) Aktieägarstruktur per 31 december 2018 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

### Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	13 416 822	1,00	13 416 822	34 %	5 %
B-aktier	145 979 405	0,10	14 597 940	37 %	52 %
D-aktier	101 900 000	0,10	10 190 000	25 %	37 %
Preferensaktier	16 784 028	0,10	1 678 403	4 %	6 %
<b>Summa</b>	<b>278 080 255</b>		<b>39 883 165</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

# 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 intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar.

## FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter per 31 december 2018. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslighetsanalys för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter och fastighetskostnader.

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

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

## FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekostnader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med

rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax värderar samtliga räntederivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 103 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -99 miljoner kronor.

Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2018, skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 65 (52) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 3 (-14) miljoner kronor på årsbasis.

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

### Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-5 805	-2 902	-	2 902	5 805
Belåningsgrad, %	57	51	47	43	40

### Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	90	95	99	ET
Räntetäckningsgrad, %	387	410	434	457	ET

### Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-751/+821
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-651/+680
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 094/-1 103
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-201/+195

## VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2018, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 5 514 (4 910) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

## ÖVRIGA RISKER

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

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

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

## KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

### Känslighetsanalys per 31 december 2018<sup>1)</sup>

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis <sup>3)</sup>	Effekt på eget kapital <sup>3)</sup>
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %	+/-25	+/-20	+/-20
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-24	+/-19	+/-19
Fastighetskostnader	+/-1 %	-/+4	-/+3	-/+3
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-38/+12	-30/+9	-30/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-27/-8	-21/-7	-21/-7
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-49/+23	-38/+18	-38/+18
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-41/+5	-32/+4	-32/+4
Omvärdering av räntederivat i SEK vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+50/-53	+50/-53
Omvärdering av räntederivat i EUR vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	ET	+30/-24	+30/-24
Förändring av valutakursen SEK/EUR <sup>2)</sup>	+/-10 %	+/-93	+/-73	+/-551
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2019	+/-10 %	+/-25	+/-19	+/-19

1) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

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

3) 22 % schablonskatt beaktad.

# Händelser efter årets utgång

Den 11 januari pressmeddelades att Sagax, genom fem separata transaktioner avtalat om förvärv av åtta fastigheter i Nederländerna, tre fastigheter i Paris samt en fastighet i Stockholm. Den sammanlagda investeringen uppgår till motsvarande 200 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 19 900 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 8,2 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 13 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 76 %.

Den 25 januari pressmeddelades att Sagax, genom fyra separata transaktioner avtalat om förvärv av sex fastigheter i Paris samt en fastighet i Stockholm. Den sammanlagda investeringen uppgår till motsvarande 255 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 31 000 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 1,9 år och det årliga hyresvärdet uppgår till 18 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 91 %.

## Redovisningsprinciper

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

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

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

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Standarden har ingen väsentlig påverkan på Sagax finansiella rapportering. Se även not 1 i årsredovisningen för 2017.

IFRS 16 Leasingavtal kräver att de flesta leasetagares lea-

singavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som tillgångar och skulder. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Leasingavtal och tomträttsavtal redovisas vid det första redovisningstillfället till ett värde beräknat som nuvärdet av leasingavgiften respektive tomträttsavgälden. Sagax kommer att redovisa en leasingkuld för tomträttsavtal om 340 miljoner kronor och en motsvarande nyttjanderättstillgång kommer att redovisas som förvaltningsfastighet. Enligt den nya standarden kommer tomträttsavgäld inte längre att redovisas som fastighetskostnad utan som finansiell kostnad. För 2018 uppgick den redovisade kostnaden till 21 miljoner kronor. Övriga leasingavtal avseende kontor, fordon, kontorsutrustning och markarrenden kommer endast ge en mindre påverkan på redovisningen. Sagax kommer att börja tillämpa standarden från 1 januari 2019 utan retroaktiv omräkning.

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

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

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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 2019  
AB SAGAX (publ)  
Organisationsnummer 556520-0028

**Staffan Salén**  
Styrelseordförande

**Johan Cederlund**  
Styrelseledamot

**Filip Engelbert**  
Styrelseledamot

**David Mindus**  
VD och styrelseledamot

**Johan Thorell**  
Styrelseledamot

**Ulrika Werdelin**  
Styrelseledamot

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

*Informationen är sådan som AB Sagax (publ) skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 februari 2019, klockan 14.00.*



# Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-mars 2019	7 maj 2019
Årsstämma 2019	7 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	24 oktober 2019

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

### Mars 2019

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

### Juni 2019

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

### September 2019

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

### December 2019

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

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

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna [www.sagax.se](http://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 AB Sagax nyckeltal. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår separat på efterföljande sidor.

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

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

**Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.**

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 jan-dec	2017 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 jan-dec	2017 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>			<b>Eget kapital per A- och B-aktie</b>		
Resultat efter skatt	3 166	2 965	Eget kapital	15 416	11 356
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 104	–2 762
Genomsnittligt eget kapital	13 386	10 033	Justerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	11 312	8 594
Avkastning på eget kapital	24 %	30 %	Antal aktier, st	158 396 227	158 274 952
<b>Avkastning på totalt kapital</b>			Antal aktier efter utspädning, st	158 541 894	158 372 099
Förvaltningsresultat	1 603	1 334	Eget kapital per A- och B-aktie, kr	71,40	54,30
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–	Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	71,34	54,26
Finansiella kostnader	481	444	<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>		
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–	Kontrakterad årshyra	2 374	1 974
Resultat före finansiella kostnader	2 084	1 778	Hyresvärde	2 510	2 099
Genomsnittligt totalt kapital	30 465	25 172	Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	94 %
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %	<b>EPRA NAV</b>		
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>			Eget kapital	15 416	11 356
Kontrakterad area, tusental kvm	2 708	2 359	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 104	–2 762
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	2 850	2 489	Återläggning av derivat	117	422
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	95 %	Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	1 967	1 472
<b>Belåningsgrad</b>			Återläggningar hänförliga till Joint ventures	627	610
Räntebärande skulder	15 763	13 616	EPRA NAV	14 023	11 098
Totala tillgångar	33 690	27 240	EPRA NAV per A- och B-aktie efter utspädning, kr	88,45	70,07
Belåningsgrad	47 %	50 %	<b>Förvaltningsresultat</b>		
<b>Direktavkastning</b>			Resultat efter skatt	3 166	2 965
Driftnetto	1 869	1 558	Skatt	605	596
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–	Värdeförändringar	–2 168	–2 227
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	91	62	Förvaltningsresultat	1 603	1 334
Valutaomräkning till balansdagskurs	2	21	<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning</b>		
Justerat driftnetto	1 962	1 641	Förvaltningsresultat	1 603	1 334
Fastigheternas bokförda värde	29 024	23 755	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–237	–161
Direktavkastning	6,8 %	6,9 %	Justerat förvaltningsresultat	1 367	1 173
<b>EBITDA rullande 12 månader</b>			Förvaltningsresultat per A- och B- aktie efter utspädning, kr	8,61	7,40
Driftnetto	1 869	1 558			
Central administration	–132	–77			
Utdelningar från joint ventures	254	139			
EBITDA	1 991	1 620			

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 jan-dec	2017 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2018 jan-dec	2017 jan-dec
<b>Hyresduration</b>			<b>Resultat per A- och B-aktie<sup>1)</sup></b>		
Avtalade framtida hyresintäkter	14 251	13 070	Resultat efter skatt	3 166	2 965
Kontrakterad årshyra	2 374	1 974	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-237	-161
Hyresduration, år	6,0	6,6	Justerat resultat efter skatt	2 929	2 804
<b>Kassaflöde per A- och B-aktie</b>			Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	18,47	17,69
Resultat före skatt	3 611	3 405	<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Ej kassaflödespåverkande poster	-2 035	-2 185	Förvaltningsresultat	1 603	1 334
Betald skatt	-87	-25	Finansiella kostnader	481	444
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-237	-161	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 084	1 778
Kassaflöde	1 252	1 034	Räntetäckningsgrad	4,3 x	4,0 x
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,89	6,52	<b>Soliditet</b>		
<b>Nettoskuld</b>			Eget kapital	15 416	11 356
Räntebärande skulder	15 763	13 691	Totala tillgångar	33 690	27 240
Räntebärande tillgångar	-6	-7	Soliditet	46 %	42 %
Likvida medel och börsnoterade aktier	-945	-502	<b>Säkerställda skulder/Totala tillgångar</b>		
Nettoskuld	14 812	13 182	Säkerställda skulder	7 045	9 017
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>			Totala tillgångar	33 690	27 240
Nettoskuld	14 812	13 182	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	21 %	33 %
EBITDA rullande 12 månader	1 991	1 620	<b>Överskottsgrad</b>		
Nettoskuld/EBITDA	7,4 x	8,1 x	Driftnetto	1 869	1 558
<b>Nettoskuld/Totala tillgångar</b>			Hyresintäkter	2 247	1 870
Nettoskuld	14 812	13 182	Överskottsgrad	83 %	83 %
Totala tillgångar	33 690	27 240	1) Ej alternativt nyckeltal		
Nettoskuld/Totala tillgångar	44 %	48 %			
<b>Preferenskapital</b>					
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00			
Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028			
Preferenskapital	537	537			

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2018 uppgick till 2 850 000 kvadratmeter fördelat på 512 fastigheter.

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

Mer information finns på [www.sagax.se](http://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](http://www.sagax.se)