

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2020

AB | SAGAX

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

Bokslutskommuniké 2020

RÄKENSKAPSÅRET 2020

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 2 898 miljoner kronor (2 581 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 2 389 (2 001) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 20 % till 6,62 (5,51) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 2 003 (1 956) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 210 (884) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 3 711 (4 111) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 24 % till 2 219 (1 795) miljoner kronor motsvarande 6,09 (4,86) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 4 795 (2 090) miljoner kronor.
- Styrelsen avser att kalla till en extra bolagsstämma för beslut om en minskning av aktiekapitalet genom inlösen av samtliga preferensaktier. Inlösen av preferensaktier föreslås att ske efter att utdelning om 0,50 kronor per preferensaktie utbetalats i april. För mer information se sid 27.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 1,65 (1,30) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Om den extra bolagsstämman inte röstar för inlösen av samtliga utestående preferensaktier kommer styrelsen även att föreslå en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor. Utdelningsförslagen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

FJÄRDE KVARTALET 2020

- Hyresintäkterna ökade med 13 % till 746 miljoner kronor (663 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 % till 594 (518) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 15 % till 1,65 (1,43) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 216 (1 148) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 108 (192) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 532 (1 529) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital steg med 4 % till 441 (426) miljoner kronor motsvarande 1,17 (1,14) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -450 (593) miljoner kronor.

PROGNOS FÖR 2021

För 2021 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 550 miljoner kronor.

Nyckeltal i urval

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45
Förändring jämfört med föregående år, %	20	28	16	24	22	31
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2020 föreslagen)	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72	0,58
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9
Belåningsgrad, %	43	44	47	50	54	59
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	37 548	32 625	29 024	23 771	20 628	16 189
Fastigheternas direktavkastning, %	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1	7,4



Under fjärde kvartalet 2020 förvärvades en fastighetsportfölj om fem fastigheter i Nederländerna. Fastigheterna omfattar totalt 54 000 kvadratmeter uthyrningsbar area samt 104 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna är fullt uthyrd till Scheuten Glas Nederland BV som ingår i den schweiziska glaskoncernen Glas Trösch AG. Lokalerna används för lagerhållning och tillskärning av glas.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

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

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

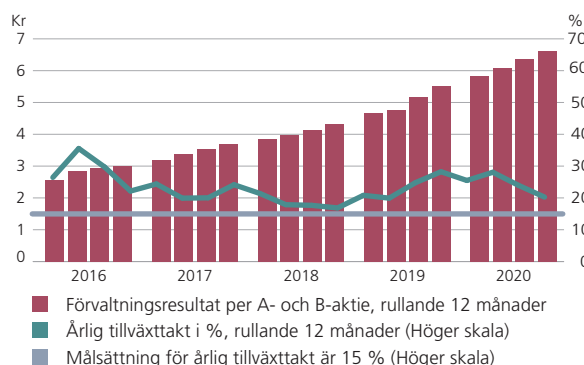
Förvaltningsstrategi

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

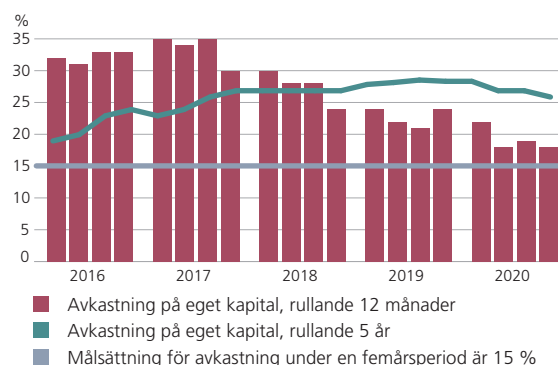
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	18 %	26 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	20 %	23 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



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

HÅLLBARHETSARBETE

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

Sagax har identifierat följande fokusområden:

Ekonomisk uthållighet

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

Affärsetik

Sagax arbetar aktivt med att motverka alla former av korruption och har en visselblåsarfunktion som är tillgänglig på Sagax hemsida samt en uppförandekod för leverantörer.

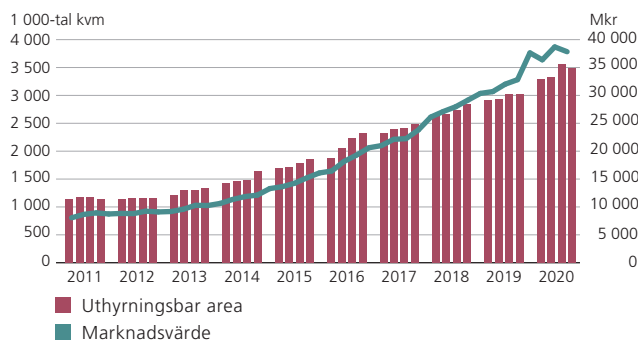
Miljö- och resurseffektivitet

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

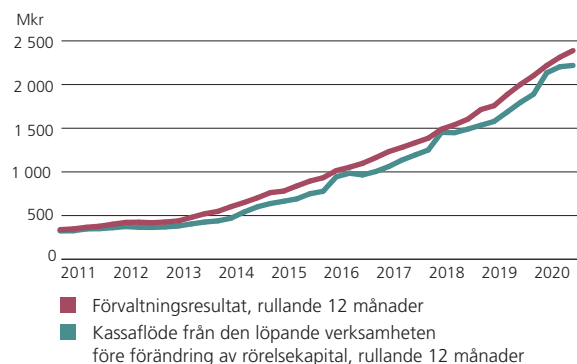
Medarbetare

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 2 389 (2 001) miljoner kronor varav 565 (441) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 20 % till 6,62 (5,51) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 2 003 (1 956) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 210 (884) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 77 (594) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 156 (305) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för -24 (-15) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 711 (4 111) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 12 % till 2 898 (2 581) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv.

Övriga intäkter uppgick till 10 (27) miljoner kronor. Föregående period påverkades huvudsakligen av ersättning i samband med hyresgästers förtida avflyttning, skadestånd på grund av bristfälligt underhåll samt försäkringsersättningar.

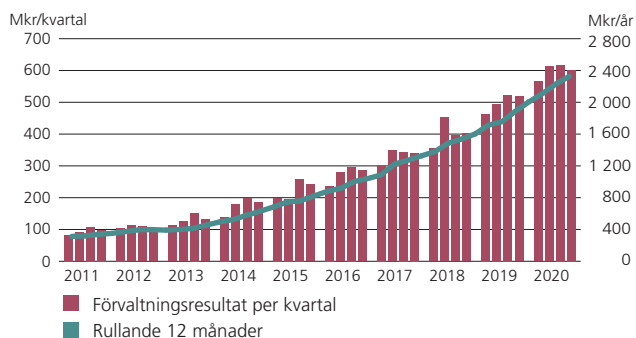
Under året steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2,5 % (3,3 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Nederländerna 4,2 %, Helsingfors 4,1 %, samt Paris 3,9 %. Övriga marknadssegment har i genomsnitt uppvisat intäktsökningar om 1,4 % i jämförbart bestånd.

DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

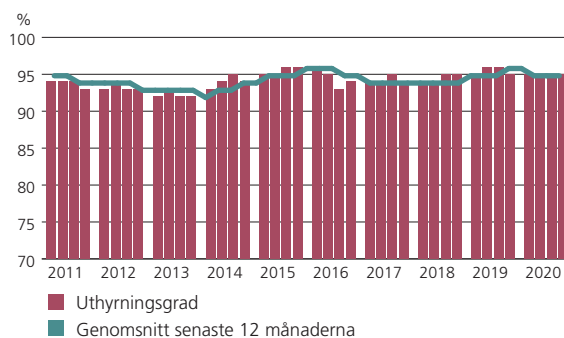
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95 %).

Under året har vakansvärdet ökat med 128 (93) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 123 (98) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter ökade med 13 (4) miljoner kronor och uppgick till 35 (22) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under året ökade vakansen med 10 (16) miljoner kronor. Sammantaget har vakansvärdet

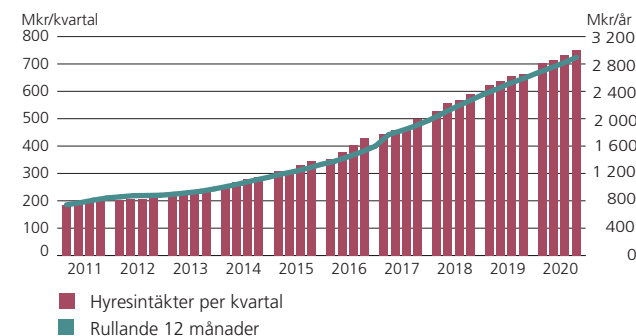
Förvaltningsresultat



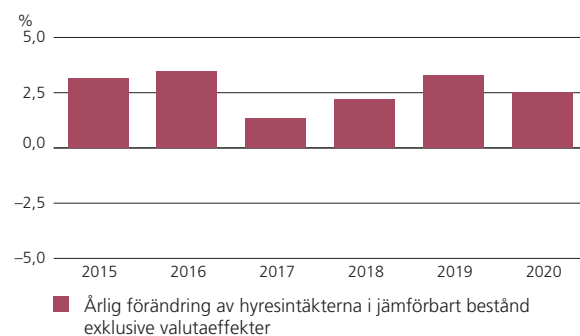
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Årlig förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



ökat med 24 (3) miljoner kronor och uppgick till 159 (135) miljoner kronor vid årets slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 68 (85) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 68 (81) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och inga hyresavtal (4 miljoner kronor föregående år) har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande 44 miljoner kronor under 2021. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 17 (14) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 311 (306) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 141 (121) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 60 (47) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

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

Sagax hade vid årets utgång 77 (69) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	35
Finland	24
Frankrike	7
Nederländerna	7
Spanien	4
Totalt	77

CENTRAL ADMINISTRATION

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Ingående vakans respektive år	135	132
Avflyttningar	128	93
Inflyttningar	-123	-98
Förändring av lämnade rabatter	13	4
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	11	23
Vakansvärde, försålda fastigheter	-1	-7
Justering vakansvärden	-	-14
Valutakursförändring	-3	1
Utgående vakansvärde	159	135
Uppsagt för omförhandling	-	4
Uppsagda avtal, ej avflyttat	68	81
Uthyrning, ej inflyttat	-17	-14
Justerat utgående vakansvärde	210	205

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2021	51	44
2022	6	9
2023	2	11
2024	4	4
2025	-	-
>2025	-	-
Totalt	63	68

Vakanser 1 januari 2021

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	702	48	7 %	655 000	37 000	6 %
Helsingfors	622	51	8 %	577 000	58 000	10 %
Nederländerna	337	13	4 %	466 000	9 000	2 %
Paris	317	11	4 %	305 000	11 000	4 %
Finland, universitetsstäder	326	11	3 %	356 000	11 000	3 %
Madrid & Barcelona ²⁾	116	15	13 %	235 000	31 000	13 %
Sverige, övrigt	149	-	-	261 000	-	-
Finland, övrigt	216	2	1 %	326 000	5 000	2 %
Övriga Europa	239	7	3 %	299 000	6 000	2 %
Totalt	3 024	159	5 %	3 480 000	168 000	5 %

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

2) Från 2020 redovisas Madrid & Barcelona som separat segment, tidigare redovisat i Övriga Europa.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Årets resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 1 033 (917) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 565 (441) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat –18 (–5) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 759 (695) miljoner kronor. Resultatet belastades med 272 (214) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 11 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 19 904 (17 519) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

De finansiella kostnaderna uppgick till 481 (470) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2020 till 1,8 % (1,9 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 39 (20) miljoner kronor avser ränta från obligationer och övriga finansiella investeringar.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna utförs av oberoende värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis. 98 % av fastigheterna har per 31 december 2020 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare. Övriga fastigheter har förvärvats i december 2020 och således anses förvärvspriset motsvara marknadsvärdet.

Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 1 244 (1 261) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 274 (1 301) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2020
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	485
Avflyttningar/Omförhandlingar	–364
Allmän marknadsvärdeförändring	1 154
Totalt	1 274

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 210 (884) miljoner kronor varav –18 (–5) miljoner kronor avser joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till –24 (–15) miljoner kronor, varav –18 (–5) avsåg joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 77 (594) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 134 (305) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 108 (100) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 511 (416) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 2 476 (2 018) miljoner kronor vid årets slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 219 (1 795) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 314 (16) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –5 543 (–3 051) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 950 (1 252) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –62 (13) miljoner kronor under året.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 57 (55) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2021

För 2021 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 550 miljoner kronor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2021. 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

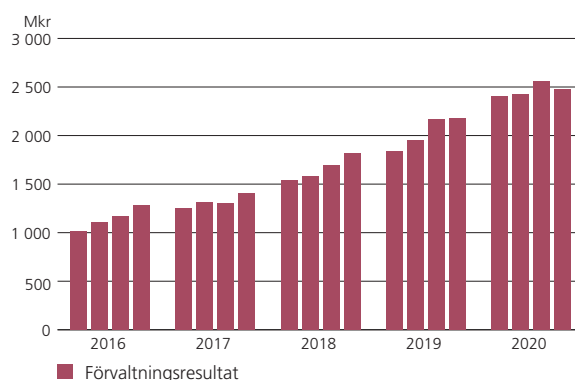
tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade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

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

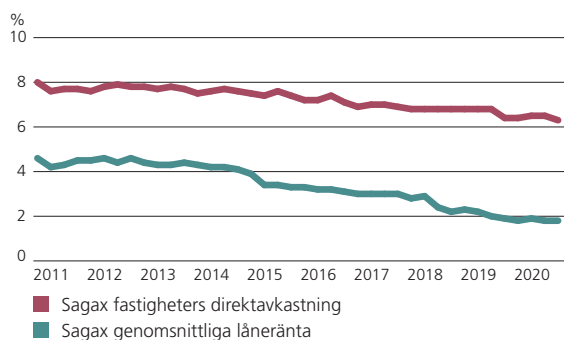
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2021	1 jan 2020
Hyresvärde	3 024	2 735
Vakans	-159	-135
Hyresintäkter	2 865	2 600
Fastighetskostnader	-495	-466
Driftsnetto	2 370	2 134
Central administration	-132	-122
Joint venture och intresseföretag	638	539
Finansnetto	-372	-352
Leasingkostnader	-26	-22
Förvaltningsresultat	2 479	2 178
Skatt	-471	-414
Resultat efter skatt	2 008	1 764
– varav ägare av preferensaktier	34	34
– varav ägare av D-aktier	252	216
– varav ägare av A- och B-aktier	1 723	1 515
Framåtriktad direktavkastning, %	6,2	6,5
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,5	6,6

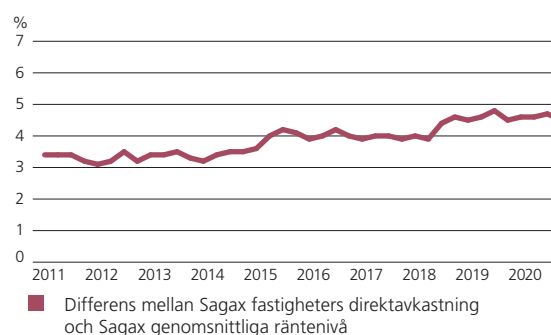
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 december 2020 omfattade fastighetsbeståndet 673 (553) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 480 000 (3 022 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad års-hyra uppgick till 3 024 (2 735) respektive 2 865 (2 600) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under året investerat 6 251 (3 544) miljoner kronor varav 5 585 (2 836) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 175 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 661 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg en portfölj bestående av 37 fastigheter i Sverige omfattande 203 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 560 000 kvadratmeter mark. Portföljen förvärvades med avsikt att upprätta ett joint venture tillsammans med NP3 Fastigheter AB. Joint venture-strukturen etablerades den 11 december 2020. Under fjärde kvartalet förvärvades totalt 18 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 105 000 kvadratmeter varav den största investeringen avsåg en fastighetsportfölj om fem fastigheter i Nederländerna. Totalt 666 (707) miljoner kronor investerades i det befintliga fastig-

hetsbeståndet. 47 miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 123 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 324 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 172 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Koncernen har avtalat om förvärv av två fastigheter i Frankrike som tillträds efter årets utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 68 miljoner kronor.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har 55 fastigheter avyttrats för 1 456 miljoner kronor varav den största försäljningen avsåg en portfölj om 37 fastigheter i Sverige i samband med upprättande av ett joint venture tillsammans med NP3 Fastigheter AB. Avtal om försäljning har ingåtts för en fastighet i Sverige och två i Finland för sammantaget 284 miljoner kronor med frånträde efter årets utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för året i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 6,3 % (6,4 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2021

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Andel		Mkr	Andel
Stockholm	78	655 000	37 000	10 552	16 100	702	23 %	93 %	654	23 %
Helsingfors	72	577 000	58 000	6 771	11 700	622	21 %	92 %	572	20 %
Nederländerna	89	466 000	9 000	4 262	9 100	337	11 %	96 %	324	11 %
Paris	82	305 000	11 000	3 465	11 400	317	10 %	96 %	306	11 %
Finland, universitetsstäder	66	356 000	11 000	3 180	8 900	326	11 %	97 %	314	11 %
Madrid & Barcelona	67	235 000	31 000	1 813	7 700	116	4 %	87 %	101	4 %
Sverige, övrigt	30	261 000	–	1 886	7 200	149	5 %	100 %	149	5 %
Finland, övrigt	129	326 000	5 000	2 527	7 800	217	7 %	99 %	215	7 %
Övriga Europa	60	299 000	6 000	3 093	10 300	239	8 %	97 %	232	8 %
Totalt	673	3 480 000	168 000	37 548	10 800	3 024	100 %	95 %	2 865	100 %

Fastighetsinvesteringar januari-december 2020

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	386	297	683	11 %	–295	387
Helsingfors	32	237	269	4 %	–	269
Nederländerna	1 039	56	1 096	18 %	–55	1 040
Paris	519	22	541	9 %	–	541
Finland, universitetsstäder	97	28	125	2 %	–3	122
Madrid & Barcelona	839	1	840	13 %	–10	831
Sverige, övrigt	1 073	7	1 080	17 %	–1 073	7
Finland, övrigt	–	14	14	0 %	–20	–6
Övriga Europa	1 600	3	1 604	26 %	–	1 604
Totalt	5 585	666	6 251	100 %	–1 456	4 795

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid årets utgång på 1 813 (1 724) hyresavtal med cirka 1 200 (1 000) hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid årets utgång. Av tabellen framgår att 1 802 (1 715) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 80 % (83 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 8 (6) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 11 % (9 %) av Sagax årshyra. Endast 3 (3) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 %

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

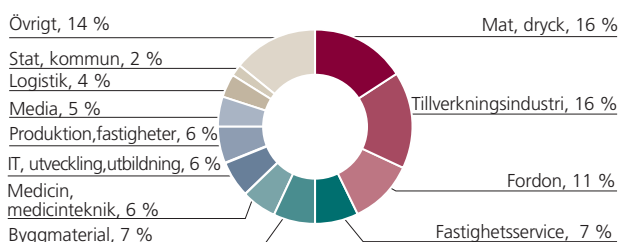
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 16 % (13 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet, 16 % (18 %) från företag inom tillverkningsindustrin samt 11 % (12 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning.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

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 52 % av årshyran förfaller år 2025 eller senare. Mellan åren 2021 och 2024 förfaller 10–14 % av årshyran per år.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel			
> 2 %	241	8	3	80	10
1–2 %	322	11	8	40	6
< 1 %	2 302	80	1 802	1	5
Totalt	2 865	100	1 813	2	5

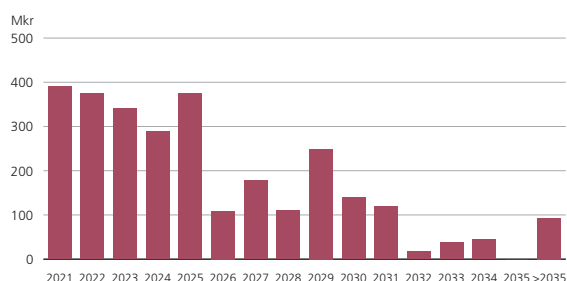
Branschexponering för hyresintäkter



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Årshyra	
		Mkr	Andel
2021	461 000	390	14%
2022	391 000	374	13%
2023	360 000	341	12%
2024	269 000	288	10%
2025	548 000	375	13%
> 2025	1 282 000	1 098	39%
Totalt	3 312 000	2 865	100%

Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

Sagax inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna utförs av oberoende värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 673 (553) fastigheter uppgick den 31 december 2020 till 37 548 (32 625) miljoner kronor. Valutakursförändringar under året har medfört att fastighetsvärdena utomlands har minskat med 1 146 (209) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 274 (1 301) miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 98 % av värderingsobjekten har per 31 december 2020 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden

nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2019, sidan 93.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

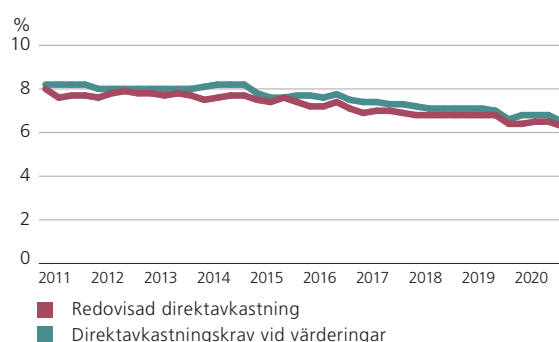
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,6–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,6–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,4 % (7,8 %) respektive 7,7 % (8,1 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,5 % (6,6 %) per 31 december 2020. Sagax redovisade direktavkastning för året uppgick som jämförelse till 6,3 % (6,4 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet. En känslighetsanalys återfinns på sidan 25.

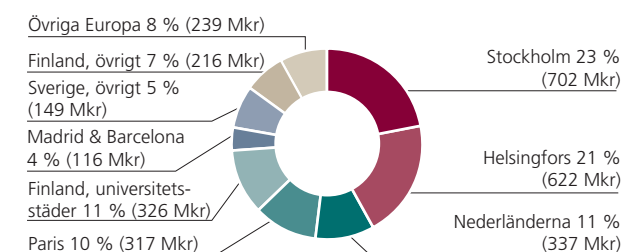
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2019	32 625	553
Förvärv av fastigheter	5 585	175
Investeringar i befintligt bestånd	666	
Försäljning av fastigheter	–1 456	–55
Omräkningseffekt valuta	–1 146	
Orealiserad värdeförändring	1 274	
Fastighetsbestånd 31 december 2020	37 548	673

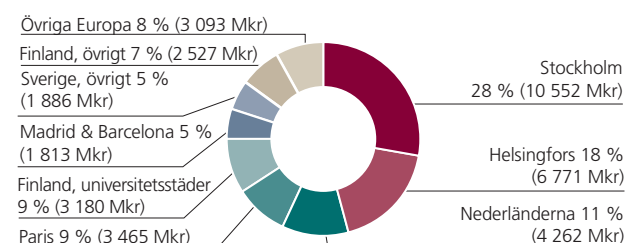
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

Sagax joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 562 (441) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 759 (695) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på derivat uppgick till -18 (-5) miljoner kronor. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 6 833 (5 693) miljoner kronor.

JOINT VENTURE

Hemsö Intressenter AB

Sagax äger, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 392 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 62 miljarder kronor den 31 december 2020. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. För mer information se bolagets hemsida, hemso.se.

Söderport Holding AB

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Nyfosa AB. Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjs av Nyfosa.

Motsvarande 69 % av Söderports hyresvärde om 894 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2020. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 51 (33) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 6 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 21 (9) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 95 % av den ekonomiska vakansen återfanns

i Stockholm vid årets slut. Söderport äger även 78,4 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

Sagax äger 50 % av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Ess-Sierra etablerades i december 2020 och verksamheten består i att äga och förvalta 37 fastigheter som är uthyrda till Beijer Bygghem AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till 203 000 kvadratmeter varav 64 % utgörs av lagerlokaler, 27 % av byggvaruhandel och 9 % av kontorslokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i universitets- och regionstäder.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB

Sagax äger 20 % av rösterna och 14 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB. NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 382 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 12,1 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 198 miljoner kronor per 30 september 2020. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Sagax äger 25 % av Fastighetsbolaget Emilshus AB. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet omfattade 56 fastigheter per 30 september 2020. För mer information se bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Sierra ¹⁾	
	2020, jan – dec	2019, jan – dec	2020, jan – dec	2019, jan – dec	2020, jan – dec	2019, jan – dec
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	–
Hyresintäkter, Mkr	3 270	3 027	818	708	5	–
Förvaltningsresultat, Mkr	1 768	1 760	466	384	3	–
Årets resultat, Mkr	3 333	3 111	844	929	49	–
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	223	218	217	192	1	–
						–
Antal fastigheter	392	370	82	80	37	–
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	62 240	55 027	11 909	10 853	1 440	–
Uthyrningsbar area, kvm	2 005 000	1 884 000	778 000	761 000	203 000	–
Hyresduration, år	9,9	9,9	4,8	4,6	6,8	–
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2	6	4	–	–
Räntebärande skulder, Mkr	38 652	35 542	6 354	5 828	842	–
Kapitalbindning, år	6,7	7,4	3,5	4,5	4,0	–
Räntebindning, år	6,2	6,4	3,1	3,1	3,2	–
Marknadsvärde för derivat, Mkr	-231	-211	-219	-208	–	–
Redovisat värde, Mkr	2 318	1 821	1 903	1 804	264	–

1) Sierra etablerades under december 2020.

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 december 2020 till 22 452 (19 257) miljoner kronor. Under året har eget kapital förändrats till följd av ett totalresultat om 3 374 miljoner kronor, nyemission av stamaktier av serie D om 508 miljoner kronor efter transaktionskostnader, nyemission av stamaktier av serie B om 11 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram samt aktieutdelning om -697 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 19 904 (17 519) miljoner kronor. Motsvarande 15 403 (13 557) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande skuld till banker uppgick till 4 125 (4 257) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av börsnoterade obligationslån om 14 698 (12 070) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 081 (1 192) miljoner kronor.

Icke säkerställda skulder motsvarade 74 % (69 %) av Sagax räntebärande skulder. Säkerställda skulder och certifikat utgjorde 26 % (31 %) av Sagax räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 575 % (492 %) och belåningsgraden uppgick till 43 % (44 %) vid årets utgång.

Den räntebärande nettoskulden motsvarade 6,4 (6,6) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,5 (6,6) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 7 för mer information.

Totalt har 7 927 (7 366) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 309 (5 031) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 4 791 (5 734) miljoner kronor har amorterats under året. Valutakursförändringar har minskat de räntebärande skulderna med 750 miljoner kronor (ökat med 124 miljoner kronor föregående år).

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 17 190 (15 232) miljoner kronor.

Periodiserade upplåningskostnader om 76 (82) miljoner kronor har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 19 828 (17 437) miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,4 (3,5) år respektive 3,4 (3,8) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 1,8 % (1,9 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Sagax har 12 393 (9 720) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 060 (6 261) miljoner kronor

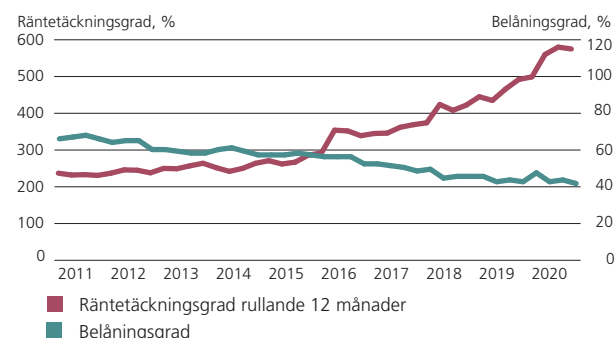
Ränte- och kapitalbindning 31 december 2020

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2021	2 760	0,3 %	14 %	700	4 %	–	–
2022	1 253	3,0 %	6 %	1 637	8 %	453	0,7 %
2023	2 295	2,8 %	12 %	4 837	24 %	430	0,2 %
2024	5 235	1,9 %	26 %	5 019	25 %	–	–
2025	4 068	1,9 %	20 %	4 701	24 %	–	–
> 2025	4 294	1,2 %	22 %	3 011	15 %	1 283	1,3 %
Summa/genomsnitt	19 904	1,8 %	100 %	19 904	100 %	2 166	0,9 %

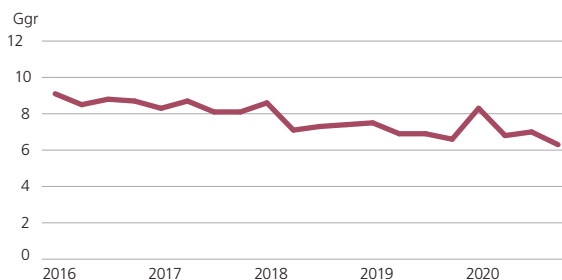
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2020	31 dec 2019
Räntebärande skulder	19 904	17 519
Räntebärande tillgångar	-550	-511
Likvida medel	-24	-86
Börsnoterade aktier	-2 140	-1 690
Nettoskuld	17 190	15 232

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



varav ränteswappar om 2 166 (2 009) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 0,9 % (1,4 %).

RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive börsnoterade aktier, uppgick den 31 december 2020

till –137 (140) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 5 424 (3 652) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 31 december 2020

Löptid	Mkr	Aktuell ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2017-2021	600	2,20 %	Stibor 3M+2,25 %	2021-02-01	SE0010636274
2017-2022	1 250	2,10 %	Stibor 3M+2,15 %	2022-02-15	SE0010324228
2019-2023	500	0,85 %	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023 ¹⁾	250	1,13 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt	2 600	1,79 %			

Löptid	Meur				
2018-2024 ¹⁾	500	2,00 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025 ¹⁾	300	2,25 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2019-2025 ¹⁾	105 ²⁾	0,87 %	2,25 % ³⁾	2025-03-13	XS1962543820
2020-2027 ¹⁾	300	1,12 %	1,12 %	2027-01-30	XS2112816934
Summa/genomsnitt	1 205	1,75 %			

1) Fasträntelån.

2) Nominellt värde uppgår till 100 miljoner euro.

3) Kupongränta.

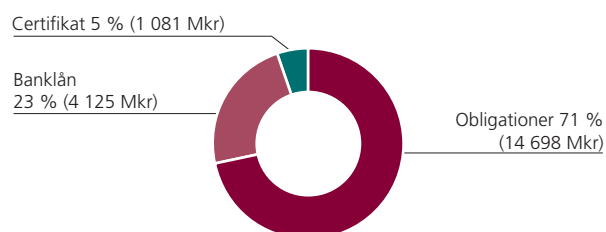
Derivatavtal 31 december 2020

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2020	Marknadsvärde 31 dec 2019	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 166	4,9	–118	–119	1
Räntetak	3 894	1,6	0	0	0
Summa	6 060		–118	–119	1

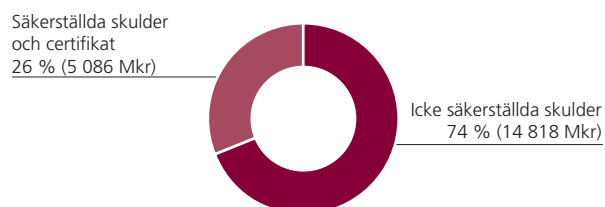
Rating och nyckeltal enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2020 31 dec	2019 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	37 %	38 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	6,5 x	5,3 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	11 %	14 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke säkerställd skuld



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Hysesintäkter	2 898	2 581	746	663
Övriga intäkter	10	27	3	1
Driftskostnader	-232	-222	-62	-57
Underhållskostnader	-79	-84	-22	-25
Fastighetsskatt	-141	-121	-38	-32
Övriga fastighetskostnader	-60	-47	-17	-14
Driftsnetto	2 397	2 133	610	536
Central administration	-132	-122	-46	-44
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 033	917	446	463
– varav förvaltningsresultat	565	441	146	126
– varav värdeförändringar	741	690	412	441
– varav skatt	-272	-214	-112	-105
Finansiella intäkter	39	20	9	2
Finansiella kostnader	-455	-446	-120	-96
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-26	-24	-7	-6
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	2 857	2 478	894	854
– varav Förvaltningsresultat	2 389	2 001	594	518
Fastigheter, realiserade	-30	-40	-19	-22
Fastigheter, orealiserade	1 274	1 301	824	775
Finansiella instrument, realiserade	1	–	1	–
Finansiella instrument, orealiserade	228	889	106	146
Resultat före skatt	4 330	4 627	1 806	1 753
Uppskjuten skatt	-511	-416	-250	-298
Aktuell skatt	-108	-100	-24	74
Periodens resultat	3 711	4 111	1 532	1 529
<i>Övrigt totalresultat</i>				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	-693	217	-845	-343
Andel övrigt totalresultat för joint venture	-13	13	-21	-10
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	355	-143	434	181
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	14	3	18	7
Totalresultat för perioden	3 374	4 201	1 118	1 365
Resultat per A- och B-aktie, kr	10,80	12,15	4,61	4,61
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	10,78	12,13	4,60	4,60
Resultat per D-aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,1	316,9	317,3	317,0
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	317,7	317,3	317,8	317,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	118,4	105,7	125,8	105,7

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 31 dec	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	37 264	32 333
Förvaltningsfastigheter till försäljning	284	292
Leasingavtal nyttjanderätt	368	346
Joint venture och intresseföretag	6 833	5 693
Räntebärande långfristiga fordringar	550	511
Övriga anläggningstillgångar	130	58
Summa anläggningstillgångar	45 429	39 233
Kassa och bank	24	86
Börsnoterade aktier	738	405
Övriga omsättningstillgångar	430	429
Summa omsättningstillgångar	1 193	921
Summa tillgångar	46 622	40 154
Eget kapital	22 452	19 257
Långfristiga räntebärande skulder	17 977	16 052
Uppskjuten skatteskuld	2 476	2 018
Räntederivat	118	119
Leasingskuld nyttjanderätt	394	370
Övriga långfristiga skulder	145	94
Summa långfristiga skulder	21 110	18 653
Företagscertifikat	1 081	1 192
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	770	193
Övriga kortfristiga skulder	1 209	858
Summa kortfristiga skulder	3 060	2 243
Summa eget kapital och skulder	46 622	40 154

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Resultat före skatt	4 330	4 627	1 806	1 753
Värdeförändringar på finansiella instrument	-228	-889	-107	-146
Värdeförändringar på fastigheter	-1 244	-1 261	-805	-755
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-1 033	-917	-446	-463
Utdelning från joint venture och intresseföretag	424	281	20	17
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader	47	42	18	8
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-21	-14	-17	-13
Betald skatt	-55	-74	-27	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 219	1 795	441	426
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	77	-4	49	108
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	237	20	105	-142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 533	1 811	595	392
Förvärv av fastigheter	-5 585	-2 836	-747	-921
Försäljning av fastigheter	1 426	1 413	1 380	492
Investeringar i befintliga fastigheter	-666	-707	-209	-184
Förvärv av börsnoterade aktier	-256	-64	-155	-
Förvärv av finansiella instrument	-7	-503	-	-503
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-260	-178	-246	-178
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-150	-150	-	-
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-41	-	-41	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-10	-25	-	-21
Minskning av övriga anläggningstillgångar	6	-	11	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 543	-3 051	-7	-1 315
Emission av D- och B-aktier	527	198	-	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-679	-560	-278	-62
Incitamentsprogram	-9	9	-	-
Upptagna lån	7 886	7 322	255	1 087
Amorterade lån	-4 791	-5 734	-706	-482
Lösen av finansiella derivat	-8	-	-8	-
Depositioner från hyresgäster	24	28	-	5
Ökning av övriga långfristiga skulder	1	-	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-	-11	-1	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 950	1 252	-739	544
Periodens kassaflöde	-60	12	-151	-380
Kursdifferens i likvida medel	-2	1	-2	-1
Förändring av likvida medel	-62	13	-153	-381
Likvida medel vid periodens ingång	86	73	177	467
Likvida medel vid periodens utgång	24	86	24	86

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2018	487	3 126	585	11 218	15 416
Emission av D-aktier	10	191	–	–	201
Transaktionskostnader	–	–3	–	–	–3
Fondemission	279	–279	–	–	–
Emission B-aktier incitamentsprogram	0	11	–	–	11
Aktieutdelning	–	–	–	–566	–566
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–7	–7
Incitamentsprogram	–	–	–	4	4
Totalresultat januari-december 2019	–	–	90	4 111	4 201
Eget kapital 31 december 2019	776	3 046	675	14 760	19 257
Emission av D-aktier	32	481	–	–	513
Transaktionskostnader	–	–5	–	–	–5
Emission B-aktier incitamentsprogram	–	–	–	20	20
Aktieutdelning	–	–	–	–697	–697
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Incitamentsprogram	–	–	–	5	5
Totalresultat januari-december 2020	–	–	–337	3 711	3 374
Eget kapital 31 december 2020	808	3 522	338	17 785	22 452

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

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftsnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	671	657	565	542	324	362	-3	-	886	904
Helsingfors	593	581	469	468	64	65	-	-12	532	521
Nederländerna	291	212	281	190	411	277	-17	-	675	467
Paris	299	242	238	181	159	223	-	-1	398	404
Finland, universitetsstäder	335	317	263	249	40	52	2	-3	305	298
Madrid & Barcelona ²⁾	101	10	87	10	236	54	-1	-	322	63
Sverige, övrigt	151	195	143	185	51	16	-1	-14	193	187
Finland, övrigt	231	233	209	210	-1	179	-11	-13	196	376
Övriga Europa	225	134	206	124	-9	74	-	1	197	199
Ej fördelat	-	-	-64	-25	-	-	1	-	-63	-25
Totalt	2 898	2 581	2 397	2 133	1 274	1 301	-30	-40	3 641	3 393

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2020 31 dec	2019 31 dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	10 552	9 840	297	302	386	27	-295	-672
Helsingfors	6 771	6 708	237	206	32	53	-	-43
Nederländerna	4 262	2 982	56	16	1 039	859	-55	-
Paris	3 465	2 919	22	125	519	674	-	-117
Finland, universitetsstäder	3 180	3 148	28	23	97	309	-3	-4
Madrid & Barcelona ²⁾	1 813	888	1	-	839	846	-10	-
Sverige, övrigt	1 886	1 828	7	2	1 073	-	-1 073	-583
Finland, övrigt	2 527	2 634	14	31	-	43	-20	-25
Övriga Europa	3 093	1 676	3	3	1 600	25	-	-10
Totalt	37 548	32 625	666	707	5 585	2 836	-1 456	-1 453

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

2) Från 2020 redovisas Madrid & Barcelona som separat segment, tidigare redovisat i Övriga Europa.

Nyckeltal

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1	7,4
Överskottsgrad, %	83	83	83	83	85	86
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	93	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	94	94	96
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 480	3 022	2 850	2 489	2 312	1 860
Antal fastigheter vid periodens utgång	673	553	512	495	440	225
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	7	7	7	8
Avkastning på eget kapital, %	18	24	24	30	33	32
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,9	2,2	3,0	3,1	3,3
Räntebindning inkl. derivat, år	3,4	3,5	3,0	2,1	2,7	3,0
Kapitalbindning, år	3,4	3,8	3,6	3,1	3,6	4,2
Soliditet, %	48	48	46	42	38	34
Belåningsgrad, %	43	44	47	50	54	59
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,5	6,6	7,1	7,7	7,8	8,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7	9,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4	2,9
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	6,4	5,3	4,3	4,0	3,7	3,3
Data per A- och B-aktie¹⁾						
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	169,60	136,20	65,70	49,10	40,87	35,87
Substansvärde (NAV), kr	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76
Eget kapital, kr	55,19	46,86	35,70	27,15	19,61	13,01
Eget kapital efter utspädning, kr	55,09	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96
Resultat, kr	10,80	12,15	9,24	8,86	7,27	4,94
Resultat efter utspädning, kr	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25	4,93
Förvaltningsresultat, kr	6,63	5,51	4,31	3,71	2,99	2,46
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98	2,45
Kassaflöde, kr	6,10	4,86	3,95	3,27	2,57	2,00
Kassaflöde efter utspädning, kr	6,09	4,86	3,95	3,26	2,56	2,00
Utdelning per aktie, kr (2020 föreslagen)	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72	0,58
Antal vid periodens utgång, miljoner	317,3	317,1	316,8	316,5	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	317,9	317,5	317,1	316,7	317,1	317,5
Genomsnittligt antal, miljoner	317,1	316,9	316,7	316,5	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	317,7	317,3	316,9	317,0	317,2	317,6
Data per D-aktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,05	36,35	31,70	29,92	28,30	–
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	–
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Utdelning per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	–
Antal vid periodens utgång, miljoner	125,8	107,8	101,9	63,6	18,2	–
Genomsnittligt antal, miljoner	118,4	105,7	83,0	43,1	2,9	–
Data per preferensaktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	35,70	38,40	34,85	33,40	30,40	31,30
Eget kapital, kr	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	16,8	16,8	16,8	16,8	58,2	58,2
Genomsnittligt antal, miljoner	16,8	16,8	16,8	35,5	58,2	57,8

1) Exklusive 2 000 000 återköpta B-aktier.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning	77	73
Administrationskostnader	-94	-89
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-17	-16
Resultat från andelar i koncernföretag	511	258
Resultat från andelar i joint venture	85	64
Finansiella intäkter	44	616
Finansiella kostnader	-85	-673
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	538	249
Bokslutsdispositioner	52	98
Skatt	-2	-4
Periodens resultat	589	343
<i>Övrigt totalresultat</i>		
Övrigt totalresultat	0	0
Totalresultat för perioden	589	343

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2020 31 dec	2019 31 dec
Fordringar på koncernföretag	1 654	1 627
Övriga finansiella anläggningstillgångar	8 035	6 778
Summa anläggningstillgångar	9 690	8 404
Kassa och bank	0	1
Fordringar på koncernföretag	13 669	11 497
Övriga omsättningstillgångar	93	58
Summa omsättningstillgångar	13 762	11 556
Summa tillgångar	23 453	19 961
Eget kapital	4 227	3 821
Obeskattade reserver	30	30
Långfristiga räntebärande skulder	10 673	7 868
Skulder till koncernföretag	3 554	3 423
Uppskjuten skatteskuld	4	3
Summa långfristiga skulder	14 232	11 294
Kortfristiga räntebärande skulder	1 081	1 295
Skulder till koncernföretag	3 514	3 223
Övriga kortfristiga skulder	368	298
Summa kortfristiga skulder	4 964	4 815
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	23 453	19 961

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 19 807 (14 830) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 58 412 (47 812) 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 461 863 558 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar.

Sagax genomförde i juni en riktad emission om 18 000 000 stamaktier av serie D. Därutöver har 288 119 stamaktier av serie B emitterats till följd av att teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogrammet 2017/2020 utnyttjats. Sammanlagt har emissionerna tillfört bolaget 532 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 och år.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,6 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2018-

2021, 2019-2022 respektive 2020-2023. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 6,62 (5,51) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 25,5 (24,7).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 55,09 (46,78) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 66,38 (56,77) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 307 % (292 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 255 % (240 %) av substansvärdet per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

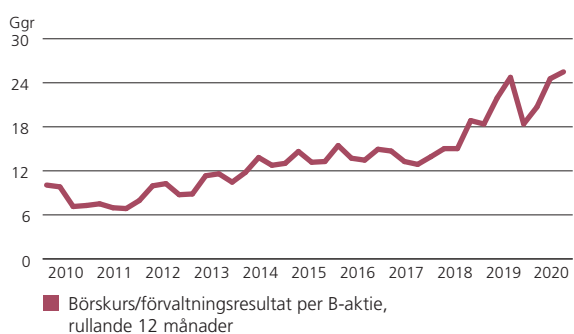
	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2020	31 dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
A-aktier	168,50	139,00	4	3	0,5	0,4
B-aktier	169,60	136,20	22	9	33,4	9,5
D-aktier	32,05	36,35	58	62	8,3	9,3
Preferensaktier	35,70	38,40	30	36	0,7	0,9

Nyckeltal per B-aktie

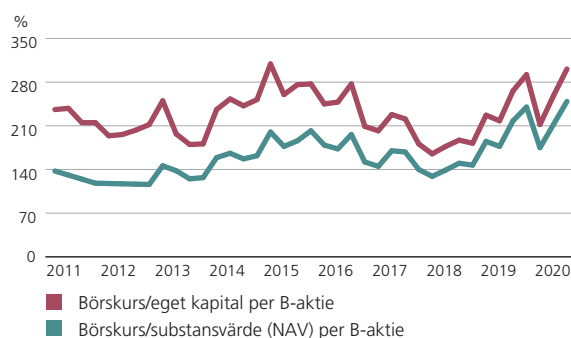
	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	169,60	136,20	64,70	49,10	40,87	35,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	6,62	5,51	4,30	3,70	2,98	2,45
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾	6,09	4,86	3,94	3,26	2,56	2,00
Eget kapital efter utspädning, kr	55,11	46,78	35,67	27,13	19,57	12,96
Substansvärde, kr	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89	17,76
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	25,6	24,7	15,0	13,3	13,7	14,6
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾	27,9	28,0	16,4	15,1	16,0	18,0
Börskurs/Eget kapital, %	308	292	182	181	209	277
Börskurs/Substansvärde, %	255	240	147	140	152	202

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 31 december 2020

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	12 955	Privatpersoner bosatta i Sverige	17 825	9%	Sverige	18 618	89%
501–1 000	1 799	Privatpersoner bosatta utomlands	113	0%	Schweiz	19	3%
1 001–2 000	1 424	Företag/institutioner i Sverige	793	80%	USA	35	2%
2 001–5 000	1 538	Företag/institutioner utomlands	1 076	11%	Irland	33	1%
5 001–10 000	759				Storbritannien	61	1%
10 001–50 000	912				Övriga	1 041	4%
50 001–	420						
Totalt	19 807	Totalt	19 807	100%	Totalt	19 807	100%

Största aktieägare 31 december 2020¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 648 800	68 865 112	1 192 228	775	17,5 %	25,2 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	34 970 660	95 600	–	8,5 %	11,1 %
Rutger Arnhult med bolag	5 778 141	24 836 508	6 652 150	–	8,1 %	12,7 %
Fjärde AP-fonden	5 716	17 882 616	12 821 678	–	6,6 %	4,4 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,2 %	3,5 %
SEB Fonder	–	15 327 139	139 000	–	3,3 %	2,2 %
Avanza Pension	45 330	953 171	11 726 480	1 359 742	3,0 %	2,1 %
Länsförsäkringar Fonder	–	13 340 935	–	–	2,9 %	1,9 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	8 959 127	–	–	2,0 %	2,0 %
ODIN Fonder	–	8 366 052	–	–	1,8 %	1,2 %
Erik Selin med bolag	1 160 000	4 480 000	2 028 868	–	1,7 %	2,6 %
Johan Thorell med bolag	203 254	6 949 125	–	–	1,5 %	1,3 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	2 119 784	4 200 000	–	1,4 %	1,2 %
Handelsbanken Fonder	–	6 234 678	–	–	1,3 %	0,9 %
Andra AP-fonden	–	5 219 916	–	–	1,1 %	0,7 %
Didner & Gerge Fonder	–	4 660 376	–	–	1,0 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 400 000	–	1,0 %	0,6 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 440 000	0,8 %	0,5 %
Vanguard	–	–	3 056 555	508 217	0,8 %	0,5 %
Lars Ingvarsson med bolag	–	3 346 410	100 000	–	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 847 169	250 739 267	46 579 225	5 308 734	70,5 %	75,7 %
Övriga aktieägare	3 985 715	39 707 379	79 220 775	11 475 294	29,1 %	24,3 %
Delsumma	26 832 884	290 446 646	125 800 000	16 784 028	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 832 884	292 446 646	125 800 000	16 784 028	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	15 533 388	116 872 066	5 908 142	923	29,9 %	39,7 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 832 884	1,0	26 832 884	38 %	6 %
B-aktier	292 446 646	0,1	29 244 665	42 %	63 %
D-aktier	125 800 000	0,1	12 580 000	18 %	27 %
Preferensaktier	16 784 028	0,1	1 678 403	2 %	4 %
Summa	461 863 558		70 335 952	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stig- ande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekost- nader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansie- ring består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I

syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäligen villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexpo- neringen den 31 december 2020, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 8 496 (6 205) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valuta- kurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖKAD OSÄKERHET ORSAKAD AV COVID-19-PANDEMIN

Covid-19-pandemin har medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras.

Sagax exponering mot särskilt utsatta sektorer såsom hotell, restaurang och besöksnäring är låg. Hyresintäkterna fördela- des på 1 813 hyresavtal. 80 % av intäkterna var hänförliga till 1 802 hyresavtal, envar med ett hyresvärde understigande 1 % av bolagets hyresintäkter.

Sagax genomsnittliga hyresförluster har understigit 0,1 % av hyresintäkterna under den senaste tioårsperioden och upp- gick till 0,02 % under 2020. Den negativa makroekonomiska utvecklingens påverkan på Sagax hyresgäster är dock ound- viklig.

Sagax likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter upp- gick den 31 december 2020 till 4 367 miljoner kronor varav 24 miljoner kronor i likvida medel. Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 219 miljoner kronor.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-7 510	-3 755	-	3 755	7 510
Belåningsgrad, %	51	47	43	39	37

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	514	544	575	605	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-979/+1 053
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-896/+921
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 432/-1 427
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-234/+235

ÖVRIGA RISKER

Skatteverket har i ett beslut den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 nekat koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Den 7 februari 2019 fastställde förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Sagax uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktigt och

berört bolag har därför överklagat beslutet till nästa instans. I det fall Skatteverkets beslut fastställs bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till –156 miljoner kronor.

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2020¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 28	+/- 23	+/- 23
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 28	+/- 23	+/- 23
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 5	+/- 4	+/- 4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %	-29/+11	-23/+9	-23/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %	-7/-8	-6/-6	-6/-6
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %	-43/+25	-34/+20	-34/+20
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %	-14/+0	-12/+0	-12/+0
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+/-135	+/-105	+/-850
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2021	+/- 10 %	+/-9	+/-7	+/-7

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Redovisningsprinciper och väsentliga händelser

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2019 och ska läsas tillsammans med denna.

Det föreligger inga förändringar av IFRS under 2020 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering. Bolagets segmentsindelning har ändrats från och med 1 januari 2020. Segmentet Madrid & Barcelona redovisas separat från att tidigare redovisats i Övriga Europa. Jämförelsesiffrorna har justerats för att beakta detta.

Sagax andel av resultatet i intresseföretagen NP3 och Emilshus baseras på finansiella rapporter per 31 september 2020. Resultatet per helår har tagits fram genom antagandet att resultatet för det fjärde kvartalet är densamma som kvartal tre. Resultat från värdeförändringar har antagits vara oförändrade sedan föregående kvartal.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 3 februari 2021 kommunicerade Sagax att styrelsen avser att kalla till en extra bolagsstämma att avhållas den 19 mars 2021. Beslut skall där fattas om en minskning av aktiekapitalet genom obligatorisk inlösen av samtliga 16 784 028 preferensaktier i enlighet med punkt 5.6 i Sagax bolagsordning. Inlösen av preferensaktierna föreslås ske efter att utdelning om 0,50 kronor per preferensaktie utbetalats den 7 april 2021. För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande, [Pressmeddelande 3 februari 2021](#).

I januari 2021 emitterade Sagax inom ramen för sitt EMTN program ett icke säkerställt obligationslån om 400 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet löper till den 26 januari 2028. Fast räntekupong uppgår till 0,75 procent. Obligationslånet kommer att användas för att refinansiera existerande skuld samt till bolagets löpande verksamhet. För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande, [Pressmeddelande 19 januari 2021](#).

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 8 februari 2021
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 inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 februari 2021, klockan 17.40, CET.

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2021	5 maj 2021
Årsstämma 2020	5 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	15 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	28 oktober 2021

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER

Mars 2021

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2021
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2021
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2021
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	7 april 2021

Juni 2021¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 juni 2021
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2021
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2021
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	5 juli 2021

September 2021¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2021
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2021
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2021
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	5 oktober 2021

December 2021¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2021
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2021
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2021
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	5 januari 2022

1) Av styrelsen föreslagna.

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

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

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

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Avkastning på eget kapital		
Resultat efter skatt	3 711	4 111
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Genomsnittligt eget kapital	20 855	17 337
Avkastning på eget kapital	18 %	24 %
Avkastning på totalt kapital		
Förvaltningsresultat	2 389	2 001
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Finansiella kostnader	481	470
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Resultat före finansiella kostnader	2 870	2 471
Genomsnittligt totalt kapital	43 388	36 922
Avkastning på totalt kapital	7 %	7 %
Areamässig uthyrningsgrad		
Kontrakterad area, tusental kvm	3 312	2 868
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 480	3 022
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	95 %
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	19 904	17 519
Totala tillgångar	46 622	40 154
Belåningsgrad	43 %	44 %
Direktavkastning		
Driftsnetto	2 397	2 133
Återläggning av tomträttsavgäld	–25	–24
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	57	10
Valutaomräkning till balansdagskurs	–67	–19
Justerat driftsnetto	2 362	2 100
Fastigheternas bokförda värde	37 548	32 625
Direktavkastning	6,3 %	6,4 %
EBITDA rullande 12 månader		
Driftsnetto	2 397	2 133
Central administration	–132	–122
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	424	281
EBITDA	2 689	2 292
Eget kapital per A- och B-aktie		
Eget kapital	22 452	19 257
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 940	–4 310
Korrigerat eget kapital	17 512	14 947
Antal aktier, st	317 279 530	316 991 411
Antal aktier efter utspädning, st	317 891 458	317 506 353
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	55,19	46,86
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	55,09	46,78

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad		
Kontrakterad årshyra	2 865	2 600
Hyresvärde	3 024	2 735
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	95 %
Framåtriktad direktavkastning		
Driftsnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 370	2 134
Återläggning av tomträttsavgäld	–25	–22
Justerat driftsnetto	2 345	2 112
Fastigheternas bokförda värde	37 548	32 625
Framåtriktad direktavkastning	6,2 %	6,5 %
Framåtriktad EBITDA		
Driftsnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 370	2 134
Central administration	–132	–122
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	424	281
Framåtriktad EBITDA	2 662	2 292
Förvaltningsresultat		
Resultat efter skatt	3 711	4 111
Skatt	891	730
Värdeförändringar	–2 213	–2 840
Förvaltningsresultat	2 389	2 001
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Förvaltningsresultat	2 389	2 001
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–285	–249
Justerat förvaltningsresultat	2 104	1 752
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,62	5,51
Kassaflöde per A- och B-aktie		
Resultat före skatt	4 330	4 627
Ej kassaflödespåverkande poster	–2 055	–2 758
Betald skatt	–55	–74
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–285	–249
Kassaflöde	1 935	1 546
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,09	4,86
Nettoskuld		
Räntebärande skulder	19 904	17 519
Räntebärande tillgångar	–550	–511
Likvida medel och börsnoterade aktier	–2 164	–1 776
Nettoskuld	17 190	15 232

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoskuld enligt EMTN-program		
Räntebärande skulder	19 904	17 519
Likvida medel och börsnoterade aktier	-2 164	-1 776
Nettoskuld enligt EMTN-program	17 740	15 743
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar		
Nettoskuld enligt EMTN-program	17 740	15 743
Totala tillgångar	46 622	40 154
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	38 %	39 %
Nettoskuld/EBITDA		
Nettoskuld	17 190	15 232
EBITDA rullande 12 månader	2 689	2 292
Nettoskuld/EBITDA	6,4 x	6,6 x
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA		
Nettoskuld	17 190	15 232
EBITDA, framåtriktad	2 662	2 292
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,5 x	6,6 x
Nettoskuld/Totala tillgångar		
Nettoskuld	17 190	15 232
Totala tillgångar	46 622	40 154
Nettoskuld/Totala tillgångar	37 %	38 %
Preferenskapital		
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00
Antal utestående preferensaktier, st	16 784 028	16 784 028
Preferenskapital	537	537
Resultat per A- och B-aktie¹⁾		
Resultat efter skatt	3 711	4 111
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-285	-249
Justerat resultat efter skatt	3 426	3 862
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	10,78	12,13
Räntebärande skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	17 977	16 052
Företagscertifikat	1 081	1 192
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	770	193
Återläggning periodiserade upplåningskostnader	76	82
Räntebärande skulder	19 904	17 519
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	2 389	2 001
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-565	-441
Utdelning från joint venture och intresseföretag	424	281
Finansiella kostnader	481	470
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 729	2 311
Räntetäckningsgrad	5,7 x	4,9 x

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program		
Förvaltningsresultat	2 389	2 001
Finansnetto	442	470
Förvaltningsresultat före finansnetto	2 831	2 471
Räntetäckningsgrad	6,4 x	5,3 x
Soliditet		
Eget kapital	22 452	19 257
Totala tillgångar	46 622	40 154
Soliditet	48 %	48 %
Substansvärde (NAV)		
Eget kapital	22 452	19 257
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 940	-4 310
Återläggning av derivat	118	119
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	2 590	2 333
Återläggningar hänförliga till joint venture	881	741
Substansvärde (NAV)	21 101	18 140
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	66,38	56,77
Säkerställda skulder/Totala tillgångar		
Säkerställda skulder	5 086	5 449
Totala tillgångar	46 622	40 154
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	11 %	14 %
Överskottsgrad		
Driftsnetto	2 397	2 133
Hyresintäkter	2 898	2 581
Överskottsgrad	83 %	83 %

1) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2020 uppgick till 3 480 000 kvadratmeter fördelat på 673 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se