

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2021

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – mars 2021

FÖRSTA KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna ökade med 4 % till 731 miljoner kronor (703 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 % till 637 (565) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 14 % till 1,80 (1,58) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 381 (279) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 226 (–128) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 157 (749) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 414 (416) miljoner kronor motsvarande 1,10 (1,11) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 971 (3 230) miljoner kronor.
- Den 19 mars 2021 beslutades på extra bolagsstämman om minskning av aktiekapitalet genom obligatorisk inlösen av samtliga preferensaktier. Sista dag för handel med preferensaktierna var den 1 april och avstämningsdag för inlösen var den 7 april.

JUSTERAD PROGNOIS 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 2 650 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 2 550 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2020.

Nyckeltal i urval

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	1,80	1,58	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Förändring jämfört med föregående år, %	14	23	20	28	16	24	22
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,59	2,16	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2020 föreslagen)	–	–	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,8	8,3	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	4,8	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Belåningsgrad, %	43	49	43	44	47	50	54
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	40 410	37 339	37 548	32 625	29 024	23 771	20 628
Fastigheternas direktavkastning, %	6,0	6,4	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1



Under första kvartalet förvärvade Sagax 51 000 kvadratmeter logistik- och produktionslokaler i Vanda, 20 minuter norr om centrala Helsingfors, från livsmedelsbolaget HKScan. Investeringen uppgick till motsvarande 800 miljoner kronor. I samband med tillträdet ingick HKScan ett 20-årigt hyresavtal. Under 2020 omsatte HKScan 17,9 miljarder kronor och hade 7 000 anställda.

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 löste in samtliga preferensaktier den 7 april 2021 och har därefter tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. D-aktierna möjliggör att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

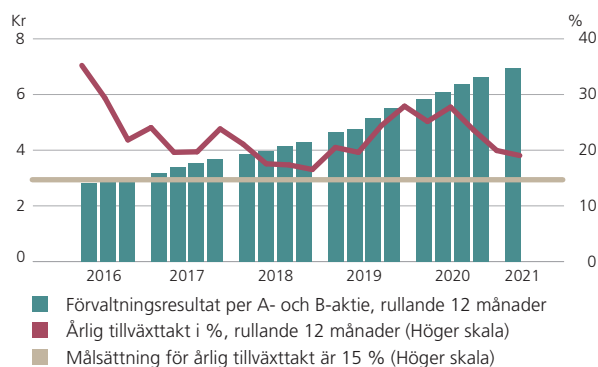
Förvaltningsstrategi

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

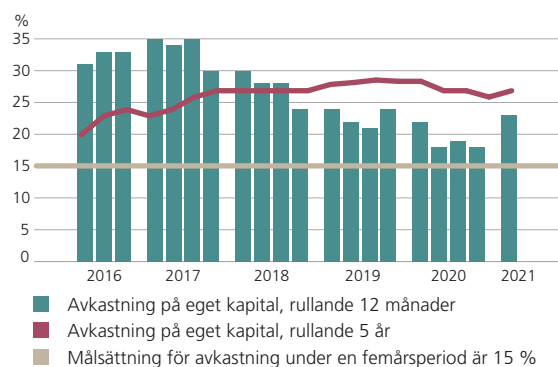
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	23 %	27 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	19 %	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:

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.

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.

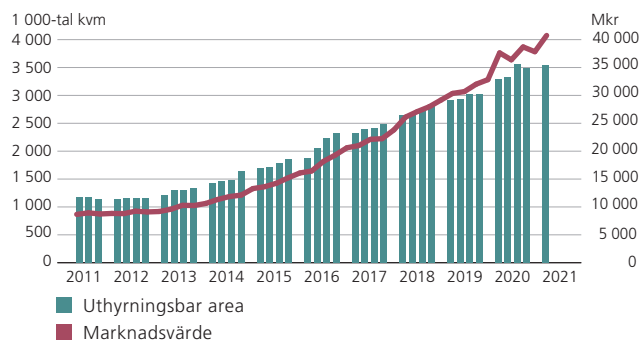
Ekonomisk uthållighet

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

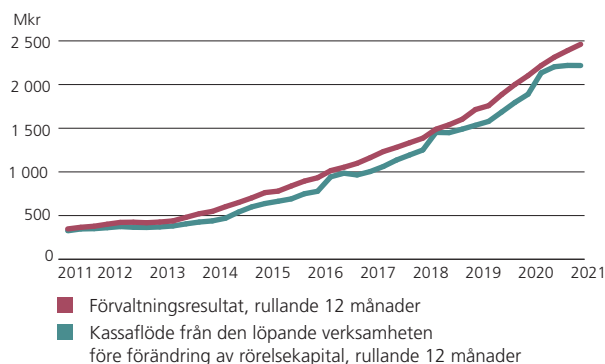
Professionella och engagerade medarbetare

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 mars 2021. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 13 % till 637 (565) miljoner kronor varav 161 (133) 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 14 % till 1,80 (1,58) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 381 (279) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 226 (–128) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 116 (–150) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 34 (44) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för 76 (–22) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 157 (749) miljoner kronor.

INTÄKTER

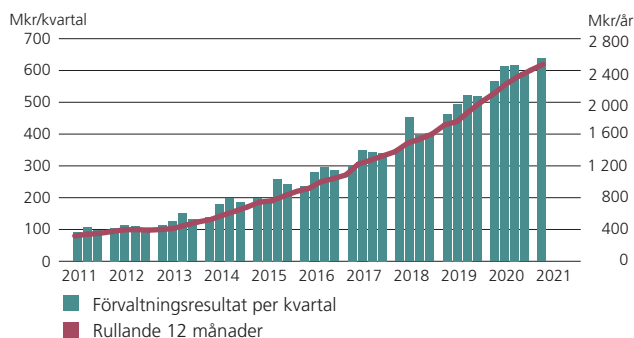
Hysesintäkterna ökade med 4 % till 731 (703) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Intäkterna har påverkats negativt med 27 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år till följd av att kronan stärkts mot euron.

Övriga intäkter uppgick till 14 (1) miljoner kronor. Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 0,9 % (3,0 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Helsingfors 2,7 %, Övriga Sverige 2,5 % samt Paris 1,8 %. Övriga marknadssegment har i genomsnitt uppvisat intäktsökningar om –0,1 % i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter.

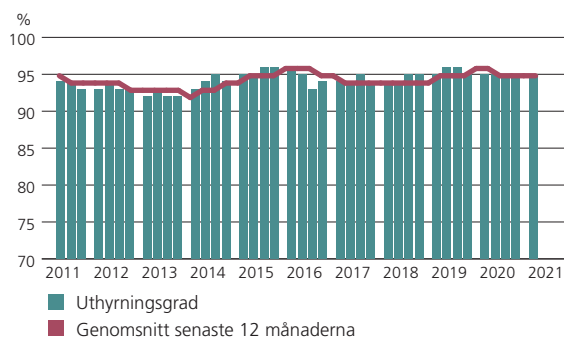
DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 27 (20) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 27 (18) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter minskade med 4 (3) miljoner kronor och uppgick till 31 (19) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har ej påverkat vakansvärdet (9 miljoner kronor föregående år). Sam-

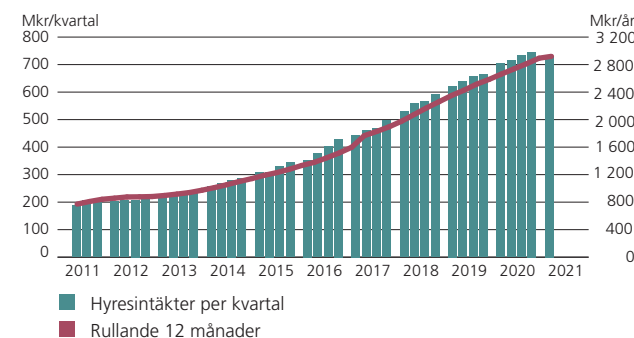
Förvaltningsresultat



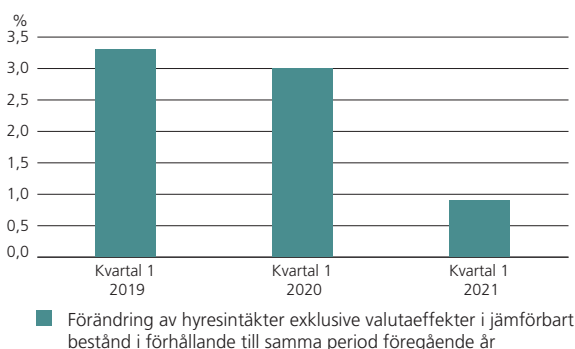
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Hyresintäkter jämförbart bestånd



mantaget har vakansvärdet minskat med 2 (-12) miljoner kronor och uppgick till 157 (147) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 111 (85) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 110 (82) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 1 miljon kronor (4) har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 40 miljoner kronor under 2021. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 34 (15) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 92 (89) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 36 (35) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 15 (14) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 30 (29) miljoner kronor motsvarande 4,0 % (4,0 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 84 (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	27
Frankrike	9
Nederländerna	8
Spanien	5
Totalt	84

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-mar	2020 jan-dec
Ingående vakans respektive år	159	135
Avflyttningar	27	128
Inflyttningar	-27	-123
Förändring av lämnade rabatter	-4	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	11
Vakansvärde, försålda fastigheter	-1	-1
Valutakursförändring	2	-3
Utgående vakansvärde	157	159
Uppsagt för omförhandling	1	-
Uppsagda avtal, ej avflyttat	110	68
Uthyrning, ej inflyttat	-34	-17
Justerat utgående vakansvärde	234	210

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2021	44	40
2022	18	55
2023	2	11
2024	4	4
2025	1	1
>2025	-	-
Totalt	69	110

Vakanser 1 april 2021

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	708	50	7 %	634 000	34 000	5 %
Helsingfors	701	46	7 %	640 000	53 000	8 %
Nederländerna	347	13	4 %	473 000	14 000	3 %
Paris	330	13	4 %	315 000	12 000	4 %
Finland, universitetsstäder	336	13	4 %	355 000	12 000	3 %
Madrid & Barcelona	129	14	11 %	239 000	29 000	12 %
Övriga Sverige	155	3	2 %	266 000	6 000	2 %
Övriga Finland	226	2	1 %	326 000	6 000	2 %
Övriga Europa	245	4	2 %	296 000	4 000	1 %
Totalt	3 176	157	5 %	3 544 000	170 000	5 %

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 470 (263) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 161 (133) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 41 (–15) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 402 (217) miljoner kronor. Resultatet belastades med 135 (72) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 11 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har minskat till 21 701 (22 907) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 107 (115) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 mars 2021 till 1,6 % (1,8 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 11 (10) miljoner kronor avser ränta från obligationer och övriga finansiella investeringar.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Med undantag för fem tyska fastigheter inhämtar Sagax externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna utförs av oberoende värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis. 97 % av fastigheterna har per 31 mars 2021 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare. Övriga fastigheter har förvärvats under första kvartalet och således anses förvärvspriset motsvara marknadsvärdet. Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 1 381 (279) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 378 (280) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2021
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	212
Avflyttningar/Omförhandlingar	–34
Allmän marknadsvärdeförändring	1 201
Totalt	1 378

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 226 (–128) miljoner kronor varav 41 (–15) miljoner kronor avser joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 76 (–22) miljoner kronor, varav 41 (–15) avsåg joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 116 (–150) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 52 (44) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 33 (17) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 321 (95) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 2 827 (2 175) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 414 (416) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –384 (–60) miljoner kronor huvudsakligen till följd av att betalningar av upplupna årsräntor på obligationslån är koncentrerade till första kvartalet. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 497 (–3 350) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 459 (4 624) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –8 (1 656) miljoner kronor under perioden.

MODERBOLAGET

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

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS 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 2 650 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 2 550 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2020.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 2021. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

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

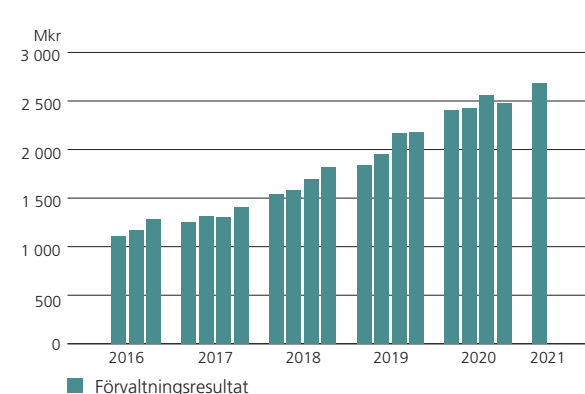
ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna 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 18 % (19 %) schablonskatt.

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

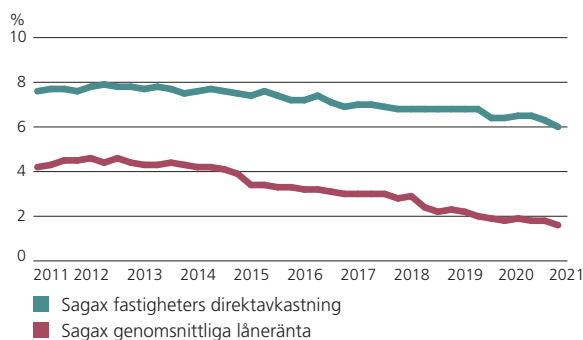
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2021	1 jan 2021
Hyresvärde	3 176	3 024
Vakans	-157	-159
Hyresintäkter	3 019	2 865
Fastighetskostnader	-523	-495
Driftnetto	2 496	2 370
Central administration	-133	-132
Joint venture och intresseföretag	684	638
Finansnetto	-340	-372
Leasingkostnader	-26	-26
Förvaltningsresultat	2 682	2 479
Skatt	-483	-471
Resultat efter skatt	2 199	2 008
– varav ägare av preferensaktier	–	34
– varav ägare av D-aktier	253	252
– varav ägare av A- och B-aktier	1 947	1 723
Framåtriktad direktavkastning, %	6,1	6,2
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,6	6,4

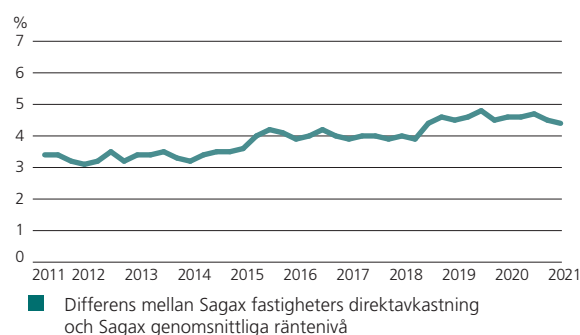
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 mars 2021 omfattade fastighetsbeståndet 681 (653) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 544 000 (3 297 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad års-hyra uppgick till 3 176 (3 102) respektive 3 019 (2 955) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 1 175 (3 244) miljoner kronor varav 1 055 (3 107) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 73 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg 51 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 92 000 kvadratmeter mark i segmentet Helsingfors. Totalt 120 (136) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 18 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 34 miljoner kronor investe-

rades i samband med nyuthyrningar, 41 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 28 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna.

Koncernen har avtalat om förvärv av fyra fastigheter i Frankrike och en fastighet i Spanien som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 228 miljoner kronor.

AVYTTRINGAR

Under perioden har fyra fastigheter avyttrats för sammanlagt 288 miljoner kronor varav 83 miljoner kronor frånträds efter periodens utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 6,0 % (6,4 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2021

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Marknadsvärde			Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra Mkr
				Mkr	Andel	Kr/kvm			
Stockholm	79	634 000	34 000	10 722	27 %	16 900	708	93 %	658
Helsingfors	73	640 000	53 000	8 346	21 %	13 000	701	93 %	654
Nederländerna	90	473 000	14 000	4 540	11 %	9 600	347	96 %	334
Paris	85	315 000	12 000	3 745	9 %	11 900	330	96 %	317
Finland, universitetsstäder	65	355 000	12 000	3 427	8 %	9 700	336	96 %	323
Madrid & Barcelona	67	239 000	29 000	1 887	5 %	7 900	129	89 %	115
Övriga Sverige	33	266 000	6 000	1 949	5 %	7 300	155	98 %	152
Övriga Finland	129	326 000	6 000	2 655	7 %	8 100	226	99 %	224
Övriga Europa	60	296 000	4 000	3 140	8 %	10 600	245	98 %	241
Totalt	681	3 544 000	170 000	40 410	100 %	11 400	3 176	95 %	3 019

Fastighetsinvesteringar januari-mars 2021

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Netto-investeringar
Stockholm	43	45	88	7 %	-203	-115
Helsingfors	814	38	852	72 %	-	852
Nederländerna	58	7	65	6 %	-	65
Paris	96	8	104	9 %	-	104
Finland, universitetsstäder	-	16	16	1 %	-2	14
Madrid & Barcelona	-	1	1	0 %	-	1
Övriga Sverige	46	2	48	4 %	-	48
Övriga Finland	-	1	1	0 %	-	1
Övriga Europa	-	1	1	0 %	-	1
Totalt	1 057	120	1 176	100 %	-205	971

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 periodens utgång på 1 828 (1 765) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 817 (1 754) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 81 % (79 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 9 (7) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 13 % (9 %) av Sagax årshyra. Endast 2 (4) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter.

Dessa avtal svarade sammanlagt för 6 % (11 %) av koncernens årshyra.

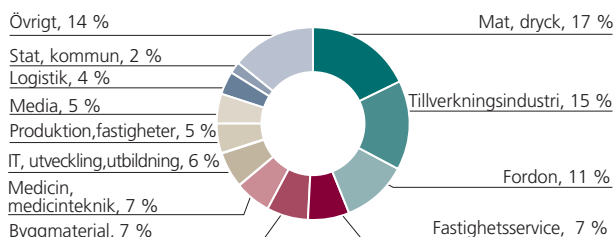
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 17 % (16 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet, 15 % (18 %) från företag inom tillverkningsindustrin samt 11 % (11 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 54 % av årshyran förfaller år 2025 eller senare. Mellan åren 2021 och 2024 förfaller 8-13 % av årshyran per år.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	191	6	2	95	10
1–2 %	395	13	9	44	7
< 1 %	2 433	81	1 817	1	5
Totalt	3 019	100	1 828	2	5

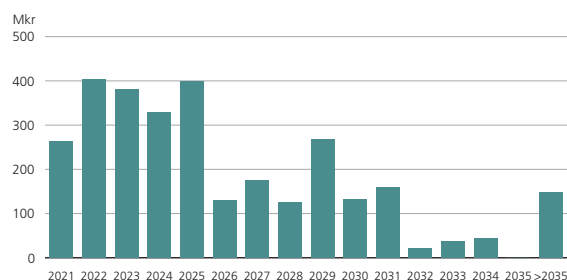
Branschexponering för hyresintäkter



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Årshyra	
		Mkr	Andel
2021	296 000	263	9 %
2022	433 000	403	13 %
2023	400 000	382	13 %
2024	312 000	329	11 %
2025	557 000	399	13 %
> 2025	1 377 000	1 243	41 %
Totalt	3 374 000	3 019	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 681 (653) fastigheter uppgick den 31 mars 2021 till 40 410 (37 339) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena utomlands har ökat med 513 (1 204) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 1 378 (280) miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 97 % av värderingsobjekten har per 31 mars 2021 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

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

nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2020, sidan 89.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

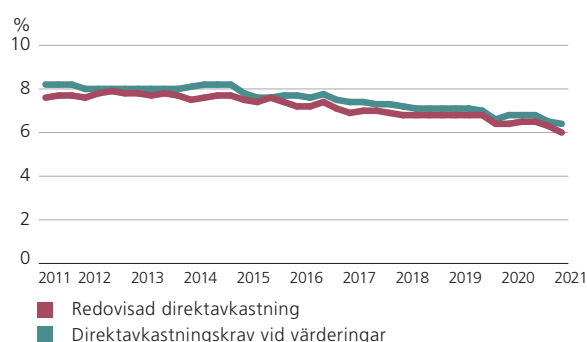
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,4–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,4–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,3 % (7,8 %) respektive 7,5 % (8,1 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,8 %) per 31 mars 2021. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,0 % (6,4 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet. En känslighetsanalys återfinns på sidan 25.

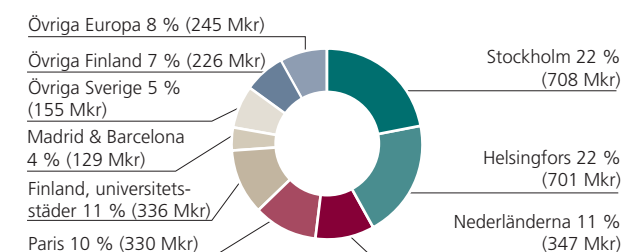
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2020	37 548	673
Förvärv av fastigheter	1 057	10
Investeringar i befintligt bestånd	120	
Avyttring av fastigheter	–205	–2
Omräkningseffekt valuta	513	
Orealiserad värdeförändring	1 378	
Fastighetsbestånd 31 mars 2021	40 410	681

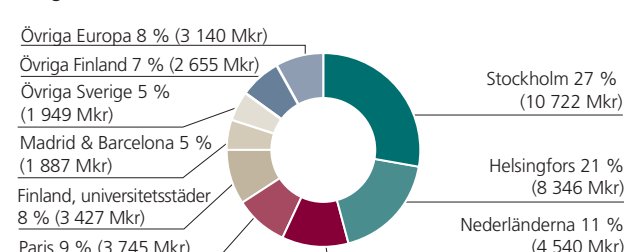
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

Sagax joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 161 (133) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 402 (217) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på derivat uppgick till 41 (–15) miljoner kronor. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 7 478 (6 037) 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 408 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 66 miljarder kronor den 31 mars 2021. 95 % 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 70 % av Söderports hyresvärde om 904 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 mars 2021. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 49 (39) miljoner kronor vid periodens slut motsvarande en vakansgrad om 5 % (5 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 19 (10) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid ny-

uthyrning. 95 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens 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 Byggmaterial 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 22 % av rösterna och 15 % 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 391 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 13,0 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 245 miljoner kronor per 31 mars 2021. 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 70 fastigheter per 31 mars 2021. För mer information se bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra ¹⁾	
	2021, jan – mar	2020, jan – mar	2021, jan – mar	2020, jan – mar	2021, jan – mar	2020, jan – mar
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	–
Hyresintäkter, Mkr	857	797	213	202	23	–
Förvaltningsresultat, Mkr	481	445	117	111	15	–
Periodens resultat, Mkr	935	364	394	279	19	–
Sagax andel av totalresultat, Mkr	137	65	188	135	15	–
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	60	55	54	51	7	–
	2021, 31 mar	2020, 31 mar	2021, 31 mar	2020, 31 mar	2021, 31 mar	2020, 30 mar
Antal fastigheter	408	376	82	80	37	–
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	65 528	57 300	12 311	11 445	1 449	–
Uthyrningsbar area, kvm	2 101 000	1 890 000	782 000	732 000	203 000	–
Hyresduration, år	9,8	9,8	4,8	5,0	6,5	–
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2	5	5	–	–
Räntebärande skulder, Mkr	41 626	37 307	6 330	5 834	843	–
Kapitalbindning, år	6,9	7,3	3,2	4,3	3,7	–
Räntebindning, år	6,6	6,9	2,9	2,9	2,2	–
Marknadsvärde för derivat, Mkr	–95	–287	–177	–224	–	–
Redovisat värde, Mkr	3 395	2 684	2 097	1 564	280	–

1) Ess-Sierra etablerades i december 2020.

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 mars 2021 till 24 783 (20 400) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av ett totalresultat om 2 331 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 21 701 (22 907) miljoner kronor. Motsvarande 17 667 (18 810) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande skuld avseende börsnoterade obligationslån uppgick till 18 340 (15 827) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av skuld till banker om till 1 451 (6 291) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 911 (789) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder motsvarade 85 % (85 %) av Sagax räntebärande skulder. Säkerställda skulder och certifikat utgjorde 15 % (15 %) av Sagax räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 545 % (479 %) och belåningsgraden uppgick till 43 % (49 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 6,8 (8,3) gånger

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

Totalt har 5 284 (5 527) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 993 (3 309) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 3 745 (809) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 319 (774) miljoner kronor.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 18 398 (19 480) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,0 (2,7) år respektive 4,1 (4,0) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 1,6 % (1,8 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Sagax har 16 593 (13 485) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 4 095 (6 614) miljoner kronor varav ränteswappar om 1 534 (2 051) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,1 % (1,4 %).

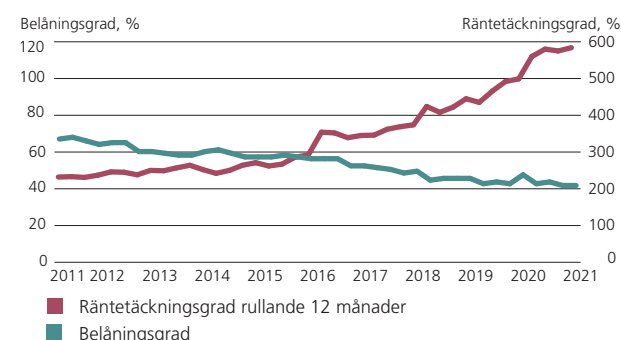
Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2021

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2021	1 838	0,6 %	8 %	105	0 %	–	–
2022	800	3,8 %	4 %	1 308	6 %	–	–
2023	1 217	2,0 %	6 %	3 308	15 %	251	0,5 %
2024	5 325	2,0 %	25 %	5 105	24 %	–	–
2025	4 131	2,1 %	19 %	4 768	22 %	–	–
> 2025	8 390	1,1 %	39 %	7 107	33 %	1 283	1,3 %
Summa/genomsnitt	21 701	1,6 %	100 %	21 701	100 %	1 534	1,1 %

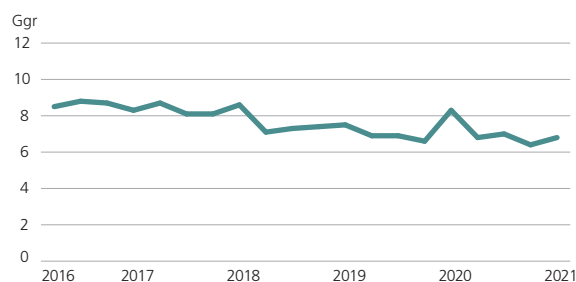
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2021	31 mar 2020
Räntebärande skulder	21 701	22 907
Räntebärande tillgångar	–540	–536
Likvida medel	–17	–1 742
Börsnoterade aktier	–2 746	–1 149
Nettoskuld	18 398	19 480

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive börsnoterade aktier, uppgick den 31 mars 2021 till -641 (1 924) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfacilite-

ter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 5 031 (3 587) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 31 mars 2021

Löptid	Nominellt belopp Mkr	Skuld Mkr	Effektiv ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2017-2022	1 250	1 248	2,29 %	Stibor 3M+2,15 %	2022-02-15	SE0010324228
2019-2023	500	499	0,95 %	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023 ¹⁾	250	250	1,17 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt	2 000	1 997	1,81 %			

Löptid	Nominellt belopp Meur	Skuld Meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024 ¹⁾	500	499	2,10 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025 ¹⁾	300	299	2,37 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2019-2025 ¹⁾	100	105	0,93 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2020-2027 ¹⁾	300	298	1,26 %	1,12 %	2027-01-30	XS2112816934
2021-2028 ¹⁾	400	397	0,88 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
Summa/genomsnitt	1 600	1 596	1,61 %			

1) Fasträntelån.

Derivatavtal 31 mars 2021

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2021	Marknadsvärde 31 mar 2020	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	1 534	6,0	-76	-128	52
Räntetak	2 561	1,3	0	1	-1
Summa	4 095	3,0	-76	-128	51

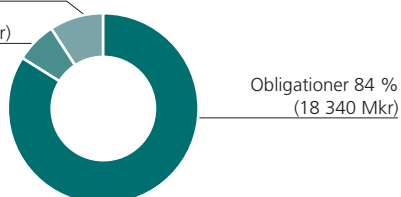
Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	37 %	41 %	37 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	7,6 x	6,0 x	6,5 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	3 %	15 %	11 %

Finansieringskällor

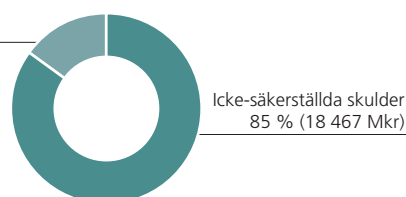
Certifikat 9 % (1 911 Mkr)

Banklån 7 % (1 451 Mkr)



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld

Säkerställda skulder
och certifikat
15 % (3 234 Mkr)



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	731	703	2 898	2 927
Övriga intäkter	14	1	10	24
Driftskostnader	-73	-68	-232	-237
Underhållskostnader	-19	-21	-79	-76
Fastighetsskatt	-36	-35	-141	-143
Övriga fastighetskostnader	-15	-14	-60	-61
Driftnetto	602	565	2 397	2 434
Central administration	-30	-29	-132	-133
Resultat från joint venture och intresseföretag	470	263	1 033	1 241
– varav förvaltningsresultat	161	133	565	593
– varav värdeförändringar	444	202	741	983
– varav skatt	-135	-72	-272	-335
Finansiella intäkter	11	10	39	40
Finansiella kostnader	-100	-108	-455	-447
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-7	-6	-26	-26
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	947	695	2 857	3 109
– varav Förvaltningsresultat	637	565	2 389	2 461
Fastigheter, realiserade	3	-1	-30	-26
Fastigheter, orealiserade	1 378	280	1 274	2 372
Finansiella instrument, realiserade	0	–	1	1
Finansiella instrument, orealiserade	185	-113	228	525
Resultat före skatt	2 512	861	4 330	5 981
Uppskjuten skatt	-321	-95	-511	-737
Aktuell skatt	-33	-17	-108	-124
Periodens resultat	2 157	749	3 711	5 119
Övrigt totalresultat				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	327	879	-693	-1 245
Andel övrigt totalresultat för joint venture	9	23	-13	-27
Omräkningseffekter avseende säkringsredovisning	-159	-486	355	682
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-4	-22	14	32
Totalresultat för perioden	2 331	1 143	3 374	4 561
Resultat per A- och B-aktie, kr	6,60	2,17	10,80	15,34
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,59	2,16	10,78	15,31
Resultat per D-aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,3	317,0	317,1	317,2
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	318,0	317,5	317,7	317,8
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	125,9	107,8	118,4	122,8

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	40 327	37 043	37 264
Förvaltningsfastigheter till försäljning	83	295	284
Leasingavtal nyttjanderätt	370	369	368
Joint venture och intresseföretag	7 478	6 037	6 833
Räntebärande långfristiga fordringar	540	536	550
Övriga anläggningstillgångar	144	78	130
Summa anläggningstillgångar	48 943	44 357	45 429
Kassa och bank	17	1 742	24
Börsnoterade aktier	1 292	338	738
Övriga omsättningstillgångar	634	643	430
Summa omsättningstillgångar	1 942	2 724	1 193
Summa tillgångar	50 885	47 081	46 622
Eget kapital	24 783	20 400	22 452
Långfristiga räntebärande skulder	18 352	22 022	17 977
Uppskjuten skatteskuld	2 827	2 175	2 476
Räntederivat	76	128	118
Leasingskuld nyttjanderätt	401	387	394
Övriga långfristiga skulder	152	120	145
Summa långfristiga skulder	21 809	24 833	21 110
Företagscertifikat	1 911	789	1 081
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 438	96	770
Övriga kortfristiga skulder	945	963	1 209
Summa kortfristiga skulder	4 294	1 848	3 060
Summa eget kapital och skulder	50 885	47 081	46 622

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	2 512	861	4 330	5 981
Värdeförändringar på finansiella instrument	-185	113	-228	-526
Värdeförändringar på fastigheter	-1 381	-279	-1 244	-2 346
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-470	-263	-1 033	-1 241
Utdelning från joint venture och intresseföretag	-	-	424	424
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	10	10	47	46
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-6	-1	-21	-25
Betald skatt	-66	-26	-55	-95
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	414	416	2 219	2 218
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-107	-57	77	27
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-278	23	260	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30	382	2 557	2 204
Förvärv av fastigheter	-1 046	-3 107	-5 585	-3 524
Försäljning av fastigheter	208	13	1 426	1 621
Investeringar i befintliga fastigheter	-119	-136	-666	-649
Förvärv av börsnoterade aktier	-437	-82	-256	-611
Förvärv av finansiella instrument	-7	-	-7	-14
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-92	-14	-260	-338
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-21	-1	-150	-171
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-	-	-41	-41
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-	-22	-10	13
Minskning av övriga anläggningstillgångar	19	-	6	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 497	-3 350	-5 543	-3 689
Emission av D- och B-aktier	-	-	527	527
Utbetald utdelning till aktieägare	-71	-62	-679	-688
Incitamentsprogram	-	-	-9	-9
Upptagna lån	5 284	5 495	7 886	7 675
Amorterade lån	-3 745	-809	-4 791	-7 728
Lösen av finansiella derivat	-8	-	-8	-16
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	1	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 459	4 624	2 926	-238
Periodens kassaflöde	-8	1 655	-60	-1 723
Kursdifferens i likvida medel	-	1	-2	-3
Förändring av likvida medel	-8	1 656	-62	-1 726
Likvida medel vid periodens ingång	24	86	86	1 742
Likvida medel vid periodens utgång	17	1 742	24	17

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 2019	776	3 046	675	14 760	19 257
Totalresultat januari-mars 2020	–	–	394	749	1 143
Eget kapital 31 mars 2020	776	3 046	1 069	15 509	20 400
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 april-december 2020	–	–	–731	2 962	2 231
Eget kapital 31 december 2020	808	3 522	338	17 785	22 452
Totalresultat januari-mars 2021	–	–	173	2 157	2 331
Eget kapital 31 mars 2021	808	3 522	511	19 942	24 783

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning	20	22	77
Administrationskostnader	-23	-21	-94
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-2	1	-17
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	511
Resultat från andelar i joint venture	1	-	85
Finansiella intäkter	335	674	434
Finansiella kostnader	-325	-562	-475
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	9	113	538
Bokslutsdispositioner	-	-	52
Skatt	0	-24	-2
Periodens resultat	9	89	589
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	0
Totalresultat för perioden	9	89	589

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	-
Fordringar på koncernföretag	1 330	1 286	1 654
Övriga finansiella anläggningstillgångar	7 143	6 819	8 035
Summa anläggningstillgångar	8 474	8 107	9 690
Kassa och bank	0	542	0
Fordringar på koncernföretag	18 116	14 758	13 669
Övriga omsättningstillgångar	136	83	93
Summa omsättningstillgångar	18 252	15 384	13 762
Summa tillgångar	26 727	23 491	23 453
Eget kapital	4 236	3 909	4 227
Obeskattade reserver	30	30	30
Långfristiga räntebärande skulder	10 233	11 643	10 673
Skulder till koncernföretag	7 480	3 643	3 554
Uppskjuten skatteskuld	4	3	4
Summa långfristiga skulder	17 717	15 290	14 232
Kortfristiga räntebärande skulder	1 911	789	1 081
Skulder till koncernföretag	2 582	3 194	3 514
Övriga kortfristiga skulder	251	280	368
Summa kortfristiga skulder	4 744	4 263	4 964
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	26 727	23 491	23 453

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	164	162	137	130	285	137	5	–	427	267
Helsingfors	149	150	114	115	581	–1	–	–	695	114
Nederländerna	83	67	76	61	127	34	–	–	203	96
Paris	77	74	61	61	106	–9	–	–	168	52
Finland, universitetsstäder	81	85	60	64	167	–2	–1	–	226	62
Madrid & Barcelona	26	23	21	22	–41	196	–	–	–20	218
Övriga Sverige	38	36	36	31	13	7	–	–	49	38
Övriga Finland	55	59	49	52	75	–7	–	–1	124	44
Övriga Europa	60	45	56	42	62	–75	–	–	118	–33
Ej fördelat	–	1	–8	–13	–	–	–	–	–8	–13
Totalt	731	703	602	565	1 378	280	3	–1	1 983	844

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2021 31 mar	2020 31 mar	2021 31 mar	2020 31 mar	2021 31 mar	2020 31 mar	2021 31 mar	2020 31 mar
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	10 722	10 071	45	65	43	29	–203	–
Helsingfors	8 346	7 178	38	56	814	31	–	–
Nederländerna	4 540	3 527	7	7	58	333	–	–
Paris	3 745	3 456	8	4	96	375	–	–
Finland, universitetsstäder	3 427	3 423	16	2	–	95	–2	–
Madrid & Barcelona	1 887	1 871	1	–	–	739	–	–10
Övriga Sverige	1 949	1 835	2	–	46	–	–	–
Övriga Finland	2 655	2 776	1	3	–	–	–	–4
Övriga Europa	3 140	3 201	1	–	–	1 505	–	–
Totalt	40 410	37 339	120	136	1 057	3 107	–205	–14

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,0	6,4	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1
Överskottsgrad, %	83	82	83	83	83	83	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	94	94
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 544	3 297	3 480	3 022	2 850	2 489	2 312
Antal fastigheter vid periodens utgång	681	653	673	553	512	495	440
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6	6	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	37	15	18	24	24	30	33
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,8	1,8	1,9	2,2	3,0	3,1
Räntebindning inkl. derivat, år	4,0	2,7	3,4	3,5	3,0	2,1	2,7
Kapitalbindning, år	4,1	4,0	3,4	3,8	3,6	3,1	3,6
Soliditet, %	49	43	48	48	46	42	38
Belåningsgrad, %	43	49	43	44	47	50	54
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,6	7,5	6,5	6,6	7,1	7,7	7,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,8	8,3	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	4,8	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	7,6	6,0	6,4	5,3	4,3	4,0	3,7
Data per A- och B-aktie¹⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	188,80	107,00	169,60	136,20	65,70	49,10	40,87
Substansvärde (NAV), kr	74,49	61,45	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Eget kapital, kr	62,38	50,73	55,19	46,86	35,70	27,15	19,61
Eget kapital efter utspädning, kr	62,23	50,65	55,09	46,78	35,67	27,13	19,57
Resultat, kr	6,60	2,17	10,80	12,15	9,24	8,86	7,27
Resultat efter utspädning, kr	6,59	2,16	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Förvaltningsresultat, kr	1,81	1,59	6,63	5,51	4,31	3,71	2,99
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	1,80	1,58	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Kassaflöde, kr	1,11	1,12	6,10	4,86	3,95	3,27	2,57
Kassaflöde efter utspädning, kr	1,10	1,11	6,09	4,86	3,95	3,26	2,56
Utdelning per aktie, kr (2020 föreslagen)	–	–	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Antal vid periodens utgång, miljoner	317,3	317,0	317,3	317,1	316,8	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	318,0	317,5	317,9	317,5	317,1	316,7	317,1
Genomsnittligt antal, miljoner	317,3	317,0	317,1	316,9	316,7	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,0	317,5	317,7	317,3	316,9	317,0	317,2
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,35	26,95	32,05	36,35	31,70	29,92	28,30
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	126,3	107,8	125,8	107,8	101,9	63,6	18,2
Genomsnittligt antal, miljoner	125,9	107,8	118,4	105,7	83,0	43,1	2,9

1) Exklusive 2 000 000 återköpta B-aktier.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 20 616 (17 170) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 64 324 (35 373) miljoner kronor. I enlighet med beslut på extra bolagsstämma har Sagax löst in samtliga 16 322 699 preferensaktier i april 2021. Sista dag för handel med preferensaktierna var den 1 april 2021 och avstämningsdag för inlösen var den 7 april 2021. Sagax har efter inlösen av preferensaktierna tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Totalt fanns 461 863 558 aktier, inklusive 16 322 699 preferensaktier, utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Efter inlösen finns 445 540 859 aktier utestående.

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie 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 6,85 (5,82) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 25,6 (18,4).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 62,23 (50,65) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 74,49 (61,45) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 303 % (213 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 253 % (174 %) av substansvärdet per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 mar 2021	31 mar 2020	31 mar 2021	31 mar 2020	31 mar 2021	31 mar 2020
A-aktier	188,80	107,00	3	6	0,5	0,8
B-aktier	188,00	100,00	54	19	116,6	26,7
D-aktier	32,35	26,95	43	76	6,9	9,7
Preferensaktier	34,90	34,60	62	50	1,5	1,1

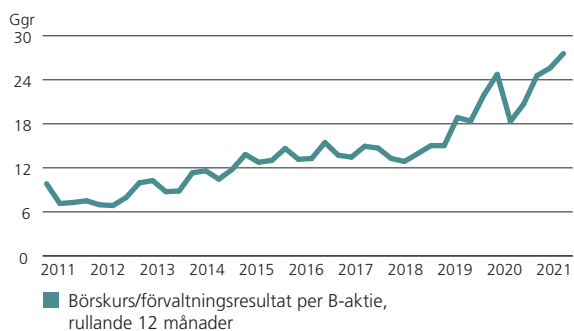
Nyckeltal per B-aktie

	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	188,80	107,00	169,60	136,20	64,70	49,10	40,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	6,85	5,84	6,62	5,51	4,30	3,70	2,98
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	6,08	5,17	6,09	4,86	3,94	3,26	2,56
Eget kapital efter utspädning, kr	62,36	50,34	55,11	46,78	35,67	27,13	19,57
Substansvärde, kr	74,61	61,45	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	27,6	18,3	25,6	24,7	15,0	13,3	13,7
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	31,0	20,7	27,9	28,0	16,4	15,1	16,0
Börskurs/Eget kapital, %	303	213	308	292	182	181	209
Börskurs/Substansvärde, %	253	174	255	240	147	140	152

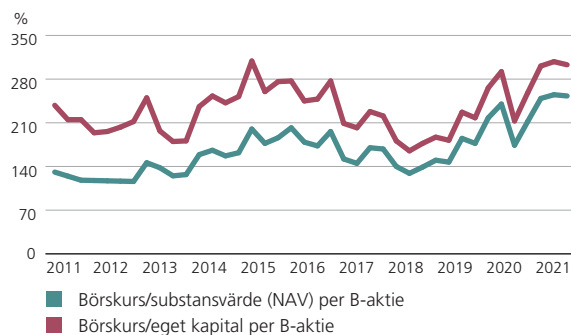
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 31 mars 2021

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	13 753	Privatpersoner bosatta i Sverige	18 546	9 %	Sverige	19 335	87 %
501–1 000	1 837	Privatpersoner bosatta utomlands	122	0 %	Schweiz	21	3 %
1 001–2 000	1 439	Företag/institutioner i Sverige	789	78 %	USA	38	3 %
2 001–5 000	1 507	Företag/institutioner utomlands	1 159	13 %	Irland	72	2 %
5 001–10 000	780				Storbritannien	35	1 %
10 001–50 000	881				Övriga	1 115	3 %
50 001–	419						
Totalt	20 616	Totalt	20 616	100 %	Totalt	20 616	100 %

Största aktieägare 31 mars 2021¹⁾

	Antal aktier				Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 848 800	67 865 112	1 192 228	775	17,4 %	25,3 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	33 970 660	95 600	–	8,3 %	10,9 %
Rutger Arnhult med bolag	5 778 141	24 836 508	6 652 150	–	8,1 %	12,7 %
Fjärde AP-fonden	5 716	17 582 616	12 821 678	–	6,6 %	4,3 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	–	5,2 %	3,5 %
SEB Fonder	–	15 941 448	–	–	3,5 %	2,3 %
Avanza Pension	45 256	765 370	11 721 036	1 314 057	3,0 %	2,0 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 007 444	–	–	2,4 %	1,6 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	7 334 127	–	–	1,7 %	1,8 %
Erik Selin med bolag	1 160 000	4 298 322	2 028 868	–	1,6 %	2,6 %
ODIN Fonder	–	6 768 909	–	–	1,5 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	–	1,4 %	1,2 %
Didner & Gerge Fonder	–	5 605 111	–	–	1,2 %	0,8 %
Norges Bank	–	2 960 843	2 345 800	–	1,1 %	0,8 %
Handelsbanken Fonder	–	4 902 728	–	–	1,1 %	0,7 %
Andra AP-fonden	–	4 705 556	–	–	1,0 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 500 000	–	1,0 %	0,6 %
AMF Pension & Fonder	–	3 611 443	–	–	0,8 %	0,5 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	166 666	3 440 000	0,8 %	0,5 %
Vanguard	–	–	2 946 200	516 967	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 843 841	238 253 639	48 670 226	5 271 799	68,5 %	74,2 %
Övriga aktieägare	3 989 043	52 193 007	77 591 103	11 050 900	31,9 %	26,1 %
Delsumma	26 832 884	290 446 646	126 261 329	16 322 699	99,6 %	99,7 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	–	0,4 %	0,3 %
Totalt	26 832 884	292 446 646	126 261 329	16 322 699	100,0 %	100,0 %
- varav styrelse och medarbetare	15 771 134	109 578 367	10 571 174	923	29,6 %	39,6 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2021 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	26 832 884,00	38 %	6 %
B-aktier	292 446 646	0,1	29 244 664,60	42 %	63 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Preferensaktier	16 322 699	0,1	1 632 269,90	2 %	4 %
Summa	461 863 558		70 335 951,40	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings- sed måste företagsledningen göra bedömningar och antag- anden 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 mer- parten av fastigheterna per 31 mars 2021. Vid fastighetsvärde- ringar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts.

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga vill- kor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2021, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 8 014 (7 360) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredo- visning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖKAD OSÄKERHET ORSAKAD AV 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 1 828 hyresavtal. 81 % av intäkterna var hänförliga till 1 817 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 0,003 % under första kvartalet 2021.

Sagax likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter upp- gick den 31 mars 2021 till 3 138 miljoner kronor varav 17 miljoner kronor i likvida medel. Därutöver hade Sagax back- up-faciliteter för utestående certifikatprogram som uppgick till 1 911 miljoner kronor. Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 414 miljoner kronor under första kvartalet.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-8 082	-4 041	0	4 041	8 082
Belåningsgrad, %	51	47	43	40	37

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	476	511	545	580	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 192/+1 204
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 094/+1 035
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 452/-1 551
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-280/+182

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 2020, på sidorna 45-47.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 mars 2021¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 30	+/- 24	+/- 24
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 30	+/- 24	+/- 24
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 5	-/+ 4	-/+ 4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %	-25/+7	-20/+6	-20/+6
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %	-9/-2	-7/-1	-7/-1
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %	-38/+20	-30/+16	-30/+16
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %	-11/+1	-9/+1	-9/+1
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+/-229	+/-180	+/-801
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2021	+/- 10 %	+/-26	+/-21	+/-21

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 2020 och ska läsas tillsammans med denna.

Det alternativa nyckeltalet räntebärande skulder har ersatts av räntebärande skulder enligt balansräkningen. Räntebärande skulder enligt balansräkningen inkluderar periodiserade upplåningsutgifter. För första kvartalet 2020 innebär det att räntebärande skulder minskats med 104 miljoner kronor. Jämförelsetal och nyckeltal har räknats om. Påverkan på nyckeltalen är marginell.

Det föreligger inga förändringar av IFRS under 2021 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma har Sagax löst in samtliga 16 322 699 preferensaktier. Sista dag för handel med preferensaktierna var den 1 april 2021 och avstämningsdag för inlösen var den 7 april 2021. Sagax har, efter inlösen av preferensaktierna, tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Efter inlösen finns 445 540 859 aktier utestående varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar.

Den 3 maj 2021 pressmeddelades att Sagax har förvärvat en IKEA-anläggning belägen i Palma de Mallorca för motsvarande 510 miljoner kronor. Hyresvärdet uppgår till motsvarande 32 miljoner kronor per år. Hyresavtalet löper i 25 år med rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet år 2036 respektive år 2041. Fastigheten omfattar 23 600 kvadratmeter friköpt mark och 425 parkeringsplatser. Den uthyrningsbara arean uppgår till 15 400 kvadratmeter varav 65 % utgörs av butiks- och utställningslokaler samt 35 % av lager- och kontorslokaler. [För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande.](#)

Den 4 maj 2021 pressmeddelades att Sagax genom tio separata transaktioner förvärvat 4 fastigheter i Nederländerna, 3 fastigheter i Paris, 2 fastigheter i Stockholm samt 1 fastighet i Madrid. Den sammanlagda anskaffningskostnaden uppgår till motsvarande 520 miljoner kronor. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 44 200 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager- och industriändamål. Årshyran uppgår till motsvarande 33,5 miljoner kronor. [För ytterligare information hänvisas till pressmeddelande.](#)

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 5 maj 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 delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

*Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.
Informationen lämnades för offentliggörande den 5 maj 2021, klockan 12.00, CEST.*

Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2021
Delårsrapport januari-september 2021

15 juli 2021
28 oktober 2021

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER²⁾

Juni 2021

■ 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 ¹⁾	5 juli 2021

September 2021

■ 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 ¹⁾	5 oktober 2021

December 2021

■ 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 ¹⁾	5 januari 2022

Mars 2022

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2022
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2022
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2022
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 april 2022

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

2) Av styrelsen föreslagna.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier respektive preferensaktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till preferensaktier. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade företrädesrätt till utdelning (2 kronor per år).	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
EURIBOR	Euribor, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomträttsavgälder, i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld, framåtriktad åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier och preferensaktier, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projekt-fastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.
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 venture och intresseföretag har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarerna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
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 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	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Ekonomisk uthyrningsgrad			
Resultat efter skatt	2 157	749	3 711	Kontrakterad årshyra	3 019	2 955	2 865
Tillägg för omräkning till årsvärde	6 471	2 247	–	Hyresvärde	3 176	3 102	3 024
Genomsnittligt eget kapital	23 617	19 829	20 855	Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	95 %	95 %
Avkastning på eget kapital	37 %	15 %	18 %	Framåtriktad direktavkastning			
Avkastning på totalt kapital				Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 496	2 439	2 370
Förvaltningsresultat	637	565	2 389	Återläggning av tomträttsavgäld	–24	–24	–25
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 911	1 694	–	Justerat driftnetto	2 472	2 415	2 345
Finansiella kostnader	107	114	481	Fastigheternas bokförda värde	40 410	37 338	37 548
Tillägg för omräkning till årsvärde	321	342	–	Framåtriktad direktavkastning	6,1 %	6,5 %	6,2 %
Resultat före finansiella kostnader	2 976	2 715	2 870	Framåtriktad EBITDA			
Genomsnittligt totalt kapital	48 754	43 618	43 388	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 496	2 439	2 370
Avkastning på totalt kapital	6 %	6 %	7 %	Central administration	–133	–124	–132
Areamässig uthyrningsgrad				Utdelningar från joint venture och intresseföretag	424	281	424
Kontrakterad area, tusental kvm	3 374	3 138	3 312	Framåtriktad EBITDA	2 787	2 596	2 662
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 544	3 297	3 480	Förvaltningsresultat			
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	95 %	95 %	Resultat efter skatt	2 157	749	3 711
Belåningsgrad				Skatt	489	184	891
Räntebärande skulder	21 701	22 907	19 828	Värdeförändringar	–2 010	–368	–2 213
Totala tillgångar	50 885	47 081	46 622	Förvaltningsresultat	636	565	2 389
Belåningsgrad	43 %	49 %	43 %	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Direktavkastning				Förvaltningsresultat	636	565	2 389
Driftnetto	602	565	2 397	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–63	–62	–285
Återläggning av tomträttsavgäld	–6	–6	–25	Justerat förvaltningsresultat	573	503	2 104
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 788	1 678	–	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	1,80	1,58	6,62
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	37	108	57	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Valutaomräkning till balansdagskurs	20	59	–67	Förvaltningsresultat, rullande 12	2 461	2 102	2 389
Justerat driftnetto	2 441	2 404	2 362	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier, rullande 12	–253	–249	–285
Fastigheternas bokförda värde	40 410	37 338	37 548	Justerat förvaltningsresultat	2 208	1 853	2 104
Direktavkastning	6,0 %	6,4 %	6,3 %	Antal A- och B-aktier efter utspädning, rullande 12	317 807 234	317 375 378	317 691 982
EBITDA rullande 12 månader				Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, rullande 12	6,95	5,84	6,62
Driftnetto	2 434	2 192	2 397	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, rullande 12	5,84	4,66	5,52
Central administration	–133	–124	–132	Årlig tillväxttakt %, rullande 12	19 %	25 %	20 %
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	424	281	424	Hyresintäkter i jämförbart bestånd¹⁾			
EBITDA	2 725	2 349	2 689	Hyresintäkter	731	703	2 898
Eget kapital per A- och B-aktie				Förvärvade och sålda fastigheter	–88	–33	–488
Eget kapital	24 783	20 400	22 452	Valutajustering	–	–32	–
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 990	–4 318	–4 940	Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	645	639	2 411
Korrigerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	19 793	16 082	17 512				
Antal aktier, st	317 279 530	316 991 411	317 279 530				
Antal aktier efter utspädning, st	318 037 989	317 474 803	317 891 458				
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	62,38	50,73	55,19				
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	62,23	50,65	55,09				

1) Föregående period justeras genom antagandet att valutakurs är densamma som innevarande period.

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie				Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	2 512	861	4 330	Förvaltningsresultat	637	565	2 389
Ej kassaflödespåverkande poster	-2 032	-419	-2 055	Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-161	-133	-565
Betald skatt	-66	-26	-55	Utdelning från joint venture och intresseföretag	-	-	424
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-63	-62	-285	Finansiella kostnader	107	114	481
Kassaflöde	351	354	1 935	Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	583	546	2 729
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	1,10	1,11	6,09	Räntetäckningsgrad	5,4 x	4,8 x	5,7 x
Nettoskuld				Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Se sid 12.				Förvaltningsresultat	637	565	2 389
Nettoskuld enligt EMTN-program				Finansnetto	96	114	442
Räntebärande skulder	21 701	22 907	19 828	Förvaltningsresultat före finansnetto	733	679	2 831
Likvida medel och börsnoterade aktier	-2 763	-2 891	-2 164	Räntetäckningsgrad	7,6 x	6,0 x	6,4 x
Nettoskuld enligt EMTN-program	18 938	20 016	17 664	Soliditet			
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar				Eget kapital	24 783	20 400	22 452
Nettoskuld enligt EMTN-program	18 938	20 016	17 664	Totala tillgångar	50 885	47 081	46 622
Totala tillgångar	50 885	47 081	46 622	Soliditet	49 %	43 %	48 %
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	37 %	43 %	38 %	Substansvärde (NAV)			
Nettoskuld/EBITDA				Eget kapital	24 783	20 400	22 452
Nettoskuld	18 398	19 480	17 114	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 990	-4 318	-4 940
EBITDA rullande 12 månader	2 725	2 349	2 689	Återläggning av derivat	76	127	118
Nettoskuld/EBITDA	6,8 x	8,3 x	6,4 x	Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	2 919	2 493	2 590
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA				Återläggningar hänförliga till joint venture	902	806	881
Nettoskuld	18 398	19 480	17 114	Substansvärde (NAV)	23 690	19 508	21 101
EBITDA, framåtriktad	2 787	2 596	2 662	Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	74,49	61,45	66,38
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,6 x	7,5 x	6,4 x	Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Nettoskuld/Totala tillgångar				Säkerställda skulder	3 234	7 106	5 086
Nettoskuld	18 398	19 480	17 114	Totala tillgångar	50 885	47 081	46 622
Totala tillgångar	50 885	47 081	46 622	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	6 %	15 %	11 %
Nettoskuld/Totala tillgångar	36 %	41 %	37 %	Överskottsgrad			
Preferenskapital				Driftnetto	2 434	2 192	2 397
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,50	32,50	32,00	Hyresintäkter	2 927	2 661	2 898
Antal utestående preferensaktier, st	16 322 699	16 784 028	16 784 028	Överskottsgrad	83 %	82 %	83 %
Preferenskapital	530	545	537				
Resultat per A- och B-aktie¹⁾							
Resultat efter skatt	2 157	749	3 711				
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-63	-62	-285				
Justerat resultat efter skatt	2 094	689	3 426				
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,59	2,16	10,78				

1) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2021 uppgick till 3 544 000 kvadratmeter fördelat på 681 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