

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2021

AB | SAGAX

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

Bokslutskommuniké 2021

RÄKENSKAPSÅRET 2021

- Hyresintäkterna ökade med 7 % till 3 100 miljoner kronor (2 898 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 805 (2 389) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 21 % till 7,99 (6,62) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 6 336 (2 003) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 1 966 (210) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 9 807 (3 711) miljoner kronor motsvarande 30,04 (10,78) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 346 (2 219) miljoner kronor motsvarande 6,58 (6,09) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 4 132 (4 795) miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 2,15 (1,65) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningsförslagen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

FJÄRDE KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna ökade med 8 % till 806 miljoner kronor (746 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 708 (594) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 23 % till 2,03 (1,65) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 2 511 (1 216) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 1 103 (108) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 893 (1 532) miljoner kronor motsvarande 11,45 (4,60) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 571 (441) miljoner kronor motsvarande 1,59 (1,17) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 713 (-450) miljoner kronor varav 1 560 (747) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

PROGNOS FÖR 2022

För 2022 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 200 miljoner kronor.

Nyckeltal i urval

	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Förändring jämfört med föregående år, %	21	20	28	16	24	22
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	30,04	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2021 föreslagen)	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,8	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Belåningsgrad, %	42	43	44	47	50	54
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	46 067	37 548	32 625	29 024	23 771	20 628
Fastigheternas direktavkastning, %	6,0	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1

1) Definition av nyckeltal framgår av sid 30 – 31



Under fjärde kvartalet förvärvades fastigheterna Salvesenintie 6 (övre bild) i Jyväskylä och Tiilitie 11 i Helsingfors. Fastigheterna omfattar totalt 68 000 kvadratmeter mark och 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

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 tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. D-aktierna möjliggör att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

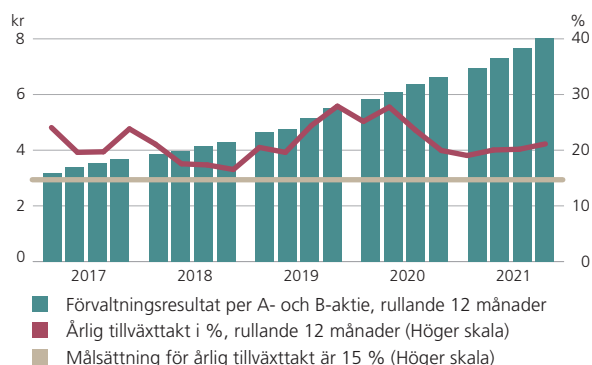
Förvaltningsstrategi

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 huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i be-

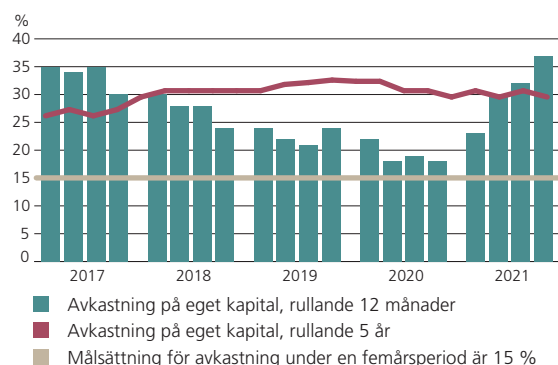
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	37 %	27 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	21 %	21 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



gränsad 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. Sagax genomför åtgärder löpande för att minska energianvändningen.

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.

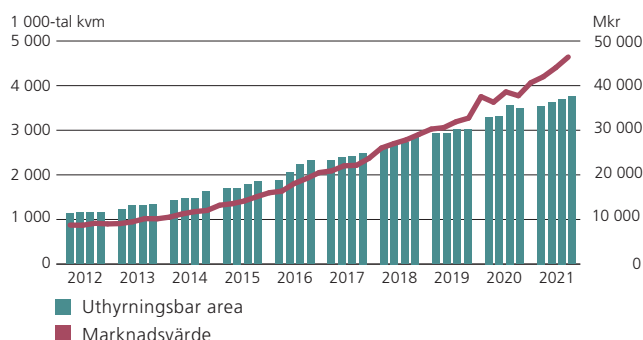
Ekonomisk uthållighet

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

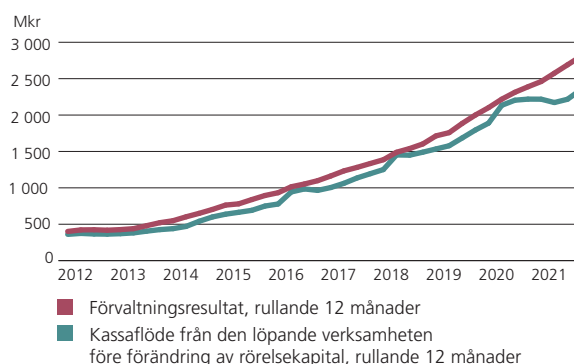
Professionella och engagerade medarbetare

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. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och 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 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 17 % till 2 805 (2 389) miljoner kronor varav 713 (565) 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 21 % till 7,99 (6,62) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 6 336 (2 003) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 1 966 (210) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 1 700 (77) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 134 (156) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för 132 (-24) miljoner kronor och övriga finansiella instrument för 0 (1) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 9 807 (3 711) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 7 % till 3 100 (2 898) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Intäkterna har påverkats med -75 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år till följd av att kronan stärks mot euron.

Under året steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 0,9 % (2,5 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Helsingfors 4,4 %, Övriga Sverige 2,6 % samt Övriga Europa 2,6 %. Övriga marknadssegment har i genomsnitt uppvisat oförändrade hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter.

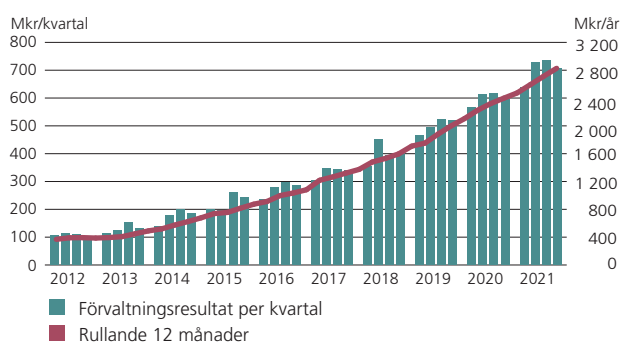
Övriga intäkter uppgick till 23 (10) miljoner kronor.

DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

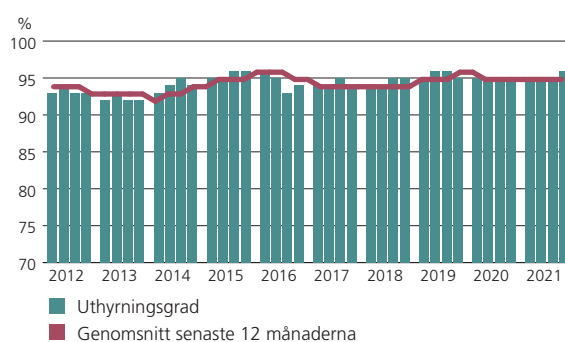
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (95 %).

Under året har vakansvärdet ökat med 134 (128) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 159 (123) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningsrabatter ökade med 2 (13) miljoner kronor och uppgick till 37 (35) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under året har påverkat vakansvärdet med -3 (10) miljoner kronor. Sammantaget har vakansvärdet minskat med 24 (föregående år ökat med 24) miljoner kronor och uppgick till 135 (159) miljoner kronor vid årets slut.

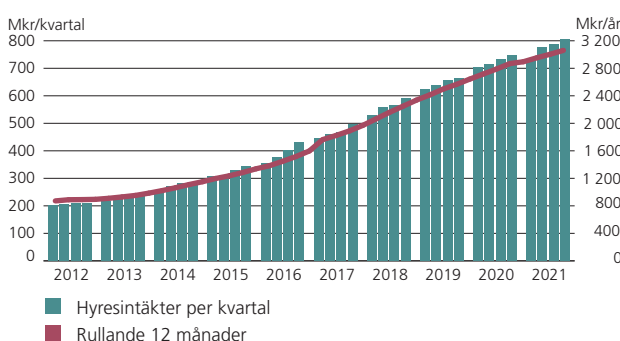
Förvaltningsresultat



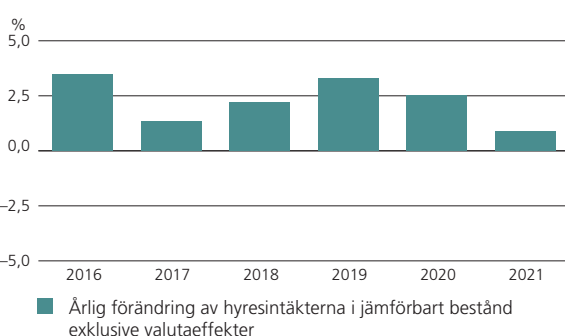
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Årlig förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 107 (68) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 105 (68) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 2 miljoner kronor (–) har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 55 miljoner kronor under 2022. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 34 (17) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 324 (311) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 153 (141) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 73 (60) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 147 (132) miljoner kronor motsvarande 4,7 % (4,5 %) av årets hyresintäkter.

Sagax hade vid årets utgång 87 (77) 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	36
Finland	28
Frankrike	10
Nederländerna	7
Spanien	6
Totalt	87

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Ingående vakans respektive år	159	135
Avflyttningar	134	128
Inflyttningar	–159	–123
Förändring av lämnade rabatter	2	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	11	11
Vakansvärde, försålda fastigheter	–14	–1
Valutakursförändring	2	–3
Utgående vakansvärde	135	159
Uppsagt för omförhandling	2	–
Uppsagda avtal, ej avflyttat	105	68
Uthyrning, ej inflyttat	–34	–17
Justerat utgående vakansvärde	207	210

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2022	50	55
2023	10	33
2024	2	5
2025	4	4
2026	–	–
>2026	2	8
Totalt	68	105

Vakanser 1 januari 2022

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	721	39	5 %	637 000	14 000	2 %
Helsingfors	735	27	4 %	637 000	31 000	5 %
Nederländerna	420	19	4 %	571 000	19 000	3 %
Paris	390	17	4 %	369 000	18 000	5 %
Finland, universitetsstäder	429	15	3 %	427 000	12 000	3 %
Madrid & Barcelona	140	12	8 %	259 000	29 000	11 %
Övriga Sverige	154	4	2 %	262 000	6 000	2 %
Övriga Finland	180	2	1 %	269 000	3 000	1 %
Övriga Europa	289	1	0 %	328 000	3 000	1 %
Totalt	3 459	135	4 %	3 759 000	134 000	4 %

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Årets resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 2 718 (1 033) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 713 (565) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 108 (–18) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter 2 464 (759) miljoner kronor, och övrigt –9 (–). Resultatet belastades med 558 (272) miljoner kronor i skatt.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 26 354 (19 828) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 447 (481) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2021 till 1,4 % (1,8 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 113 (39) miljoner kronor avser aktieutdelningar huvudsakligen från innehav i Nyfosa samt 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 med undantag för fem tyska fastigheter som endast värderas externt vid årsskiftet. 98 % av fastigheterna har per 31 december värderats av auktoriserade fastighetsvärderare. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering. Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 3 876 (1 244) miljoner kronor varav realiserade värdeförändringar uppgick till 3 870 (1 274) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2021
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	935
Avflyttningar/Omförhandlingar	–338
Allmän marknadsvärdeförändring	3 273
Totalt	3 870

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 1 966 (210) miljoner kronor varav 108 (–18) miljoner kronor avsåg joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 132 (–24) miljoner kronor, varav 108 (–18) avsåg joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 1 700 (77) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 134 (156) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

Övriga finansiella instrument har omvärderats med 0 (1) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 112 (108) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 624 (511) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 3 087 (2 476) miljoner kronor vid årets slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 346 (2 219) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 32 (314) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –7 023 (–5 543) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4 703 (2 926) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 59 (–62) 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 60 (57) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2022

För 2022 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 200 miljoner kronor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2022. 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 loka-

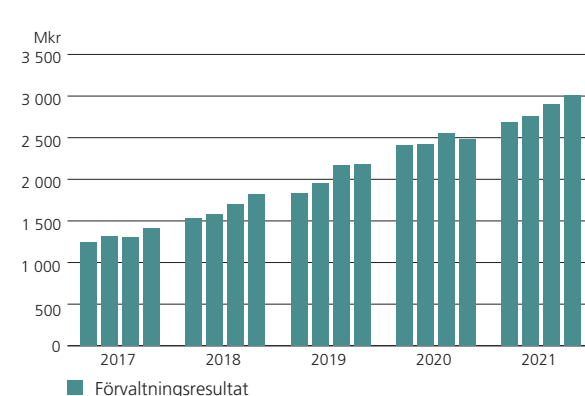
ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna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

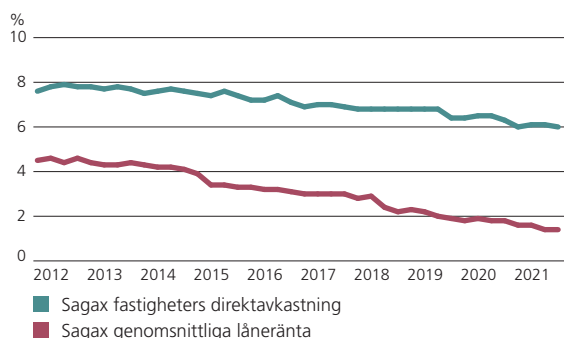
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2022	1 jan 2021
Hyresvärde	3 459	3 024
Vakans	-135	-159
Hyresintäkter	3 324	2 865
Fastighetskostnader	-563	-495
Driftnetto	2 761	2 370
Central administration	-147	-132
Joint venture och intresseföretag	780	638
Finansnetto	-354	-372
Leasingkostnader	-28	-26
Förvaltningsresultat	3 012	2 479
Skatt	-542	-471
Resultat efter skatt	2 470	2 008
– varav ägare av preferensaktier	–	34
– varav ägare av D-aktier	252	252
– varav ägare av A- och B-aktier	2 218	1 723
Framåtriktad direktavkastning, %	5,9	6,2
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,4	6,5

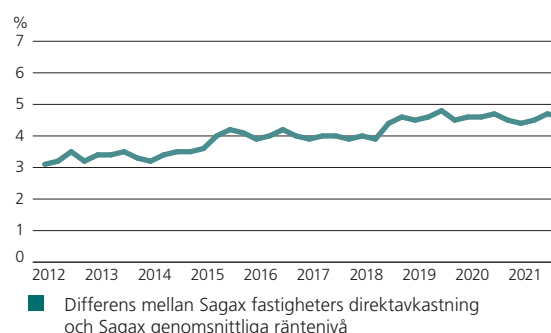
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 december 2021 omfattade fastighetsbeståndet 673 (673) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 759 000 (3 480 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 3 459 (3 024) respektive 3 324 (2 865) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under året investerat 5 483 (6 251) miljoner kronor varav 4 824 (5 585) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 392 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg 51 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 92 000 kvadratmeter mark i segmentet Helsingfors. Totalt 658 (666) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 72 miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 145 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 225 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion, 106 miljoner kronor avsåg

underhåll av fastigheterna och 63 miljoner kronor avsåg projekteringskostnader. Sammanlagt 47 miljoner kronor investerades i solcellsanläggningar och övriga energibesparande investeringar.

Koncernen har avtalat om förvärv av fyra fastigheter i Frankrike och en fastighet i Spanien som tillträds efter årets utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 458 miljoner kronor.

AVYTTRINGAR

Under året har 89 fastigheter avyttrats för sammanlagt 1 340 miljoner kronor. Den största försäljningen avsåg en portfölj omfattande 72 fastigheter i Finland för motsvarande 715 miljoner kronor med frånträde under fjärde kvartalet.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för året i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 6,0 % (6,3 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2022

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra Mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Stockholm	11 755	25 %	18 500	80	637 000	14 000	721	95 %	681
Helsingfors	9 076	20 %	14 200	72	637 000	31 000	735	96 %	707
Nederländerna	6 090	13 %	10 700	121	571 000	19 000	420	96 %	401
Paris	4 678	10 %	12 700	97	369 000	18 000	390	96 %	373
Finland, universitetsstäder	4 217	9 %	9 900	64	427 000	12 000	429	97 %	415
Madrid & Barcelona	2 263	5 %	8 700	76	259 000	29 000	140	92 %	129
Övriga Finland	2 054	4 %	7 600	67	269 000	3 000	180	99 %	179
Övriga Sverige	2 001	4 %	7 600	30	262 000	6 000	154	99 %	150
Övriga Europa	3 933	9 %	12 000	66	328 000	3 000	289	100 %	289
Totalt	46 067	100 %	12 300	673	3 759 000	134 000	3 459	96 %	3 324

Fastighetsinvesteringar januari-december 2021

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	109	207	317	6 %	-378	-61
Helsingfors	971	236	1 206	22 %	-83	1 123
Nederländerna	1 039	46	1 085	20 %	-3	1 082
Paris	667	23	690	13 %	-	690
Finland, universitetsstäder	1 095	47	1 142	21 %	-97	1 045
Madrid & Barcelona	268	31	299	5 %	-	299
Övriga Finland	88	31	119	2 %	-743	-625
Övriga Sverige	46	31	77	1 %	-46	31
Övriga Europa	541	6	547	10 %	-	547
Totalt	4 824	658	5 483	100 %	-1 351	4 132

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 2 009 (1 813) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 997 (1 802) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 81 % (80 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 10 (8) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 13 % (11 %) av Sagax årshyra. Endast 2 (3) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens

hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 6 % (8 %) av koncernens årshyra.

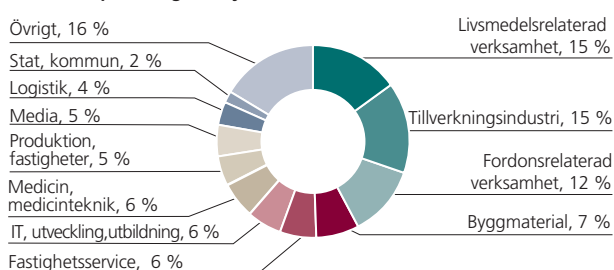
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 15 % (16 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet, 15 % (16 %) från företag inom tillverkningsindustrin samt 12 % (11 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. 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 46 % av årshyran förfaller år 2026 eller senare. Mellan åren 2022 och 2025 förfaller 12–15 % av årshyran per år.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	197	6	2	98	9
1–2 %	439	13	10	44	7
< 1 %	2 688	81	1 997	1	5
Totalt	3 324	100	2 009	2	5

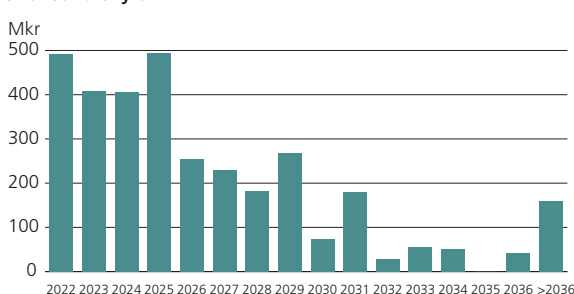
Branschexponering för hyresintäkter



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Årshyra	
		Mkr	Andel
2022	494 000	491	15 %
2023	414 000	408	12 %
2024	391 000	406	12 %
2025	677 000	493	15 %
2026	281 000	255	8 %
> 2026	1 368 000	1 271	38 %
Totalt	3 625 000	3 324	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 enligt IAS 13 nivå 3.

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 673 (673) fastigheter uppgick den 31 december 2021 till 46 067 (37 548) miljoner kronor. Valutakursförändringar under året har medfört att fastighetsvärdena utomlands har ökat med 518 (1 146) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 3 870 (1 274) miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 98 % av värderingsobjekten har per 31 december 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

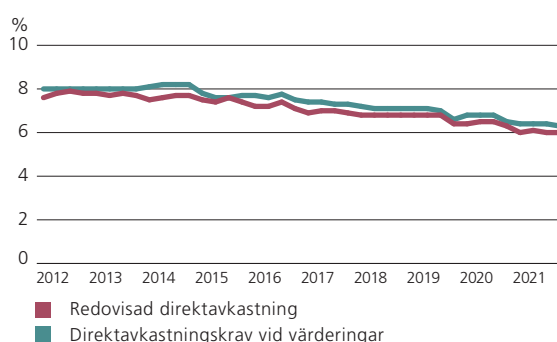
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,2–15,6 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,5–15,6 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,2 % (7,4%) respektive 7,4 % (7,7 %) för fastighetsportföljen. Den vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 % (6,5 %) per 31 december 2021. Sagax redovisade direktavkastning för året uppgick som jämförelse till 6,0 % (6,3 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

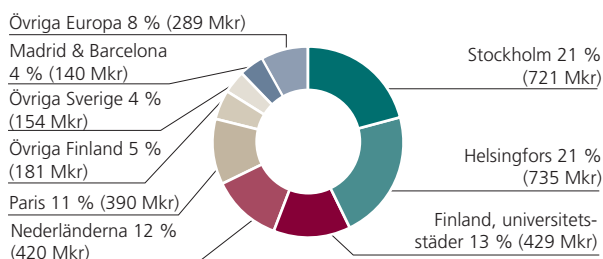
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2020	37 548	673
Förvärv av fastigheter	4 824	89
Investeringar i befintligt bestånd	658	
Avyttring av fastigheter	-1 351	-89
Omräkningseffekt valuta	518	
Orealiserad värdeförändring	3 870	
Fastighetsbestånd 31 december 2021	46 067	673

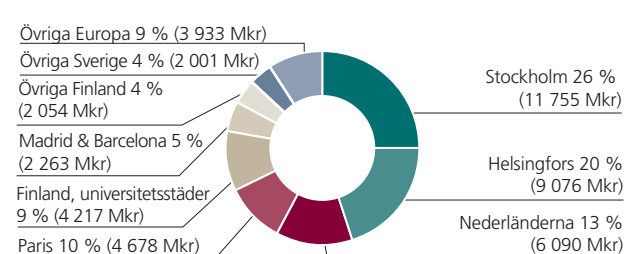
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

Sagax joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 713 (565) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 464 (759) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på derivat uppgick till 108 (–18) miljoner kronor. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 9 818 (6 833) 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 och 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. För mer information se bolagets hemsida, hemso.se.

Söderport Property Investment AB

Sagax äger 50 % av Söderport, 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.

Motsvarande 73 % av Söderports hyresvärde om 900 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2021. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 43 (51) miljoner kronor vid årets slut motsvarande en vakansgrad om 5 % (6 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 21 (21) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 93 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut. Söderport äger även 78,1 % 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 33 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till 181 000 kvadrater varav 91 % utgörs av lagerlokaler/byggvaruhandel och 9 % av kontorslokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i universitets- och regionstäder.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB

Sagax äger 21,8 % av röstvärdet och 15,3 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB. Marknadsvärdet på Sagax innehav uppgick till 4 608 miljoner kronor. NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 446 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 17,3 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 538 miljoner kronor per 31 december 2021. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Sagax äger 25,9 % och 25,4 % av röstvärdet respektive kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet omfattade 97 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 4,8 miljarder kronor per 31 december 2021. För mer information se bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra ¹⁾	
	2021, jan – dec	2020, jan – dec	2021, jan – dec	2020, jan – dec	2021, jan – dec	2020, jan – dec
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Hyresintäkter, Mkr	3 614	3 270	853	818	89	5
Förvaltningsresultat, Mkr	2 145	1 810	504	466	59	3
Årets resultat, Mkr	8 189	3 333	1 900	844	109	49
Sagax andel av totalresultat, Mkr	1 149	444	905	404	54	19
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	271	223	236	217	30	1
	2021, 31 dec	2020, 31 dec	2021, 31 dec	2020, 31 dec	2021, 31 dec	2020, 31 dec
Antal fastigheter	441	392	83	82	33	37
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	75 737	62 240	12 882	11 909	1 429	1 440
Uthyrningsbar area, kvm	2 218 000	2 005 000	743 000	778 000	181 000	203 000
Hyresduration, år	9,6	9,9	4,6	4,8	6,6	6,8
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2	5	6	–	–
Räntebärande skulder, Mkr	42 498	38 652	6 209	6 354	786	842
Kapitalbindning, år	6,8	6,7	2,4	3,5	2,9	4
Räntebindning, år	6,3	6,2	2,3	3,1	1,8	3,2
Marknadsvärde för derivat, Mkr	161	–231	–124	–219	–	–
Redovisat värde, Mkr	3 534	2 318	2 622	1 903	291	264

1) Ess-Sierra etablerades i december 2020.

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 december 2021 till 31 079 (22 452) miljoner kronor. Under året har eget kapital förändrats till följd av ett totalresultat om 9 807 miljoner kronor, nyemission av stamaktier av serie B om 12 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram, inlösen av preferensaktier om 571 miljoner kronor samt aktieutdelning om 776 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 26 354 (19 828) miljoner kronor. Motsvarande 24 009 (15 339) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande skuld avseende börsnoterade obligationslån uppgick till 23 198 (14 638) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av företagscertifikat om 2 891 (1 081) miljoner kronor samt skuld till banker om 265 (4 109) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder motsvarade 99 % (74 %) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 651 % (575 %) och belåningsgraden uppgick till 42 % (43 %) vid årets utgång.

Den räntebärande nettoskulden motsvarade 5,8 (6,4) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 5,4 (6,5) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 7 för mer information.

Totalt har 13 997 (7 927) miljoner kronor upptagits i lån varav 10 131 (3 309) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 7 880 (4 791) miljoner kronor har amorterats under året. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 352 (minskat 750) miljoner kronor.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 16 214 (17 114) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,0 (3,4) år respektive 4,3 (3,4) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 1,4 % (1,8 %) inklusive effekter av derivat-instrument.

Sagax har 22 699 (12 336) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 2 802 (6 060) miljoner kronor varav ränteswappar om 880 (2 166) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,3 % (0,9%).

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2021

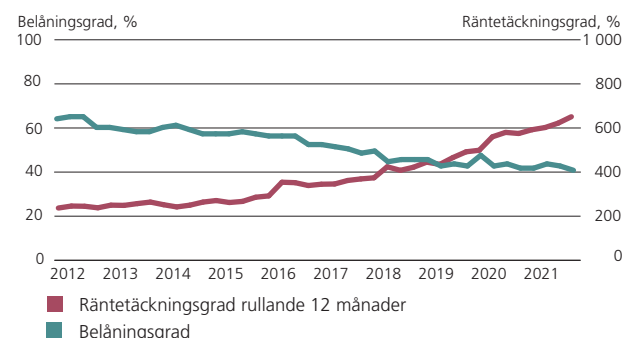
Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2022	3 691	0,5 %	13 %	95	0 %	–	–
2023	1 403	0,8 %	5 %	2 353	9 %	251	0,5 %
2024	5 323	2,0 %	19 %	6 535	25 %	–	–
2025	4 113	2,1 %	14 %	4 138	16 %	–	–
2026	–	–	0 %	–	–	–	–
> 2026	13 861	1,0 %	49 %	13 232	50 %	629	1,7 %
Summa/genomsnitt	28 391	1,3 %	100 %	26 354	100 %	880	1,3 %

1) Räntebindning överstiger räntebärande skulder med 2 037 miljoner kronor. 2) Baserat på räntebundet belopp.

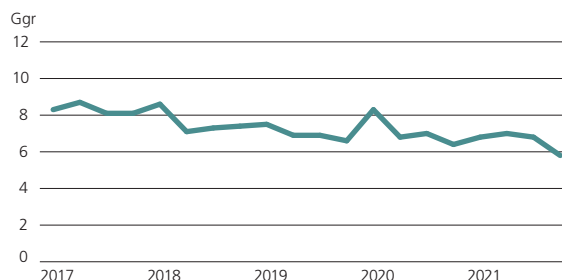
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2021	31 dec 2020
Räntebärande skulder	26 354	19 828
Räntebärande tillgångar	–676	–550
Börsnoterade aktier	–9 380	–2 140
Likvida medel	–84	–24
Nettoskuld	16 214	17 114

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital uppgick den 31 december till 1 173 (–1 867) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid

samma tidpunkt till 7 399 (5 424) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 31 december 2021

Löptid	Nominellt belopp Mkr	Skuld Mkr	Effektiv ränta	Räntevillkor	Förfallodatum	ISIN-kod
2019-2023	500	499	0,98 %	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023 ¹⁾	250	250	1,18 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt	750	749	1,05 %			

Löptid	Nominellt belopp Meur	Skuld Meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfallodatum	ISIN-kod
2018-2024 ¹⁾	500	499	2,10 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025 ¹⁾	400	402	2,05 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2020-2027 ¹⁾	300	298	1,26 %	1,12 %	2027-01-30	XS2112816934
2021-2028 ¹⁾	500	496	0,88 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
2021-2029 ¹⁾	500	500	1,01 %	1,00 %	2029-05-17	XS2342227837
Summa/genomsnitt	2 200	2 195	1,46 %			

1) Fasträntelån.

Derivatavtal 31 december 2021

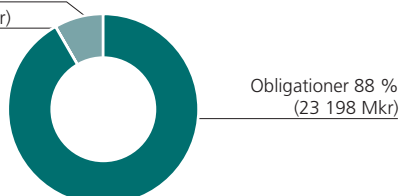
Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2021	Marknadsvärde 31 dec 2020	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	880	5,2	–74	–118	44
Räntetak	1 922	1,0	0	0	0
Valutatermin	206	0,1	2	–	2
Summa	3 008		–72	–118	46

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2021 31 dec	2020 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Positive outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	26 %	37 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	9,4 x	6,5 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	0 %	11 %

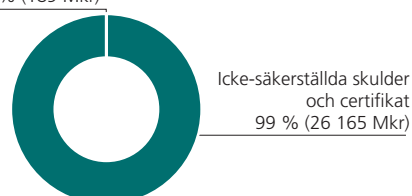
Finansieringskällor

Certifikat 11 % (2 891 Mkr)
Banklån 0,1 % (265 Mkr)



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld

Säkerställda skulder, 1 % (189 Mkr)



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax värderar tecknade leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16 och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens slut uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 390 (394) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgår till 676 (550) miljoner kronor och består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 522 (514) miljoner kronor med en löptid till 2024-12-31, ett obligationslån utställt av Emilshus AB (publ) värderat till 44 (37) miljoner kronor med en löptid till och med 2022 samt reverser värderade till 110 (–) miljoner kronor som ställdes ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021.

BÖRSNOTERADE AKTIER

Sagax äger aktier i Nyfosa AB, Cibus Nordic Real Estate AB, Mälaråsen AB samt i KMC Properties ASA. Börsnoterade aktier redovisas till balansdagens stängningskurs och uppgår till 4 772 miljoner kronor. Aktierna i Nyfosa AB är upptagna till 4 043 (715) miljoner kronor, aktierna i Cibus Nordic Real Estate AB är upptagna till 598 (–) miljoner kronor, aktierna i Mälaråsen AB är upptagna till 72 (23) miljoner kronor och aktierna i KMC Properties ASA är upptagna till 60 (–) miljoner kronor.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hysesintäkter	3 100	2 898	806	746
Övriga intäkter	23	10	4	3
Driftskostnader	-250	-232	-71	-62
Underhållskostnader	-74	-79	-21	-22
Fastighetsskatt	-153	-141	-38	-38
Övriga fastighetskostnader	-73	-60	-27	-17
Driftnetto	2 573	2 397	652	610
Central administration	-147	-132	-51	-46
Resultat från joint venture och intresseföretag	2 718	1 033	945	446
– varav förvaltningsresultat	713	565	184	146
– varav värdeförändringar	2 572	741	1 002	412
– varav skatt	-558	-272	-241	-112
– varav övrigt	-9	–	–	–
Finansiella intäkter	113	39	35	9
Finansiella kostnader	-419	-455	104	-120
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-28	-26	-8	-7
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	4 809	2 857	1 470	894
– varav Förvaltningsresultat	2 805	2 389	708	594
Fastigheter, realiserade	6	-30	8	-19
Fastigheter, orealiserade	3 870	1 274	1 537	824
Finansiella instrument, realiserade	-10	1	–	1
Finansiella instrument, orealiserade	1 868	228	1 075	106
Resultat före skatt	10 543	4 330	4 090	1 806
Uppskjuten skatt	-624	-511	-169	-250
Aktuell skatt	-112	-108	-28	-24
Periodens resultat	9 807	3 711	3 893	1 532
<i>Övrigt totalresultat</i>				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	282	-693	30	-845
Andel övrigt totalresultat för joint venture	8	-13	–	-21
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-141	355	-27	434
Skatt på poster som kan komma att återföras	6	14	11	18
Totalresultat för perioden	9 963	3 374	3 907	1 118
Resultat per A- och B-aktie, kr	30,09	10,80	11,46	4,61
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	30,04	10,78	11,45	4,60
Resultat per D-aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,5	317,1	317,7	317,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	318,0	317,7	318,0	317,8
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,2	118,4	126,2	125,8

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 31 dec	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	46 067	37 264
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	284
Leasingavtal nyttjanderätt	355	368
Joint venture och intresseföretag	9 818	6 833
Räntebärande långfristiga fordringar	676	550
Övriga anläggningstillgångar	103	130
Summa anläggningstillgångar	57 020	45 429
Börsnoterade aktier	4 772	738
Övriga omsättningstillgångar	596	430
Kassa och bank	84	24
Summa omsättningstillgångar	5 452	1 193
Summa tillgångar	62 472	46 622
Eget kapital	31 079	22 452
Långfristiga räntebärande skulder	23 368	17 977
Uppskjuten skatteskuld	3 087	2 476
Derivat	74	118
Leasingskuld nyttjanderätt	390	394
Övriga långfristiga skulder	195	145
Summa långfristiga skulder	27 114	21 110
Företagscertifikat	2 891	1 081
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	95	770
Övriga kortfristiga skulder	1 293	1 209
Summa kortfristiga skulder	4 279	3 060
Summa eget kapital och skulder	62 472	46 622

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Resultat före skatt	10 543	4 330	4 090	1 806
Värdeförändringar på finansiella instrument	-1 858	-228	-1 074	-107
Värdeförändringar på fastigheter	-3 876	-1 244	-1 546	-805
Resultat från joint venture och intresseföretag	-2 718	-1 033	-945	-446
Utdelning från joint venture och intresseföretag	373	424	30	20
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	41	47	9	18
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-13	-21	2	-17
Betald skatt	-146	-55	5	-27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 346	2 219	571	441
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-71	77	-19	49
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	103	260	80	105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 379	2 557	632	595
Förvärv av fastigheter	-4 824	-5 585	-1 560	-747
Försäljning av fastigheter	867	1 426	604	1 380
Investeringar i befintliga fastigheter	-658	-666	-240	-209
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 949	-256	-286	-155
Förvärv av finansiella instrument	-7	-7	-	-
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-214	-260	-47	-246
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-271	-150	-	-
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-	-41	-	-41
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-16	-10	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	50	6	-	11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 023	-5 543	-1 529	-7
Emission av D- och B-aktier	36	527	-	-
Inlösen av preferensaktier	-572	-	-	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-792	-679	-63	-278
Incitamentsprogram	-24	-9	-	-
Upptagna lån	13 997	7 886	1 068	255
Amorterade lån	-7 880	-4 791	-43	-706
Lösen av finansiella derivat	-21	-8	-	-8
Minskning av övriga långfristiga skulder	-52	-	-13	-1
Ökning av övriga långfristiga skulder	11	1	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 703	2 926	949	-739
Periodens kassaflöde	59	-60	52	-151
Kursdifferens i likvida medel	-	-2	-	-2
Förändring av likvida medel	59	-62	52	-153
Likvida medel vid periodens ingång	24	86	32	177
Likvida medel vid periodens utgång	84	24	84	24

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
Emission av D-aktier	32	481	–	–	513
Transaktionskostnader	–	–4	–	–	–4
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	20	–	–	20
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–697	–697
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Incitamentsprogram	–	–	–	5	5
Periodens resultat januari-december 2020	–	–	–	3 711	3 711
Övrigt totalresultat januari-december 2020	–	–	–337	–	–337
Eget kapital 30 december 2020	808	3 542	338	17 765	22 452
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	36	–	–	36
Inlösen av preferensaktier	–29	–	–	–543	–571
Transaktionskostnader	–	–	–	–1	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–776	–776
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–31	–31
Incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Periodens resultat januari-december 2021	–	–	–	9 807	9 807
Övrigt totalresultat januari-december 2021	–	–	155	–	155
Eget kapital 31 december 2021	780	3 578	493	26 228	31 079

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	88	77
Administrationskostnader	-107	-94
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-19	-17
Resultat från andelar i koncernföretag	1 154	511
Resultat från andelar i joint venture	96	85
Finansiella intäkter	745	434
Finansiella kostnader	-751	-475
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	1 224	538
Bokslutsdispositioner	106	52
Skatt	-2	-2
Periodens resultat	1 328	589

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 31 dec	2020 31 dec
Fordringar på koncernföretag	1 725	1 654
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13 080	8 035
Summa anläggningstillgångar	14 805	9 690
Kassa och bank	31	0
Fordringar på koncernföretag	19 308	13 669
Övriga omsättningstillgångar	77	93
Summa omsättningstillgångar	19 416	13 762
Summa tillgångar	34 220	23 453
Eget kapital	4 213	4 227
Obeskattade reserver	30	30
Långfristiga räntebärande skulder	8 992	10 673
Skulder till koncernföretag	14 829	3 554
Uppskjuten skatteskuld	4	4
Summa långfristiga skulder	23 825	14 232
Kortfristiga räntebärande skulder	2 983	1 148
Skulder till koncernföretag	2 885	3 514
Övriga kortfristiga skulder	284	302
Summa kortfristiga skulder	6 152	4 964
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	34 220	23 453

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	667	671	565	565	1 266	324	-27	-3	1 804	886
Helsingfors	665	593	534	469	1 044	64	28	-	1 606	532
Nederländerna	355	291	323	263	656	411	2	-17	981	657
Paris	321	299	245	225	452	159	-	-	696	384
Finland, universitetsstäder	350	335	273	263	-69	40	-10	2	194	305
Madrid & Barcelona	119	105	105	90	61	202	-	-1	166	291
Övriga Finland	217	231	195	209	92	-1	13	-11	300	196
Övriga Sverige	150	151	141	143	84	51	-	-1	224	193
Övriga Europa	255	221	236	202	283	25	-	-	519	227
Ej fördelat	-	-	-42	-32	-	-	-	1	-42	-32
Totalt	3 100	2 898	2 573	2 397	3 870	1 274	6	-30	6 448	3 641

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	11 755	10 552	207	297	109	386	-378	-295
Helsingfors	9 076	6 771	236	237	971	32	-83	-
Nederländerna	6 090	4 262	46	56	1 039	1 039	-3	-55
Paris	4 678	3 465	23	22	667	519	-	-
Finland, universitetsstäder	4 217	3 180	47	28	1 095	97	-97	-3
Madrid & Barcelona	2 263	1 873	31	1	268	839	-	-10
Övriga Finland	2 054	2 527	31	14	88	-	-743	-20
Övriga Sverige	2 001	1 886	31	7	46	1 073	-46	-1 073
Övriga Europa	3 933	3 033	6	3	541	1 600	-	-
Totalt	46 067	37 548	658	666	4 824	5 585	-1 351	-1 456

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %	6,0	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1
Överskottsgrad, %	83	83	83	83	83	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	95	95	95	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	95	95	94	94
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 759	3 480	3 022	2 850	2 489	2 312
Antal fastigheter vid periodens utgång	673	673	553	512	495	440
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	37	18	24	24	30	33
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,8	1,9	2,2	3,0	3,1
Räntebindning inkl. derivat, år	4,0	3,4	3,5	3,0	2,1	2,7
Kapitalbindning, år	4,3	3,4	3,8	3,6	3,1	3,6
Soliditet, %	50	48	48	46	42	38
Belåningsgrad, %	42	43	44	47	50	54
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,4	6,4	6,6	7,1	7,7	7,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,8	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	9,4	6,4	5,3	4,3	4,0	3,7
Data per A- och B-aktie (exklusive 2 000 000 återköpta B-aktier)						
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	305,00	169,60	136,20	65,70	49,10	40,87
Substansvärde (NAV), kr	97,92	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Eget kapital, kr	83,93	55,19	46,86	35,70	27,15	19,61
Eget kapital efter utspädning, kr	83,84	55,09	46,78	35,67	27,13	19,57
Resultat, kr	30,09	10,80	12,15	9,24	8,86	7,27
Resultat efter utspädning, kr	30,04	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Förvaltningsresultat, kr	8,01	6,63	5,51	4,31	3,71	2,99
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Kassaflöde, kr	6,59	6,10	4,86	3,95	3,27	2,57
Kassaflöde efter utspädning, kr	6,58	6,09	4,86	3,95	3,26	2,56
Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen)	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Antal vid periodens utgång, miljoner	317,7	317,3	317,1	316,8	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	318,0	317,9	317,5	317,1	316,7	317,1
Genomsnittligt antal, miljoner	317,5	317,1	316,9	316,7	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,0	317,7	317,3	316,9	317,0	317,2
Data per D-aktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,40	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
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	126,3	125,8	107,8	101,9	63,6	18,2
Genomsnittligt antal, miljoner	126,2	118,4	105,7	83,0	43,1	2,9

1) Definition av nyckeltal framgår av sid 30 – 31

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 22 978 (19 807) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 101 048 (58 412) miljoner kronor. I enlighet med beslut på extra bolagsstämma har Sagax löst in samtliga preferensaktier i april 2021. Sagax har med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2018/2021 under juni emitterat 374 065 stamaktier av serie B.

Totalt fanns 445 914 924 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Efter inlösen av preferensaktierna har Sagax tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna

2019-2022, 2020-2023 respektive 2021-2024. 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 7,99 (6,62) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 38,2 (25,5).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 83,93 (55,19) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 97,92 (66,38) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 364 % (308 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 311 % (255 %) av substansvärdet per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

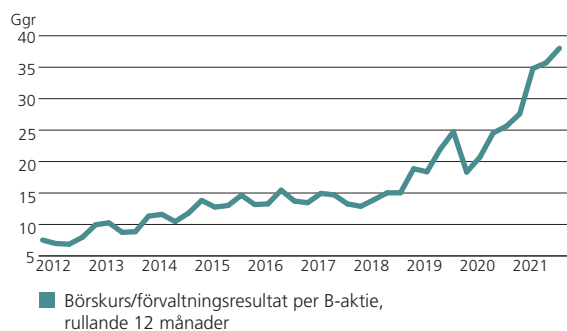
	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
A-aktier	303,00	168,50	3	4	1,0	0,5
B-aktier	305,00	169,60	44	22	134,6	33,4
D-aktier	33,40	32,05	55	58	9,0	8,3

Nyckeltal per B-aktie

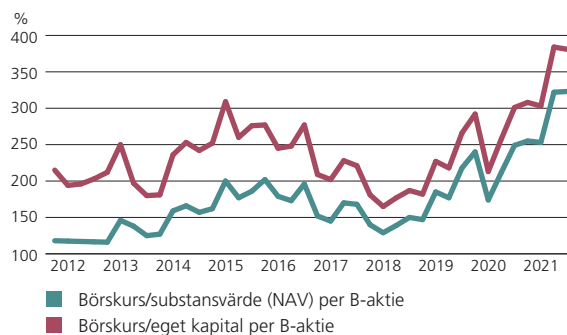
	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	305,00	169,60	136,20	64,70	49,10	40,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	7,99	6,62	5,51	4,30	3,70	2,98
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾	6,58	6,09	4,86	3,94	3,26	2,56
Eget kapital efter utspädning, kr	83,84	55,11	46,78	35,67	27,13	19,57
Substansvärde, kr	97,92	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	38,2	25,6	24,7	15,0	13,3	13,7
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾	46,4	27,9	28,0	16,4	15,1	16,0
Börskurs/Eget kapital, %	364	308	292	182	181	209
Börskurs/Substansvärde, %	311	255	240	147	140	152

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 2021

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	16 672	Privatpersoner bosatta i Sverige	20 779	8 %	Sverige	21 477	83 %
501–1 000	1 814	Privatpersoner bosatta utomlands	117	0 %	Schweiz	50	6 %
1 001–2 000	1 332	Företag/institutioner i Sverige	698	75 %	USA	23	3 %
2 001–5 000	1 339	Företag/institutioner utomlands	1 384	17 %	Irland	73	2 %
5 001–10 000	634				Storbritannien	32	1 %
10 001–50 000	785				Övriga	1 323	4 %
50 001–	402						
Totalt	22 978	Totalt	22 978	100%	Totalt	22 978	100 %

Största aktieägare 31 december 2021¹⁾

	Antal aktier			Andel av		Verifierat datum
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ²⁾	
David Mindus med bolag	10 848 800	66 917 112	1 192 228	17,7 %	25,8 %	2021-12-31
Staffan Salén med bolag	4 264 928	32 970 660	95 600	8,4 %	11,0 %	2021-12-31
Rutger Arnhult med bolag	5 797 053	6 342 938	17 385 738	6,6 %	11,9 %	2021-10-22
Fjärde AP-fonden	5 716	16 267 423	10 021 678	5,9 %	3,8 %	2021-12-31
Tredje AP-fonden	–	24 927 658	–	5,6 %	3,6 %	2021-12-31
SEB Fonder	–	12 578 849	–	2,8 %	1,8 %	2021-12-31
Avanza Pension	49 699	737 312	11 229 666	2,7 %	1,8 %	2021-12-31
Vanguard	–	5 898 303	3 667 507	2,1 %	1,4 %	2021-11-30
Länsförsäkringar Fonder	–	8 529 678	–	1,9 %	1,2 %	2021-12-31
BlackRock	–	6 466 097	10 729	1,5 %	0,9 %	2021-12-31
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %	2021-12-31
Swedbank Robur Fonder	500 000	5 651 800	–	1,4 %	1,6 %	2021-12-31
Norges Bank	–	3 793 967	1 775 800	1,2 %	0,8 %	2021-12-31
Erik Selin med bolag	1 081 866	2 367 116	1 656 868	1,1 %	2,2 %	2021-12-31
ODIN Fonder	–	3 955 739	–	0,9 %	0,6 %	2021-12-31
Handelsbanken Fonder	–	3 100 570	539 803	0,8 %	0,5 %	2021-12-31
AMF Pension & Fonder	–	2 875 326	–	0,6 %	0,4 %	2021-12-31
Johan Thorell med bolag	203 254	2 332 540	158 912	0,6 %	0,7 %	2021-12-31
Folksam	–	2 661 471	–	0,6 %	0,4 %	2021-12-31
Nordnet Pensionsförsäkring	19 466	395 684	2 186 855	0,6 %	0,4 %	2021-12-31
Summa 20 största ägare	23 011 782	210 640 027	54 121 384	64,5 %	72,2 %	
Övriga aktieägare	3 821 072	80 180 714	72 139 945	35,0 %	27,8 %	
Delsumma	26 832 854	290 820 741	126 261 329	99,6 %	100,0 %	
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	0,0 %	
Totalt	26 832 854	292 820 741	126 261 329	100,0 %	100,0 %	
– varav styrelse och medarbetare	15 741 274	108 349 815	6 650 092	29,3 %	39,7 %	

1) Aktieägarstruktur per 31 december 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	26 832 854	1,0	26 832 854,00	39 %	6 %
B-aktier	292 820 741	0,1	29 282 074,10	43 %	66 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	28 %
Summa	445 914 924		68 741 061,00	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad 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 2021. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts.

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

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina ränte-

kostnader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. 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 december 2021, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 729 (8 496) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖVRIGA RISKER

Covid-19-pandemin medförde att osäkerheten ökade vilket medförde att Sagax kommenterat risker och effekter med anledning av pandemin i ett särskilt avsnitt. Påverkan på bolaget har varit begränsad och specifika risker kopplade till pandemin bedöms framgent inte längre föreligga varför detta avsnitt utgått.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2020, på sidorna 45-48.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-9 213	-4 607	0	4 607	9 213
Belåningsgrad, %	49	45	42	39	37

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, %	633	642	651	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 412/+1 524
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-953/+972
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 958/-2 079
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-290/+276

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2021¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltnings- resultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/-34	+/-28	+/-28
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/-33	+/-27	+/-27
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+6	-/+4	-/+4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-12/+12	-10/+10	-10/+10
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-11/+10	-9/+8	-9/+8
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+/-168	+/-133	+/-673
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2022	+/- 10 %	+/-49	+/-40	+/-40

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

Det alternativa nyckeltalet räntebärande skulder har ersatts av räntebärande skulder enligt balansräkningen, vilket inte är ett alternativt nyckeltal. Räntebärande skulder enligt balansräkningen inkluderar periodiserade upplåningsutgifter. Per 31 december 2020 var räntebärande skulder enligt balansräkningen 76 miljoner kronor lägre än räntebärande skulder. Jämförelsetal och nyckeltal har räknats om. Nyckeltalen är oförändrade förutom Nettoskuld/framåtriktad EBITDA som ändrats från 6,5 gånger till 6,4 gånger.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 1 februari 2022 pressmeddelades att Sagax genom sju separata transaktioner förvärvat sammanlagt 9 fastigheter för motsvarande 452 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 42 900 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager- och industriändamål. Årshyran uppgår till motsvarande 34 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 98 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 4,5 år. Förvärven kommer att tillträdas under innevarande kvartal. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Nederländerna (211 miljoner kronor), Helsingfors (176 miljoner kronor), Madrid & Barcelona (13 miljoner kronor) samt Övriga Europa (52 miljoner kronor).

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 11 februari 2022
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 11 februari 2022, klockan 08.30, CET.

Kalendarium

Årsredovisning 2021	vecka 16 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	11 maj 2022
Årsstämma 2021	11 maj 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	14 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

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.

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.

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 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.
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.
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.
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-dec	2020 jan-dec
Avkastning på eget kapital		
Resultat efter skatt	9 807	3 711
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Genomsnittligt eget kapital	26 766	20 855
Avkastning på eget kapital	37 %	18 %

Avkastning på totalt kapital		
Förvaltningsresultat	2 805	2 389
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Finansiella kostnader	447	481
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Resultat före finansiella kostnader	3 252	2 870
Genomsnittligt totalt kapital	54 725	43 388
Avkastning på totalt kapital	6 %	7 %

Areamässig uthyrningsgrad		
Kontrakterad area, tusental kvm	3 625	3 312
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 759	3 480
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	95 %

Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	26 354	19 828
Totala tillgångar	62 472	46 622
Belåningsgrad	42 %	43 %

Direktavkastning		
Driftnetto	2 573	2 397
Återläggning av tomträttsavgäld	–26	–25
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	139	57
Valutaomräkning till balansdagskurs	44	–67
Justerat driftnetto	2 730	2 362
Fastigheternas bokförda värde	46 067	37 548
Direktavkastning	6,0 %	6,3 %

EBITDA rullande 12 månader		
Driftnetto	2 573	2 397
Central administration	–147	–132
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	373	424
EBITDA	2 799	2 689

Eget kapital per A- och B-aktie		
Eget kapital	31 079	22 452
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 419	–4 940
Korrigerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	26 660	17 512
Antal aktier, st	317 653 595	317 279 530
Antal aktier efter utspädning, st	317 984 595	317 891 458
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	83,93	55,19
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	83,84	55,09

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad		
Kontrakterad årshyra	3 324	2 865
Hyresvärde	3 459	3 024
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	95 %

Framåtriktad direktavkastning		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 761	2 370
Återläggning av tomträttsavgäld	–26	–25
Justerat driftnetto	2 735	2 345
Fastigheternas bokförda värde	46 067	37 548
Framåtriktad direktavkastning	5,9 %	6,2 %

Framåtriktad EBITDA		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 761	2 370
Central administration	–147	–132
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	373	424
Framåtriktad EBITDA	2 987	2 662

Förvaltningsresultat		
Resultat efter skatt	9 807	3 711
Skatt	1 294	891
Värdeförändringar	–8 297	–2 213
Förvaltningsresultat	2 805	2 389

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Förvaltningsresultat	2 795	2 389
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–253	–285
Justerat förvaltningsresultat	2 543	2 104
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,99	6,62

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader		
Förvaltningsresultat, rullande 12	2 805	2 389
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier, rullande 12	–253	–285
Justerat förvaltningsresultat	2 552	2 104
Antal A- och B-aktier efter utspädning, rullande 12	318 010 050	317 691 982
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, rullande 12	7,99	6,62
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, rullande 12	6,62	5,52
Årlig tillväxttakt %, rullande 12	21 %	20 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd¹⁾		
Hyresintäkter	3 100	2 898
Förvärvade och sålda fastigheter	–558	–324
Valutajustering	–	63
Övrig justering	–6	–
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	2 535	2 511

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-dec	2020 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie		
Resultat före skatt	10 543	4 330
Ej kassaflödespåverkande poster	-8 051	-2 055
Betald skatt	-146	-55
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-253	-285
Kassaflöde	2 093	1 935
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,58	6,09
Nettoskuld		
Se sid 12.		
Nettoskuld enligt EMTN-program		
Räntebärande skulder	26 354	19 828
Likvida medel och börsnoterade aktier	-9 464	-2 164
Nettoskuld enligt EMTN-program	16 890	17 664
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar		
Nettoskuld enligt EMTN-program	16 890	17 664
Totala tillgångar	62 472	46 622
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	27 %	38 %
Nettoskuld/EBITDA		
Nettoskuld	16 214	17 114
EBITDA rullande 12 månader	2 799	2 689
Nettoskuld/EBITDA	5,8 x	6,4 x
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA		
Nettoskuld	16 214	17 114
EBITDA, framåtriktad	3 006	2 662
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	5,4 x	6,4 x
Nettoskuld/Totala tillgångar		
Nettoskuld	16 214	17 114
Totala tillgångar	62 472	46 622
Nettoskuld/Totala tillgångar	26 %	37 %
Resultat per A- och B-aktie¹⁾		
Resultat efter skatt	9 807	3 711
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-253	-285
Justerat resultat efter skatt	9 554	3 426
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	30,04	10,78

1) IFRS-nyckeltal.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	2 805	2 389
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-713	-565
Utdelning från joint venture och intresseföretag	373	424
Finansiella kostnader	447	481
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 912	2 729
Räntetäckningsgrad	6,5 x	5,7 x
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program		
Förvaltningsresultat	2 805	2 389
Finansnetto	334	442
Förvaltningsresultat före finansnetto	3 139	2 831
Räntetäckningsgrad	9,4 x	6,4 x
Soliditet		
Eget kapital	31 079	22 452
Totala tillgångar	62 472	46 622
Soliditet	50 %	48 %
Substansvärde (NAV)		
Eget kapital	31 079	22 452
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 419	-4 940
Återläggning av derivat	74	118
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	3 383	2 590
Återläggningar hänförliga till joint venture	1 019	881
Substansvärde (NAV)	31 136	21 101
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	97,92	66,38
Säkerställda skulder/Totala tillgångar		
Säkerställda skulder	189	5 086
Totala tillgångar	62 472	46 622
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	0 %	11 %
Överskottsgrad		
Driftnetto	2 573	2 397
Hyresintäkter	3 100	2 898
Överskottsgrad	83 %	83 %

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2021 uppgick till 3 759 000 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