

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2022

AB | SAGAX

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

# Delårsrapport januari –mars 2022

## FÖRSTA KVARTALET 2022

- Hyesintäkterna ökade med 21 % till 885 miljoner kronor (731 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 786 (637) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 26 % till 2,27 (1,80) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 864 (1 381) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –233 (226) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 581 (2 157) miljoner kronor motsvarande 4,77 (6,59) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 670 (414) miljoner kronor motsvarande 1,91 (1,10) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 116 (971) miljoner kronor varav 964 (1 057) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

## OFÖRÄNDRAD PROGNOIS 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. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2021.

### Nyckeltal i urval<sup>1)</sup>

|                                                              | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec | 2019<br>jan-dec | 2018<br>jan-dec | 2017<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr | 2,27            | 1,80            | 7,99            | 6,62            | 5,51            | 4,31            | 3,70            |
| Förändring jämfört med föregående år, %                      | 26              | 14              | 21              | 20              | 28              | 16              | 24              |
| Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr             | 4,77            | 6,59            | 30,04           | 10,78           | 12,13           | 9,24            | 8,85            |
| Utdelning per A- och B-aktie, kr (2021 föreslagen)           | –               | –               | 2,15            | 1,65            | 1,30            | 1,00            | 0,90            |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr                                       | 6,9             | 6,8             | 5,8             | 6,4             | 6,6             | 7,4             | 8,1             |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                      | 7,3             | 5,4             | 6,5             | 5,7             | 4,9             | 4,2             | 3,7             |
| Belåningsgrad, %                                             | 42              | 43              | 42              | 43              | 44              | 47              | 50              |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr                            | 48 403          | 40 410          | 46 067          | 37 548          | 32 625          | 29 024          | 23 771          |
| Fastigheternas direktavkastning, %                           | 5,8             | 6,0             | 6,0             | 6,3             | 6,4             | 6,8             | 6,9             |

1) Definition av nyckeltal framgår av sidorna 30 – 31.



Under första kvartalet förvärvades fastigheten Veluwezoom 22 i Nederländerna. Fastigheten är belägen 25 kilometer från Amsterdam och omfattar 5 100 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är fullt uthyrd.

# Affärsidé, mål och strategier

## AFFÄRSIDÉ

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

## VERKSAMHETSMÅL

Det övergripande målet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål 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.

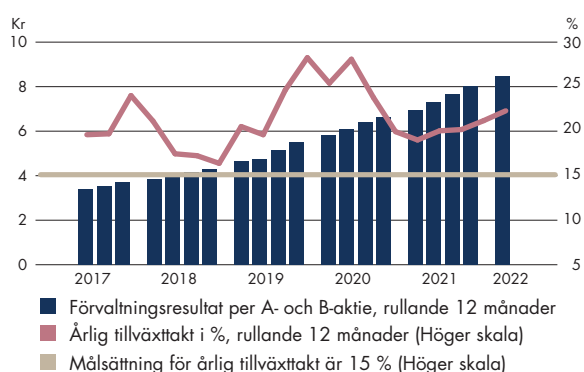
### Förvaltningsstrategi

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 begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, vatten och avlopp.

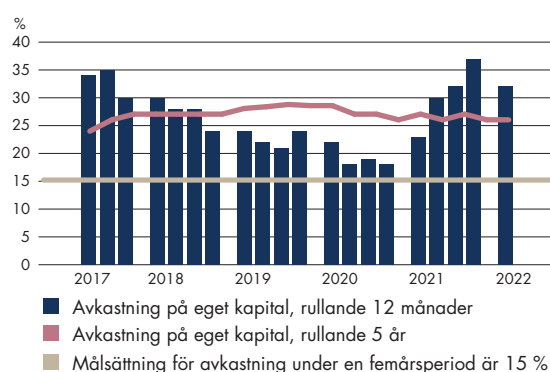
### Finansiella mål

|                                                                            | Utfall rullande<br>12 månader | Femårigt<br>genomsnitt |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % | 32 %                          | 26 %                   |
| Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis | 22 %                          | 21 %                   |

### Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



### Avkastning på eget kapital



## 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 betraktar försiktighetsprincipen i miljöbalken och lagar och förordningar som minimikrav. Sagax följer Global Compacts tio principer vilka innefattar områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Sagax arbetar även för att bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling och har valt ut 7 av de 17 globala målen där verksamheten har störst möjlighet att bidra. Hållbarhetsarbetet redovisas i enlighet med de riktlinjer för hållbarhetsrapportering som Global Reporting Initiative (GRI) utarbetat.

Sagax hållbarhetsstrategi utgår från fyra fokusområden: Miljö- och resurseffektivitet, affärsetik, ekonomisk uthållighet samt professionella och engagerade medarbetare.

### Miljö- och resurseffektivitet

Sagax arbetar för att minska klimatpåverkan genom att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen från verksamheten. Sagax miljöcertifierar nya byggnader som uppförs och arbetar med att miljöcertifiera befintliga fastigheter. I förvaltningen eftersträvas energieffektivisering, installation av förnybar energi (främst solcellspaneler) samt inköp av grön el och byte till förnybar fjärrvärme. Gröna hyresavtal tecknas vid nyuthyrning.

## Affärsetik

Sagax arbetar aktivt med att motverka alla former av korruption och har en visselblåsarfunktion som administreras av en extern part och som nås via koncernens hemsida. En uppförandekod för leverantörer säkerställer att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdragen bedrivs på ett miljömedvetet sätt.

### Ekonomisk uthållighet

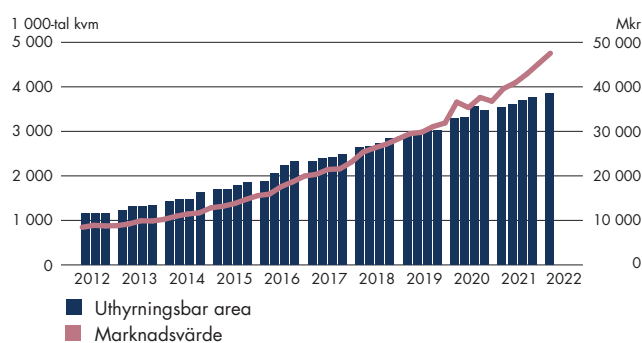
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har en stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Välrenommerade och kreditvärda hyresgäster eftersträvas. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om i stället hyresavtal med längre löptider och solventa hyresgäster kan uppnås.

### Professionella och engagerade medarbetare

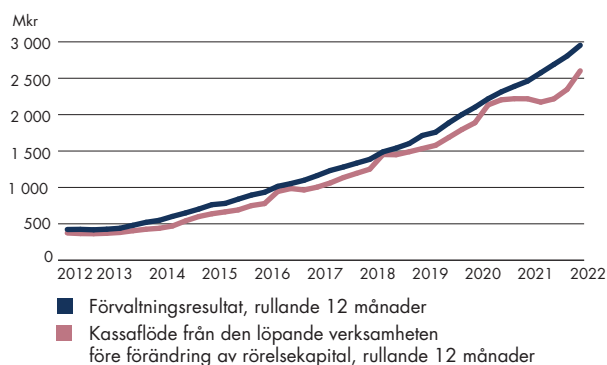
Sagax utveckling är beroende av kompetenta medarbetare och bolaget sätter värde på att erbjuda goda anställningsvillkor. Utöver att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram. Syftet är att öka medarbetarnas delaktighet i bolagets utveckling. Medarbetarna förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets värderingar och kultur. Att motverka diskriminering och särbehandling är viktigt för att vara en attraktiv arbetsgivare som lockar till sig kompetent personal.

Ytterligare information om Sagax hållbarhetsarbete finns att läsa i Hållbarhetsrapporten i Sagax årsredovisning 2021.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2022. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 23 % till 786 (637) miljoner kronor varav 187 (161) 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 26 % till 2,27 (1,80) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 865 (1 381) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -233 (226) miljoner kronor, varav 138 (41) miljoner kronor från joint venture. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för -544 (116) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 85 (52) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för 83 (76) miljoner kronor och övriga finansiella instrument för 5 (-17) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 581 (2 157) miljoner kronor.

## INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 21 % till 885 (731) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Intäkterna har också påverkats positivt med 18 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år till följd av att euron stärkts mot kronan.

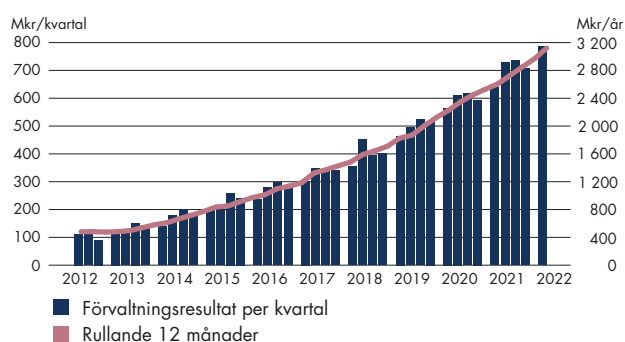
Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 4,8 % (0,9 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Spanien 9,9 % och Finland 6,5 %. Hyresintäkterna för övriga marknadssegment steg med 3,0 % i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter.

Övriga intäkter uppgick till 6 (14) miljoner kronor.

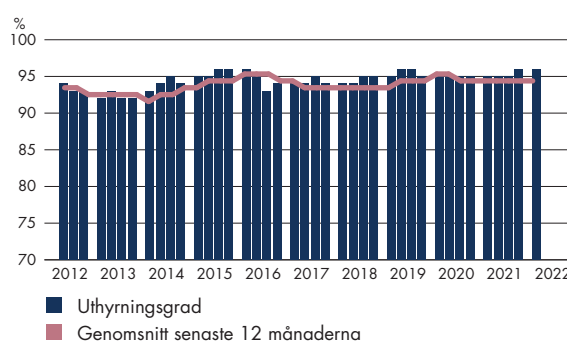
## DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (95 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 43 (27) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 52 (27) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter ökade med 8 (4) miljoner kronor och uppgick till 45 (31) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har påverkat vakansvärdet med 4 (0) miljoner kronor. Sammantaget har vakansvärdet ökat med 4 (föregående år minskat 2) miljoner kronor och uppgick till 139 (157) miljoner kronor vid periodens slut.

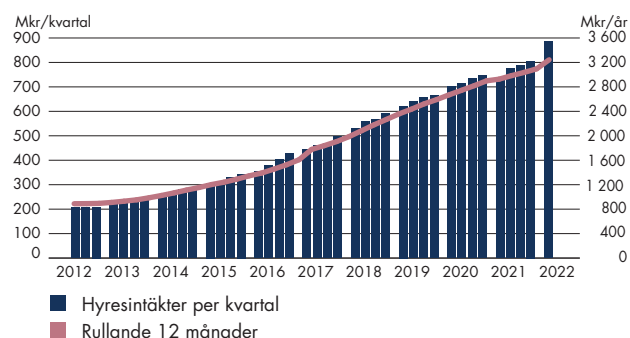
### Förvaltningsresultat



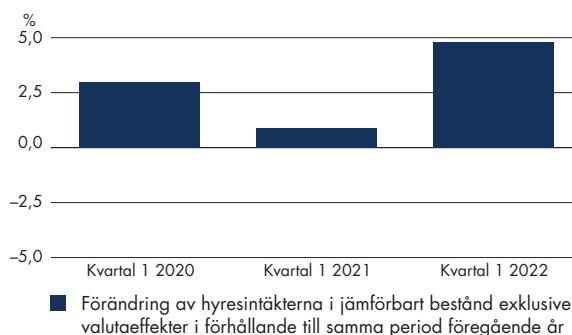
### Ekonomisk uthyrningsgrad



### Hyresintäkter



### Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



## KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 120 (111) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 119 (110) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 1 (1) miljon kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 50 miljoner kronor under 2022. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 29 (34) miljoner kronor.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 116 (92) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 44 (36) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 20 (15) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv samt prisökningar på el och uppvärmning.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 35 (30) miljoner kronor motsvarande 4,0 % (4,0 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 89 (84) 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       | 30        |
| Frankrike     | 10        |
| Nederländerna | 7         |
| Spanien       | 6         |
| <b>Totalt</b> | <b>89</b> |

### Vakansförändringar

| Belopp i miljoner kronor             | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående vakans respektive år        | 135             | 159             |
| Avflyttningar                        | 43              | 134             |
| Inflyttningar                        | -52             | -159            |
| Förändring av lämnade rabatter       | 8               | 2               |
| Vakansvärde, förvärvade fastigheter  | 4               | 11              |
| Vakansvärde, försålda fastigheter    | -               | -14             |
| Valutakursförändring                 | 1               | 2               |
| <b>Utgående vakansvärde</b>          | <b>139</b>      | <b>135</b>      |
| Uppsagt för omförhandling            | 1               | 2               |
| Uppsagda avtal, ej avflyttat         | 119             | 105             |
| Uthyrning, ej inflyttat              | -29             | -34             |
| <b>Justerat utgående vakansvärde</b> | <b>229</b>      | <b>207</b>      |

### Hyresavtal uppsagda för avflyttning

| Avflyttningsår | Antal<br>avtal | Hyresvärde,<br>Mkr |
|----------------|----------------|--------------------|
| 2022           | 63             | 50                 |
| 2023           | 19             | 52                 |
| 2024           | 2              | 5                  |
| 2025           | 4              | 4                  |
| 2026           | -              | -                  |
| >2026          | 1              | 8                  |
| <b>Totalt</b>  | <b>89</b>      | <b>119</b>         |

### Vakanser 1 april 2022

| Segment       | Hyresvärde,<br>Mkr | Vakansvärde,<br>Mkr <sup>1)</sup> | Ekonomisk<br>vakansgrad <sup>1)</sup> | Uthyrningsbar<br>area, kvm | Vakant<br>area, kvm | Areamässig<br>vakansgrad |
|---------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Sverige       | 897                | 51                                | 6 %                                   | 900 000                    | 20 000              | 2 %                      |
| Finland       | 1 377              | 43                                | 3 %                                   | 1 341 000                  | 50 000              | 4 %                      |
| Frankrike     | 496                | 11                                | 2 %                                   | 493 000                    | 11 000              | 2 %                      |
| Nederländerna | 443                | 21                                | 5 %                                   | 589 000                    | 22 000              | 4 %                      |
| Spanien       | 291                | 10                                | 3 %                                   | 441 000                    | 33 000              | 7 %                      |
| Tyskland      | 94                 | 2                                 | 2 %                                   | 77 000                     | 5 000               | 6 %                      |
| Övriga Europa | 10                 | -                                 | 0 %                                   | 6 000                      | -                   | -                        |
| <b>Totalt</b> | <b>3 608</b>       | <b>139</b>                        | <b>4 %</b>                            | <b>3 847 000</b>           | <b>141 000</b>      | <b>4 %</b>               |

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 687 (470) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 187 (161) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 138 (41) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 541 (402) miljoner kronor. Resultatet belastades med 179 (135) miljoner kronor i skatt.

## FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 27 948 (21 701) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 117 (107) miljoner kronor.

Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 mars 2022 till 1,5 % (1,6 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 39 (11) 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. 99 % av fastigheterna har per 31 mars värderats av auktoriserade fastighetsvärderare. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering. Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 865 (1 381) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 870 (1 378) miljoner kronor.

### Orealiserade värdeförändringar

| Belopp i miljoner kronor       | jan-mar 2022 |
|--------------------------------|--------------|
| Nyuthyrningar/Omförhandlingar  | 71           |
| Avflyttningar/Omförhandlingar  | -31          |
| Allmän marknadsvärdeförändring | 830          |
| <b>Totalt</b>                  | <b>870</b>   |

## OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till -233 (226) miljoner kronor varav 138 (41) miljoner kronor avsåg joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 221 (76) miljoner kronor, varav 138 (41) avsåg joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om -544 (116) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 85 (52) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

## SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 20 (33) miljoner kronor.

Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 179 (321) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 3 279 (2 827) miljoner kronor vid periodens slut.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 670 (414) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -195 (-384) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 442 (-1 497) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 289 (1 459) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 318 (-8) 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 20 (15) miljoner kronor.

# Prognos och aktuell intjäningsförmåga

## OFÖRÄNDRAD PROGNOIS 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. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2021.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per 1 april 2022. 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

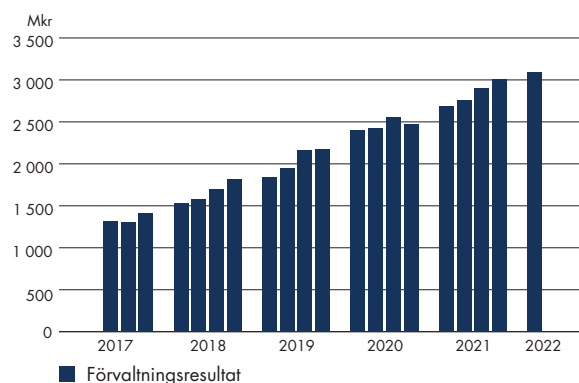
med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgifter 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 % (18 %) schablonskatt.

Intjäningsförmåga i joint venture och intresseföretag är beräknad enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

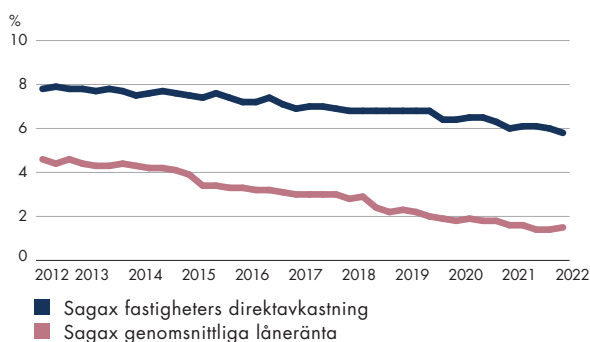
### Aktuell intjäningsförmåga

| Belopp i miljoner kronor            | 1 apr 2022   | 1 jan 2022   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Hyresvärde                          | 3 608        | 3 459        |
| Vakans                              | -139         | -135         |
| <b>Hyresintäkter</b>                | <b>3 469</b> | <b>3 324</b> |
| Fastighetskostnader                 | -610         | -563         |
| <b>Driftnetto</b>                   | <b>2 859</b> | <b>2 761</b> |
| Central administration              | -153         | -147         |
| Joint venture och intresseföretag   | 813          | 780          |
| Finansnetto                         | -399         | -354         |
| Leasingkostnader                    | -28          | -28          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>         | <b>3 091</b> | <b>3 012</b> |
| Skatt                               | -556         | -542         |
| <b>Resultat efter skatt</b>         | <b>2 535</b> | <b>2 470</b> |
| – varav ägare av D-aktier           | 252          | 252          |
| – varav ägare av A- och B-aktier    | 2 282        | 2 218        |
| Framåtriktad direktavkastning, %    | 5,8          | 5,9          |
| Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr | 6,5          | 5,4          |

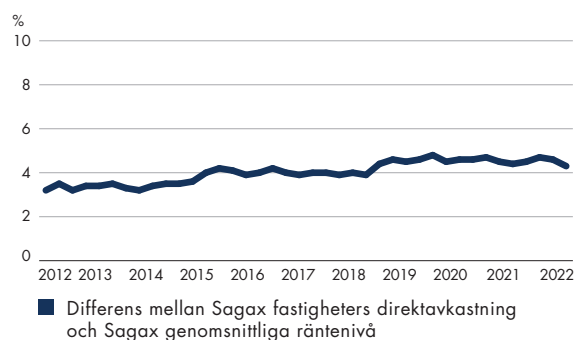
### Aktuell intjäningsförmåga före skatt



### Direktavkastning och låneränta



### Differens mellan direktavkastning och låneränta



# Fastighetsbestånd

Den 31 mars 2022 omfattade fastighetsbeståndet 690 (681) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 847 000 (3 544 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 3 608 (3 176) respektive 3 469 (3 019) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (95 %).

## INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 1 116 (1 175) miljoner kronor varav 964 (1 057) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 84 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 41 000 kvadratmeter mark i segmentet Frankrike. Totalt 152 (120) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 8 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 52 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 54 miljoner kronor investerades

avseende nyproduktion och 37 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna. Sammanlagt 11 miljoner kronor investerades i solcellsanläggningar och övriga energibesparande investeringar.

Koncernen har avtalat om förvärv av 81 fastigheter för motsvarande 1 285 miljoner kronor som tillträds efter periodens utgång. De förvärvade fastigheterna omfattar 112 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Uthyrningsgraden uppgår till 89 %, se även sidan 27 för ytterligare information.

## AVYTTRINGAR

Under perioden har inga fastigheter avyttrats.

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 5,8 % (6,0 %).

### Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2022

| Segment       | Marknadsvärde |              |               | Antal fastigheter | Uthyrningsbar area, kvm | Vakant area, kvm | Hyresvärde, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad | Kontrakterad årshyra Mkr |
|---------------|---------------|--------------|---------------|-------------------|-------------------------|------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|               | Mkr           | Andel        | kr/kvm        |                   |                         |                  |                 |                          |                          |
| Sverige       | 14 166        | 29 %         | 15 700        | 111               | 900 000                 | 20 000           | 897             | 95 %                     | 846                      |
| Finland       | 15 793        | 33 %         | 11 800        | 204               | 1 341 000               | 50 000           | 1 377           | 97 %                     | 1 334                    |
| Frankrike     | 5 971         | 12 %         | 12 100        | 123               | 493 000                 | 11 000           | 496             | 98 %                     | 485                      |
| Nederländerna | 6 624         | 14 %         | 11 200        | 126               | 589 000                 | 22 000           | 443             | 95 %                     | 422                      |
| Spanien       | 4 507         | 9 %          | 10 200        | 117               | 441 000                 | 33 000           | 291             | 97 %                     | 280                      |
| Tyskland      | 1 210         | 3 %          | 15 700        | 7                 | 77 000                  | 5 000            | 94              | 98 %                     | 92                       |
| Övriga Europa | 132           | 0 %          | 22 000        | 2                 | 6 000                   | –                | 10              | 100 %                    | 10                       |
| <b>Totalt</b> | <b>48 403</b> | <b>100 %</b> | <b>12 600</b> | <b>690</b>        | <b>3 847 000</b>        | <b>141 000</b>   | <b>3 608</b>    | <b>96 %</b>              | <b>3 469</b>             |

### Fastighetsinvesteringar januari-mars 2022

| Belopp i miljoner kronor | Fastighetsförvärv | Befintligt bestånd | Totalt       | Andel av totala investeringar | Försäljningar | Nettoinvesteringar |
|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------|-------------------------------|---------------|--------------------|
| Sverige                  | 22                | 52                 | 74           | 7 %                           | –             | 74                 |
| Finland                  | 175               | 67                 | 241          | 22 %                          | –             | 241                |
| Frankrike                | 369               | 7                  | 376          | 34 %                          | –             | 376                |
| Nederländerna            | 200               | 9                  | 209          | 19 %                          | –             | 209                |
| Spanien                  | 145               | 18                 | 163          | 15 %                          | –             | 163                |
| Tyskland                 | 52                | –                  | 52           | 5 %                           | –             | 52                 |
| Övriga Europa            | –                 | –                  | –            | – %                           | –             | –                  |
| <b>Totalt</b>            | <b>964</b>        | <b>152</b>         | <b>1 116</b> | <b>100 %</b>                  | <b>–</b>      | <b>1 116</b>       |

## 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 2 130 (1 828) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 120 (1 817) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 83 % (81 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 8 (9) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 11 % (13 %) av Sagax årshyra. 2 (2) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 6 % (6 %) av koncernens årshyra.

### Fördelning av hyresavtal

| Andel av kontrakterad årshyra | Årshyra      |            | Antal hyresavtal, st | Genomsnittlig årshyra, Mkr | Hyresduration, år |
|-------------------------------|--------------|------------|----------------------|----------------------------|-------------------|
|                               | Mkr          | Andel, %   |                      |                            |                   |
| > 2 %                         | 203          | 6          | 2                    | 101                        | 9                 |
| 1–2 %                         | 373          | 11         | 8                    | 47                         | 6                 |
| < 1 %                         | 2 893        | 83         | 2 120                | 1                          | 4                 |
| <b>Totalt</b>                 | <b>3 469</b> | <b>100</b> | <b>2 130</b>         | <b>2</b>                   | <b>5</b>          |

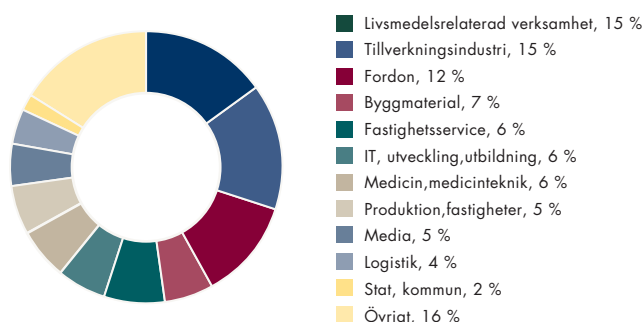
### Löptider för hyresavtal

| Förfalloår    | Area, kvm        | Mkr          | Andel        |
|---------------|------------------|--------------|--------------|
| 2022          | 371 000          | 380          | 11 %         |
| 2023          | 445 000          | 452          | 13 %         |
| 2024          | 449 000          | 461          | 13 %         |
| 2025          | 730 000          | 572          | 16 %         |
| 2026          | 298 000          | 272          | 8 %          |
| > 2026        | 1 413 000        | 1 333        | 38 %         |
| <b>Totalt</b> | <b>3 706 000</b> | <b>3 469</b> | <b>100 %</b> |

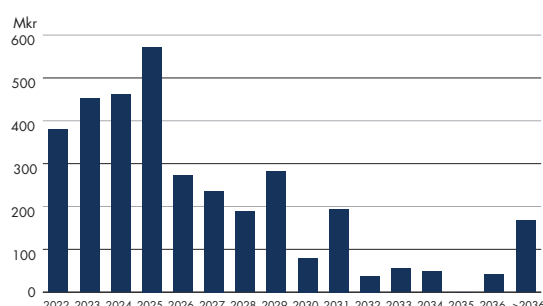
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 15 % (17 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet, 15 % (15 %) från företag inom tillverkningsindustrin samt 12 % (11 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. 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 11–16 % av årshyran per år.

### Branschexponering för hyresintäkter



### 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 IFRS 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 690 (681) fastigheter uppgick den 31 mars 2022 till 48 403 (40 410) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har ökat med 350 (513) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 870 (1 378) miljoner kronor.

## VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 99 % av värderingsobjekten har per 31 mars 2022 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassa-

flödeskalkyler 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 2021 sidan 92.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

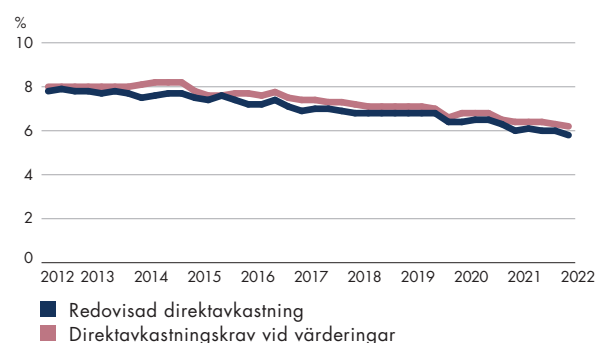
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,2–15,6 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,5–15,6 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,3 % (7,3 %) respektive 7,4 % (7,5 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,2 % (6,4 %) per 31 mars 2022. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 5,8 % (6,0 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

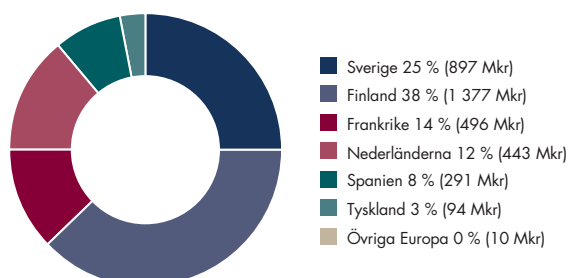
### Förändring av fastigheternas redovisade värde

|                                       | Mkr           | Antal      |
|---------------------------------------|---------------|------------|
| Fastighetsbestånd 31 december 2021    | 46 067        | 673        |
| Förvärv av fastigheter                | 964           | 17         |
| Investeringar i befintligt bestånd    | 152           |            |
| Avyttring av fastigheter              | –             | –          |
| Omräkningseffekt valuta               | 350           |            |
| Orealiserad värdeförändring           | 870           |            |
| <b>Fastighetsbestånd 31 mars 2022</b> | <b>48 403</b> | <b>690</b> |

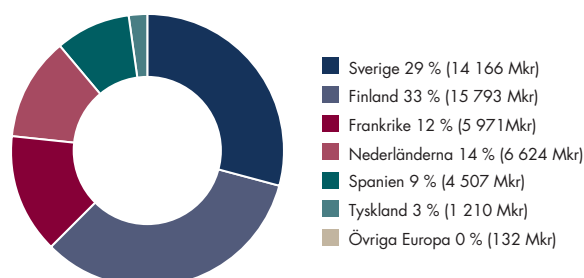
### Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



### Koncernens hyresvärde



### Fastigheternas marknadsvärde



# Joint venture och intresseföretag

Sagax joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 187 (161) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 541 (402) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på derivat uppgick till 138 (41) miljoner kronor. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 10 504 (7 478) miljoner kronor.

## JOINT VENTURE

### Hemsö Fastigheter AB

Sagax äger, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB (Hemsö), resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. För mer information se bolagets hemsida, [hemso.se](http://hemso.se).

### Söderport Property Investment AB

Sagax äger 50 % av Söderport Property Investment (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 75 % av Söderports hyresvärde om 947 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 mars 2022. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 44 (49) miljoner kronor vid periodens slut motsvarande en vakansgrad om 5 % (5 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 21 (19) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 94 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens 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 (Ess-Sierra), resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Ess-Sierra etablerades i december 2020 och verksamheten består i att äga och förvalta 39 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till 184 000 kvadratmeter varav 100 % utgörs av lagerlokaler/byggvaruhandel. 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. NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 458 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 17,9 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 575 miljoner kronor per 31 mars 2022. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 972 miljoner kronor. Det redovisade värdet på balansdagen uppgick till 1 996 miljoner kronor. För mer information se bolagets hemsida, [np3fastigheter.se](http://np3fastigheter.se).

### Fastighetsbolaget Emilshus AB

Sagax äger 25,5 % och 25,9 % av röstvärdet respektive kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 102 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 5,1 miljarder kronor per 31 mars 2022. För mer information se bolagets hemsida, [emilshus.com](http://emilshus.com).

## Sagax joint venture

|                                          | Hemsö           |                 | Söderport       |                 | Ess-Sierra      |                 |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                          | 2022, jan – mar | 2021, jan – mar | 2022, jan – mar | 2021, jan – mar | 2022, jan – mar | 2021, jan – mar |
| Sagax ägarandel, %                       | 15              | 15              | 50              | 50              | 50              | 50              |
| Hyresintäkter, Mkr                       | 983             | 857             | 220             | 213             | 23              | 23              |
| Förvaltningsresultat, Mkr                | 572             | 481             | 123             | 117             | 16              | 15              |
| Periodens resultat, Mkr                  | 1 934           | 935             | 579             | 394             | 46              | 19              |
| Sagax andel av totalresultat, Mkr        | 261             | 137             | 265             | 188             | 23              | 15              |
| Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr | 73              | 60              | 58              | 54              | 8               | 7               |
|                                          | 2022, 31 mar    | 2021, 31 mar    | 2022, 31 mar    | 2021, 31 mar    | 2022, 31 mar    | 2021, 31 mar    |
| Antal fastigheter                        | 448             | 408             | 84              | 82              | 39              | 37              |
| Fastigheternas bokförda värde, Mkr       | 79 987          | 65 528          | 13 850          | 12 311          | 1 553           | 1 449           |
| Uthyrningsbar area, kvm                  | 2 286 000       | 2 101 000       | 761 000         | 782 000         | 184 000         | 203 000         |
| Hyresduration, år                        | 9,6             | 9,8             | 4,4             | 4,8             | 6,4             | 6,5             |
| Ekonomisk vakansgrad, %                  | 2               | 2               | 5               | 5               | –               | –               |
| Räntebärande skulder, Mkr                | 44 375          | 41 626          | 6 606           | 6 330           | 872             | 843             |
| Kapitalbindning, år                      | 6,6             | 6,9             | 2,2             | 3,2             | 2,7             | 3,7             |
| Räntebindning, år                        | 5,8             | 6,6             | 2,1             | 2,9             | 1,9             | 2,2             |
| Marknadsvärde för derivat, Mkr           | 309             | –95             | 8               | –177            | –               | –               |
| Redovisat värde, Mkr                     | 4 922           | 3 395           | 2 754           | 2 097           | 314             | 280             |

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 mars 2022 till 32 783 (24 783) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital ökat till följd av ett totalresultat om 1 703 miljoner kronor.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 27 948 (21 701) miljoner kronor. Motsvarande 26 877 (17 667) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande skuld avseende börsnoterade obligationslån uppgick till 26 528 (18 340) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av företagscertifikat om 1 296 (1 911) miljoner kronor samt skuld till banker om 124 (1 451) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder motsvarade 100 % (85 %) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 727 % (545 %) och belåningsgraden uppgick till 43 % (43 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 6,9 (6,8) gånger EBITDA för de senaste tolv

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

Totalt har 3 151 (5 284) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 117 (3 993) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 1 787 (3 745) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 228 (319) miljoner kronor.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 18 422 (18 398) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,1 (4,0) år respektive 4,3 (4,1) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 1,5 % (1,6 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Sagax har 26 028 (16 593) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 2 016 (4 095) miljoner kronor varav ränteswappar om 882 (1 534) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,3 % (1,1 %). Räntebindning överstiger räntebärande skulder med 1 392 miljoner kronor.

## Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2022

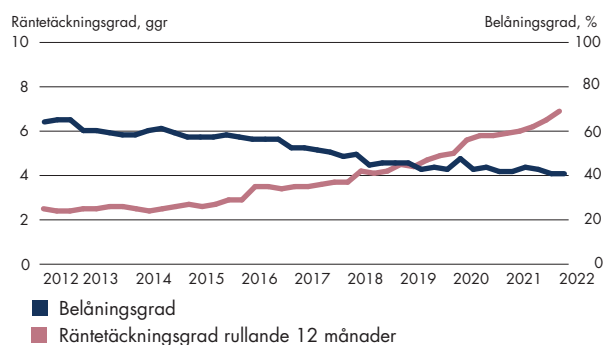
| Förfallår               | Räntebindning |                           |              | Kapitalbindning |              | Ränteswappar |              |
|-------------------------|---------------|---------------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
|                         | Mkr           | Ränta                     | Andel        | Mkr             | Andel        | Mkr          | Ränta        |
| 2022                    | 1 296         | 0,7 %                     | 4 %          | 64              | 0 %          | –            | –            |
| 2023                    | 1 414         | 0,6 %                     | 5 %          | 749             | 3 %          | 253          | 0,5 %        |
| 2024                    | 5 382         | 2,0 %                     | 18 %         | 6 456           | 23 %         | –            | –            |
| 2025                    | 4 156         | 2,1 %                     | 14 %         | 4 216           | 15 %         | –            | –            |
| 2026                    | 3 083         | 1,8 %                     | 11 %         | 3 083           | 11 %         | –            | –            |
| > 2026                  | 14 008        | 1,0 %                     | 48 %         | 13 379          | 48 %         | 629          | 1,7 %        |
| <b>Summa/genomsnitt</b> | <b>29 340</b> | <b>1,4 %<sup>1)</sup></b> | <b>100 %</b> | <b>27 948</b>   | <b>100 %</b> | <b>882</b>   | <b>1,3 %</b> |

1) Baserat på räntebundet belopp.

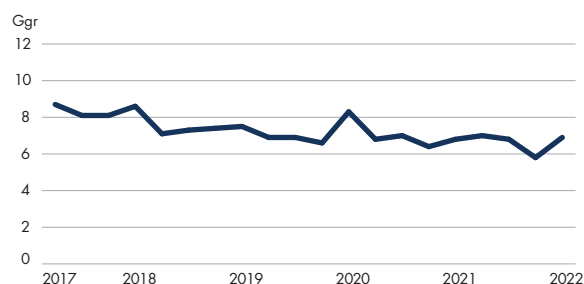
## Nettoskuld

| Belopp i miljoner kronor | 31 mar 2022   | 31 mar 2021   |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Räntebärande skulder     | 27 948        | 21 701        |
| Räntebärande tillgångar  | –687          | –540          |
| Börsnoterade aktier      | –8 436        | –2 746        |
| Likvida medel            | –402          | –17           |
| <b>Nettoskuld</b>        | <b>18 422</b> | <b>18 398</b> |

## Belånings- och räntetäckningsgrad



## Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



## RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital uppgick den 31 mars till 3 148 (–2 352) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för

certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 7 578 (5 031) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

### Börsnoterade obligationslån 31 mars 2022

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

| Löptid                  | Nominellt belopp Meur | Skuld, Meur  | Effektiv ränta | Kupongränta | Förfalldatum | ISIN-kod     |
|-------------------------|-----------------------|--------------|----------------|-------------|--------------|--------------|
| 2018-2024 <sup>1)</sup> | 500                   | 499          | 2,10 %         | 2,00 %      | 2024-01-17   | XS1877540465 |
| 2019-2025 <sup>1)</sup> | 400                   | 402          | 2,05 %         | 2,25 %      | 2025-03-13   | XS1962543820 |
| 2022-2026 <sup>1)</sup> | 300                   | 298          | 1,78 %         | 1,62 %      | 2026-02-24   | XS2447539060 |
| 2020-2027 <sup>1)</sup> | 300                   | 298          | 1,26 %         | 1,12 %      | 2027-01-30   | XS2112816934 |
| 2021-2028 <sup>1)</sup> | 500                   | 496          | 0,88 %         | 0,75 %      | 2028-01-26   | XS2291340433 |
| 2021-2029 <sup>1)</sup> | 500                   | 500          | 1,01 %         | 1,00 %      | 2029-05-17   | XS2342227837 |
| <b>Summa/genomsnitt</b> | <b>2 500</b>          | <b>2 493</b> | <b>1,49 %</b>  |             |              |              |

1) Fasträntelån.

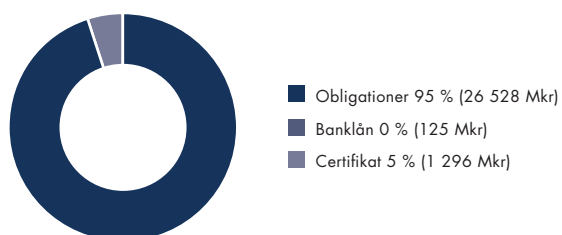
### Derivatavtal 31 mars 2022

| Belopp i miljoner kronor | Nominella belopp | Återstående löptid, år | Marknadsvärde 31 mar 2022 | Marknadsvärde 31 dec 2021 | Periodens förändring |
|--------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| Nominella ränteswappar   | 882              | 5,0                    | 4                         | –74                       | 78                   |
| Räntetak                 | 1 133            | 1,4                    | 3                         | 0                         | 3                    |
| Valutatermin             | –                | –                      | –                         | 2                         | –2                   |
| <b>Summa</b>             | <b>2 016</b>     | <b>3,0</b>             | <b>8</b>                  | <b>–72</b>                | <b>80</b>            |

### Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

|                                         | Finansiellt ötagande i EMTN-program | 31 mar 2022            | 31 mar 2021          | 31 dec 2021            |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Rating enligt Moody's Investor Services |                                     | Baa3, Positive outlook | Baa3, Stable outlook | Baa3, Positive outlook |
| Nettoskuld/Totala tillgångar            | < 65 %                              | 29 %                   | 37 %                 | 27 %                   |
| Räntetäckningsgrad                      | > 1,8 x                             | 11,1 x                 | 7,6 x                | 9,4 x                  |
| Säkerställda skulder/Totala tillgångar  | < 45 %                              | 0 %                    | 0 %                  | 0 %                    |

### Finansieringskällor



### Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



# 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 379 (402) miljoner kronor.

## RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgår till 687 (540) miljoner kronor och består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 531 (496) miljoner kronor med en löptid till 2024-12-31, ett obligationslån utställt av Fastighetsbolaget Emilshus AB värderat till 44 (44) miljoner kronor med en löptid till och med 2022-12-09 samt reverser värderade till 112 (–) 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 uppgick till 4 465 (1 292) miljoner kronor. Aktierna i Nyfosa AB är upptagna till 3 634 (1 253) miljoner kronor, aktierna i Cibus Nordic Real Estate AB är upptagna till 698 (–) miljoner kronor, aktierna i Mälaråsen AB är upptagna till 73 (39) miljoner kronor och aktierna i KMC Properties ASA är upptagna till 60 (–) miljoner kronor.

# Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i miljoner kronor                                                        | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec | Rullande tolv<br>månader |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Hysesintäkter                                                                   | 885             | 731             | 3 100           | 3 254                    |
| Övriga intäkter                                                                 | 6               | 14              | 23              | 15                       |
| Driftskostnader                                                                 | -98             | -73             | -250            | -275                     |
| Underhållskostnader                                                             | -18             | -19             | -74             | -73                      |
| Fastighetsskatt                                                                 | -44             | -36             | -153            | -160                     |
| Övriga fastighetskostnader                                                      | -20             | -15             | -73             | -78                      |
| <b>Driftnetto</b>                                                               | <b>712</b>      | <b>602</b>      | <b>2 573</b>    | <b>2 682</b>             |
| Central administration                                                          | -35             | -30             | -147            | -153                     |
| Resultat från joint venture och intresseföretag                                 | 687             | 470             | 2 718           | 2 935                    |
| – varav förvaltningsresultat                                                    | 187             | 161             | 713             | 739                      |
| – varav värdeförändringar                                                       | 679             | 444             | 2 572           | 2 807                    |
| – varav skatt                                                                   | -179            | -135            | -558            | -602                     |
| – varav övrigt                                                                  | –               | –               | -9              | -9                       |
| Finansiella intäkter                                                            | 39              | 11              | 113             | 142                      |
| Finansiella kostnader                                                           | -110            | -100            | -419            | -428                     |
| Finansiell kostnad räntekomponent leasing                                       | -7              | -7              | -28             | -28                      |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag</b> | <b>1 286</b>    | <b>947</b>      | <b>4 809</b>    | <b>5 150</b>             |
| – varav Förvaltningsresultat                                                    | <b>786</b>      | <b>637</b>      | <b>2 805</b>    | <b>2 953</b>             |
| Fastigheter, realiserade                                                        | -6              | 3               | 6               | -2                       |
| Fastigheter, orealiserade                                                       | 870             | 1 378           | 3 870           | 3 362                    |
| Finansiella instrument, realiserade                                             | –               | 0               | -10             | -10                      |
| Finansiella instrument, orealiserade                                            | -371            | 185             | 1 868           | 1 313                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                      | <b>1 780</b>    | <b>2 512</b>    | <b>10 543</b>   | <b>9 811</b>             |
| Uppskjuten skatt                                                                | -179            | -321            | -624            | -481                     |
| Aktuell skatt                                                                   | -20             | -33             | -112            | -99                      |
| <b>Periodens resultat</b>                                                       | <b>1 581</b>    | <b>2 157</b>    | <b>9 807</b>    | <b>9 230</b>             |
| Övrigt totalresultat                                                            |                 |                 |                 |                          |
| – poster som kan komma att återföras till resultatet:                           |                 |                 |                 |                          |
| Omräkningseffekter för utlandsverksamhet                                        | 219             | 327             | 282             | 174                      |
| Andel övrigt totalresultat för joint venture                                    | 8               | 9               | 8               | 7                        |
| Omräkningseffekter säkringsredovisning                                          | -110            | -159            | -141            | -93                      |
| Skatt på poster som kan komma att återföras                                     | 6               | -4              | 6               | 20                       |
| <b>Totalresultat för perioden</b>                                               | <b>1 704</b>    | <b>2 331</b>    | <b>9 963</b>    | <b>9 338</b>             |
| Resultat per A- och B-aktie, kr                                                 | 4,78            | 6,60            | 30,09           | 28,27                    |
| Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr                                | 4,77            | 6,59            | 30,04           | 28,23                    |
| Resultat per D-aktie, kr                                                        | 0,50            | 0,50            | 2,00            | 2,00                     |
| Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner                                  | 317,7           | 317,3           | 317,5           | 317,8                    |
| Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner                 | 318,1           | 318,0           | 318,0           | 318,2                    |
| Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner                                         | 126,3           | 125,9           | 126,2           | 126,3                    |

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor                 | 2022<br>31 mar | 2021<br>31 mar | 2021<br>31 dec |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter                  | 48 403         | 40 327         | 46 067         |
| Förvaltningsfastigheter till försäljning | –              | 83             | –              |
| Leasingavtal nyttjanderätt               | 347            | 370            | 355            |
| Joint venture och intresseföretag        | 10 504         | 7 478          | 9 818          |
| Derivat                                  | 9              | –              | –              |
| Räntebärande långfristiga fordringar     | 687            | 540            | 676            |
| Övriga anläggningstillgångar             | 151            | 144            | 103            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       | <b>60 101</b>  | <b>48 943</b>  | <b>57 020</b>  |
| Börsnoterade aktier                      | 4 465          | 1 292          | 4 772          |
| Övriga omsättningstillgångar             | 796            | 634            | 596            |
| Kassa och bank                           | 402            | 17             | 84             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       | <b>5 663</b>   | <b>1 942</b>   | <b>5 452</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                  | <b>65 764</b>  | <b>50 885</b>  | <b>62 472</b>  |
| <b>Eget kapital</b>                      | <b>32 783</b>  | <b>24 783</b>  | <b>31 079</b>  |
| Långfristiga räntebärande skulder        | 26 588         | 18 352         | 23 368         |
| Uppskjuten skatteskuld                   | 3 279          | 2 827          | 3 087          |
| Derivat                                  | 1              | 76             | 74             |
| Leasingskuld nyttjanderätt               | 379            | 401            | 390            |
| Övriga långfristiga skulder              | 217            | 152            | 195            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>        | <b>30 464</b>  | <b>21 809</b>  | <b>27 114</b>  |
| Företagscertifikat                       | 1 296          | 1 911          | 2 891          |
| Övriga kortfristiga räntebärande skulder | 64             | 1 438          | 95             |
| Övriga kortfristiga skulder              | 1 155          | 945            | 1 293          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>        | <b>2 515</b>   | <b>4 294</b>   | <b>4 279</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>    | <b>65 764</b>  | <b>50 885</b>  | <b>62 472</b>  |

# Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i miljoner kronor                                                          | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec | Rullande tolv<br>månader |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Resultat före skatt                                                               | 1 780           | 2 512           | 10 543          | 9 811                    |
| Värdeförändringar på finansiella instrument                                       | 371             | -185            | -1 858          | -1 303                   |
| Värdeförändringar på fastigheter                                                  | -865            | -1 381          | -3 876          | -3 359                   |
| Resultat från joint venture och intresseföretag                                   | -687            | -470            | -2 718          | -2 935                   |
| Utdelning från joint venture och intresseföretag                                  | 135             | -               | 373             | 507                      |
| Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter                                    | 11              | 10              | 41              | 42                       |
| Övriga poster ej ingående i kassaflödet                                           | -16             | -6              | -13             | -23                      |
| Betald skatt                                                                      | -59             | -66             | -146            | -139                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>670</b>      | <b>414</b>      | <b>2 346</b>    | <b>2 602</b>             |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar                             | -30             | -107            | -71             | 6                        |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder                                | -165            | -278            | 103             | 216                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>472</b>      | <b>30</b>       | <b>2 379</b>    | <b>2 824</b>             |
| Förvärv av fastigheter                                                            | -964            | -1 046          | -4 824          | -4 742                   |
| Försäljning av fastigheter                                                        | -6              | 208             | 867             | 653                      |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                            | -152            | -119            | -658            | -692                     |
| Förvärv av börsnoterade aktier                                                    | -237            | -437            | -1 949          | -1 748                   |
| Förvärv av finansiella instrument                                                 | -               | -7              | -7              | -                        |
| Förvärv av joint venture och intresseföretag                                      | -               | -92             | -214            | -122                     |
| Kapitaltillskott och nyemission till joint venture och intresseföretag            | -40             | -21             | -271            | -290                     |
| Utlåning till joint venture och intresseföretag                                   | -24             | -               | -               | -24                      |
| Ökning av övriga anläggningstillgångar                                            | -20             | -               | -16             | -35                      |
| Minskning av övriga anläggningstillgångar                                         | -               | 19              | 50              | 32                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-1 442</b>   | <b>-1 497</b>   | <b>-7 023</b>   | <b>-6 969</b>            |
| Emission av D- och B-aktier                                                       | -               | -               | 36              | 36                       |
| Inlösen av preferensaktier                                                        | -               | -               | -572            | -572                     |
| Utbetald utdelning till aktieägare                                                | -63             | -71             | -792            | -784                     |
| Incitamentsprogram                                                                | -               | -               | -24             | -24                      |
| Upptagna lån                                                                      | 3 151           | 5 284           | 13 997          | 11 864                   |
| Amorterade lån                                                                    | -1 787          | -3 745          | -7 880          | -5 922                   |
| Lösen av finansiella instrument                                                   | -               | -8              | -21             | -13                      |
| Minskning av övriga långfristiga skulder                                          | -11             | -               | -52             | -63                      |
| Ökning av övriga långfristiga skulder                                             | -               | -               | 11              | 11                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>1 289</b>    | <b>1 459</b>    | <b>4 703</b>    | <b>4 533</b>             |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>320</b>      | <b>-8</b>       | <b>59</b>       | <b>387</b>               |
| Kursdifferens i likvida medel                                                     | -2              | -               | -               | -2                       |
| Förändring av likvida medel                                                       | 318             | -8              | 59              | 385                      |
| Likvida medel vid periodens ingång                                                | 84              | 24              | 24              | 17                       |
| Likvida medel vid periodens utgång                                                | 402             | 17              | 84              | 402                      |

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i miljoner kronor                 | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet kapital | Reserver<br>omräkningsdifferenser | Intjänade<br>vinstmedel inkl.<br>periodens resultat | Totalt eget kapital <sup>1)</sup> |
|------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Eget kapital 31 december 2020</b>     | <b>808</b>   | <b>3 542</b>                  | <b>338</b>                        | <b>17 765</b>                                       | <b>22 452</b>                     |
| Periodens resultat januari-mars 2021     | –            | –                             | –                                 | 2 157                                               | 2 157                             |
| Övrigt totalresultat januari-mars 2021   | –            | –                             | 173                               | –                                                   | 173                               |
| <b>Totalresultat för perioden</b>        | <b>–</b>     | <b>–</b>                      | <b>173</b>                        | <b>2 157</b>                                        | <b>2 330</b>                      |
| <b>Eget kapital 31 mars 2021</b>         | <b>808</b>   | <b>3 542</b>                  | <b>511</b>                        | <b>19 922</b>                                       | <b>24 783</b>                     |
| Periodens resultat april-december 2021   | –            | –                             | –                                 | 7 650                                               | 7 650                             |
| Övrigt totalresultat april-december 2021 | –            | –                             | –18                               | –                                                   | –18                               |
| <b>Totalresultat för perioden</b>        | <b>–</b>     | <b>–</b>                      | <b>–18</b>                        | <b>7 650</b>                                        | <b>7 632</b>                      |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i>      |              |                               |                                   |                                                     |                                   |
| Emission B-aktier incitamentsprogram     | 1            | 36                            | –                                 | –                                                   | 36                                |
| Inlösen av preferensaktier               | –29          | –                             | –                                 | –543                                                | –571                              |
| Transaktionskostnader                    | –            | –                             | –                                 | –1                                                  | –1                                |
| Aktieutdelning                           | –            | –                             | –                                 | –776                                                | –776                              |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>      | <b>–28</b>   | <b>36</b>                     | <b>–</b>                          | <b>–1 320</b>                                       | <b>–1 312</b>                     |
| <i>Övriga transaktioner</i>              |              |                               |                                   |                                                     |                                   |
| Inlösen incitamentsprogram               | –            | –                             | –                                 | –31                                                 | –31                               |
| Incitamentsprogram                       | –            | –                             | –                                 | 7                                                   | 7                                 |
| <b>Övriga transaktioner</b>              | <b>–</b>     | <b>–</b>                      | <b>–</b>                          | <b>–24</b>                                          | <b>–24</b>                        |
| <b>Eget kapital 31 december 2021</b>     | <b>780</b>   | <b>3 578</b>                  | <b>493</b>                        | <b>26 228</b>                                       | <b>31 079</b>                     |
| Periodens resultat januari-mars 2022     | –            | –                             | –                                 | 1 581                                               | 1 581                             |
| Övrigt totalresultat januari-mars 2022   | –            | –                             | 122                               | –                                                   | 122                               |
| <b>Totalresultat för perioden</b>        | <b>–</b>     | <b>–</b>                      | <b>122</b>                        | <b>1 581</b>                                        | <b>1 703</b>                      |
| <b>Eget kapital 31 mars 2022</b>         | <b>780</b>   | <b>3 578</b>                  | <b>615</b>                        | <b>27 809</b>                                       | <b>32 783</b>                     |

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

# Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i miljoner kronor                                | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                         | 26              | 20              | 88              |
| Administrationskostnader                                | -30             | -23             | -107            |
| <b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b> | <b>-4</b>       | <b>-2</b>       | <b>-19</b>      |
| Resultat från andelar i koncernföretag                  | -               | -               | 1 154           |
| Resultat från andelar i joint venture                   | -               | 1               | 96              |
| Finansiella intäkter                                    | 79              | 335             | 745             |
| Finansiella kostnader                                   | -181            | -325            | -751            |
| <b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>    | <b>-106</b>     | <b>9</b>        | <b>1 224</b>    |
| Bokslutsdispositioner                                   | -               | -               | 106             |
| Skatt                                                   | -               | 0               | -2              |
| <b>Periodens resultat</b>                               | <b>-106</b>     | <b>9</b>        | <b>1 328</b>    |

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor                                    | 2022<br>31 mar | 2021<br>31 mar | 2021<br>31 dec |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Materiella anläggningstillgångar                            | 1              | 1              | -              |
| Fordringar på koncernföretag                                | 1 737          | 1 330          | 1 725          |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar                    | 13 066         | 7 143          | 13 080         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          | <b>14 804</b>  | <b>8 474</b>   | <b>14 805</b>  |
| Kassa och bank                                              | 149            | 0              | 31             |
| Fordringar på koncernföretag                                | 20 591         | 18 116         | 19 308         |
| Övriga omsättningstillgångar                                | 77             | 136            | 77             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          | <b>20 817</b>  | <b>18 252</b>  | <b>19 416</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                     | <b>35 622</b>  | <b>26 727</b>  | <b>34 220</b>  |
| Eget kapital                                                | 4 107          | 4 236          | 4 213          |
| Obeskattade reserver                                        | 30             | 30             | 30             |
| Långfristiga räntebärande skulder                           | 9 052          | 10 233         | 8 992          |
| Skulder till koncernföretag                                 | 18 107         | 7 480          | 14 829         |
| Uppskjuten skatteskuld                                      | 4              | 4              | 4              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           | <b>27 163</b>  | <b>17 717</b>  | <b>23 825</b>  |
| Kortfristiga räntebärande skulder                           | 1 296          | 1 911          | 2 983          |
| Skulder till koncernföretag                                 | 2 845          | 2 582          | 2 885          |
| Övriga kortfristiga skulder                                 | 180            | 251            | 284            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           | <b>4 321</b>   | <b>4 744</b>   | <b>6 152</b>   |
| <b>Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder</b> | <b>35 622</b>  | <b>26 727</b>  | <b>34 220</b>  |

# Segmentinformation

| Resultatposter<br>per segment | Värdeförändringar fastigheter |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                               | Hyresintäkter <sup>1)</sup>   |                 | Driftnetto      |                 | Orealiserade    |                 | Realiserade     |                 | Totalavkastning |                 |
|                               | 2022<br>jan-mar               | 2021<br>jan-mar | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar |
| Belopp i miljoner kronor      |                               |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Sverige                       | 213                           | 201             | 174             | 173             | 336             | 299             | –               | 5               | 510             | 477             |
| Finland                       | 341                           | 285             | 264             | 222             | 37              | 824             | –6              | –2              | 295             | 1 045           |
| Frankrike                     | 126                           | 89              | 101             | 72              | 164             | 124             | –               | –               | 265             | 196             |
| Nederländerna                 | 108                           | 83              | 94              | 76              | 260             | 127             | –               | 0               | 355             | 203             |
| Spanien                       | 72                            | 49              | 65              | 43              | 89              | 26              | –               | –               | 154             | 69              |
| Tyskland                      | 22                            | 21              | 21              | 20              | –15             | –21             | –               | –               | 6               | –1              |
| Övriga Europa                 | 3                             | 2               | 2               | 2               | –1              | –1              | –               | –               | 1               | 2               |
| Ej fördelat                   | –                             | –               | –10             | –8              | –               | –               | –               | –               | –10             | –8              |
| <b>Totalt</b>                 | <b>885</b>                    | <b>731</b>      | <b>712</b>      | <b>602</b>      | <b>870</b>      | <b>1 378</b>    | <b>–6</b>       | <b>3</b>        | <b>1 577</b>    | <b>1 983</b>    |

| Tillgångsposter<br>per segment | Marknadsvärde<br>fastigheter |                | Investeringar<br>fastigheter |                | Förvärv<br>fastigheter |                | Försäljning<br>fastigheter |                |
|--------------------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
|                                | 2022<br>31 mar               | 2021<br>31 mar | 2022<br>31 mar               | 2021<br>31 mar | 2022<br>31 mar         | 2021<br>31 mar | 2022<br>31 mar             | 2021<br>31 mar |
| Belopp i miljoner kronor       |                              |                |                              |                |                        |                |                            |                |
| Sverige                        | 14 166                       | 12 670         | 52                           | 47             | 22                     | 89             | –                          | –203           |
| Finland                        | 15 793                       | 14 428         | 67                           | 56             | 175                    | 814            | –                          | –2             |
| Frankrike                      | 5 971                        | 4 364          | 7                            | 8              | 369                    | 96             | –                          | –              |
| Nederländerna                  | 6 624                        | 4 540          | 9                            | 7              | 200                    | 58             | –                          | –              |
| Spanien                        | 4 507                        | 3 202          | 18                           | 2              | 145                    | –              | –                          | –              |
| Tyskland                       | 1 210                        | 1 110          | –                            | –              | 52                     | –              | –                          | –              |
| Övriga Europa                  | 132                          | 97             | –                            | 0              | –                      | –              | –                          | –              |
| <b>Totalt</b>                  | <b>48 403</b>                | <b>40 410</b>  | <b>152</b>                   | <b>120</b>     | <b>965</b>             | <b>1 057</b>   | <b>–</b>                   | <b>–205</b>    |

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

# Nyckeltal<sup>1)</sup>

|                                                       | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec | 2019<br>jan-dec | 2018<br>jan-dec | 2017<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Direktavkastning, %                                   | 5,8             | 6,0             | 6,0             | 6,3             | 6,4             | 6,8             | 6,9             |
| Överskottsgrad, %                                     | 82              | 83              | 83              | 83              | 83              | 83              | 83              |
| Areamässig uthyrningsgrad, %                          | 96              | 95              | 96              | 95              | 95              | 95              | 95              |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                           | 96              | 95              | 96              | 95              | 95              | 95              | 94              |
| Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm     | 3 847           | 3 544           | 3 759           | 3 480           | 3 022           | 2 850           | 2 489           |
| Antal fastigheter vid periodens utgång                | 690             | 681             | 673             | 673             | 553             | 512             | 495             |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Avkastning på totalt kapital, %                       | 6               | 6               | 6               | 7               | 7               | 7               | 7               |
| Avkastning på eget kapital, %                         | 20              | 37              | 37              | 18              | 24              | 24              | 30              |
| Genomsnittlig ränta, %                                | 1,5             | 1,6             | 1,4             | 1,8             | 1,9             | 2,2             | 3,0             |
| Räntebindning inkl. derivat, år                       | 4,1             | 4,0             | 4,0             | 3,4             | 3,5             | 3,0             | 2,1             |
| Kapitalbindning, år                                   | 4,3             | 4,1             | 4,3             | 3,4             | 3,8             | 3,6             | 3,1             |
| Soliditet, %                                          | 50              | 49              | 50              | 48              | 48              | 46              | 42              |
| Belåningsgrad, %                                      | 42              | 43              | 42              | 43              | 44              | 47              | 50              |
| Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr                   | 6,5             | 6,6             | 5,4             | 6,4             | 6,6             | 7,1             | 7,7             |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr                                | 6,9             | 6,8             | 5,8             | 6,4             | 6,6             | 7,4             | 8,1             |
| Räntetäckningsgrad, ggr                               | 7,3             | 5,4             | 6,5             | 5,7             | 4,9             | 4,2             | 3,7             |
| Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr           | 11,1            | 7,6             | 9,4             | 6,4             | 5,3             | 4,3             | 4,0             |
| <b>Data per A- och B-aktie</b>                        |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr           | 287,00          | 188,80          | 305,00          | 169,60          | 136,20          | 65,70           | 49,10           |
| Substansvärde (NAV), kr                               | 103,30          | 74,49           | 97,92           | 66,38           | 56,77           | 44,22           | 35,04           |
| Eget kapital, kr                                      | 89,29           | 62,38           | 83,93           | 55,19           | 46,86           | 35,70           | 27,15           |
| Eget kapital efter utspädning, kr                     | 89,14           | 62,23           | 83,84           | 55,09           | 46,78           | 35,67           | 27,13           |
| Resultat, kr                                          | 4,78            | 6,60            | 30,09           | 10,80           | 12,15           | 9,24            | 8,86            |
| Resultat efter utspädning, kr                         | 4,77            | 6,59            | 30,04           | 10,78           | 12,13           | 9,24            | 8,85            |
| Förvaltningsresultat, kr                              | 2,27            | 1,81            | 8,01            | 6,63            | 5,51            | 4,31            | 3,71            |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr             | 2,27            | 1,80            | 7,99            | 6,62            | 5,51            | 4,31            | 3,70            |
| Kassaflöde, kr                                        | 1,91            | 1,11            | 6,59            | 6,10            | 4,86            | 3,95            | 3,27            |
| Kassaflöde efter utspädning, kr                       | 1,91            | 1,10            | 6,58            | 6,09            | 4,86            | 3,95            | 3,26            |
| Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen)             | –               | –               | 2,15            | 1,65            | 1,30            | 1,00            | 0,90            |
| Antal vid periodens utgång, miljoner                  | 317,7           | 317,3           | 317,7           | 317,3           | 317,1           | 316,8           | 316,5           |
| Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner | 318,2           | 318,0           | 318,0           | 317,9           | 317,5           | 317,1           | 316,7           |
| Genomsnittligt antal, miljoner                        | 317,7           | 317,3           | 317,5           | 317,1           | 316,9           | 316,7           | 316,5           |
| Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner       | 318,1           | 318,0           | 318,0           | 317,7           | 317,3           | 316,9           | 317,0           |
| <b>Data per D-aktie</b>                               |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Börskurs vid periodens utgång, kr                     | 32,30           | 32,35           | 33,40           | 32,05           | 36,35           | 31,70           | 29,92           |
| 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 (2021 föreslagen)             | –               | –               | 2,00            | 2,00            | 2,00            | 2,00            | 2,00            |
| Antal vid periodens utgång, miljoner                  | 126,3           | 126,3           | 126,3           | 125,8           | 107,8           | 101,9           | 63,6            |
| Genomsnittligt antal, miljoner                        | 126,3           | 125,9           | 126,2           | 118,4           | 105,7           | 83,0            | 43,1            |

1) Definition av nyckeltal framgår av sidorna 30 – 31.

# Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 23 072 (20 616) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 95 298 (64 324) miljoner kronor.

Totalt fanns 445 914 924 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Sagax har 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 8,49 (6,85) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 33,8 (27,6).

## EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 89,14 (62,36) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 103,30 (74,61) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 322 % (303 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 278 % (253 %) av substansvärdet per B-aktie.

## Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

|          | Betalkurs, kr |             | Omsättningshastighet på årsbasis, % |             | Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr |             |
|----------|---------------|-------------|-------------------------------------|-------------|------------------------------------------------|-------------|
|          | 31 mar 2022   | 31 mar 2021 | 31 mar 2022                         | 31 mar 2021 | 31 mar 2022                                    | 31 mar 2021 |
| A-aktier | 289,00        | 188,80      | 2                                   | 3           | 0,6                                            | 0,5         |
| B-aktier | 287,00        | 188,00      | 33                                  | 54          | 101,2                                          | 116,6       |
| D-aktier | 32,30         | 32,35       | 69                                  | 43          | 10,9                                           | 6,9         |

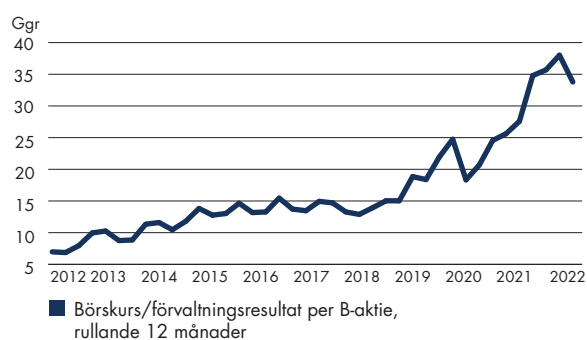
## Nyckeltal per B-aktie

|                                                         | 2022<br>31 mar | 2021<br>31 mar | 2021<br>31 dec | 2020<br>31 dec | 2019<br>31 dec | 2018<br>31 dec | 2017<br>31 dec |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Börskurs vid periodens utgång, kr                       | 287,00         | 188,80         | 305,00         | 169,60         | 136,20         | 64,70          | 49,10          |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr <sup>1)</sup> | 8,49           | 6,85           | 7,99           | 6,62           | 5,51           | 4,30           | 3,70           |
| Kassaflöde efter utspädning, kr <sup>1)2)</sup>         | 7,39           | 6,08           | 6,58           | 6,09           | 4,86           | 3,94           | 3,26           |
| Eget kapital efter utspädning, kr                       | 89,14          | 62,36          | 83,84          | 55,11          | 46,78          | 35,67          | 27,13          |
| Substansvärde, kr                                       | 103,30         | 74,61          | 97,92          | 66,38          | 56,77          | 44,22          | 35,04          |
| Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr <sup>1)</sup>        | 33,8           | 27,6           | 38,2           | 25,6           | 24,7           | 15,0           | 13,3           |
| Börskurs/Kassaflöde, ggr <sup>1)2)</sup>                | 38,8           | 31,0           | 46,4           | 27,9           | 28,0           | 16,4           | 15,1           |
| Börskurs/Eget kapital, %                                | 322            | 303            | 364            | 308            | 292            | 182            | 181            |
| Börskurs/Substansvärde, %                               | 278            | 253            | 311            | 255            | 240            | 147            | 140            |

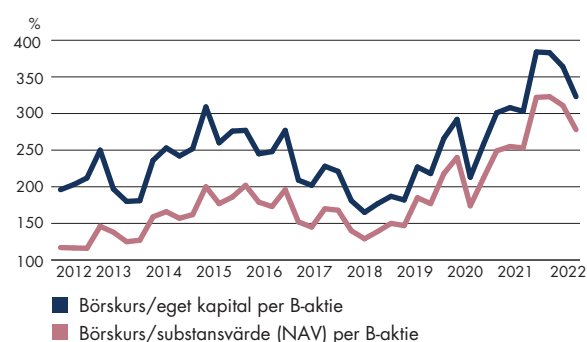
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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 2022

| Antal aktier  | Antal aktieägare | Aktieägarkategori                | Antal         | Röstandel    | Aktieägare per land | Antal         | Röstandel    |
|---------------|------------------|----------------------------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|
| 1–500         | 16 604           | Privatpersoner bosatta i Sverige | 20 921        | 8 %          | Sverige             | 21 621        | 94 %         |
| 501–1 000     | 1 863            |                                  |               |              | USA                 | 54            | 0 %          |
| 1 001–2 000   | 1 384            | Privatpersoner bosatta utomlands | 124           | 0 %          | Storbritannien      | 70            | 1 %          |
| 2 001–5 000   | 1 378            |                                  |               |              | Schweiz             | 27            | 0 %          |
| 5 001–10 000  | 659              | Företag/institutioner i Sverige  | 700           | 76 %         | Irland              | 30            | 0 %          |
| 10 001–50 000 | 784              |                                  |               |              | Övriga              | 1 270         | 4 %          |
| 50 001–       | 400              | Företag/institutioner utomlands  | 1 327         | 16 %         |                     |               |              |
| <b>Totalt</b> | <b>23 072</b>    | <b>Totalt</b>                    | <b>23 072</b> | <b>100 %</b> | <b>Totalt</b>       | <b>23 072</b> | <b>100 %</b> |

## Största aktieägare 31 mars 2022<sup>1)</sup>

|                                  | Antal aktier      |                    |                    | Andel av       |                      |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------------|
|                                  | A-aktier          | B-aktier           | D-aktier           | Aktiekapital   | Röster <sup>2)</sup> |
| David Mindus med bolag           | 10 848 800        | 66 917 112         | 1 192 228          | 17,7 %         | 25,8 %               |
| Staffan Salén med bolag          | 4 264 928         | 32 970 660         | 95 600             | 8,4 %          | 11,0 %               |
| Rutger Arnhult med bolag         | 5 797 053         | 6 342 938          | 17 385 738         | 6,6 %          | 11,9 %               |
| Fjärde AP-fonden                 | 5 716             | 15 516 151         | 9 298 645          | 5,6 %          | 3,6 %                |
| Tredje AP-fonden                 | –                 | 24 227 658         | –                  | 5,4 %          | 3,5 %                |
| SEB Fonder                       | –                 | 12 404 410         | –                  | 2,8 %          | 1,8 %                |
| Avanza Pension                   | 49 961            | 713 436            | 11 209 085         | 2,7 %          | 1,8 %                |
| Vanguard                         | –                 | 6 129 194          | 3 818 399          | 2,2 %          | 1,5 %                |
| Länsförsäkringar Fonder          | –                 | 7 612 153          | –                  | 1,7 %          | 1,1 %                |
| BlackRock                        | –                 | 6 651 337          | 7 827              | 1,5 %          | 1,0 %                |
| Swedbank Robur Fonder            | 500 000           | 5 976 362          | –                  | 1,5 %          | 1,6 %                |
| Filip Engelbert med bolag        | 241 000           | 1 869 784          | 4 200 000          | 1,4 %          | 1,2 %                |
| Norges Bank                      | –                 | 3 844 102          | 2 339 842          | 1,4 %          | 0,9 %                |
| Handelsbanken Fonder             | –                 | 5 060 880          | 539 358            | 1,3 %          | 0,8 %                |
| Erik Selin med bolag             | 1 081 866         | 2 193 945          | 1 446 868          | 1,1 %          | 2,1 %                |
| ODIN Fonder                      | –                 | 4 123 090          | –                  | 0,9 %          | 0,6 %                |
| Didner & Gerge Fonder            | –                 | 3 322 095          | –                  | 0,7 %          | 0,5 %                |
| Johan Thorell med bolag          | 203 254           | 2 332 540          | 354 164            | 0,6 %          | 0,7 %                |
| Folksam                          | –                 | 2 690 847          | –                  | 0,6 %          | 0,4 %                |
| Björn Garat                      | 121 530           | 1 824 578          | 329 099            | 0,5 %          | 0,5 %                |
| <b>Summa 20 största ägare</b>    | <b>23 114 108</b> | <b>212 723 272</b> | <b>52 216 853</b>  | <b>64,6 %</b>  | <b>72,4 %</b>        |
| Övriga aktieägare                | 3 718 746         | 78 097 469         | 74 044 476         | 35,0 %         | 27,6 %               |
| <b>Delsumma</b>                  | <b>26 832 854</b> | <b>290 820 741</b> | <b>126 261 329</b> | <b>99,6 %</b>  | <b>100,0 %</b>       |
| Aktier som innehas av AB Sagax   | –                 | 2 000 000          | –                  | 0,4 %          | 0,0 %                |
| <b>Totalt</b>                    | <b>26 832 854</b> | <b>292 820 741</b> | <b>126 261 329</b> | <b>100,0 %</b> | <b>100,0 %</b>       |
| - varav styrelse och medarbetare | 16 000 274        | 112 456 393        | 2 450 092          | 29,4 %         | 40,1 %               |

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2022 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 %              |
| <b>Summa</b> | <b>445 914 924</b> |                    | <b>68 741 061,00</b> | <b>100 %</b>  | <b>100 %</b>      |

# Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- 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 mars 2022. 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 räntekostnader 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](http://www.sagax.se).

## VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2022, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 173 (8 014) miljoner kronor. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser, 1 euro motsvarade 10,34 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,39 kronor. Intäcks- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 10,42 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,40 kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

## ÖVRIGA RISKER

Till följd av Rysslands invasion av Ukraina har osäkerheten kring den makroekonomiska utvecklingen ökat. Sagax bedriver ingen verksamhet i Ukraina eller i Ryssland. Sagax påverkas således indirekt av kriget och dess konsekvenser. Bolaget följer utvecklingen för att identifiera och, om möjligt, bemöta eventuella risker.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2021, på sidorna 45-48.

### Känslighetsanalys för fastighetsvärden

|                       | -20 %  | -10 %  | 0 % | +10 % | +20 % |
|-----------------------|--------|--------|-----|-------|-------|
| Värdetförändring, Mkr | -9 681 | -4 840 | 0   | 4 840 | 9 681 |
| Belåningsgrad, %      | 50     | 46     | 42  | 39    | 37    |

### Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

|                       | -10 % | -5 % | 0 % | +5 % | +10 % |
|-----------------------|-------|------|-----|------|-------|
| Uthyrningsgrad, %     | 87    | 91   | 96  | ET   | ET    |
| Räntetäckningsgrad, % | 652   | 690  | 728 | ET   | ET    |

### Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

|                       | Förändring         | Värdetförändring, Mkr |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25 %-enheter | -1 496/+1 620         |
| Kalkylränta           | +/- 0,25 %-enheter | -1 022/+1 042         |
| Hyresintäkter         | +/- 5 %            | +2 047/-2 164         |
| Fastighetskostnader   | +/- 5 %            | -309/+295             |

## KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

### Känslighetsanalys per 31 mars 2022<sup>1)</sup>

| Belopp i miljoner kronor                                       | Förändring    | Effekt på<br>förvaltningsresultat,<br>årsbasis | Effekt<br>på resultat<br>efter skatt, årsbasis | Effekt<br>på eget<br>kapital |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| Ekonomisk uthyrningsgrad                                       | +/- 1 %-enhet | +/-36                                          | +/-29                                          | +/-29                        |
| Hysesintäkter                                                  | +/- 1 %       | +/-35                                          | +/-28                                          | +/-28                        |
| Fastighetskostnader                                            | +/- 1 %       | -/+6                                           | -/+5                                           | -/+5                         |
| Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat | +/- 1 %-enhet | -1/+1                                          | -1/+1                                          | -1/+1                        |
| Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat | +/- 1 %-enhet | -7/+8                                          | -5/+6                                          | -5/+6                        |
| Förändring av valutakursen SEK/EUR <sup>2)</sup>               | +/- 10 %      | +/-170                                         | +/-136                                         | +/-617                       |
| 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 2021 och ska läsas tillsammans med denna.

Sagax segmentsindelning har ändrats från och med 1 januari 2022. Tidigare segment som tillhör samma land har sammanslagits till ett segment. Det innebär att fastigheter som tidigare tillhört segmentet Övriga Europa numera ingår i respektive lands segment. De tidigare marknadssegmenten Stockholm och Övriga Sverige ingår nu i segmentet Sverige. Helsingfors, Universitetsstäder i Finland samt Övriga Finland tillhör segmentet Finland. Det tidigare segmentet Paris tillsammans med de fastigheter som är belägna i övriga Frankrike och som tidigare redovisats i segmentet Övriga Europa har bildat segmentet Frankrike. Madrid & Barcelona tillsammans med de fastigheter som är belägna i övriga Spanien och som tidigare redovisats i segmentet Övriga Europa har bildat segmentet Spanien. De tyska fastigheter som tidigare ingått i segmentet Övriga Europa ingår nu i marknadssegmentet Tyskland. Segmentet Nederländerna är oförändrat jämfört med tidigare period och de danska fastigheterna redovisas som tidigare i segmentet Övriga Europa. Jämförelsetalen har räknats om i enlighet med den nya segmentsindelningen.

Det föreligger inga förändringar av IFRS under 2022 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 27 april pressmeddelades att Sagax genom 13 separata transaktioner förvärvat 80 fastigheter för motsvarande 1 285 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 111 500 kvadrater huvudsakligen bestående av lokaler för lager- och industriändamål. Årshyran uppgår till motsvarande 74 miljoner kronor och överskottsgraden bedöms uppgå till 87 %. Samtliga hyresintäkter justeras till 100 % med konsumentprisindex eller liknande index. Uthyrningsgraden uppgår till 89 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 3,0 år. Marknadshyran bedöms uppgå till 98 miljoner kronor inklusive uthyrning av 8 vakanta fastigheter med ett vakansvärde om 9 miljoner kronor. Av förvärven har motsvarande 600 miljoner kronor tillträtts. Återstående 685 miljoner kronor beräknas tillträdas under det andra kvartalet 2022. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Frankrike (962 miljoner kronor), Finland (179 miljoner kronor), Sverige (71 miljoner kronor), Spanien (63 miljoner kronor) samt Nederländerna (10 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 maj 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 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 11 maj 2022, klockan 13.30, CEST.*

# Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2022  
Delårsrapport januari-september 2022

14 juli 2022  
27 oktober 2022

---

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER<sup>2)</sup>

### Juni 2022

|                                                                      |              |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| ■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning  | 28 juni 2022 |
| ■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 29 juni 2022 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                        | 30 juni 2022 |
| ■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>         | 5 juli 2022  |

### September 2022

|                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning  | 28 september 2022 |
| ■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 29 september 2022 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                        | 30 september 2022 |
| ■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>         | 5 oktober 2022    |

### December 2022

|                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| ■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning  | 28 december 2022 |
| ■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 29 december 2022 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                        | 30 december 2022 |
| ■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>         | 5 januari 2023   |

### Mars 2023

|                                                                      |              |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| ■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning  | 29 mars 2023 |
| ■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 30 mars 2023 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                        | 31 mars 2023 |
| ■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>         | 5 april 2023 |

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

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna [www.sagax.se](http://www.sagax.se)

# Definitioner

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

Nedanstående tabell redogör för definitionen av 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 tomträttsavgifter, 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.                                                                                                                |
| 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 tomträttsavgifter, 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. Projektfastigheter 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 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 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 driftkostnader, 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<br>om inte annat anges | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Avkastning på eget kapital</b>               |                 |                 |                 |
| Resultat efter skatt                            | 1 581           | 2 157           | 9 807           |
| Tillägg för omräkning till årsvärde             | 4 743           | 6 471           | –               |
| Genomsnittligt eget kapital                     | 31 931          | 23 617          | 26 766          |
| Avkastning på eget kapital                      | 20 %            | 37 %            | 37 %            |

|                                     |        |        |        |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Avkastning på totalt kapital</b> |        |        |        |
| Förvaltningsresultat                | 786    | 637    | 2 805  |
| Tillägg för omräkning till årsvärde | 2 358  | 1 911  | –      |
| Finansiella kostnader               | 117    | 107    | 447    |
| Tillägg för omräkning till årsvärde | 351    | 321    | –      |
| Resultat före finansiella kostnader | 3 612  | 2 976  | 3 252  |
| Genomsnittligt totalt kapital       | 64 099 | 48 754 | 54 725 |
| Avkastning på totalt kapital        | 6 %    | 6 %    | 6 %    |

|                                         |       |       |       |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|
| <b>Areamässig uthyrningsgrad</b>        |       |       |       |
| Kontrakterad area, tusental kvm         | 3 706 | 3 374 | 3 625 |
| Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm | 3 847 | 3 544 | 3 759 |
| Areamässig uthyrningsgrad               | 96 %  | 95 %  | 96 %  |

|                      |        |        |        |
|----------------------|--------|--------|--------|
| <b>Belåningsgrad</b> |        |        |        |
| Räntebärande skulder | 27 948 | 21 701 | 26 354 |
| Totala tillgångar    | 65 762 | 50 885 | 62 472 |
| Belåningsgrad        | 42 %   | 43 %   | 42 %   |

|                                          |        |        |        |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Direktavkastning</b>                  |        |        |        |
| Driftnetto                               | 712    | 602    | 2 573  |
| Återläggning av tomträttsavgäld          | –7     | –6     | –26    |
| Tillägg för omräkning till årsvärde      | 2 115  | 1 788  | –      |
| Innehavsjustering, förvärv/försäljningar | 20     | 37     | 139    |
| Valutaomräkning till balansdagskurs      | –34    | 20     | 44     |
| Justerat driftnetto                      | 2 806  | 2 441  | 2 730  |
| Fastigheternas bokförda värde            | 48 403 | 40 410 | 46 067 |
| Direktavkastning                         | 5,8 %  | 6,0 %  | 6,0 %  |

|                                                    |       |       |       |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| <b>EBITDA rullande 12 månader</b>                  |       |       |       |
| Driftnetto                                         | 2 682 | 2 434 | 2 573 |
| Central administration                             | –153  | –133  | –147  |
| Utdelningar från joint venture och intresseföretag | 135   | 424   | 373   |
| EBITDA                                             | 2 664 | 2 725 | 2 799 |

|                                                      |             |             |             |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Eget kapital per A- och B-aktie</b>               |             |             |             |
| Eget kapital                                         | 32 783      | 24 783      | 31 079      |
| Eget kapital tillhörande D-aktier                    | –4 419      | –4 990      | –4 419      |
| Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier         | 28 364      | 19 793      | 26 660      |
| Antal aktier, st                                     | 317 653 595 | 317 279 530 | 317 653 595 |
| Antal aktier efter utspädning, st                    | 318 187 942 | 318 037 989 | 317 984 595 |
| Eget kapital per A- och B-aktie, kr                  | 89,29       | 62,38       | 83,93       |
| Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr | 89,14       | 62,23       | 83,84       |

| Belopp i miljoner kronor<br>om inte annat anges | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>                 |                 |                 |                 |
| Kontrakterad årshyra                            | 3 469           | 3 019           | 3 324           |
| Hyresvärde                                      | 3 608           | 3 176           | 3 459           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad                        | 96 %            | 95 %            | 96 %            |

|                                             |        |        |        |
|---------------------------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Framåtriktad direktavkastning</b>        |        |        |        |
| Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga | 2 859  | 2 496  | 2 761  |
| Återläggning av tomträttsavgäld             | –28    | –24    | –26    |
| Justerat driftnetto                         | 2 831  | 2 472  | 2 735  |
| Fastigheternas bokförda värde               | 48 403 | 40 410 | 46 067 |
| Framåtriktad direktavkastning               | 5,8 %  | 6,1 %  | 5,9 %  |

|                                                    |       |       |       |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| <b>Framåtriktad EBITDA</b>                         |       |       |       |
| Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga        | 2 682 | 2 496 | 2 761 |
| Central administration                             | –153  | –133  | –147  |
| Utdelningar från joint venture och intresseföretag | 135   | 424   | 373   |
| Framåtriktad EBITDA                                | 2 664 | 2 787 | 2 987 |

|                             |        |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Förvaltningsresultat</b> |        |        |        |
| Resultat efter skatt        | 1 581  | 2 157  | 9 807  |
| Skatt                       | 378    | 489    | 1 294  |
| Värdeförändringar           | –1 173 | –2 010 | –8 297 |
| Förvaltningsresultat        | 786    | 636    | 2 805  |

|                                                                 |      |      |       |
|-----------------------------------------------------------------|------|------|-------|
| <b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning</b> |      |      |       |
| Förvaltningsresultat                                            | 786  | 636  | 2 805 |
| Utdelning hänförlig till D-aktier                               | –63  | –63  | –253  |
| Justerat förvaltningsresultat                                   | 723  | 573  | 2 552 |
| Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr    | 2,27 | 1,80 | 7,99  |

|                                                                         |             |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader</b>      |             |             |             |
| Förvaltningsresultat, rullande 12                                       | 2 935       | 2 461       | 2 805       |
| Utdelning hänförlig till D-aktier, rullande 12                          | –253        | –253        | –253        |
| Justerat förvaltningsresultat                                           | 2 700       | 2 208       | 2 552       |
| Antal A- och B-aktier efter utspädning, rullande 12                     | 317 862 541 | 317 807 234 | 318 010 050 |
| Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, rullande 12 | 8,49        | 6,95        | 7,99        |
| Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, rullande 12  | 6,95        | 5,84        | 6,62        |
| Årlig tillväxttakt %, rullande 12                                       | 22 %        | 19 %        | 21 %        |

|                                                             |      |     |       |
|-------------------------------------------------------------|------|-----|-------|
| <b>Hyresintäkter i jämförbart bestånd</b>                   |      |     |       |
| Hyresintäkter                                               | 885  | 731 | 3 100 |
| Förvärvade och sålda fastigheter                            | –122 | –29 | –558  |
| Valutajustering <sup>1)</sup>                               | –    | 15  | –     |
| Övrig justering                                             | –11  | –   | –6    |
| Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter | 751  | 717 | 2 535 |

*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<br>om inte annat anges       | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde per A- och B-aktie</b>                  |                 |                 |                 |
| Resultat före skatt                                   | 1 780           | 2 512           | 10 543          |
| Ej kassaflödespåverkande poster                       | -1 052          | -2 032          | -8 051          |
| Betald skatt                                          | -59             | -66             | -146            |
| Utdelning hänförlig till D-aktier                     | -63             | -63             | -253            |
| Kassaflöde                                            | 607             | 351             | 2 093           |
| Kassaflöde per A- och B-aktie<br>efter utspädning, kr | 1,91            | 1,10            | 6,58            |

**Nettoskuld**

Se sid 12.

**Nettoskuld enligt EMTN-program**

|                                          |        |        |        |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Räntebärande skulder                     | 27 948 | 21 701 | 26 354 |
| Likvida medel och börsnoterade<br>aktier | -8 838 | -2 763 | -9 464 |
| Nettoskuld enligt EMTN-program           | 19 110 | 18 938 | 16 890 |

**Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar**

|                                                      |        |        |        |
|------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoskuld enligt EMTN-program                       | 19 110 | 18 938 | 16 890 |
| Totala tillgångar                                    | 65 755 | 50 885 | 62 472 |
| Nettoskuld enligt EMTN-program/<br>Totala tillgångar | 29 %   | 37 %   | 27 %   |

**Nettoskuld/EBITDA**

|                            |        |        |        |
|----------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoskuld                 | 18 422 | 18 398 | 16 214 |
| EBITDA rullande 12 månader | 2 664  | 2 725  | 2 799  |
| Nettoskuld/EBITDA          | 6,9 x  | 6,8 x  | 5,8 x  |

**Nettoskuld/framåtriktad EBITDA**

|                                |        |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoskuld                     | 18 422 | 18 398 | 16 214 |
| EBITDA, framåtriktad           | 2 841  | 2 787  | 3 006  |
| Nettoskuld/EBITDA framåtriktad | 6,5 x  | 6,6 x  | 5,4 x  |

**Nettoskuld/Totala tillgångar**

|                              |        |        |        |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoskuld                   | 18 422 | 18 398 | 16 214 |
| Totala tillgångar            | 65 755 | 50 885 | 62 472 |
| Nettoskuld/Totala tillgångar | 28 %   | 36 %   | 26 %   |

**Resultat per A- och B-aktie<sup>1)</sup>**

|                                                     |       |       |       |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Resultat efter skatt                                | 1 581 | 2 157 | 9 807 |
| Utdelning hänförlig till D-aktier                   | -63   | -63   | -253  |
| Justerat resultat efter skatt                       | 1 518 | 2 094 | 9 554 |
| Resultat per A- och B-aktie<br>efter utspädning, kr | 4,77  | 6,59  | 30,04 |

**Räntetäckningsgrad**

|                                                                        |       |       |       |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Förvaltningsresultat                                                   | 786   | 637   | 2 805 |
| Återläggning förvaltningsresultat<br>joint venture och intresseföretag | -187  | -161  | -713  |
| Utdelning från joint venture<br>och intresseföretag                    | 135   | -     | 373   |
| Finansiella kostnader                                                  | 117   | 107   | 447   |
| Justerat förvaltningsresultat<br>före finansiella kostnader            | 851   | 583   | 2 912 |
| Räntetäckningsgrad                                                     | 7,3 x | 5,4 x | 6,5 x |

1) IFRS-nyckeltal.

| Belopp i miljoner kronor<br>om inte annat anges | 2022<br>jan-mar | 2021<br>jan-mar | 2021<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program</b>   |                 |                 |                 |
| Förvaltningsresultat                            | 786             | 637             | 2 805           |
| Finansnetto                                     | 77              | 96              | 334             |
| Förvaltningsresultat före finansnetto           | 863             | 733             | 3 139           |
| Räntetäckningsgrad                              | 11,1 x          | 7,6 x           | 9,4 x           |

**Soliditet**

|                   |        |        |        |
|-------------------|--------|--------|--------|
| Eget kapital      | 32 783 | 24 783 | 31 079 |
| Totala tillgångar | 65 762 | 50 885 | 62 472 |
| Soliditet         | 50 %   | 49 %   | 50 %   |

**Substansvärde (NAV)**

|                                                                |        |        |        |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Eget kapital                                                   | 32 783 | 24 783 | 31 079 |
| Eget kapital tillhörande D-aktier                              | -4 419 | -4 990 | -4 419 |
| Återläggning av derivat                                        | -8     | 76     | 74     |
| Återläggning av uppskjuten skatt                               | 3 529  | 2 919  | 3 383  |
| Återläggningar hänförliga<br>till joint venture                | 984    | 902    | 1 019  |
| Substansvärde (NAV)                                            | 32 869 | 23 690 | 31 136 |
| Substansvärde (NAV) per A- och<br>B-aktie efter utspädning, kr | 103,30 | 74,49  | 97,92  |

**Säkerställda skulder/Totala tillgångar**

|                                           |        |        |        |
|-------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Säkerställda skulder                      | 87     | 3 234  | 189    |
| Totala tillgångar                         | 65 762 | 50 885 | 62 472 |
| Säkerställda skulder/Totala<br>tillgångar | 0 %    | 6 %    | 0 %    |

**Överskottsgrad**

|                |       |       |       |
|----------------|-------|-------|-------|
| Driftnetto     | 2 682 | 2 434 | 2 573 |
| Hyresintäkter  | 3 254 | 2 927 | 3 100 |
| Överskottsgrad | 82 %  | 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 mars 2022 uppgick till 3 847 000 kvadratmeter fördelat på 690 fastigheter.

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

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

# AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

[www.sagax.se](http://www.sagax.se)