

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

AB | SAGAX

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

Bokslutskommuniké 2022

RÄKENSKAPSÅRET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 3 696 miljoner kronor (3 100 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 3 339 (2 805) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 21 % till 9,70 (7,99) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 2 233 (6 340) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -2 025 (1 966) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2 718 (9 807) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 29 % till 3 015 (2 346) miljoner kronor motsvarande 8,68 (6,58) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Årets fastighetsinvesteringar uppgick till 1 855 (4 132) miljoner kronor netto.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 2,70 (2,15) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningsförslagen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

FJÄRDE KVARTALET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 21 % till 971 miljoner kronor (806 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 % till 809 (708) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 16 % till 2,34 (2,03) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -1 288 (2 520) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 590 (1 103) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 274 (3 893) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 25 % till 713 (571) miljoner kronor motsvarande 2,04 (1,59) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Kvartalets fastighetsinvesteringar uppgick till -1 562 (713) miljoner kronor netto varav 288 (1 560) miljoner kronor avsåg förvärv. Nettoinvesteringarna har påverkats av omklassificering av 36 fastigheter i Spanien till kortfristig finansiell leasingfordran i enlighet med IFRS 16 till följd av att fastigheterna avyttras till hyresgästen. Omklassificeringen har påverkat nettoinvesteringarna med -2 003 miljoner kronor.

PROGNOS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 600 miljoner kronor.

Nyckeltal i urval¹⁾²⁾

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70
Förändring jämfört med föregående år, %	21	21	20	28	16	24
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24	8,85
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2022 föreslagen)	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45	42	43	44	47	50
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	52 682	46 067	37 548	32 625	29 024	23 771
Fastigheternas direktavkastning, %	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8	6,9

1) Definition av nyckeltal framgår av sidorna 31-32.

2) Beräkning av alternativa nyckeltal framgår av sidorna 33-34.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

Sagax mål är att generera attraktiv riskjusterad avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål ska Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

- Verksamheten ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolaget ska fortsätta växa genom nya investeringar om attraktiv riskjusterad avkastning kan förväntas uppnås.
- Kassaflödet från befintligt fastighetsbestånd ska öka mer än inflationen.

FINANSIELLA MÅL

Sagax har följande finansiella mål:

- Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år.

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

Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	8 %	22 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	21 %	21 %

STRATEGIER

Sagax investerar med ett långsiktigt perspektiv. Sagax bedriver inte fastighetshandel annat än genom enstaka försäljningar av fastigheter som inte längre uppfyller bolagets investeringskriterier. Sagax projektutvecklingsverksamhet är begränsad och projekt genomförs huvudsakligen efter att uthyrning skett.

För att uppnå bolagets verksamhetsmål och finansiella mål har bolaget antagit följande strategier.

Investeringsstrategi

Fastighetsförvärv och investeringar i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därigenom minska bolagets operativa och finansiella risker.

Sagax investerar i kommersiella fastigheter, främst inom segmentet lager och lätt industri. Detta segment kombinerar låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader vilket genererar stabila kassaflöden och möjligheter till långsiktigt värdeskapande. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter.

I tillägg till helägda fastigheter investerar Sagax även i indirekta fastighetsinvesteringar genom joint venture och intresseföretag. Detta möjliggör investeringar i marknader som Sagax inte kan nå framgångsrikt på egen hand. De indirekta investeringarna gör det möjligt för Sagax att samarbeta med specialiserade förvaltare samtidigt som Sagax drar nytta av sin generella branschkunskap.

Finansieringsstrategi

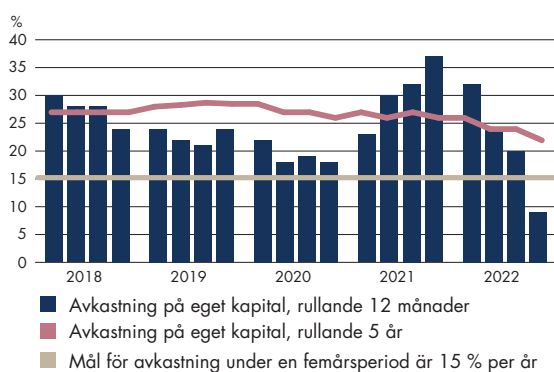
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Diagrammet på sidan 4 visar att Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten till stor del motsvarar förvaltningsresultatet. Skillnaden beror främst på att utdelning och inte förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag redovisas som kassaflöde från den löpande verksamheten.

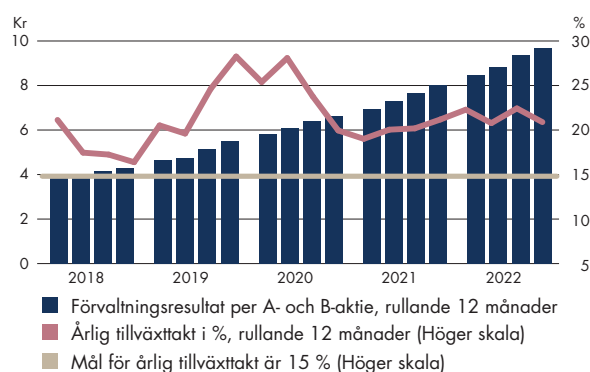
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro och i svenska kronor. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar Sagax banklån när det bedöms vara fördelaktigt. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa3 med "Positive outlook".

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Stamaktierna av serie A och B har ingen begränsning i förhållande till vinst

Avkastning på eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



eller eget kapital. Stamaktier av serie D berättigar till utdelning om högst 2,00 kronor per aktie och år. Syftet med stamaktierna av serie D är att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning samtidigt som utspädningen för innehavarna av stamaktier av serie A och B begränsas.

Förvaltningsstrategi

Sagax fokus på långsiktighet omfattar även bolagets förvaltning. Sagax strävar efter att attrahera välrenommerade kunder med hög kreditvärdighet. Bolaget prioriterar långa kundrelationer även om det medför att bolaget avstår högre hyresnivåer. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokal-anpassningskostnader.

Sagax investerar huvudsakligen i regioner med stabil befolknings-tillväxt och diversifierat näringsliv. Detta bedöms begränsa risken för att bolaget drabbas av lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer. Sagax största marknader är Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal. Genom denna strategi skyddas bolagets operativa kassaflöde från ökade kostnader till följd ändrad fastighetsskatt, förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, vatten och avlopp.

HÅLLBARHETSARBETE

Sagax hållbarhetsarbete syftar till undvikandet av kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt. Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsarbete bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, det vill säga hållbara, utfall.

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Sagax organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i gällande lagstiftning samt interna policyer. Sagax har identifierat följande fokusområden:

Miljö- och resurseffektivitet

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Sagax genomför åtgärder löpande för att minska energianvändningen.

Affärsetik

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

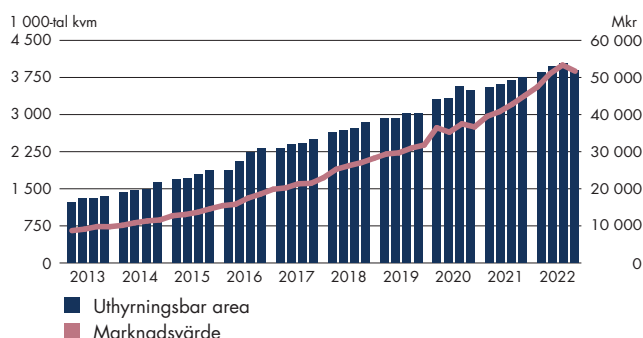
Ekonomisk uthållighet

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

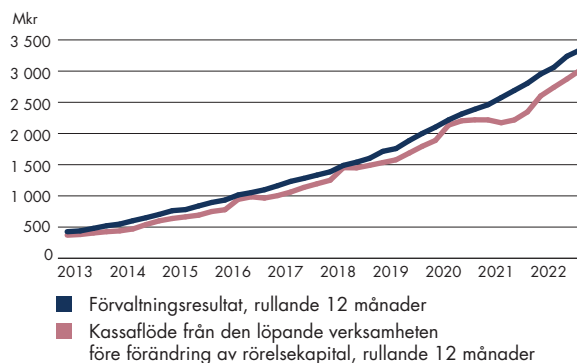
Professionella och engagerade medarbetare

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

Fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Ruutanakorventie 2 i Birkala, strax utanför Tammerfors. Fastigheten är fullt uthyrd och omfattar 2 200 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 3 339 (2 805) miljoner kronor varav 766 (713) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 9,70 (7,99) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 2 233 (6 340) miljoner kronor, varav 536 (2 464) miljoner kronor avsåg värdeförändringar från joint venture och intresseföretag. Värdeförändringarna är huvudsakligen hänförliga till förändrade avkastningskrav och inflationsförväntningar.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -2 025 (1 966) miljoner kronor, varav 315 (108) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för -2 611 (1 700) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 123 (134) miljoner kronor medan räntederivat har svarat för 419 (132) miljoner kronor och övriga finansiella instrument för 43 (0) miljoner kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 718 (9 807) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 19 % till 3 696 (3 100) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Intäkterna har också påverkats positivt med 130 miljoner kronor jämfört med föregående år till följd av att euron stärkts mot kronan.

Under året steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 4,4 % (0,9 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i segmenten Spanien 8,9 %, Frankrike 5,4 % samt Finland 4,9 %.

Övriga intäkter uppgick till 31 (23) miljoner kronor.

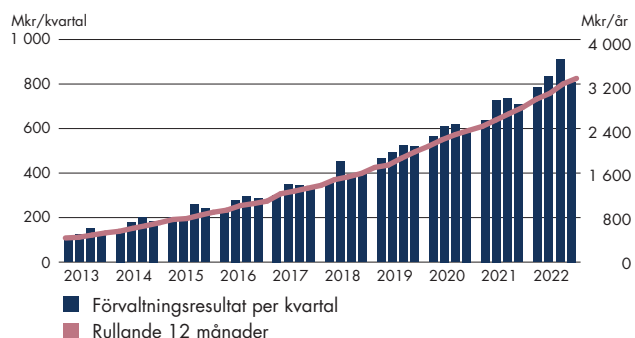
DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Efterfrågan var god i samtliga segment under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under året har vakansvärdet ökat med 220 (134) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 207 (159) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningsrabatter ökade med 1 (2) miljoner kronor och uppgick till 38 (37) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under året har påverkat vakansvärdet med 14 (-3) miljoner kronor netto. Sammantaget har vakansvärdet ökat med 36 (föregående år minskat med 24) miljoner kronor och uppgick till 171 (135) miljoner kronor vid årets slut.

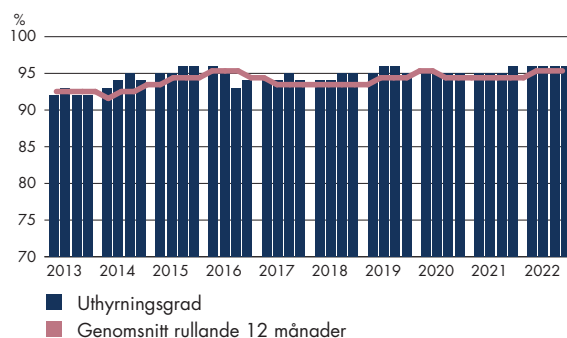
KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 107 (107) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 104 (105) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 3 (2)

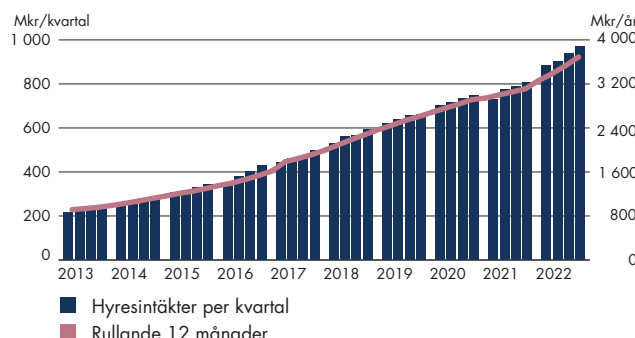
Förvaltningsresultat



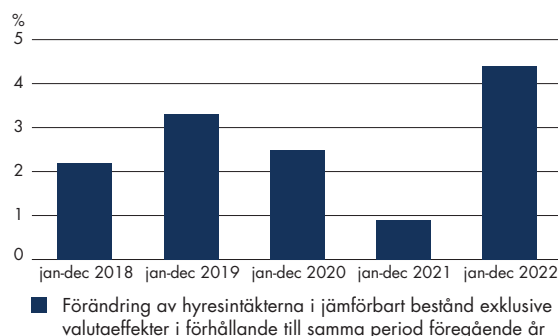
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 70 miljoner kronor under 2023. Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 49 (34) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 43 miljoner kronor sker under 2023. Det justerade vakansvärdet uppgick till 229 (207) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 430 (324) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 178 (153) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 87 (73) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv samt prisökningar på uppvärmning och el. I jämförbart bestånd steg fastighetskostnaderna med 13 % (4 %) exklusive valutaeffekter.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 174 (147) miljoner kronor motsvarande 4,7 % (4,7 %) av årets hyresintäkter. Kostnadsökningen är en konsekvens av en större organisation.

Sagax hade vid årets utgång 94 (87) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Årets resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 1 375 (2 718) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 766 (713) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 315 (108) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 536 (2 464) miljoner kronor. Övriga poster uppgick till 108 (–9) miljoner kronor och är huvudsakligen hänförligt till förvärv av aktier i Torslanda Property Investment AB till ett pris understigande substansvärdet. Resultatet från joint venture och intresseföretag belastades med 351 (558) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 13 för ytterligare information.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	38
Finland	28
Frankrike	12
Nederländerna	9
Spanien	6
Tyskland	1
Totalt	94

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Ingående vakans respektive år	135	159
Avflyttningar	220	134
Inflyttningar	–207	–159
Förändring av lämnade rabatter	1	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	19	11
Vakansvärde, försålda fastigheter	–5	–14
Valutakursförändring	8	2
Utgående vakansvärde	171	135
Uppsagt för omförhandling	3	2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	104	105
Uthyrning, ej inflyttat	–49	–34
Justerat utgående vakansvärde	229	207

Tecknade och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2023	24	43	72	70
2024	2	6	10	18
2025	–	–	3	6
2026	–	–	1	2
2027	–	–	1	8
>2027	–	–	–	–
Totalt	26	49	87	104

Vakanser 1 januari 2023

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	991	73	7 %	905 000	70 000	8 %
Finland	1 711	56	3 %	1 393 000	53 000	4 %
Frankrike	651	18	3 %	610 000	18 000	3 %
Nederländerna	518	15	3 %	597 000	13 000	2 %
Spanien	203	3	2 %	298 000	8 000	3 %
Tyskland	108	7	6 %	85 000	12 000	15 %
Övriga Europa	12	–	–	6 000	–	–
Totalt	4 195	171	4 %	3 895 000	176 000	5 %

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

FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing, steg till –492 (–419) miljoner kronor till följd av att räntebärande skulder ökat samt att högre marknadsräntor påverkat koncernens nyupplåning. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,7 % (1,4 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing uppgick oförändrat till –28 (–28) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomt-rättsavgälder och arrendeavgifter.

De finansiella intäkterna uppgick till 235 (113) miljoner kronor och bestod huvudsakligen av aktieutdelning på aktier i Nyfosa samt ränter-intäkter från obligationer och övriga finansiella investeringar.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var 99 % av fastigheterna externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 1 697 (3 876) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring uppgick till 1 709 (3 870) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var 488 (597) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 1 221 (3 273) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring och transaktioner. Värdeförändringarna var positiva under årets inledande tre kvartal för att bli negativa under det fjärde kvartalet, se tabell nedan. Det fjärde kvartalets värdenedgång förklaras huvudsakligen av högre direktavkastningskrav som till viss del motverkades dels av ökade framtida hyresintäkter till följd av högre inflationstakt än vad som tidigare antagits dels av transaktioner. Se även sidan 12 för ytterligare information.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –2 340 (1 858) miljoner kronor. Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 104 (24) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en realiserad värdeförändring om –2 611 (1 700) miljoner kronor varav

–2 295 (1 567) miljoner kronor avsåg innehavet i Nyfosa AB. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 123 (134) miljoner kronor. Övriga finansiella instrument har omvärderats med 43 (0) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 586 (736) miljoner kronor varav aktuell skattekostnad uppgick till 63 (112) miljoner kronor och uppskjuten skattekostnad till 523 (624) miljoner kronor. Skattekostnad redovisad i övrigt totalresultat uppgick till 42 (6) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 3 779 (3 087) miljoner kronor vid årets slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 015 (2 346) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 212 (32) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –5 902 (–7 023) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 666 (4 703) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –8 (59) miljoner kronor under året.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 96 (67) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2022
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	620
Avflyttningar/Omförhandlingar	–132
Allmän marknadsvärdeförändring och transaktioner	1 221
Totalt	1 709

Orealiserade värdeförändringar per kvartal

Belopp i miljoner kronor	
Kvartal 1	870
Kvartal 2	996
Kvartal 3	664
Kvartal 4	–821
Totalt	1 709

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 600 miljoner kronor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari. 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, valuta-effekter, 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

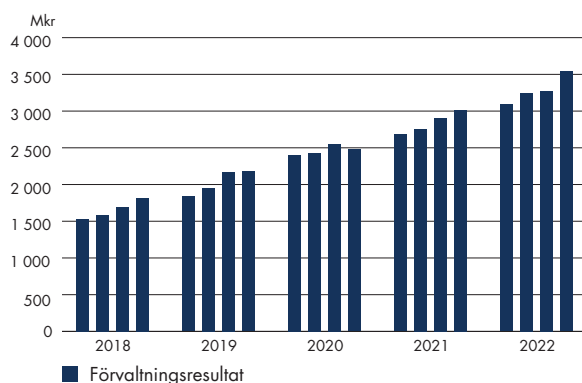
baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Finansiella intäkter hänförliga till den kortfristiga finansiella leasingfordran som uppstått till följd av försäljning av 36 fastigheter i Spanien till hyresgästen ingår med 132 miljoner kronor i beräkningen av finansnettot per 1 januari 2023. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 18 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,13 (10,23) kronor.

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

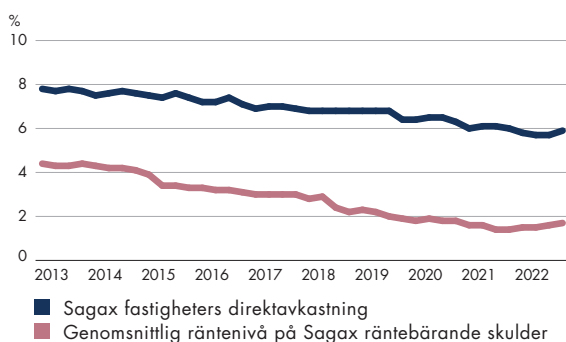
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2023	1 jan 2022
Hyresvärde	4 195	3 459
Vakans	-171	-135
Hyresintäkter	4 024	3 324
Fastighetskostnader	-704	-563
Driftnetto	3 319	2 761
Central administration	-174	-147
Joint venture och intresseföretag	818	780
Finansnetto	-398	-354
Leasingkostnader	-28	-28
Förvaltningsresultat	3 538	3 012
Skatt	-637	-542
Resultat efter skatt	2 902	2 470
– varav ägare av D-aktier	252	252
– varav ägare av A- och B-aktier	2 650	2 218
Framåtriktad direktavkastning, %	6,3	5,9
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,5	5,4

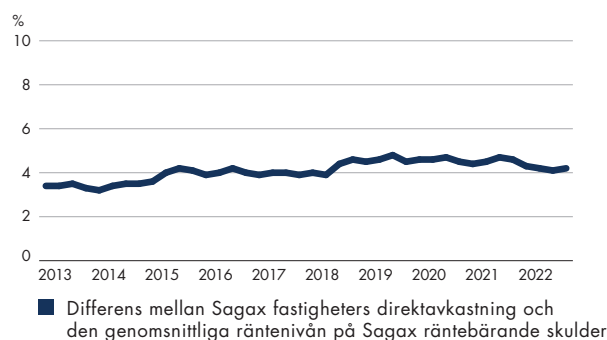
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 31 december 2022 omfattade fastighetsbeståndet 751 (673) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 895 000 (3 759 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 4 195 (3 459) respektive 4 024 (3 324) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under året investerat 3 917 (5 483) miljoner kronor varav 3 202 (4 824) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 288 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg en portfölj omfattande 65 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i segmentet Frankrike. Totalt 715 (658) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. Av detta avsåg 269 miljoner kronor underhåll av fastigheterna och 232 miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 158 miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 56 miljoner kronor mot hyrestillägg. Sammanlagt 74 miljoner kronor investerades i solcellsanläggningar och energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

Under året har sex fastigheter avyttrats i Finland för en sammanlagd köpeskilling om 59 miljoner kronor.

Därutöver har avtal ingåtts avseende avyttring av en fastighetsportfölj bestående av 36 fastigheter belägna i Spanien med en sammanlagd uthyrningsbar area om 163 000 kvadratmeter. Fastighetsportföljen har avyttrats till Coop Group som även är hyresgäst i fastigheterna. Köpeskillingen uppgår till 180 miljoner euro jämte ett fast tillägg om 10 miljoner euro som kan erläggas i form av hyra eller köpeskilling enligt Sagax val. Frånträde beräknas ske under 2023. Till följd av att fastigheterna avyttras till hyresgästen och frånträde beräknas ske under 2023 har de berörda förvaltningsfastigheterna omklassificerats till kortfristig finansiell leasing i enlighet med IFRS 16. De aktuella fastigheterna är exkluderade från beskrivningen av fastighetsbeståndet och beräkning av fastighetsrelaterade nyckeltal per balansdagen.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för året i förhållande till marknadsvärdet vid periodens utgång uppgick till 5,8 % (6,0 %). Fastighetsportföljens totalavkastning uppgick till 9,3 % (15,3 %). Under perioden uppgick den vägda inflationen till 9,4 % (4,2 %) i de marknader där Sagax är aktivt. Den reala totalavkastningen uppgick till -0,1 % (10,7 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2023

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 782	28 %	16 300	114	905 000	70 000	991	93 %	919
Finland	17 876	34 %	12 800	218	1 393 000	53 000	1 711	97 %	1 655
Frankrike	7 971	15 %	13 100	195	610 000	18 000	651	97 %	634
Nederländerna	7 383	14 %	12 400	129	597 000	13 000	518	97 %	503
Spanien	3 221	6 %	10 800	84	298 000	8 000	203	98 %	200
Tyskland	1 305	2 %	15 400	9	85 000	12 000	108	94 %	101
Övriga Europa	143	0 %	22 200	2	6 000	–	12	100 %	12
Totalt	52 682	100 %	13 500	751	3 895 000	176 000	4 195	96 %	4 024

Fastighetsinvesteringar januari-december 2022

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Avyttringar	Omklassificering till finansiell leasing	Nettoinvesteringar
Sverige	136	223	359	9 %	–	–	359
Finland	779	302	1 081	28 %	–59	–	1 022
Frankrike	1 611	63	1 674	43 %	–	–	1 674
Nederländerna	283	31	314	8 %	–	–	314
Spanien	289	98	387	10 %	–	–2 003	–1 616
Tyskland	103	–	103	3 %	–	–	103
Övriga Europa	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	3 202	715	3 917	100 %	–59	–2 003	1 855

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid årets utgång på 2 245 (2 009) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid årets utgång. Av tabellen framgår att 2 237 (1 997) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 88 % (81 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 7 (10) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 10 % (13 %) av Sagax årshyra. Endast 1 (2) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens årshyra. Avtalet svarade för 2 % (6 %) av koncernens årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	98	2	1	98	15
1–2 %	391	10	7	56	6
< 1 %	3 535	88	2 237	2	4
Totalt	4 024	100	2 245	2	5

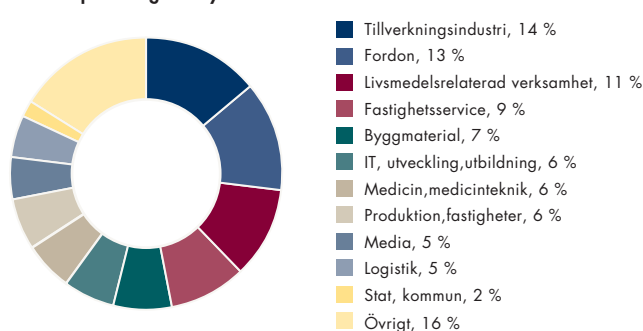
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal	Area, kvm	Mkr	Andel
2023	848	474 000	556	14 %
2024	424	527 000	591	15 %
2025	385	652 000	615	15 %
2026	192	409 000	447	11 %
2027	115	374 000	360	9 %
> 2027	281	1 283 000	1 454	36 %
Totalt	2 245	3 719 000	4 024	100 %

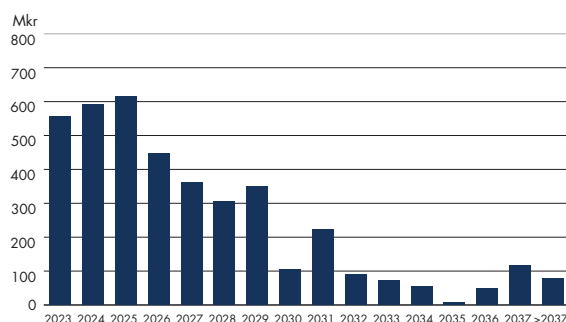
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 14 % (15 %) av hyresintäkterna. Fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning samt livsmedelsrelaterad verksamhet står för 13 % (12 %) respektive 11 % (15 %) av hyresintäkterna. 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 45 % av årshyran förfaller år 2027 eller senare. Mellan åren 2023 och 2026 förfaller 11–15 % 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 IFRS 13 Värdering till verkligt värde, nivå 3.

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 751 (673) fastigheter fastställdes per 31 december 2022 till 52 682 (46 067) miljoner kronor. Valutakursförändringar under året har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har ökat med 3 051 (518) miljoner kronor.

Den realiserade värdeförändringen uppgick under året till 1 709 (3 870) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 3,4 %. Under samma period var den vägda inflationen 9,4 % i de marknader där Sagax har verksamhet. Den reala värdeförändringen uppgick således till –5,5 %.

Under det fjärde kvartalet uppgick den realiserade värdeförändringen till –821 miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om –1,5 %. Av den realiserade värdeförändringen var 62 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –883 miljoner kronor huvudsakligen relaterat till högre direktavkastningskrav. De negativa effekterna har till viss del dämpats av ökade framtida hyresintäkter drivet av högre inflations-takt samt transaktioner.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2021	46 067	673
Förvärv av fastigheter	3 202	119
Investeringar i befintligt bestånd	715	
Avyttring av fastigheter	–59	–6
Omklassificering till fordringar ¹⁾	–2 003	–36
Avstyckning fastighet		1
Omräkningseffekt valuta	3 051	
Orealiserad värdeförändring	1 709	
Fastighetsbestånd 31 december 2022	52 682	751

1) Avtalad ej frånträdd avyttring omklassificerad till kortfristig finansiell leasingfordran i enlighet med IFRS 16. För ytterligare information se sidan 10 samt sidan 16.

Höjda räntor och försämrade finansieringsvillkor fortsätter påverka likviditeten i fastighetsmarknaden negativt. Få jämförbara transaktioner har genomförts under de tredje och fjärde kvartalen 2022 samtidigt som efterfrågan på lager- och industrilokaler varit fortsatt god. Osäkerheten i värdebedömningarna är således högre än normalt.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 99 % av fastigheterna har per 31 december 2022 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering.

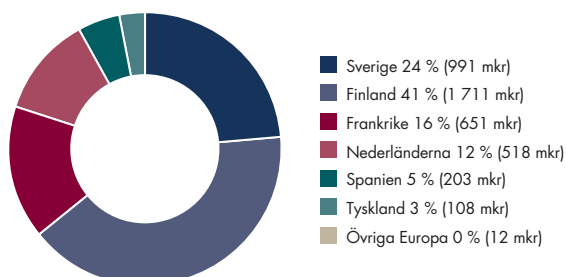
Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2021 sidan 92.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

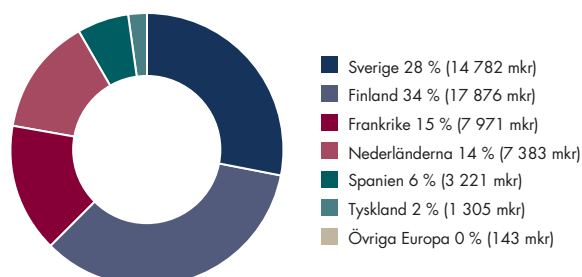
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,7–16,5 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,8–16,5 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet steg till 7,8 % (7,2 %) respektive 7,9 % (7,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet steg till 6,3 % (6,0 %).

Koncernens hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som Sagax inte har kapacitet att nå men som bedömts som attraktiva. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 3 230 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 2 375 miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 11 022 (9 818) miljoner kronor varav 91 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB.

Under året bidrog dessa investeringar med sammanlagt 766 (713) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 577 (373) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 536 (2 464) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till 315 (108) miljoner kronor.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

Sagax äger indirekt 15 % av 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. För mer information se www.hemso.se.

Söderport Property Investment AB (Söderport)

Sagax äger 50 % av Söderport, resterande andel ägs av Nyfosa AB. Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen.

Motsvarande 75 % av Söderports hyresvärde om 1 068 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2022. Söderports vakansvärde uppgick till 47 miljoner kronor motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 %. Söderport har under året förvärvat 20,9 % av röster och kapital i dotterbolaget Torslanda Property Investment AB och äger därefter 99,0 % av samtliga aktier.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

Sagax äger 50 % av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter för byggvaruhandel. Den uthyrningsbara arean uppgår till 184 000 kvadratmeter varav huvuddelen utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Merparten av fastigheterna är belägna i universitets- och regionstäder. Sagax ombesörjer ekonomisk- och fastighetsförvaltning.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger 21,9 % av rösterna och 16,0 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 553 miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 133 (1 900) miljoner kronor. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 488 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 19,8 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 880 miljoner kronor per 31 december 2022. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger 24,0 % av rösterna och 21,8 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 672 miljoner kronor och det redovisade värdet till 645 (437) miljoner kronor. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 125 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 7,1 miljarder kronor per 31 december 2022. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2022, jan – dec	2021, jan – dec	2022, jan – dec	2021, jan – dec	2022, jan – dec	2021, jan – dec
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	352	1 149	532	905	65	54
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	295	271	234	236	32	30
Hyresintäkter, mkr	4 073	3 614	907	853	93	89
Förvaltningsresultat, mkr	2 309	2 145	492	504	65	59
Årets resultat, mkr	2 563	8 189	1 149	1 900	130	109
	2022, 31 dec	2021, 31 dec	2022, 31 dec	2021, 31 dec	2022, 31 dec	2021, 31 dec
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 928	4 568	2 991	2 622	320	291
Antal fastigheter	480	441	84	83	39	33
Fastigheternas redovisade värde, mkr	84 879	75 737	14 197	12 882	1 610	1 429
Uthyrningsbar area, kvm	2 400 000	2 218 000	769 000	743 000	184 000	181 000
Hyresduration, år	9,6	9,6	4,2	4,6	6,5	6,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	96	95	–	–
Räntebärande skulder, mkr	49 567	42 498	6 936	6 209	869	786
Kapitalbindning, år	6,3	6,8	2,4	2,4	2,0	2,9
Räntebindning, år	5,6	6,3	1,7	2,3	1,0	1,8
Marknadsvärde för derivat, mkr	247	161	153	–124	–	–

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 33 463 (31 079) miljoner kronor. Under året har eget kapital ökat till följd av ett totalresultat om 3 303 miljoner kronor, minskat med aktieutdelning om -935 miljoner kronor samt ökat med 15 miljoner kronor till följd av incitamentsprogram.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 32 294 (26 354) miljoner kronor. Motsvarande 30 077 (24 009) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 2 339 (352) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 28 508 (23 198) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av företagscertifikat om 1 572 (2 891) miljoner kronor samt skuld till banker om 2 215 (265) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 94 % (99 %) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 7,1 (6,5) gånger och belåningsgraden uppgick till 45 % (42 %) vid årets utgång. Den räntebärande nettoskuden motsvarade 7,1 (5,8) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,5 (5,4) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 9 för mer information.

Totalt har under året 7 631 (13 997) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 117 (10 131) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 4 050 (7 880) miljoner kronor har amorterats under året. Den räntebärande nettoskuden uppgick till 24 364 (16 214) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,2 (4,0) år respektive 3,7 (4,3) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 1,7 % (1,4 %) inklusive effekter av derivatinstrument per balansdagen.

Av Sagax räntebärande skulder löper 28 230 (22 699) miljoner kronor, motsvarande 87 % (86 %) med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 1 486 (2 802) miljoner kronor motsvarande 5 % av räntebärande skulder.

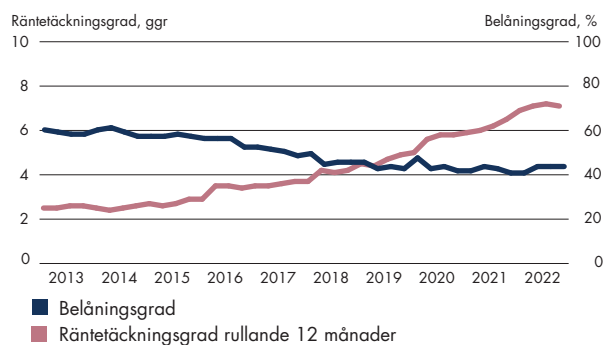
Ränte- och kapitalbindning 31 december 2022

Förfallår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2023	4 097	2,3 %	13 %	902	3 %
2024	5 998	2,0 %	19 %	5 759	18 %
2025	4 467	2,4 %	14 %	5 494	17 %
2026	3 322	1,8 %	10 %	3 322	10 %
2027	3 320	1,5 %	10 %	5 059	16 %
> 2027	11 090	0,9 %	34 %	11 757	36 %
Summa/genomsnitt	32 294	1,7 %	100 %	32 294	100 %

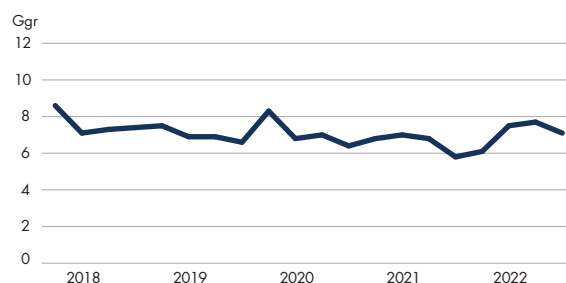
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skulder	32 294	26 354
Räntebärande tillgångar	-927	-676
Börsnoterade aktier	-6 927	-9 380
Likvida medel	-76	-84
Nettoskuld	24 364	16 214

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital uppgick den 31 december 2022 till 2 750 (1 173) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter

ter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 9 427 (7 399) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 31 december 2022

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp mkr	Skuld, mkr	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2019-2023	Rörlig ränta	500	500	3,52 % ¹⁾	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023	Fast ränta	250	250	1,18 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt		750	750	2,74 %			

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp Meur	Skuld, Meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024 ²⁾	Fast ränta	500	499	2,10 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025	Fast ränta	400	401	2,05 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2022-2026	Fast ränta	300	299	1,78 %	1,62 %	2026-02-24	XS2447539060
2020-2027	Fast ränta	300	298	1,26 %	1,12 %	2027-01-30	XS2112816934
2021-2028	Fast ränta	500	497	0,88 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
2021-2029	Fast ränta	500	500	1,01 %	1,00 %	2029-05-17	XS2342227837
Summa/genomsnitt		2 500	2 494	1,49 %			

1) Stibor fastställd 2022-12-16.

2) Sagax har återköpt obligationer med ett nominellt belopp om 205 miljoner euro efter periodens utgång.

Derivatavtal 31 december 2022

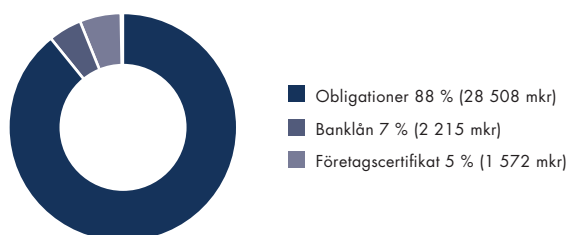
Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2022	Marknadsvärde 31 dec 2021	Periodens förändring
Nominella ränteswappar ¹⁾	581	2,6	2	-74	76
Räntetak	1 214	0,6	12	0	12
Valutatermin	–	–	–	2	-2
Summa	1 795	1,3	14	-72	86

1) Inklusive avtalade ränteswappar om nominellt 309 miljoner kronor med start 16 januari 2023.

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	31 dec 2022	31 dec 2021
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa3, Positive outlook	Baa3, Positive outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	35 %	27 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	12,7 x	9,4 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	3 %	0 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



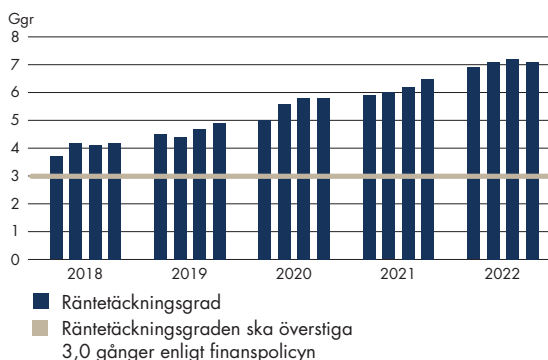
FINANSPOLICY

Sagax finanspolicy anger riktlinjer och regler för finansverksamheten i syfte att belysa hur de finansiella riskerna ska begränsas. Sagax har följande riktlinjer för finansieringsverksamheten:

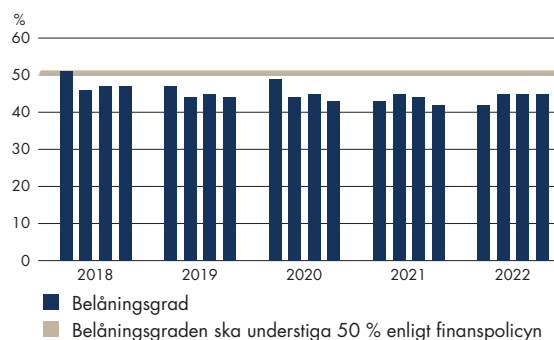
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

I följande diagram redovisas hur utfallen de senaste 5 åren förhållit sig till bolagets riktlinjer.

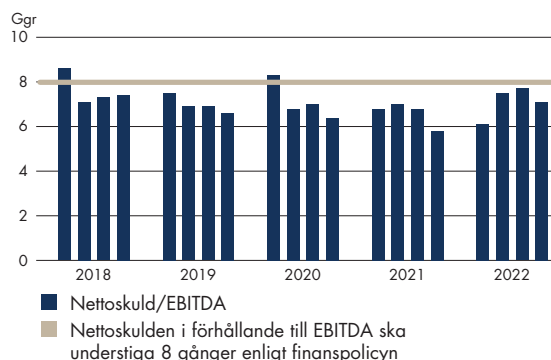
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid årets slut uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 380 (390) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 746 (676) miljoner kronor och består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 628 (566) miljoner kronor med en löptid till 2024-12-31 samt reverser värderade till 118 (110) miljoner kronor som ställts ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021.

BÖRSNOTERADE AKTIER

Börsnoterade aktier som inte utgör innehav i intresseföretag redovisas till balansdagens stängningskurser och uppgick till 3 786 (4 772) miljoner kronor. Aktier i Nyfosa AB redovisas till 3 278 (4 043) miljoner kronor motsvarande en stängningskurs om 80,60 (156,00) kronor per aktie.

Aktier i Cibus Nordic Real Estate AB redovisas till 398 (598) miljoner kronor motsvarande en stängningskurs om 143,40 (246,20) kronor per aktie. 176 (67) miljoner kronor har erhållits i utdelning under året.

KORTFRISTIG FINANSIELL LEASINGFORDRAN

Kortfristig finansiell leasing uppgick till 2 008 (–) miljoner kronor och avser 36 fastigheter i Spanien som avyttrats till Coop Group. Frånträde beräknas ske under 2023. Avyttringen redovisas som kortfristig finansiell leasingfordran i enlighet med IFRS 16 då köparen även är hyresgäst. Redovisat belopp motsvarar köpeskillingen som uppgick till 2 003 miljoner kronor samt upplupen leasingränta om 5 miljoner kronor.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgår till 865 (596) miljoner kronor och består huvudsakligen av momsfordringar 250 (–) miljoner kronor, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 248 (207) miljoner kronor samt hyresfordringar uppgående till 191 (133) miljoner kronor.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Hysesintäkter	3 696	3 100	971	806
Övriga intäkter	31	23	3	4
Driftskostnader	-346	-250	-103	-71
Underhållskostnader	-84	-74	-28	-21
Fastighetskostnader	-178	-153	-46	-38
Övriga fastighetskostnader	-87	-73	-28	-27
Driftnetto	3 032	2 573	769	652
Central administration	-174	-147	-66	-51
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 375	2 718	-173	945
– varav förvaltningsresultat	766	713	160	184
– varav värdeförändringar	852	2 572	-462	1 002
– varav skatt	-351	-558	51	-241
– varav övrigt	108	-9	79	-
Finansiella intäkter	235	113	92	35
Finansiella kostnader	-492	-419	-138	-104
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-28	-28	-7	-8
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	3 948	4 809	477	1 470
– varav förvaltningsresultat	3 339	2 805	809	708
Fastigheter, realiserade	-12	6	-4	8
Fastigheter, orealiserade	1 709	3 870	-821	1 537
Finansiella instrument, realiserade	3	-10	-	-
Finansiella instrument, orealiserade	-2 343	1 868	589	1 075
Resultat före skatt	3 305	10 543	241	4 090
Uppskjuten skatt	-523	-624	38	-169
Aktuell skatt	-63	-112	-5	-28
Periodens resultat	2 718	9 807	274	3 893
Övrigt totalresultat				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	1 478	282	294	30
Andel övrigt totalresultat för joint venture	27	8	-2	-
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-878	-141	-184	-27
Skatt på poster som kan komma att återföras	-42	6	-11	11
Totalresultat för perioden	3 303	9 963	371	3 907
Resultat per A- och B-aktie, kr	7,76	30,09	0,66	11,46
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,75	30,04	0,66	11,45
Resultat per D-aktie, kr	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,8	317,5	318,0	317,7
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	318,3	318,0	318,5	318,0
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,2	126,3	126,2

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 31 dec	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	52 655	46 067
Förvaltningsfastigheter till försäljning	27	–
Leasingavtal nyttjanderätt	359	355
Joint venture och intresseföretag	11 022	9 818
Derivat	14	–
Räntebärande långfristiga fordringar	746	676
Övriga anläggningstillgångar	168	103
Summa anläggningstillgångar	64 991	57 020
Börsnoterade aktier	3 786	4 772
Kortfristig finansiell leasingfordran	2 008	–
Övriga kortfristiga placeringar	105	–
Övriga omsättningstillgångar	865	596
Kassa och bank	76	84
Summa omsättningstillgångar	6 840	5 452
Summa tillgångar	71 831	62 472
Eget kapital	33 463	31 079
Långfristiga räntebärande skulder	29 820	23 368
Uppskjuten skatteskuld	3 779	3 087
Derivat	–	74
Leasingskuld nyttjanderätt	380	390
Övriga långfristiga skulder	299	195
Summa långfristiga skulder	34 278	27 114
Företagscertifikat	1 572	2 891
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	902	95
Övriga kortfristiga skulder	1 616	1 293
Summa kortfristiga skulder	4 090	4 279
Summa eget kapital och skulder	71 831	62 472

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Resultat före skatt	3 305	10 543	241	4 090
Värdetförändringar på finansiella instrument	2 341	-1 858	-589	-1 074
Värdetförändringar på fastigheter	-1 697	-3 876	825	-1 546
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 375	-2 718	173	-945
Utdelning från joint venture och intresseföretag	577	373	43	30
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	44	41	9	9
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-31	-13	10	2
Betald skatt	-149	-146	-	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 015	2 346	713	571
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-159	-71	-216	-19
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	371	103	272	80
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 227	2 379	769	632
Förvärv av fastigheter	-3 202	-4 824	-288	-1 560
Försäljning av fastigheter	47	867	42	604
Investeringar i befintliga fastigheter	-715	-658	-198	-240
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 617	-1 949	-	-286
Förvärv av finansiella instrument	-106	-7	-1	-
Avyttring av finansiella instrument	44	-	-	-
Avyttring av joint venture och intresseföretag	3	-	-	-
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-29	-214	-18	-47
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-238	-271	-115	-
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-64	-	-13	-
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-58	-16	-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	33	50	33	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 902	-7 023	-558	-1 529
Emission av B-aktier avseende incitamentsprogram	15	12	-	-
Inlösen av preferensaktier	-	-572	-	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-935	-792	-63	-63
Upptagna lån	7 631	13 997	1 115	1 068
Amorterade lån	-4 050	-7 880	-1 291	-43
Lösen av finansiella instrument	16	-21	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-23	-52	-12	-13
Ökning av övriga långfristiga skulder	11	11	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 666	4 703	-251	949
Periodens kassaflöde	-10	59	-40	52
Kursdifferens i likvida medel	2	-	1	-
Förändring av likvida medel	-8	59	-39	52
Likvida medel vid periodens ingång	84	24	115	32
Likvida medel vid periodens utgång	76	84	76	84

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2020	808	3 542	338	17 765	22 452
Periodens resultat	–	–	–	9 807	9 807
Övrigt totalresultat	–	–	155	–	155
Totalresultat för perioden	–	–	155	9 807	9 962
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	36	–	–	36
Inlösen av preferensaktier	–29	–	–	–543	–571
Transaktionskostnader	–	–	–	–1	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–776	–776
Transaktioner med aktieägare	–28	36	–	–1 320	–1 312
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–30	–30
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Övriga transaktioner	–	–	–	–23	–23
Eget kapital 31 december 2021	780	3 578	493	26 229	31 079
Periodens resultat	–	–	–	2 718	2 718
Övrigt totalresultat	–	–	585	–	585
Totalresultat för perioden	–	–	585	2 718	3 303
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	38	–	–	39
Aktieutdelning	–	–	–	–935	–935
Transaktioner med aktieägare	1	38	–	–935	–896
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–31	–31
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Övriga transaktioner	–	–	–	–24	–24
Eget kapital 31 december 2022	781	3 616	1 078	27 988	33 463

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	118	88
Administrationskostnader	-125	-107
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-7	-19
Resultat från andelar i koncernföretag	1 863	1 154
Resultat från andelar i joint venture	109	96
Finansiella intäkter	1 314	745
Finansiella kostnader	-1 305	-751
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	1 974	1 224
Bokslutsdispositioner	35	106
Skatt	-7	-2
Periodens resultat	2 002	1 328

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 31 dec	2021 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	-
Fordringar på koncernföretag	1 714	1 725
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13 378	13 080
Summa anläggningstillgångar	15 093	14 805
Kassa och bank	-	31
Fordringar på koncernföretag	25 044	19 308
Övriga omsättningstillgångar	29	77
Summa omsättningstillgångar	25 073	19 416
Summa tillgångar	40 166	34 220
Bundet eget kapital	931	930
Fritt eget kapital	4 347	3 283
Eget kapital	5 278	4 213
Obeskattade reserver	22	30
Långfristiga räntebärande skulder	9 935	8 992
Skulder till koncernföretag	18 111	14 829
Uppskjuten skatteskuld	5	4
Summa långfristiga skulder	28 050	23 825
Kortfristiga räntebärande skulder	1 670	2 983
Skulder till koncernföretag	4 847	2 885
Övriga kortfristiga skulder	298	284
Summa kortfristiga skulder	6 815	6 152
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	40 166	34 220

Segmentinformation

Resultatposter per segment ¹⁾	Hyresintäkter ²⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	857	817	727	706	667	1 350	–	–27	1 394	2 029
Finland	1 436	1 233	1 141	1 001	108	1 068	–12	31	1 237	2 100
Frankrike	553	372	428	286	363	497	–	–	791	783
Nederländerna	448	355	407	323	407	656	–	2	814	981
Spanien	299	229	272	208	225	234	–	–	497	442
Tyskland	93	84	90	82	–62	30	–	–	28	113
Övriga Europa	11	10	9	9	–	34	–	–	9	43
Ej fördelat	–	–	–42	–42	–	–	–	–	–42	–42
Totalt	3 696	3 100	3 032	2 573	1 709	3 870	–12	6	4 729	6 448

Tillgångsposter per segment ¹⁾	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 782	13 756	223	238	136	156	–	–424
Finland	17 876	15 347	302	314	779	2 153	–59	–923
Frankrike	7 971	5 374	63	27	1 611	713	–	–
Nederländerna	7 383	6 090	31	46	283	1 039	–	–3
Spanien ³⁾	3 221	4 208	98	32	289	762	–	–
Tyskland	1 305	1 161	–	–	103	–	–	–
Övriga Europa	143	132	–	–	–	–	–	–
Totalt	52 682	46 067	715	658	3 202	4 824	–59	–1 351

1) 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 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. Fastigheter i Tyskland som tidigare ingått i segmentet Övriga Europa ingår nu i marknadssegmentet Tyskland. Segmentet Nederländerna är oförändrat jämfört med tidigare period och fastigheterna i Danmark redovisas som tidigare i segmentet Övriga Europa. Jämförelsetalen har räknats om i enlighet med den nya segmentsindelningen.

2) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

3) Avtal om avyttring av en fastighetsportfölj om 36 fastigheter har tecknats under 2022 med beräknat frånträde under 2023. Transaktionen har omklassificerats till finansiell leasingfordran i enlighet med IFRS 16 då köparen även är hyresgästen i fastigheterna. För mer information se sidan 10.

Nyckeltal

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8	6,9
Överskottsgrad, %	82	83	83	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	96	95	95	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	95	95	95	94
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 895	3 759	3 480	3 022	2 850	2 489
Antal fastigheter vid periodens utgång	751	673	673	553	512	495
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	5,9	6,6	6,7	6,8	7,1
Avkastning på eget kapital, %	8,4	36,6	17,8	23,7	23,7	29,6
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,4	1,8	1,9	2,2	3,0
Räntebindning inkl. derivat, år	3,2	4,0	3,4	3,5	3,0	2,1
Kapitalbindning, år	3,7	4,3	3,4	3,8	3,6	3,1
Soliditet, %	47	50	48	48	46	42
Belåningsgrad, %	45	42	43	44	47	50
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,5	5,4	6,4	6,6	7,1	7,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	12,7	9,4	6,4	5,3	4,3	4,0
Data per A- och B-aktie						
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	236,50	305,00	169,60	136,20	65,70	49,10
Substansvärde (NAV), kr	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22	35,04
Eget kapital, kr	91,33	83,93	55,19	46,86	35,70	27,15
Eget kapital efter utspädning, kr	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67	27,13
Resultat, kr	7,76	30,09	10,80	12,15	9,24	8,86
Resultat efter utspädning, kr	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24	8,85
Förvaltningsresultat, kr	9,71	8,01	6,63	5,51	4,31	3,71
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70
Kassaflöde, kr	8,69	6,59	6,10	4,86	3,95	3,27
Kassaflöde efter utspädning, kr	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95	3,26
Utdelning per aktie, kr (2022 föreslagen)	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90
Antal vid periodens utgång, miljoner	318,0	317,7	317,3	317,1	316,8	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	318,5	318,0	317,9	317,5	317,1	316,7
Genomsnittligt antal, miljoner	317,8	317,5	317,1	316,9	316,7	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,3	318,0	317,7	317,3	316,9	317,0
Data per D-aktie						
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,70	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
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	125,8	107,8	101,9	63,6
Genomsnittligt antal, miljoner	126,3	126,2	118,4	105,7	83,0	43,1

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 31-32.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid årets utgång 23 547 (22 978) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 78 649 (101 048) miljoner kronor.

Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Sagax har till följd av utnyttjandet av teckningsoptioner avseende incitamentsprogram 2019/2022 emitterat 366 422 stamaktier av serie B under året. Totalt fanns 446 281 346 aktier utestående vid årets utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. 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 0,4 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2020-2023, 2021-2024 respektive 2022-2025. Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprograms inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de

noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under respektive treårsperiod. 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 A- OCH B-AKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 9,70 (7,99) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 24,4 (38,2).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 91,20 (83,84) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 106,61 (97,92) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 259 % (364 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 222 % (311 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

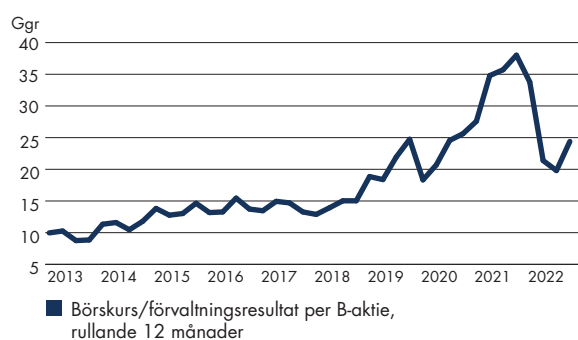
	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
A-aktier	239,00	303,00	24	3	6	1
B-aktier	236,50	305,00	35	44	94	135
D-aktier	26,70	33,40	71	55	10	8

Nyckeltal per B-aktie

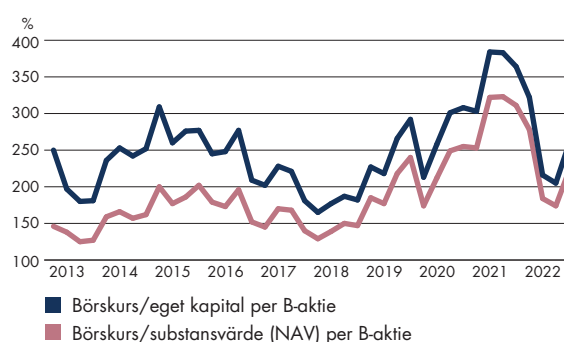
	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	236,50	305,00	169,60	136,20	64,70	49,10
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95	3,26
Eget kapital efter utspädning, kr	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67	27,13
Substansvärde, kr	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22	35,04
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	24,4	38,2	25,6	24,7	15,0	13,3
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾	27,3	46,4	27,9	28,0	16,4	15,1
Börskurs/Eget kapital, %	259	364	308	292	182	181
Börskurs/Substansvärde, %	222	311	255	240	147	140

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 31 december 2022

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	16 725	Privatpersoner bosatta i Sverige	21 430	9 %	Sverige	22 156	85 %
501–1 000	1 953				USA	57	7 %
1 001–2 000	1 486	Privatpersoner bosatta utomlands	130	0 %	Storbritannien	73	2 %
2 001–5 000	1 469				Irland	30	1 %
5 001–10 000	692	Företag/institutioner i Sverige	726	75 %	Luxemburg	46	1 %
10 001–50 000	835				Övriga	1 185	4 %
50 001–	387	Företag/institutioner utomlands	1 261	15 %			
Totalt	23 547	Totalt	23 547	100 %	Totalt	23 547	100 %

Största aktieägare 31 december 2022¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	1 192 228	17,7 %	30,0 %
Staffan Salén med bolag	5 637 309	31 598 279	95 600	8,4 %	12,9 %
Fjärde AP-fonden	805 716	16 035 529	9 535 293	5,9 %	4,9 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	5,4 %	3,5 %
Avanza Pension	45 599	307 759	11 766 073	2,7 %	1,8 %
SEB Fonder	–	11 849 982	–	2,7 %	1,7 %
Vanguard	–	6 992 576	4 754 791	2,6 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 433 681	774 792	2,5 %	1,6 %
Handelsbanken Fonder	–	7 969 529	834 844	2,0 %	1,3 %
Rutger Arnhult med bolag	–	332 159	8 148 173	1,9 %	1,2 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	7 103 615	–	1,7 %	1,8 %
BlackRock	–	7 452 281	6 433	1,7 %	1,1 %
Norges Bank	–	4 251 528	2 857 552	1,6 %	1,0 %
Filip Engelbert	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Erik Selin med bolag	1 174 959	1 971 119	1 937 377	1,1 %	2,3 %
Lannebo Fonder	–	4 184 715	–	0,9 %	0,6 %
Patrik Brummer	–	–	4 066 666	0,9 %	0,6 %
Andra AP-fonden	–	3 941 964	–	0,9 %	0,6 %
Odin Fonder	–	3 415 294	–	0,8 %	0,5 %
Folksam	–	3 372 301	–	0,8 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 404 583	211 023 665	50 169 822	63,5 %	71,0 %
Övriga aktieägare	4 196 071	80 395 698	76 091 507	36,0 %	29,0 %
Delsumma	26 600 654	291 419 363	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 600 654	293 419 363	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 012 565	103 419 363	6 888 862	29,3 %	45,5 %

1) Aktieägarstruktur per 31 december 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	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 600 654	1,0	26 600 654,00	39 %	6 %
B-aktier	293 419 363	0,1	29 341 936,30	43 %	66 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	28 %
Summa	446 281 346		68 568 723,20	100 %	100 %

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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Därutöver är Sagax exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga bedömningar har 99 % av fastigheterna per 31 december 2022 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med viss osäkerhet.

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 tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för exempelvis värme eller vatten. Mer än 95 % av Sagax hyresavtal är indexerade till KPI eller motsvarande. Den årliga indexeringen kan i vissa fall vara begränsad genom tak respektive golv på KPI. Ett mindre antal hyresavtal har årliga fasta hyresjusteringar.

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 fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansiering består primärt av eget kapital och ränte bärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2022, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 7 598 (6 729) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i

euro till 23 % (22 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser, 1 euro motsvarade 11,13 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,50 kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året, 1 euro motsvarade 10,63 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,43 kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

För att begränsa risken för att Sagax ska drabbas av potentiella intressekonflikter har bolaget policyer som medför förbud för Sagax medarbetare och styrelseledamöter att:

- Åta sig styrelseuppdrag i fastighetsbolag som huvudsakligen äger lager- och industrilokaler med undantag för bolag där Sagax är aktieägare och där styrelseuppdraget utförs inom ramen för Sagax verksamhet.
- Investera i bolag där Sagax är aktieägare.
- Investera i konkurrerande bolag med ett belopp överstigande 10 % av värdet på medarbetarens eller styrelseledamöten innehav i Sagax.

Av policyerna följer även att ledningspersoner och styrelseledamöter som belånar sina aktier i Sagax till mer än 10 % av marknadsvärdet ska meddela bolaget detta. Något sådant meddelande har inte erhållits per denna rapportens avgivande.

ÖVRIGA RISKER

Rysslands invasion av Ukraina, ökad inflation och stigande marknadsräntor har haft en negativ effekt på de finansiella marknaderna med bland annat stigande lånemarginaler och ökad volatilitet som följd. 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.

Valutaexponering

	2022 31 dec	2021 31 dec
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	3 393	3 147
Övriga tillgångar	318	112
Summa tillgångar	3 711	3 260
Räntebärande skulder	2 703	2 342
Övriga skulder	326	260
Summa skulder	3 028	2 602
Nettoexponering	683	658

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-10 536	-5 268	0	5 268	10 536
Belåningsgrad, %	52	48	45	42	39

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	6,7	7,1	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 756/+1 906
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 073/+1 093
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 257/-2 325
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-325/+318

Känslighetsanalys per 31 dec 2022¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+41/-41	+34/-34	+34/-34
Hysesintäkter	+/- 1 %	+40/-40	+33/-33	+33/-33
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-7/+7	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-18/+18	-14/+14	-14/+14
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-18/+12	-15/+10	-15/+9
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+221/-221	+178/-178	+760/-760
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2023	+/- 10 %	+56/-56	+45/-45	+45/-45

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.

Övriga upplysningar

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.

Det föreligger inga förändringar av IFRS under 2023 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 27 i årsredovisningen för 2021. Inga materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2021.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Sagax har per 23 januari 2023 återköpt obligationer med ett nominellt belopp om 205 miljoner euro med förfall 2024.

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 17 februari 2023
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 februari 2023, klockan 10.00, CET.

Kalendarium

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Årsredovisning 2022	vecka 16, 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	9 maj 2023
Årsstämma 2023	9 maj 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	17 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	27 oktober 2023

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgifter, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade 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.	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. 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 redovisade 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 rullande 12 månader.	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, 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 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 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 och intresseföretag, 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 fastigheter	Summan av justerat driftnetto och realiserad värdeförändring på fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för realiserade värdeförändringar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple net-avtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Avkastning på eget kapital		
Resultat efter skatt	2 718	9 807
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Justerat resultat efter skatt	2 718	9 807
Genomsnittligt eget kapital	32 272	26 766
Avkastning på eget kapital	8 %	37 %

Avkastning på totalt kapital		
Förvaltningsresultat	3 339	2 805
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Finansiella kostnader	520	447
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Resultat före finansiella kostnader	3 859	3 252
Genomsnittligt totalt kapital	67 133	54 725
Avkastning på totalt kapital	6 %	6 %

Areamässig uthyrningsgrad		
Kontrakterad area, tusental kvm	3 719	3 625
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 895	3 759
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	96 %

Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	32 294	26 354
Totala tillgångar	71 831	62 472
Belåningsgrad	45 %	42 %

Direktavkastning		
Driftnetto	3 032	2 573
Återläggning av tomträttsavgäld	–25	–26
Tillägg för omräkning till årsvärde	–	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	–77	139
Valutaomräkning till balansdagskurs	112	44
Justerat driftnetto	3 042	2 730
Fastigheternas redovisade värde	52 682	46 067
Direktavkastning	5,8 %	6,0 %

EBITDA		
Driftnetto	3 032	2 573
Central administration	–174	–147
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	577	373
EBITDA	3 435	2 799

Eget kapital per A- och B-aktie		
Eget kapital	33 463	31 079
Eget kapital tillhörande D-aktier	–4 419	–4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	29 044	26 660
Antal aktier, st	318 020 017	317 653 595
Antal aktier efter utspädning, st	318 459 519	317 984 595
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	91,33	83,93
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	91,20	83,84

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad		
Kontrakterad årshyra	4 024	3 324
Hyresvärde	4 195	3 459
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 319	2 761
Återläggning av tomträttsavgäld	–25	–26
Justerat driftnetto	3 294	2 735
Fastigheternas bokförda värde	52 682	46 067
Framåtriktad direktavkastning	6,3 %	5,9 %

Framåtriktad EBITDA		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 319	2 761
Central administration	–174	–147
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	577	373
Framåtriktad EBITDA	3 722	2 987

Förvaltningsresultat		
Resultat efter skatt	2 718	9 807
Skatt	937	1 294
Värdeförändringar	–316	–8 297
Förvaltningsresultat	3 339	2 805

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Förvaltningsresultat	3 339	2 805
Utdelning hänförlig till D-aktier	–253	–253
Justerat förvaltningsresultat	3 086	2 552
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,70	7,99
Antal A- och B-aktier efter utspädning	318 301 177	318 010 050
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	7,99	6,62
Årlig tillväxttakt %	21 %	21 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd		
Hyresintäkter	3 696	3 100
Förvärvade och sålda fastigheter	–751	–381
Valutajustering ¹⁾	–	93
Övrig justering	–12	–
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	2 932	2 812

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

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie		
Resultat före skatt	3 305	10 543
Ej kassaflödespåverkande poster	-141	-8 051
Betald skatt	-149	-146
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Kassaflöde	2 762	2 093
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	8,68	6,58

Nettoskuld

Se sid 14.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	32 294	26 354
Likvida medel och börsnoterade aktier	-7 003	-9 464
Nettoskuld enligt EMTN-program	25 291	16 890

Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	25 291	16 890
Totala tillgångar	71 831	62 472
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	35 %	27 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	24 364	16 214
EBITDA rullande 12 månader	3 435	2 799
Nettoskuld/EBITDA	7,1 x	5,8 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	24 364	16 214
EBITDA, framåtriktad	3 722	2 987
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,5 x	5,4 x

Nettoskuld/Totala tillgångar

Nettoskuld	24 364	16 214
Totala tillgångar	71 831	62 472
Nettoskuld/Totala tillgångar	34 %	26 %

Resultat per A- och B-aktie¹⁾

Resultat efter skatt	2 718	9 807
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Justerat resultat efter skatt	2 465	9 554
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,75	30,04

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	3 339	2 805
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-766	-713
Utdelning från joint venture och intresseföretag	577	373
Finansiella kostnader	520	447
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	3 670	2 912
Räntetäckningsgrad	7,1 x	6,5 x

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program		
Förvaltningsresultat	3 339	2 805
Finansnetto	285	334
Förvaltningsresultat före finansnetto	3 624	3 139
Räntetäckningsgrad	12,7 x	9,4 x

Soliditet

Eget kapital	33 463	31 079
Totala tillgångar	71 831	62 472
Soliditet	47%	50 %

Substansvärde (NAV)

Eget kapital	33 463	31 079
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-14	74
Återläggning av uppskjuten skatt	3 990	3 383
Återläggningar hänförliga till joint venture	930	1 019
Substansvärde (NAV)	33 950	31 136
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	106,61	97,92

Säkerställda skulder/Totala tillgångar

Säkerställda skulder	1 895	189
Totala tillgångar	71 831	62 472
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	3 %	0 %

Totalavkastning på fastigheter

Justerat driftnetto	3 042	2 573
Orealiserad värdeförändring	1 709	3 870
Summa	4 751	6 443
Fastigheterna redovisade värde	52 682	46 067
Orealiserad värdeförändring	-1 709	-3 870
Summa	50 973	42 197
Totalavkastning	9,3 %	15,3 %

Överskottsgrad

Driftnetto	3 032	2 573
Hysesintäkter	3 696	3 100
Överskottsgrad	82 %	83 %

1) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2022 uppgick till 3 895 000 kvadratmeter fördelat på 751 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se