

DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2021

A B | S A G A X

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

Delårsrapport januari – september 2021

JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Hyresintäkterna ökade med 7 % till 2 294 miljoner kronor (2 152 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 096 (1 795) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 20 % till 5,97 (4,98) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 3 820 (787) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 863 (102) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 913 (2 179) miljoner kronor motsvarande 18,00 (6,19) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 776 (1 778) miljoner kronor motsvarande 4,99 (4,92) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 3 419 (5 246) miljoner kronor.

TREDJE KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna ökade med 7 % till 788 miljoner kronor (735 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 % till 732 (618) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 22 % till 2,11 (1,72) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 067 (504) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 112 (186) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 610 (1 069) miljoner kronor motsvarande 4,86 (3,14) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 527 (482) miljoner kronor motsvarande 1,46 (1,29) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 220 (1 723) miljoner kronor varav 1 051 (1 621) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

PROGNOS FÖR 2021

För 2021 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 750 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari – juni 2021.

Nyckeltal i urval

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,97	4,98	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Förändring jämfört med föregående år, %	20	22	20	28	16	24	22
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	18,00	6,19	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,8	7,0	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	6,0	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Belåningsgrad, %	44	45	43	44	47	50	54
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	43 720	38 390	37 548	32 625	29 024	23 771	20 628
Fastigheternas direktavkastning, %	6,1	6,5	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1



Under tredje kvartalet förvärvades fastigheten Vestaweg 5 belägen norr om Amsterdam. Fastigheten omfattar totalt 8 600 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

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

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

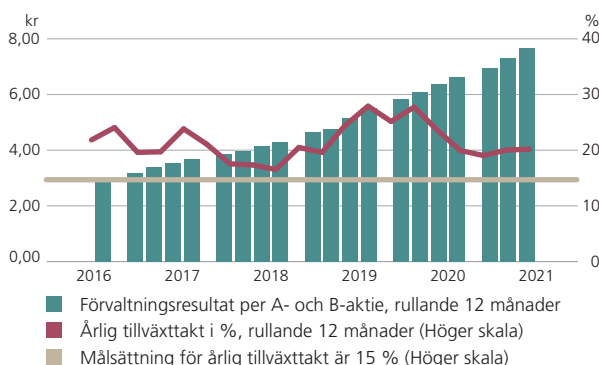
Förvaltningsstrategi

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

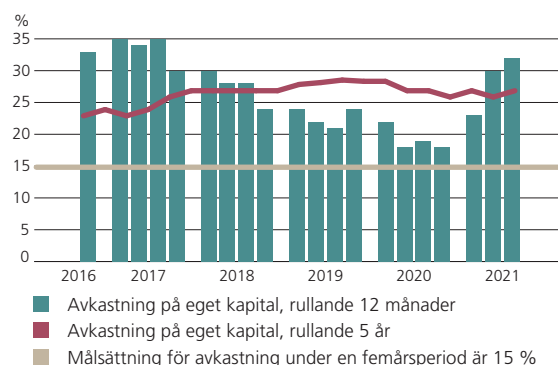
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	32 %	27 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	20 %	22 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



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

HÅLLBARHETSARBETE

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

Sagax har identifierat följande fokusområden:

Miljö- och resurseffektivitet

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

Affärsetik

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

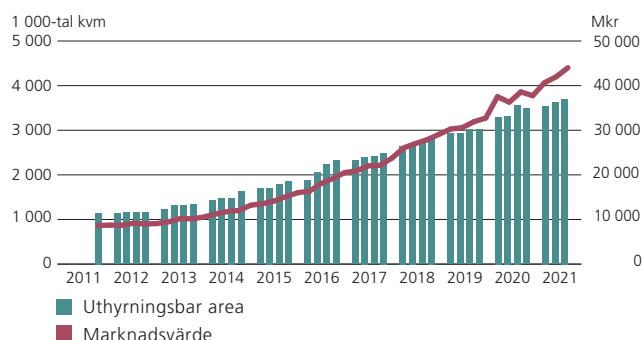
Ekonomisk uthållighet

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

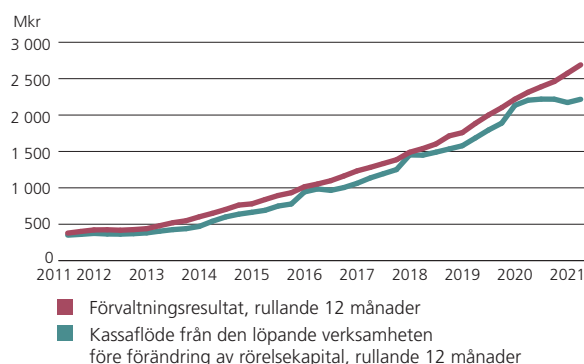
Professionella och engagerade medarbetare

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2021. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 096 (1 795) miljoner kronor varav 529 (419) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 20 % till 5,97 (4,98) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 3 820 (787) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 863 (102) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 742 (52) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 35 (68) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för 98 (-22) miljoner kronor och övriga finansiella instrument för -12 (4) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 913 (2 179) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 7 % till 2 294 (2 152) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Intäkterna har påverkats med -61 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år till följd av att kronan stärks mot euron.

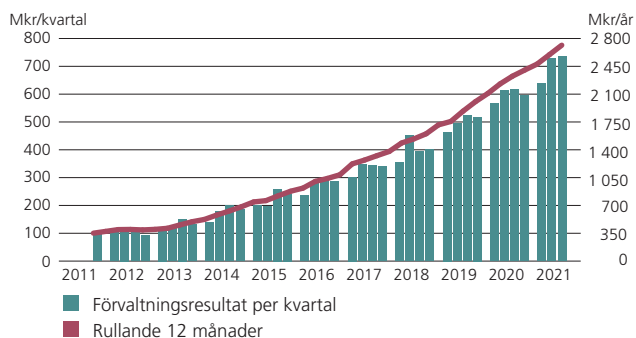
Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 1,3 % (3,9 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Helsingfors 4,3 %, övriga Sverige 2,6 % samt Paris 1,8 %. Övriga marknadssegment har i genomsnitt uppvisat oförändrade hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter.

Övriga intäkter uppgick till 19 (7) miljoner kronor.

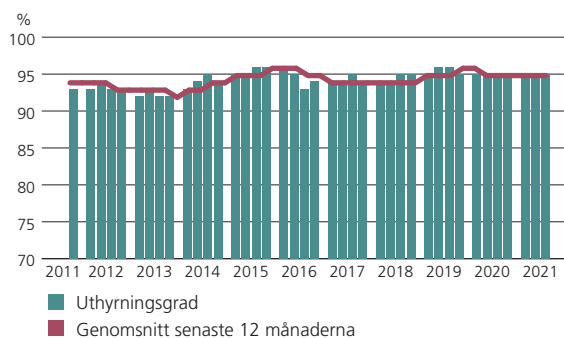
DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 112 (80) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 117 (74) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter ökade med 4 (5) miljoner kronor och uppgick till 38 (27) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har påverkat vakansvärdet med -2 (9) miljoner kronor. Sammantaget har vakansvärdet minskat med 3 (22) miljoner kronor och uppgick till 156 (157) miljoner kronor vid periodens slut.

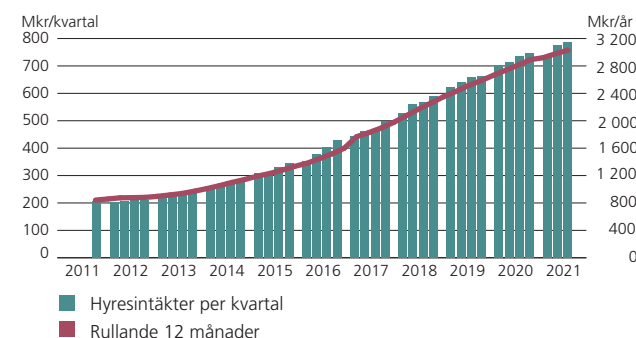
Förvaltningsresultat



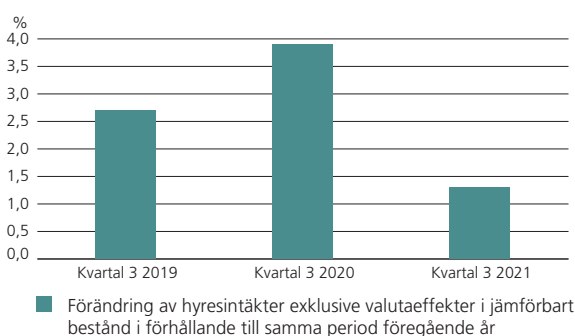
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Hyresintäkter jämförbart bestånd



KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 85 (102) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 83 (102) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 2 miljoner kronor (inga) har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 5 miljoner kronor under 2021. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 30 (17) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 232 (227) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 115 (103) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 46 (43) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 96 (86) miljoner kronor motsvarande 4,2 % (4,0 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 83 (75) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	36
Finland	25
Frankrike	9
Nederländerna	8
Spanien	5
Totalt	83

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-sep	2020 jan-dec
Ingående vakans respektive år	159	135
Avflyttningar	112	128
Inflyttningar	-117	-123
Förändring av lämnade rabatter	4	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	11
Vakansvärde, försålda fastigheter	-6	-1
Valutakursförändring	2	-3
Utgående vakansvärde	156	159
Uppsagt för omförhandling	2	-
Uppsagda avtal, ej avflyttat	83	68
Uthyrning, ej inflyttat	-30	-17
Justerat utgående vakansvärde	211	210

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2021	16	5
2022	34	57
2023	3	16
2024	1	1
2025	4	4
>2025	-	-
Totalt	58	83

Vakanser 1 oktober 2021

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	723	50	7 %	637 000	24 000	4 %
Helsingfors	731	39	5 %	651 000	48 000	7 %
Nederländerna	387	19	5 %	533 000	20 000	4 %
Paris	365	14	4 %	353 000	14 000	4 %
Finland, universitetsstäder	374	17	5 %	383 000	14 000	4 %
Madrid & Barcelona	138	12	9 %	257 000	32 000	12 %
Övriga Sverige	151	3	2 %	262 000	6 000	2 %
Övriga Finland	224	1	0 %	306 000	1 000	0 %
Övriga Europa	282	1	0 %	315 000	3 000	1 %
Totalt	3 375	156	5 %	3 699 000	161 000	4 %

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 1 782 (588) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 529 (419) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 79 (–19) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 1 490 (348) miljoner kronor. Resultatet belastades med 317 (160) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 11 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 25 234 (21 092) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 315 (335) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 september 2021 till 1,4 % (1,8 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 78 (30) miljoner kronor avser aktieutdelningar huvudsakligen från innehav i Nyfosa samt ränta från obligationer och övriga finansiella investeringar.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna utförs av oberoende värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis med undantag för fem tyska fastigheter som endast värderas externt vid årsskiftet. Fastigheter där avtal om försäljning tecknats värderas till försäljningspris. 87 % av fastigheterna har per 30 september värderats av auktoriserade fastighetsvärderare och 10 % har värderats till försäljningspris. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering. Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 2 330 (439) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 332 (450) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2021
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	676
Avflyttningar/Omförhandlingar	–107
Allmän marknadsvärdeförändring	1 763
Totalt	2 332

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 863 (102) miljoner kronor varav 79 (–19) miljoner kronor avsåg joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 98 (–22) miljoner kronor, varav 79 (–19) avsåg joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 742 (52) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 35 (68) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

Övriga finansiella instrument har omvärderats med –12 (4) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 85 (84) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 456 (261) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 2 926 (2 290) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 776 (1 778) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –29 (160) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –5 494 (–5 536) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 755 (3 689) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 7 (91) miljoner kronor under perioden.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 46 (42) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2021

För 2021 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 750 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari – juni 2021.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

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

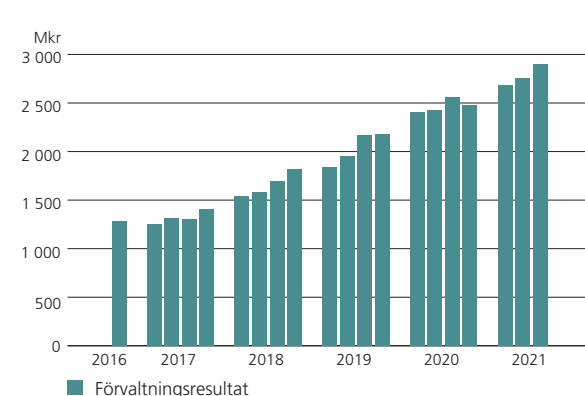
ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 18 % (19 %) schablonskatt.

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

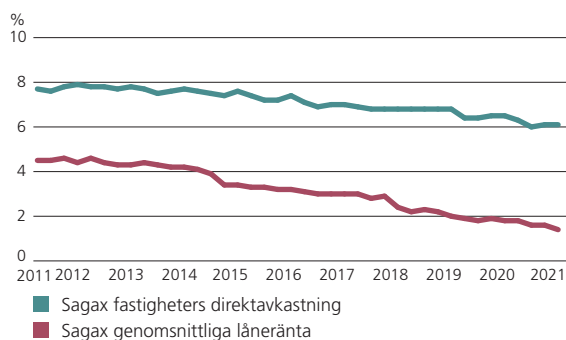
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2021	1 jan 2021
Hyresvärde	3 375	3 024
Vakans	-156	-159
Hyresintäkter	3 219	2 865
Fastighetskostnader	-545	-495
Driftnetto	2 674	2 370
Central administration	-142	-132
Joint venture och intresseföretag	749	638
Finansnetto	-352	-372
Leasingkostnader	-27	-26
Förvaltningsresultat	2 903	2 479
Skatt	-523	-471
Resultat efter skatt	2 380	2 008
– varav ägare av preferensaktier	–	34
– varav ägare av D-aktier	252	252
– varav ägare av A- och B-aktier	2 128	1 723
Framåtriktad direktavkastning, %	6,1	6,2
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,4	6,4

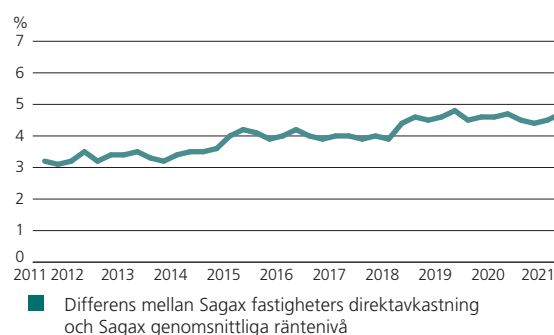
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 september 2021 omfattade fastighetsbeståndet 725 (698) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 699 000 (3 565 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 3 375 (3 171) respektive 3 219 (3 014) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 3 683 (5 303) miljoner kronor varav 3 264 (4 838) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 216 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg 51 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 92 000 kvadratmeter mark i segmentet Helsingfors. Totalt 418 (465) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 41 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 91 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 150 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion, 75 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 30 miljoner kronor avsåg projekteringskostnader inför försäljning. Sammanlagt 30 miljoner kronor investerades i solcellsanläggningar och övriga energibesparande investeringar.

Koncernen har avtalat om förvärv av tre fastigheter i Frankrike, en fastighet i Nederländerna och en fastighet i Spanien som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 678 miljoner kronor. Sagax har efter periodens utgång förvärvat en fastighet i Finland för motsvarande 76 miljoner kronor i en bytesaffär.

AVYTTRINGAR

Under perioden har nio fastigheter avyttrats för sammanlagt 265 miljoner kronor. Sagax har ingått avtal om försäljning av en fastighet i Sverige för motsvarande 175 miljoner kronor samt en portfölj omfattande 72 fastigheter i Finland för motsvarande 715 miljoner kronor med frånträde under fjärde kvartalet. Därutöver har sedan tidigare avtal ingåtts om försäljning av ytterligare två fastigheter i Finland för sammanlagt motsvarande 72 miljoner kronor med frånträde efter periodens utgång. Sagax har efter periodens utgång avyttrat två fastigheter i Finland i en bytesaffär.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 6,1 % (6,5 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 2021

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra Mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Stockholm	11 046	25 %	17 300	80	637 000	24 000	723	93 %	673
Helsingfors	8 757	20 %	13 500	74	651 000	48 000	731	95 %	692
Nederländerna	5 448	12 %	10 200	119	533 000	20 000	387	95 %	368
Paris	4 238	10 %	12 000	95	353 000	14 000	365	96 %	351
Finland, universitetsstäder	3 784	9 %	9 900	67	383 000	14 000	374	95 %	357
Madrid & Barcelona	2 104	5 %	8 200	71	257 000	32 000	138	91 %	125
Övriga Sverige	1 931	4 %	7 400	30	262 000	6 000	151	98 %	148
Övriga Finland	2 683	6 %	8 800	127	306 000	1 000	224	100 %	223
Övriga Europa	3 730	9 %	11 800	62	315 000	3 000	282	100 %	282
Totalt	43 720	100 %	11 500	725	3 699 000	161 000	3 375	95 %	3 219

Fastighetsinvesteringar januari-september 2021

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	75	123	198	5 %	-203	-5
Helsingfors	891	172	1 064	29 %	-	1 064
Nederländerna	616	31	647	18 %	-	647
Paris	454	15	469	13 %	-	469
Finland, universitetsstäder	482	38	520	14 %	-5	515
Madrid & Barcelona	226	11	237	6 %	-	237
Övriga Sverige	46	18	64	2 %	-46	18
Övriga Finland	-	7	7	0 %	-11	-4
Övriga Europa	472	4	477	13 %	-	477
Totalt	3 264	418	3 683	100 %	-265	3 417

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 985 (1 801) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 973 (1 790) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 81 % (81 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 10 (8) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 13 % (11 %) av Sagax årshyra. Endast 2 (3) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens

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

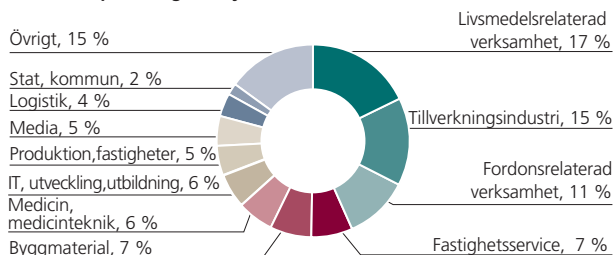
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 17 % (16 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet, 15 % (15 %) från företag inom tillverkningsindustrin samt 11 % (10 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 58 % av årshyran förfaller år 2025 eller senare. Mellan åren 2021 och 2024 förfaller 2–15 % av årshyran per år.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	195	6	2	98	9
1–2 %	428	13	10	43	8
< 1 %	2 595	81	1 973	1	5
Totalt	3 219	100	1 985	2	5

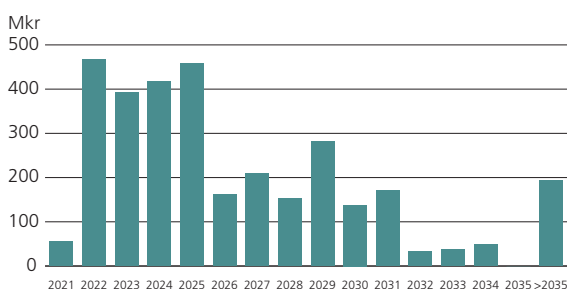
Branschexponering för hyresintäkter



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Årshyra	
		Mkr	Andel
2021	70 000	55	2 %
2022	479 000	467	15 %
2023	390 000	393	12 %
2024	426 000	418	13 %
2025	610 000	459	14 %
> 2025	1 562 000	1 426	44 %
Totalt	3 538 000	3 219	100 %

Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 725 (698) fastigheter uppgick den 30 september 2021 till 43 720 (38 390) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena utomlands har ökat med 422 (70) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 2 332 (450) miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 87 % av värderingsobjekten har per 30 september 2021 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

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

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

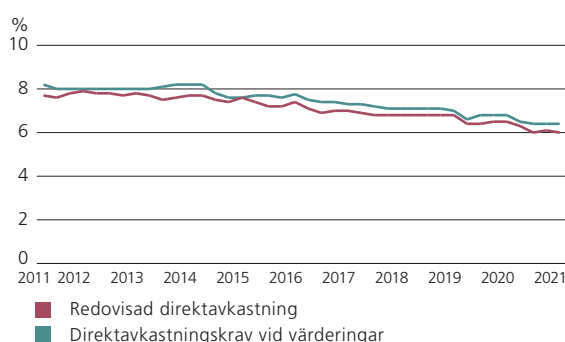
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,5–15,6 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,5–15,6 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,4 % (7,6%) respektive 7,5 % (7,9 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,7 %) per 30 september 2021. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,1 % (6,5 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet. En känslighetsanalys återfinns på sidan 25.

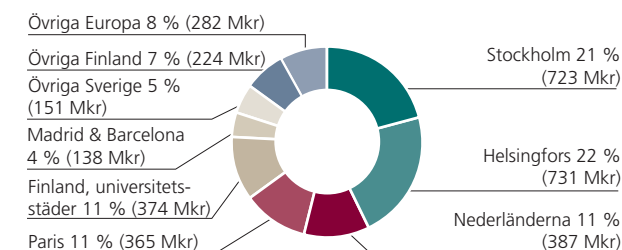
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2020	37 548	673
Förvärv av fastigheter	3 264	61
Investeringar i befintligt bestånd	418	
Avyttring av fastigheter	–265	–9
Omräkningseffekt valuta	422	
Orealiserad värdeförändring	2 332	
Fastighetsbestånd 30 september 2021	43 720	725

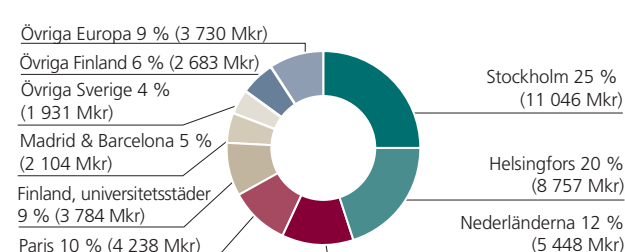
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

Sagax joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 529 (419) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 490 (348) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på derivat uppgick till 79 (-19) miljoner kronor. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 8 745 (6 116) miljoner kronor.

JOINT VENTURE

Hemsö Intressenter AB

Sagax äger, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och 93 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. För mer information se bolagets hemsida, hemso.se.

Söderport Property Investment AB

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

Motsvarande 70 % av Söderports hyresvärde om 919 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 september 2021. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 42 (45) miljoner kronor vid periodens slut motsvarande en vakansgrad om 5 % (4 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 21 (12) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 94 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut. Söderport äger även 78,4 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

Sagax äger 50 % av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Ess-Sierra etablerades i december 2020 och verksamheten består i att äga och förvalta 33 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till 181 000 kvadrater varav 91 % utgörs av lagerlokaler/byggvaruhandel och 9 % av kontorslokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i universitets- och regionstäder.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB

Sagax äger 21,6 % av röstvärdet och 15,5 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB. NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 406 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 14,4 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 250 miljoner kronor per 30 september 2021. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Sagax äger 25,1 % och 28,3 % av röstvärdet respektive kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet omfattade 91 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 4,0 miljarder kronor per 30 september 2021. För mer information se bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra ¹⁾	
	2021, jan – sep	2020, jan – sep	2021, jan – sep	2020, jan – sep	2021, jan – sep	2020, jan – sep
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	–
Hyresintäkter, Mkr	2 668	2 432	643	607	68	–
Förvaltningsresultat, Mkr	1 587	1 370	383	346	44	–
Periodens resultat, Mkr	5 404	1 532	1 236	545	79	–
Sagax andel av totalresultat, Mkr	762	198	593	260	39	–
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	200	179	178	161	22	–
	2021, 30 sep	2020, 30 sep	2021, 30 sep	2020, 30 sep	2021, 30 sep	2020, 30 sep
Antal fastigheter	426	381	84	80	33	–
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	73 516	59 658	12 960	11 433	1 406	–
Uthyrningsbar area, kvm	2 226 000	1 954 000	784 000	771 000	181 000	–
Hyresduration, år	9,6	9,9	4,6	5,0	6,8	–
Ekonomisk vakansgrad, %	2,0	2	5	4	0	–
Räntebärande skulder, Mkr	43 067	38 431	6 652	6 337	791	–
Kapitalbindning, år	6,5	7,0	2,7	3,8	3,2	–
Räntebindning, år	6,2	6,6	2,3	2,4	2,0	–
Marknadsvärde för derivat, Mkr	–32	–293	–148	–229	0	–
Redovisat värde, Mkr	4 062	2 907	2 311	1 764	281	–

1) Ess-Sierra etablerades i december 2020.

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 september 2021 till 27 173 (21 541) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av ett totalresultat om 6 056 miljoner kronor, nyemission av stamaktier av serie B om 12 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram, inlösen av preferensaktier om 571 miljoner kronor samt aktieutdelning om 776 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 25 234 (21 092) miljoner kronor. Motsvarande 22 916 (15 898) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande skuld avseende börsnoterade obligationslån uppgick till 23 148 (15 309) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av företagscertifikat om 2 040 (826) miljoner kronor samt skuld till banker om 47 (4 957) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder motsvarade 100 % (73 %) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 668 % (600 %) och belåningsgraden uppgick till 44 % (45 %) vid periodens utgång.

Den räntebärande nettoskulden motsvarade 6,8 (7,0) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,4 (6,6) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 7 för mer information.

Totalt har 12 930 (7 631) miljoner kronor upptagits i lån varav 10 131 (3 309) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 7 837 (4 085) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 268 (minskat 7) miljoner kronor.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 18 644 (18 311) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,4 (3,4) år respektive 4,7 (3,7) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 1,4 % (1,8 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Sagax har 22 649 (12 709) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 2 798 (6 047) miljoner kronor varav ränteswappar om 879 (2 017) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,3 % (1,4 %).

Ränte- och kapitalbindning 30 september 2021

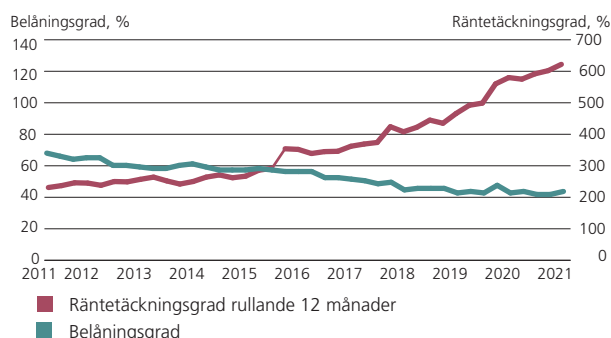
Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2021	2 040	0,7 %	7 %	44	0 %	–	–
2022	800	0,0 %	3 %	2	0 %	–	–
2023	1 400	0,6 %	5 %	1 361	5 %	250	0,5 %
2024	5 308	2,0 %	19 %	6 517	26 %	–	–
2025	4 111	2,0 %	15 %	4 111	16 %	–	–
> 2025	13 828	1,0 %	50 %	13 199	52 %	629	1,7 %
Summa/genomsnitt	27 487 ¹⁾	1,3 % ²⁾	100 %	25 234	100 %	879	1,3 %

1) Räntebindning överstiger räntebärande skulder med 2 253 miljoner kronor. 2) Baserat på räntebundet belopp.

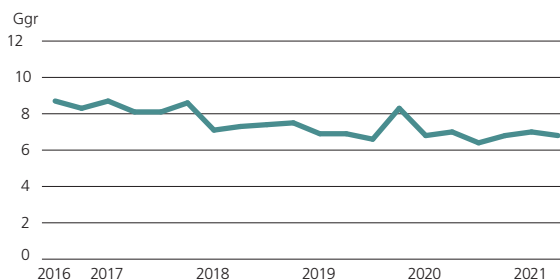
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2021	30 sep 2020
Räntebärande skulder	25 234	21 005
Räntebärande tillgångar	–546	–537
Börsnoterade aktier	–6 012	–1 980
Likvida medel	–32	–177
Nettoskuld	18 644	18 311

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital, uppgick den 30 september till 421 (–1 691) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid

samma tidpunkt till 6 913 (4 921) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 30 september 2021

Löptid	Nominellt belopp Mkr	Skuld Mkr	Effektiv ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2019-2023	500	500	0,91 %	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023 ¹⁾	250	250	1,18 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt	750	749	1,00 %			

Löptid	Nominellt belopp Meur	Skuld Meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024 ¹⁾	500	499	2,10 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025 ¹⁾	400	403	1,99 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2020-2027 ¹⁾	300	298	1,26 %	1,12 %	2027-01-30	XS2112816934
2020-2028 ¹⁾	500	496	0,87 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
2021-2029 ¹⁾	500	500	1,01 %	1,00 %	2029-05-17	XS2342227837
Summa/genomsnitt	2 200	2 196	1,44 %			

1) Fasträntelån.

Derivatavtal 30 september 2021

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2021	Marknadsvärde 31 dec 2020	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	879	5,5	–79	–118	39
Räntetak	1 919	1,3	0	0	0
Summa	2 798	2,6	–79	–118	39

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	33 %	40 %	37 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	9,1 x	6,5 x	6,4 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	0 %	12 %	11 %

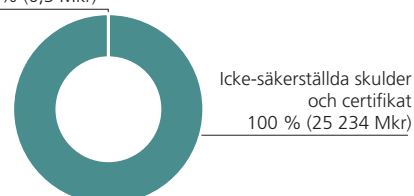
Finansieringskällor

Certifikat 8,1 % (2 039 Mkr)
Banklån 0,2 % (46 Mkr)



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld

Säkerställda skulder, 0 % (0,3 Mkr)



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	2 294	2 152	788	735	2 898	3 040
Övriga intäkter	19	7	5	4	10	22
Driftskostnader	-179	-170	-52	-52	-232	-241
Underhållskostnader	-53	-57	-16	-20	-79	-74
Fastighetsskatt	-115	-103	-39	-36	-141	-153
Övriga fastighetskostnader	-46	-43	-17	-15	-60	-63
Driftnetto	1 920	1 786	669	616	2 397	2 531
Central administration	-96	-86	-32	-29	-132	-142
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 773	588	593	198	1 033	2 200
– varav förvaltningsresultat	529	419	185	137	565	689
– varav värdeförändringar	1 569	329	525	114	741	1 940
– varav skatt	-317	-160	-117	-53	-272	-420
– varav övrigt	-9	–	–	–	–	-9
Finansiella intäkter	78	30	29	10	39	88
Finansiella kostnader	-315	-335	-111	-110	-455	-435
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-20	-19	-7	-6	-26	-27
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	3 340	1 964	1 141	679	2 857	4 215
– varav Förvaltningsresultat	2 096	1 795	732	618	2 389	2 704
Fastigheter, realiserade	-2	-11	-6	-11	-30	-21
Fastigheter, orealiserade	2 332	450	568	413	1 274	3 156
Finansiella instrument, realiserade	-10	–	-10	–	1	-9
Finansiella instrument, orealiserade	794	122	101	136	228	900
Resultat före skatt	6 454	2 524	1 794	1 217	4 330	8 241
Uppskjuten skatt	-456	-261	-156	-165	-511	-706
Aktuell skatt	-85	-84	-28	17	-108	-108
Periodens resultat	5 913	2 179	1 610	1 069	3 711	7 427
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	252	151	123	112	-693	-592
Andel övrigt totalresultat för joint venture	9	8	3	0	-13	-12
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-114	-79	-59	-62	355	320
Skatt på poster som kan komma att återföras	-4	-3	-1	-2	14	13
Totalresultat för perioden	6 056	2 256	1 676	1 117	3 374	7 156
Resultat per A- och B-aktie, kr	18,03	6,20	4,87	3,15	10,80	22,58
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	18,00	6,19	4,86	3,14	10,78	22,54
Resultat per D-aktie, kr	1,50	1,50	1,00	1,00	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,4	317,1	317,7	317,3	317,1	317,4
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	318,0	317,7	318,0	317,8	317,7	318,0
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,1	115,9	126,3	125,8	118,4	126,0

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	42 752	38 102	37 264
Förvaltningsfastigheter till försäljning	968	288	284
Leasingavtal nyttjanderätt	362	383	368
Joint venture och intresseföretag	8 745	6 117	6 833
Räntebärande långfristiga fordringar	546	537	550
Övriga anläggningstillgångar	113	61	130
Summa anläggningstillgångar	53 487	45 488	45 429
Börsnoterade aktier	3 144	559	738
Övriga omsättningstillgångar	595	554	430
Kassa och bank	32	177	24
Summa omsättningstillgångar	3 771	1 290	1 193
Summa tillgångar	57 257	46 778	46 622
Eget kapital	27 173	21 541	22 452
Långfristiga räntebärande skulder	23 148	19 315	17 977
Uppskjuten skatteskuld	2 926	2 290	2 476
Räntederivat	79	124	118
Leasingskuld nyttjanderätt	404	407	394
Övriga långfristiga skulder	177	120	145
Summa långfristiga skulder	26 734	22 256	21 110
Företagscertifikat	2 040	826	1 081
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	47	864	770
Övriga kortfristiga skulder	1 264	1 291	1 209
Summa kortfristiga skulder	3 350	2 981	3 060
Summa eget kapital och skulder	57 257	46 778	46 622

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	6 454	2 524	1 794	1 217	4 330	8 259
Värdeförändringar på finansiella instrument	-784	-122	-92	-136	-228	-891
Värdeförändringar på fastigheter	-2 330	-439	-562	-402	-1 244	-3 135
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 773	-587	-593	-198	-1 033	-2 218
Utdelning från joint venture och intresseföretag	343	405	33	-	424	363
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	32	29	12	8	47	49
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-15	-3	-5	-5	-21	-33
Betald skatt	-151	-28	-61	-1	-55	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 776	1 778	527	482	2 219	2 217
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-52	28	49	18	77	-3
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	23	132	185	55	260	152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 747	1 938	760	556	2 557	2 366
Förvärv av fastigheter	-3 264	-4 838	-1 051	-1 621	-5 585	-4 011
Försäljning av fastigheter	263	46	7	30	1 426	1 643
Investeringar i befintliga fastigheter	-418	-457	-176	-134	-666	-627
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 663	-101	-174	-19	-256	-1 818
Förvärv av finansiella instrument	-7	-7	-	-	-7	-7
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-167	-14	-14	-	-260	-413
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-271	-150	-150	-150	-150	-271
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-41	-41
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-16	-21	-	-14	-10	-6
Minskning av övriga anläggningstillgångar	50	6	30	6	6	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 494	-5 536	-1 528	-1 902	-5 543	-5 501
Emission av D- och B-aktier	36	528	-	-1	527	35
Inlösen av preferensaktier	-572	-	-	-	-	-572
Utbetald utdelning till aktieägare	-729	-402	-63	-71	-679	-1 007
Incitamentsprogram	-24	-9	-	-	-9	-24
Upptagna lån	12 930	7 631	3 591	1 991	7 886	13 184
Amorterade lån	-7 837	-4 085	-2 722	-440	-4 791	-8 543
Lösen av finansiella derivat	-21	-	-13	-	-8	-29
Minskning av övriga långfristiga skulder	-39	-	-14	-	-	-63
Ökning av övriga långfristiga skulder	11	26	-	4	1	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 755	3 689	778	1 483	2 926	2 992
Periodens kassaflöde	7	91	10	137	-60	-143
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	2	-2	-2
Förändring av likvida medel	7	91	10	139	-62	-145
Likvida medel vid periodens ingång	24	86	22	38	86	177
Likvida medel vid periodens utgång	32	177	32	177	24	32

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2019	776	3 046	675	14 760	19 257
Emission av D-aktier	32	481	–	–	513
Transaktionskostnader	–	–4	–	–	–4
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	20	–	–	20
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–491	–491
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Incitamentsprogram	–	–	–	5	5
Periodens resultat januari-september 2020	–	–	–	2 179	2 179
Övrigt totalresultat januari-september 2020	–	–	77	–	77
Eget kapital 30 september 2020	808	3 542	752	16 439	21 541
Aktieutdelning	–	–	–	–206	–206
Periodens resultat oktober-december 2020	–	–	–	1 532	1 532
Övrigt totalresultat oktober-december 2020	–	–	–414	–	–414
Eget kapital 31 december 2020	808	3 542	338	17 765	22 452
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	–	–	36	36
Inlösen av preferensaktier	–29	–	–	–543	–571
Transaktionskostnader	–	–	–	–1	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–776	–776
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–31	–31
Incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Periodens resultat januari-september 2021	–	–	–	5 913	5 913
Övrigt totalresultat januari-september 2021	–	–	143	–	143
Eget kapital 30 september 2021	780	3 542	481	22 371	27 173

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning	65	57	77
Administrationskostnader	-72	-67	-94
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-7	-10	-17
Resultat från andelar i koncernföretag	102	208	511
Resultat från andelar i joint venture	96	90	85
Finansiella intäkter	522	334	434
Finansiella kostnader	-481	-312	-475
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	231	311	538
Bokslutsdispositioner	-	-	52
Skatt	-1	0	-2
Periodens resultat	231	310	589
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	0
Totalresultat för perioden	231	310	589

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	-	1
Fordringar på koncernföretag	1 489	1 524	1 654
Övriga finansiella anläggningstillgångar	9 474	7 327	8 035
Summa anläggningstillgångar	10 964	8 851	9 690
Kassa och bank	0	8	0
Fordringar på koncernföretag	19 978	13 650	13 669
Övriga omsättningstillgångar	135	1 397	93
Summa omsättningstillgångar	20 114	15 055	13 762
Summa tillgångar	31 077	23 906	23 453
Eget kapital	3 116	4 154	4 227
Obeskattade reserver	30	30	30
Långfristiga räntebärande skulder	8 952	11 199	10 673
Skulder till koncernföretag	14 741	3 834	3 554
Uppskjuten skatteskuld	4	3	4
Summa långfristiga skulder	23 697	15 036	14 232
Kortfristiga räntebärande skulder	2 040	826	1 148
Skulder till koncernföretag	1 803	3 336	3 514
Övriga kortfristiga skulder	392	524	302
Summa kortfristiga skulder	4 235	4 686	4 964
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	31 077	23 906	23 453

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	499	488	426	411	501	141	5	–	931	552
Helsingfors	495	449	398	357	809	–63	–	–	1 208	294
Nederländerna	258	215	236	194	465	148	1	–2	701	341
Paris	239	223	183	169	245	125	–	–	428	293
Finland, universitetsstäder	252	251	198	198	38	–12	–1	2	234	188
Madrid & Barcelona	82	72	71	63	4	222	–	–1	75	284
Övriga Sverige	113	114	106	109	27	3	–	–	133	111
Övriga Finland	166	174	148	157	118	–44	–6	–10	261	103
Övriga Europa	192	166	178	154	126	–69	–	–	305	84
Ej fördelat	–	–	–24	–25	–	–	–	–	–24	–25
Totalt	2 294	2 152	1 920	1 786	2 332	450	–2	–11	4 251	2 226

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2021 30 sep	2020 30 sep	2021 30 sep	2020 30 sep	2021 30 sep	2020 30 sep	2021 30 sep	2020 30 sep
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	11 046	10 499	123	193	75	325	–203	–
Helsingfors	8 757	6 936	172	193	891	32	–	–
Nederländerna	5 448	3 702	31	35	616	548	–	–27
Paris	4 238	3 487	15	13	454	417	–	–
Finland, universitetsstäder	3 784	3 269	38	11	482	97	–5	–3
Madrid & Barcelona	2 104	1 930	11	–	226	839	–	–10
Övriga Sverige	1 931	2 911	18	7	46	1 073	–46	–
Övriga Finland	2 683	2 612	7	13	–	–	–11	–17
Övriga Europa	3 730	3 044	4	1	472	1 508	–	–
Totalt	43 720	38 390	418	465	3 264	4 838	–265	–58

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,1	6,5	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1
Överskottsgrad, %	83	82	83	83	83	83	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	95	95	95	95	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	94	94
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 699	3 565	3 480	3 022	2 850	2 489	2 312
Antal fastigheter vid periodens utgång	725	698	673	553	512	495	440
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	32	14	18	24	24	30	33
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,8	1,8	1,9	2,2	3,0	3,1
Räntebindning inkl. derivat, år	4,4	3,4	3,4	3,5	3,0	2,1	2,7
Kapitalbindning, år	4,7	3,7	3,4	3,8	3,6	3,1	3,6
Soliditet, %	47	46	48	48	46	42	38
Belåningsgrad, %	44	45	43	44	47	50	54
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,4	6,6	6,5	6,6	7,1	7,7	7,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,8	7,0	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	6,0	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	9,1	6,5	6,4	5,3	4,3	4,0	3,7
Data per A- och B-aktie (exklusive 2 000 000 återköpta B-aktier)							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	273,80	156,80	169,60	136,20	65,70	49,10	40,87
Substansvärde (NAV), kr	84,84	63,06	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Eget kapital, kr	71,63	52,27	55,19	46,86	35,70	27,15	19,61
Eget kapital efter utspädning, kr	71,54	52,17	55,09	46,78	35,67	27,13	19,57
Resultat, kr	18,03	6,20	10,80	12,15	9,24	8,86	7,27
Resultat efter utspädning, kr	18,00	6,19	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Förvaltningsresultat, kr	5,98	4,99	6,63	5,51	4,31	3,71	2,99
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	5,97	4,98	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Kassaflöde, kr	5,00	4,93	6,10	4,86	3,95	3,27	2,57
Kassaflöde efter utspädning, kr	4,99	4,92	6,09	4,86	3,95	3,26	2,56
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Antal vid periodens utgång, miljoner	317,7	317,3	317,3	317,1	316,8	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	318,0	317,9	317,9	317,5	317,1	316,7	317,1
Genomsnittligt antal, miljoner	317,4	317,1	317,1	316,9	316,7	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,0	317,7	317,7	317,3	316,9	317,0	317,2
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,20	32,75	32,05	36,35	31,70	29,92	28,30
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	126,3	125,8	125,8	107,8	101,9	63,6	18,2
Genomsnittligt antal, miljoner	126,1	115,9	118,4	105,7	83,0	43,1	2,9

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 21 793 (19 914) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 91 071 (54 511) miljoner kronor. I enlighet med beslut på extra bolagsstämma har Sagax löst in samtliga preferensaktier i april 2021. Sagax har med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2018/2021 under juni emitterat 374 065 stamaktier av serie B.

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

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2019-

2022, 2020-2023 respektive 2021-2024. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 7,66 (6,38) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 35,7 (24,6).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 71,54 (52,17) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 84,84 (63,06) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 383 % (301 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 323 % (249 %) av substansvärdet per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 sep 2021	30 sep 2020	30 sep 2021	30 sep 2020	30 sep 2021	30 sep 2020
A-aktier	275,00	157,50	3	4	0,9	0,5
B-aktier	273,80	156,80	42	22	113,0	31,8
D-aktier	32,20	32,75	48	60	7,9	9,2

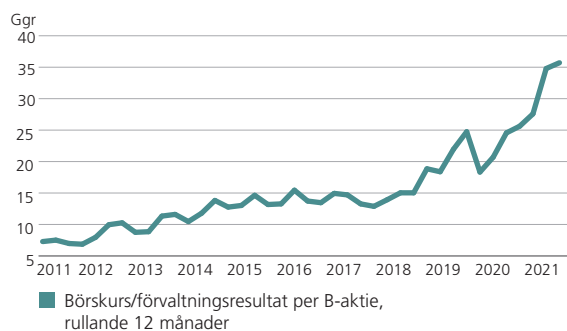
Nyckeltal per B-aktie

	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	273,80	156,80	169,60	136,20	64,70	49,10	40,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	7,66	6,38	6,62	5,51	4,30	3,70	2,98
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	6,18	6,04	6,09	4,86	3,94	3,26	2,56
Eget kapital efter utspädning, kr	71,54	52,17	55,11	46,78	35,67	27,13	19,57
Substansvärde, kr	84,84	63,08	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	35,7	24,6	25,6	24,7	15,0	13,3	13,7
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	44,3	26,0	27,9	28,0	16,4	15,1	16,0
Börskurs/Eget kapital, %	383	301	308	292	182	181	209
Börskurs/Substansvärde, %	323	249	255	240	147	140	152

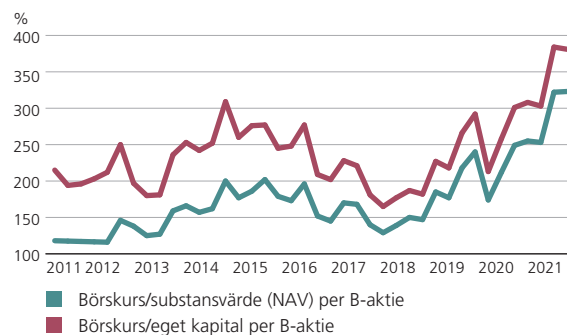
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 30 september 2021

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	15 759	Privatpersoner bosatta i Sverige	19 657	8 %	Sverige	20 339	85 %
501–1 000	1 702	Privatpersoner bosatta utomlands	112	0 %	Schweiz	42	4 %
1 001–2 000	1 261	Företag/institutioner i Sverige	682	77 %	USA	86	3 %
2 001–5 000	1 275	Företag/institutioner utomlands	1 342	15 %	Irland	24	3 %
5 001–10 000	611				Storbritannien	31	1 %
10 001–50 000	785				Övriga	1 271	4 %
50 001–	400						
Totalt	21 793	Totalt	21 793	100 %	Totalt	21 793	100 %

Största aktieägare 30 september 2021¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 848 800	67 917 112	1 192 228	17,9 %	25,9 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	32 970 660	95 600	8,4 %	11,0 %
Rutger Arnhult med bolag	5 778 141	24 836 508	6 652 150	8,4 %	13,0 %
Fjärde AP-fonden	5 716	16 611 064	10 321 678	6,0 %	3,9 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	5,4 %	3,5 %
SEB Fonder	–	15 226 500	–	3,4 %	2,2 %
Avanza Pension	52 175	766 040	11 010 573	2,7 %	1,8 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 076 824	–	2,3 %	1,5 %
Erik Selin med bolag	1 174 866	5 087 300	2 038 868	1,9 %	2,8 %
Vanguard	–	4 899 754	3 356 609	1,9 %	1,2 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	5 934 744	–	1,4 %	1,6 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Norges Bank	–	3 675 662	2 320 300	1,3 %	0,9 %
BlackRock	–	4 135 759	972 380	1,1 %	0,7 %
ODIN Fonder	–	4 910 479	–	1,1 %	0,7 %
AMF Pension & Fonder	–	4 604 889	–	1,0 %	0,7 %
Handelsbanken Fonder	–	3 216 141	254 934	0,8 %	0,5 %
Andra AP-fonden	–	3 315 056	–	0,7 %	0,5 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	3 300 000	0,7 %	0,5 %
Folksam	–	2 803 783	–	0,6 %	0,4 %
Summa 20 största ägare	22 865 626	237 085 717	45 715 320	68,5 %	74,6 %
Övriga aktieägare	3 967 228	53 735 024	80 546 009	31,0 %	25,4 %
Delsumma	26 832 854	290 820 741	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 832 854	292 820 741	126 261 329	100,0 %	100,0 %
–varav styrelse och medarbetare	15 741 274	109 359 644	6 425 154	29,5 %	39,9 %

1) Aktieägarstruktur per 30 september 2021 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 832 854	1,0	26 832 854,00	39 %	6 %
B-aktier	292 820 741	0,1	29 282 074,10	43 %	66 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	28 %
Summa	445 914 924		68 741 061,00	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsled- ningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsföretag marknadsvärdera merparten av fastigheterna per 30 septem- ber 2021. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts.

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

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

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexpo- neringen den 30 september 2021, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 202 (8 120) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valuta- kurseffekter redovisas i resultaträkningen.

COVID-19-PANDEMIN

Covid-19-pandemin medförde att osäkerheten ökade. Påver- kan på bolaget har varit begränsad och specifika risker kopp- lade till pandemin bedöms framgent inte längre föreligga.

ÖVRIGA RISKER

Skatteverket beslutade den 7 december 2017 avseende be- skattningsåret 2015 att neka koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Den 7 fe- bruari 2019 fastställde förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Sagax ansåg att Skatteverkets beslut var felaktigt och över- klagade därför förvaltningsrättens dom till kammarrätten. Den 19 oktober 2021 biföll kammarrätten Firethorne AB:s över- klagande.

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-8 744	-4 372	0	4 372	8 744
Belåningsgrad, %	52	48	44	41	38

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	601	635	668	703	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 283/+1 381
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-901/+901
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 886/-1 923
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-268/+255

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 30 september 2021¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltnings- resultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 32	+/- 26	+/- 26
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 32	+/- 26	+/- 26
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 5	-/+ 4	-/+ 4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	+1/-1	+1/-1	+1/-1
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	+2/-2	+2/-2	+2/-2
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-6/+5	-4/+4	-4/+4
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-0/+0	-0/+0	-0/+0
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+/-158	+/-125	+/-620
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2021	+/- 10 %	+/-6	+/-5	+/-5

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Redovisningsprinciper och väsentliga händelser

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2020 och ska läsas tillsammans med denna.

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

Det alternativa nyckeltalet räntebärande skulder har ersatts av räntebärande skulder enligt balansräkningen, vilket inte är ett alternativt nyckeltal. Räntebärande skulder enligt balansräkningen inkluderar periodiserade upplåningsutgifter. Per 30 september 2020 var räntebärande skulder enligt balansräkningen 87 miljoner kronor lägre än räntebärande skulder. Jämförelsetal och nyckeltal har räknats om. Nyckeltalen är oförändrade förutom Nettoskuld/framåtriktad EBITDA som ändrats från 6,6 gånger till 6,5 gånger.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperioden.

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 28 oktober 2021
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 oktober 2021, klockan 13.00, CEST.

Granskningsrapport

TILL STYRELSEN I AB SAGAX, ORG NR 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Sagax per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 28 oktober 2021
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2021	11 februari 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	11 maj 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	14 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

December 2021

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2021
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2021
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2021
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 januari 2022

Mars 2022

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

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

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

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

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Ekonomisk uthyrningsgrad			
Resultat efter skatt	5 913	2 179	3 711	Kontrakterad årshyra	3 219	3 014	2 865
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 971	726	–	Hyresvärde	3 375	3 171	3 024
Genomsnittligt eget kapital	24 812	20 399	20 855	Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	95 %	95 %
Avkastning på eget kapital	32 %	14 %	18 %	Framåtriktad direktavkastning			
Avkastning på totalt kapital				Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 674	2 506	2 370
Förvaltningsresultat	2 096	1 795	2 389	Återläggning av tomträttsavgäld	–24	–25	–25
Tillägg för omräkning till årsvärde	699	598	–	Justerat driftnetto	2 650	2 481	2 345
Finansiella kostnader	336	354	481	Fastigheternas bokförda värde	43 720	38 390	37 548
Tillägg för omräkning till årsvärde	112	118	–	Framåtriktad direktavkastning	6,1 %	6,5 %	6,2 %
Resultat före finansiella kostnader	3 243	2 865	2 870	Framåtriktad EBITDA			
Genomsnittligt totalt kapital	51 940	43 466	43 388	Driftnetto enligt aktuell intjänings- förmåga	2 674	2 506	2 370
Avkastning på totalt kapital	6 %	7 %	7 %	Central administration	–142	–130	–132
Areamässig uthyrningsgrad				Utdelningar från joint venture och intresseföretag	363	422	424
Kontrakterad area, tusental kvm	3 538	3 394	3 312	Framåtriktad EBITDA	2 895	2 798	2 662
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 699	3 565	3 480	Förvaltningsresultat			
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	95 %	95 %	Resultat efter skatt	5 913	2 179	3 711
Belåningsgrad				Skatt	857	505	891
Räntebärande skulder	25 234	21 005	19 828	Värdet förändringar	–4 683	–889	–2 213
Totala tillgångar	57 257	46 778	46 622	Förvaltningsresultat	2 087	1 795	2 389
Belåningsgrad	44 %	45 %	43 %	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Direktavkastning				Förvaltningsresultat	2 087	1 795	2 389
Driftnetto	1 920	1 786	2 397	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	189	–214	–285
Återläggning av tomträttsavgäld	–18	–19	–25	Justerat förvaltningsresultat	1 898	1 581	2 104
Tillägg för omräkning till årsvärde	634	589	–	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,97	4,98	6,62
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	112	125	57	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Valutaomräkning till balansdagskurs	11	–3	–67	Förvaltningsresultat, rullande 12	2 690	1 795	2 389
Justerat driftnetto	2 659	2 478	2 362	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier, rullande 12	–253	–285	–285
Fastigheternas bokförda värde	43 720	38 390	37 548	Justerat förvaltningsresultat	2 437	1 510	2 104
Direktavkastning	6,1 %	6,5 %	6,3 %	Antal A- och B-aktier efter utspädning, rullande 12	317 963 499	317 590 906	317 691 982
EBITDA rullande 12 månader				Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, rullande 12	7,66	6,38	6,62
Driftnetto	2 531	2 322	2 397	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, rullande 12	6,38	4,76	5,52
Central administration	–142	–130	–132	Årlig tillväxttakt %, rullande 12	20 %	34 %	20 %
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	363	422	424	Hyresintäkter i jämförbart bestånd¹⁾			
EBITDA	2 752	2 614	2 689	Hyresintäkter	2 294	2 152	2 898
Eget kapital per A- och B-aktie				Förvärvade och sålda fastigheter	–341	–169	–488
Eget kapital	27 173	21 541	22 452	Valutajustering	–	–62	–
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 419	–4 957	–4 940	Övrig justering	–6	–	–
Korrigerat eget kapital	22 754	16 584	17 512	Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	1 947	1 921	2 411
hänförligt till A- och B-aktier	22 754	16 584	17 512				
Antal aktier, st	317 653 595	317 279 530	317 279 530				
Antal aktier efter utspädning, st	318 004 615	317 857 610	317 891 458				
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	71,63	52,27	55,19				
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	71,54	52,17	55,09				

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

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie				Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	6 454	2 524	4 330	Förvaltningsresultat	2 096	1 795	2 389
Ej kassaflödespåverkande poster	-4 527	-718	-2 055	Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-529	-418	-565
Betald skatt	-151	-28	-55	Utdelning från joint venture och intresseföretag	343	405	424
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-189	-214	-285	Finansiella kostnader	336	354	481
Kassaflöde	1 587	1 564	1 935	Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 246	2 136	2 729
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,99	4,92	6,09	Räntetäckningsgrad	6,7 x	6,0 x	5,7 x
Nettoskuld				Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Se sid 12.				Förvaltningsresultat	2 096	1 795	2 389
Nettoskuld enligt EMTN-program				Finansnetto	257	324	442
Räntebärande skulder	25 234	21 005	19 828	Förvaltningsresultat före finansnetto	2 353	2 119	2 831
Likvida medel och börsnoterade aktier	-6 044	-2 157	-2 164	Räntetäckningsgrad	9,1 x	6,5 x	6,4 x
Nettoskuld enligt EMTN-program	19 190	18 848	17 664	Soliditet			
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar				Eget kapital	27 173	21 541	22 452
Nettoskuld enligt EMTN-program	19 190	18 848	17 664	Totala tillgångar	57 257	46 778	46 622
Totala tillgångar	57 257	46 760	46 622	Soliditet	47 %	46 %	48 %
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	34 %	40 %	38 %	Substansvärde (NAV)			
Nettoskuld/EBITDA				Eget kapital	27 173	21 541	22 452
Nettoskuld	18 644	18 311	17 114	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 419	-4 957	-4 940
EBITDA rullande 12 månader	2 752	2 614	2 689	Återläggning av derivat	79	124	118
Nettoskuld/EBITDA	6,8 x	7,0 x	6,4 x	Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	3 161	2 484	2 590
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA				Återläggningar hänförliga till joint venture	990	853	881
Nettoskuld	18 644	18 311	17 114	Substansvärde (NAV)	26 984	20 045	21 101
EBITDA, framåtriktad	2 895	2 804	2 662	Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	84,84	63,06	66,38
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,4 x	6,5 x	6,4 x	Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Nettoskuld/Totala tillgångar				Säkerställda skulder	0	5 783	5 086
Nettoskuld	18 644	18 311	17 114	Totala tillgångar	57 257	46 778	46 622
Totala tillgångar	57 257	46 778	46 622	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	0 %	12 %	11 %
Nettoskuld/Totala tillgångar	33 %	39 %	37 %	Överskottsgrad			
Resultat per A- och B-aktie¹⁾				Driftnetto	2 531	2 322	2 397
Resultat efter skatt	5 913	2 179	3 711	Hyresintäkter	3 040	2 815	2 898
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-189	-214	-285	Överskottsgrad	83 %	82 %	83 %
Justerat resultat efter skatt	5 724	1 965	3 426				
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	18,00	6,19	10,78				

1) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2021 uppgick till 3 699 000 kvadratmeter fördelat på 725 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