

ÅRSREDOVISNING 2021

AB | SAGAX

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



Innehåll

Året i korthet	3	Finansiella rapporter	69
Sagax i korthet	4	Rapport över koncernens totalresultat	70
VD har ordet	5	Kommentarer till koncernens totalresultat	71
Förvaltningsberättelse		Rapport över koncernens finansiella ställning	72
Affärsidé, mål och strategier	7	Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	73
Sagax utveckling	9	Rapport över kassaflöde, koncernen	74
Marknadsöversikt	10	Förändringar av eget kapital, koncernen	75
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	16	Moderbolaget	76
Marknadssegment: Stockholm	22	Moderbolagets resultaträkning	76
Marknadssegment: Helsingfors	24	Moderbolagets balansräkning	77
Marknadssegment: Nederländerna	25	Rapport över kassaflöde, moderbolaget	78
Marknadssegment: Paris	26	Förändringar av eget kapital, moderbolaget	79
Marknadssegment: Universitetsstäder i Finland	27	Redovisningsprinciper och noter	80
Marknadssegment: Madrid & Barcelona	28	Förslag till vinstdisposition (Not 34)	112
Marknadssegment: Övriga Finland	29	Revisionsberättelse	115
Marknadssegment: Övriga Sverige	30	Fastighetsförteckning	119
Marknadssegment: Övriga Europa	31	Definitioner	139
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	32	Kalendarium	142
Finansiering	34	Hållbarhetsrapport 2021	143
Joint venture och intresseföretag	40		
Aktuell intjäningsförmåga	43		
Risker och riskhantering	45		
Aktien och ägarna	49		
Organisation och medarbetare	53		
Flerårsöversikt	55		
Händelser efter årets utgång	58		
Bolagsstyrningsrapport			
Bolagsstyrningsrapport	59		
Företagsledning	65		
Revisor	65		
Styrelse	66		

Årsredovisningen för AB Sagax (publ) 556520-0028 utgörs av förvaltningsberättelsen, bolagsstyrningsrapporten och de finansiella rapporterna på sidorna 3-114. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 143-161.

Året i korthet

Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 805 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 7,99 (6,62) kronor.

INTÄKTERNA ÖKADE MED 7 %

Hysesintäkterna ökade med 7 % till 3 100 miljoner kronor (2 898 miljoner kronor föregående år). Hysesintäkterna påverkades positivt främst av fastighetsförvärv.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED 17 %

Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 805 (2 389) miljoner kronor varav 713 (565) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har främst ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 7,99 (6,62) kronor.

OMVÄRDERING AV FASTIGHETER

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 6 336 (2 003) miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 46 067 (37 548) miljoner kronor vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 6,0 % (6,3 %).

OMVÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering av finansiella instrument uppgick till 1 966 (210) miljoner kronor. Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 132 (-24) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 134 (156) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om 1 700 (77) miljoner kronor.

ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat efter skatt uppgick till 9 807 (3 711) miljoner kronor, motsvarande 30,04 (10,78) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

NETTOINVESTERINGARNA UPPGICK TILL 4 132 MILJONER KRONOR

Under året nettoinvesterade Sagax 4 132 (4 795) miljoner kronor i fastigheter, varav 3 474 (4 129) miljoner kronor avsåg nettoförvärv och 658 (666) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter.

KASSAFLÖDET ÖKADE MED 6 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 6 % till 2 346 (2 219) miljoner kronor motsvarande 6,58 (6,09) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 2,15 (1,65) kronor. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningsförslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 33,4 % (32,5 %) av förvaltningsresultatet.

Nyckeltal i urval

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

Sagax i korthet

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Fastighetsinnehavet per 31 december 2021 värderades till 46,1 miljarder kronor fördelat på 673 fastigheter. Sagax är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2021 omfattade fastighetsbeståndet 673 (673) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 759 000 (3 480 000) kvadratmeter. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Nederländerna, Frankrike, Spanien, Tyskland och Danmark.

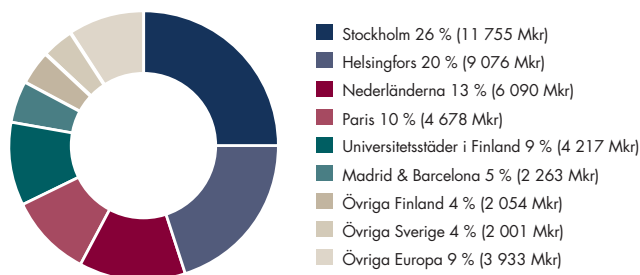
De två största marknadssegmenten Stockholm och Helsingfors motsvarade totalt 46 % (46 %) av marknadsvärdet och 42 % (44 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 3 459 (3 024) miljoner kronor respektive 3 324 (2 865) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (95 %).

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 009 (1 813) hyresavtal med cirka 1 200 (1 200) hyresgäster. 1 997 (1 802) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 81 % (80 %) av Sagax kontrakterade 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 kontrakterade årshyra.

Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. Av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer 15 % (16 %) från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, 16 % (16 %) från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 12 % (11 %) från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning.

Fastigheternas marknadsvärde



FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 26 354 (19 828) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 1,3 % (1,8 %) vid årets slut. Belåningsgraden uppgick till 42 % (43 %) och rätetäckningsgraden till 651 % (575 %), se utvecklingen i diagrammet nedan. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 4,0 (3,4) respektive 4,3 (3,4) år.

Sagax finansiella kostnader 2021 uppgick till 447 (481) miljoner kronor motsvarande 39 % (43 %) av bolagets sammanlagda kostnader före värdeförändringar och skatt.

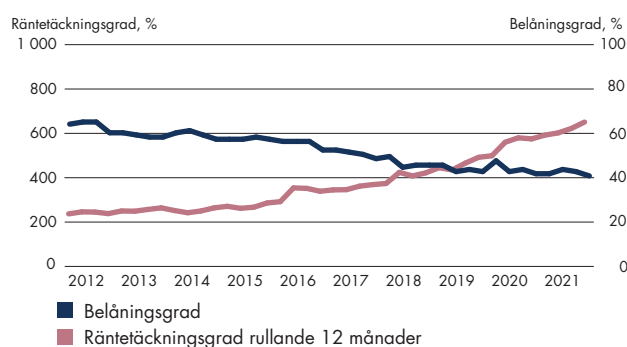
AKTIERNA

Sagax hade vid årsskiftet tre aktieslag, stamaktier av serie av A, B samt D. Alla aktieslagen var noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget hade vid årets utgång 22 978 (19 807) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 101 048 (58 412) miljoner kronor per 31 december 2021.

Förvaltningsresultatet 2021 per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 7,99 (6,62) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 38,2 (25,6) gånger.

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 83,84 (55,09) kronor vid årets slut. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 97,92 (66,38) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 305,00 (169,60) kronor, motsvarande 364 % (308 %) av eget kapital och 311 % (255 %) av substansvärde per B-aktie.

Belånings- och rätetäckningsgrad



Till Sagax aktieägare

RESULTATUTVECKLING

Verksamhetsåret 2021 präglades av en omvärld med rekordlåga räntor, obegränsad kapitaltillgång, en stark ekonomisk tillväxt och närmast euforiska investerare. Kombinationen ledde till att fastigheter och många andra tillgångsslag steg kraftigt i värde under året. För Sagax medförde detta redovisade värdeförändringar om 8 302 miljoner kronor för 2021. Detta exkluderar värdeförändring (+2 518 miljoner kronor) avseende Sagax innehav i intresseföretaget NP3 Fastigheter AB (publ) som av redovisnings-skäl inte marknadsvärderas. Årets resultat uppgick till 9 807 miljoner kronor motsvarande 30,04 kronor per A- och B-aktie.

Bolagets fokus är, liksom tidigare, förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet steg till 2 805 miljoner kronor, en ökning med 17 %. Under de senaste åren har förvaltningsresultatet utvecklats enligt följande:

- 2017: 1 334 miljoner kronor
- 2018: 1 603 miljoner kronor
- 2019: 2 001 miljoner kronor
- 2020: 2 389 miljoner kronor
- 2021: 2 805 miljoner kronor
- 2022: 3 200 miljoner kronor (prognos)

Under förutsättning av att prognosen för förvaltningsresultatet år 2022 infrias kommer bolagets förvaltningsresultat att ha uppvisat en genomsnittlig årlig tillväxttakt (CAGR) om 19,1 % under den senaste femårsperioden. Omräknat till förvaltningsresultat per A- och B-aktie har utvecklingen varit följande:

- 2017: 3,70 kronor
- 2018: 4,31 kronor
- 2019: 5,51 kronor
- 2020: 6,62 kronor
- 2021: 7,99 kronor
- 2022: 9,27 kronor (prognos)

Återigen, under förutsättning av att prognosen för 2022 infrias kommer förvaltningsresultatet per A- och B-aktie att uppvisa en genomsnittlig årlig tillväxttakt (CAGR) om 20,2 % under den senaste femårsperioden. Förvaltningsresultatet exkluderar värdeutveckling på fastigheter och finansiella instrument som sammanlagt uppgått till +17,8 miljarder kronor under perioden 2017-2021.

FINANSIELL STÄLLNING

Resultatutvecklingen bör ses i perspektiv av utvecklingen av bolagets finansiella risk. Belåningsgraden har under perioden 2017-2021 sjunkit från 50 % till 42 % samtidigt som räntetäckningsgraden stigit från 3,7 till 6,5 gånger. Tolkningen av dessa nyckeltal försvåras dock, inte minst, av det senaste årets snabba värdeutveckling och av det extremt låga ränteläget under 2020-2021. Enligt min uppfattning beskrivs den finansiella risken därför bättre genom att ställa den räntebärande nettoskulden i förhållande till verksamhetens intjäning, vilket är ett nyckeltal som inte påverkas av tidigare nämnda faktorer, med undantag för effekten på nettoskulden av stigande värde för bolagets innehav av börsnoterade aktier. Den räntebärande nettoskulden i förhållande till EBITDA har utvecklats enligt följande:

- 2017: 8,1 gånger
- 2018: 7,4 gånger
- 2019: 6,6 gånger
- 2020: 6,4 gånger
- 2021: 5,8 gånger

Sagax finansiella risk har således reducerats obeaktat stigande fastighetspriser och sjunkande räntor. Vinsttillväxten kan konstateras inte ha skett på bekostnad av ökad finansiell risk.

Sagax räntebärande skuld uppgick till 26,3 miljarder kronor vid årets utgång. Under 2022 och 2023 förfaller sammanlagt 2 448 miljoner kronor motsvarande 9 % av de räntebärande skulderna, vilket kan ställas i relation till prognosen för förvaltningsresultatet för 2022 om 3 200 miljoner kronor. Kreditfaciliteter (exklusive back-up faciliteter för certifikatprogram) som kan nyttjas omedelbart och utan kompletterande säkerheter uppgick till 4 508 miljoner kronor vid årsskiftet. Sagax beslutade under februari 2022 att öka den redan goda likviditeten mot bakgrund av krigshotet mot Ukraina och den därmed ökade turbulensen på obligationsmarknaderna. Sagax tillfördes således ytterligare 3 175 miljoner kronor i likviditet den 24 februari, samma dag som Ryssland inledde sitt angrepp mot Ukraina. Sagax likviditet och finansiella ställning är vid denna årsredovisnings avgivande således mycket god.

OPERATIONELL RISK, NY MARKNAD OCH SEGMENTSINDELNING

Samtidigt som bolagets finansiella risk sjunkit har den operativa risken minskat. Positiv nettouthyrning ledde till att uthyrningsgraden steg från 95 % till 96 % under året, vilket är den högsta uthyrningsgraden sedan 2015.

Antalet fastigheter har på fem år ökat från 440 till 673 stycken. Antalet hyresavtal har under samma period ökat från 1 893 till 2 009 stycken. Detta leder till att specifika risker får allt mindre genomslag på koncernen. Sagax har idag etablerade verksamheter i fem länder: Sverige, Finland, Frankrike, Nederländerna och Spanien som bidrar till både tillväxt och minskad specifik risk genom ökad diversifiering.

Sagax har sedan 2004 investerat utomlands och idag återfinns 70 % av vår fastighetsportfölj utanför Sveriges gränser. Sagax är därmed snarare ett europeiskt fastighetsbolag än ett svenskt sådant. I jämförelse med flertalet börsnoterade svenska fastighetsbolag var detta länge ett ovanligt strategival, men jag noterar att allt fler nu delar Sagax startegi.

När Sagax etablerar sig på nya marknader anställer vi lokal personal för att bygga upp verksamheten. Det medför lägre risk, men dessvärre även att det tar tid att etablera bolaget. Verksamheterna i Frankrike (2014) och i Nederländerna (2016) är nu väletablerade och har mer än 400 miljoner kronor vardera i årliga hyresintäkter. Den spanska verksamheten startades 2019 och är fortfarande i ett uppbyggnadsskede men bidrog trots det med 8 % av koncernens intäkter under 2021. En betydande fördel med att vara aktiv i flera marknader är att det skapar bättre förutsättningar att investera där den riskjusterade avkastningen för tillfället är högst.

Med hänsyn till den tid det tar att etablera Sagax på en ny marknad har vi bedömt det lämpligt att etablera Sagax i Tyskland under andra halvåret 2022. Det är min förhoppning att den tyska verksamheten med tiden ska utvecklas till en lika framgångsrik del av Sagax som övriga europeiska verksamheter.

Nästan två decennier efter det att Sagax gjorde sin första investering i Finland kan jag konstatera att beslutet varit ett lyckokast för aktieägarna. Givet vad vi vet idag kan jag bara beklaga att vi inte etablerade verksamheterna i Frankrike, Nederländerna och Spanien tidigare. Från och med 2022 kommer Sagax att rapportera respektive land som separata segment. Detta återspeglar bättre hur verksamheten kommit att drivas.

EFFEKTER PÅ RÄKENSKAPERNA AV FÖRÄNDRINGAR I EUR/SEK

Som en konsekvens av verksamheten utanför Sverige påverkas Sagax resultat- och balansräkning av förändringar i EUR/SEK-kursen. Eftersom Sagax erhåller hyror i euro från fastigheter vars värde denomineras i euro är vinstmarginalen opåverkad av valutakursförändringar. Sagax erhåller, exempelvis, inga hyresintäkter i euro från den svenska fastighetsportföljen eller i svenska kronor utanför Sverige. Lönsamheten i *lokal valuta* för Sagax olika verksamheter drabbas, eller gynnas, inte av valutakursförändringar. Min uppfattning är således att valutaexponeringen huvudsakligen är av redovisningskaraktär.

Enligt gällande redovisningsregler använder Sagax dessutom två olika valutakurser i koncernredovisningen: För resultaträkningen används *periodens genomsnittliga valutakurs* och för balansräkningen används *balansdagens valutakurs*. Exempelvis betyder det att hyresintäkterna från en fastighet i Rotterdam kommer att räknas om till en annan valutakurs än den kurs som används för att redovisa samma fastighets marknadsvärde på balansdagen. Det finns goda skäl till dessa redovisningsregler, men de är inte nödvändigtvis intuitiva och framhålls därför.

Vad gäller resultaträkningen är en tumregel för Sagax att, om den svenska kronan försvagas gentemot euron, kommer Sagax rapporterade förvaltningsresultat att stiga eftersom Sagax har svenska kronor som funktionell valuta. Förvaltningsresultatet som genererats i euro leder helt enkelt till fler kronor när det räknas om och konsolideras i koncernens resultaträkning. Det motsatta gäller naturligtvis också. När den svenska kronan stärks gentemot euron, blir förvaltningsresultatet som genererats i euro färre kronor, när det räknas om och konsolideras. Skulle Sagax besluta om att byta funktionell valuta från svenska kronor till euro skulle förhållandena bli de exakt motsatta utan att något som helst förändrats i verksamheten.

Vad gäller balansräkningen kan följande uppmärksammas ur valutaexponeringsperspektiv: Vid årets utgång uppgick eget kapital till 31 079 miljoner kronor. Valutaexponeringen, definierat som tillgångar minus skulder i euro, uppgick samtidigt till 6 729 miljoner kronor. Koncernens egna kapital kan således beskrivas som summan av 24 350 miljoner kronor samt *motvärdet* av 6 729 miljoner kronor i euro. Sagax har således mer eget kapital denominerat i kronor än i euro. Vid årets utgång uppgick Sagax räntebärande skulder till 26 354 miljoner kronor varav motsvarande 24 009 miljoner kronor var denominerade i euro. Tumregeln blir således att belåningsgraden stiger om kronan försvagas och tvärtom, belåningsgraden sjunker om kronan stärks. Återigen, förhållandena skulle bli exakt motsatta om Sagax bytte funktionell valuta från krona till euro, utan att något som helst förändrats i verksamheten.

Det finns både för- och nackdelar för aktieägarna att bolaget har en stor andel av eget kapital och av de räntebärande skulderna i den ena eller den andra valutatan. Sagax strategi skapar en så kallad "naturlig hedge" mot eurokursen. Dryga 32 miljarder kronor i eurodenominerade fastigheter ger endast upphov till knappt 7 miljarder kronor i nettoexponering mot SEK/EUR. Uttryckt annorlunda, försvagas den svenska kronan missgynnas aktieägarna genom nämnda hedge – en större exponering i euro skulle då varit bättre än en mindre. Tyvärr är det motsatta sant, stärks den svenska kronan gynnas ägarna istället av en större exponering i svenska kronor.

Som tur är saknar dessa omständigheter praktisk betydelse för Sagax dagliga verksamhet. Jag vill här bara framhålla dessa effekter på redovisningen för att underlätta aktieägarnas tolkning av desamma.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Sagax har en aktiv investeringsverksamhet sedan lång tid tillbaka. Förutsättningarna för nya investeringar upplever jag nu som särskilt utmanande. Volatiliteten i nästan alla finansiella marknader är hög och det är givetvis oklart hur länge denna situation ska bestå. Effekterna av kriget i Ukraina på företagets försörjningskedjor är oklara. Utsikterna för den ekonomiska tillväxten i Europa under 2022 har justerats ner. Inflationen har nått nivåer som inte setts på flera decennier. Den höga inflationen har bidragit till att marknadsräntorna stigit snabbt. De femåriga swapräntorna i euro och svenska kronor har stigit från 0,04 % och 0,72 % i början av året till 0,98 % respektive 1,83 % i slutet av mars. Därutöver har riskpremierna i obligationsmarknaden varit volatila under inledningen av 2022. Paradoxalt är de nominellt högre räntorna 2022 lägre än de var 2021 i reala termer. Sammantaget skapar dessa faktorer en ökad osäkerhet och en svårnavigerad investeringsmiljö för bolaget.

För att illustrera: Kostnaden för en icke-säkerställd femårig obligation för Sagax har stigit från 0,714 % den 1 april 2021 till 2,692 % den 1 april 2022, en ökning med 277 %. Med Sagax kapitalstruktur medför en sådan kostnadsökning att direktavkastningskraven för nya investeringar skulle behöva höjas med knappt 1 procentenhet (det vill säga en prissänkning om cirka 15 %) för en bibehållen avkastning på eget kapital om 15 % allt annat lika. Dessvärre är "allt annat lika" ett omfattande, och sannolikt felaktigt, antagande. Med Sagax kapitalstruktur leder till exempel en ökad inflationsjustering av hyresintäkterna med drygt 1 %-enhet per år till att avkastningen om 15 % på eget kapital bibehålls vid *oförändrade* direktavkastningskrav trots högre räntekostnader. Vid ännu högre inflationsjustering av hyresintäkterna bibehålls 15 % avkastning på eget kapital även vid *sänkta* direktavkastningskrav, det vill säga nominellt stigande fastighetspriser. Det är svårt att veta på vilket ben man ska stå.

NYA RISKER

I princip är samtliga Sagax hyresavtal indexerade till KPI eller motsvarande. Hyresintäkterna stiger således i linje med inflationen. Detta är en styrka i affärsmodellen, men det kräver att hyresgästerna skyndsamt kan kompensera sina ökade kostnader med höjda priser. Det är givetvis inte enkelt för alla hyresgäster att snabbt höja sina priser. Således kan kreditriskerna för fastighetsbolagen öka i en höginflationsmiljö, särskilt i kombination med svag ekonomisk tillväxt vilket tenderar att påverka både uthyrningsgrader och marknadshyror negativt. Positivt i detta marknadsläge är dock att fastighetsbolagen överlag har starka balansräkningar och att de därmed bör klara turbulens på kapitalmarknaden och en svagare ekonomisk utveckling utan större problem. Detsamma gäller utbudet av kommersiella lokaler. Jag har svårt att se någon risk för betydande utbudsöverskott i de marknader där Sagax är aktivt. Det är således i förhållande till prissättningen av nya investeringar som jag ser störst utmaningar.

TACK

Avslutningsvis vill jag å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra ett, som vanligt, mycket välmotiverat tack till mina kollegor på Sagax för deras insatser under året som gått.

Stockholm i april 2022

David Mindus
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategier

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter i regioner med stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv samt fokuserar på att uppnå hög löpande direktavkastning och starka kassaflöden. Bolaget eftersträvar långa kundrelationer med välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster.

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

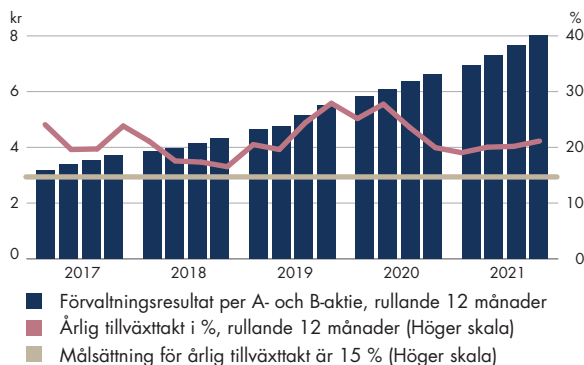
I tabellen nedan redovisas hur utfallen de senaste fem åren förhåller sig till de finansiella målen.

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. I diagrammet på sidan 8 redovisas utvecklingen av fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area.

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Finansiella mål

	Utfall 2021	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	37 %	27 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	21 %	21 %

Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur ska vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet nedan framgår att Sagax kassaflöde i hög grad motsvaras av förvaltningsresultatet. Skillnaden är huvudsakligen hänförlig till joint venture och intresseföretag där inte förvaltningsresultat utan utdelning redovisas som kassaflöde från löpande verksamhet.

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 4,0 (3,4) år vid årsskiftet. Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 4,3 (3,4) år vid årsskiftet.

Bolaget hade den 31 december 2021 tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. D-aktierna gör det möjligt att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa kundrelationer. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välnummerade och kreditvärdiga hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg på grund av den stabila befolkningstillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa marknader.

HÅLLBARHETSARBETE

Sagax hållbarhetsarbete är en naturlig del i verksamheten och bidrar till att kunna uppnå företagets övergripande mål. För att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv.

Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte och har således inte föreskrivit något annat syfte i bolagsordningen än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, se 3 kap. 3 § ABL. Sagax uppfattning är att vinstsyftet inte står i konflikt med hållbart företagande: Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett anständigt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.

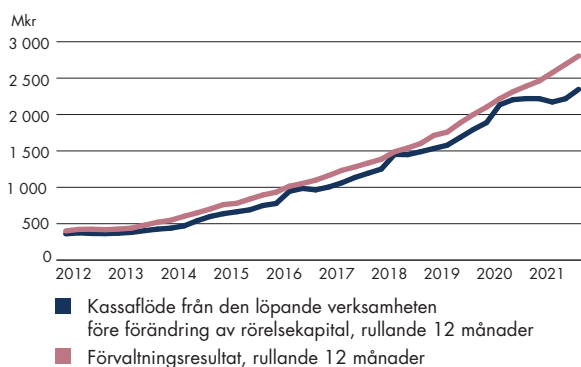
Sagax redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards (nivå Core). Sagax följer Global Compacts tio principer och har identifierat vilka av FN:s globala mål som är relevanta för Sagax och där Sagax kan påverka genom sitt hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsarbetet inkluderar bland annat att minska klimatpåverkan genom minskad och effektiviserad energianvändning i fastighetsbeståndet samt miljöcertifieringar. Sagax arbetar även med gröna hyresavtal för att främja samarbetet med hyresgästerna kring miljö- och hållbarhetsfrågor samt har en uppförandekod för leverantörer.

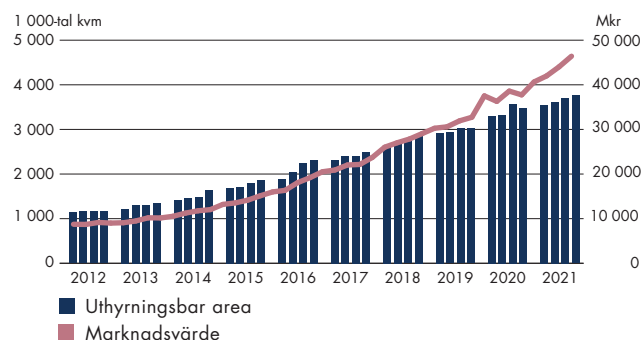
För närmare information om aktuella mål och vårt hållbarhetsarbete hänvisas till hållbarhetsrapporten.

I enlighet med 6 kap. 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, se sidorna 143-162.

Förvaltningsresultat och kassaflöde

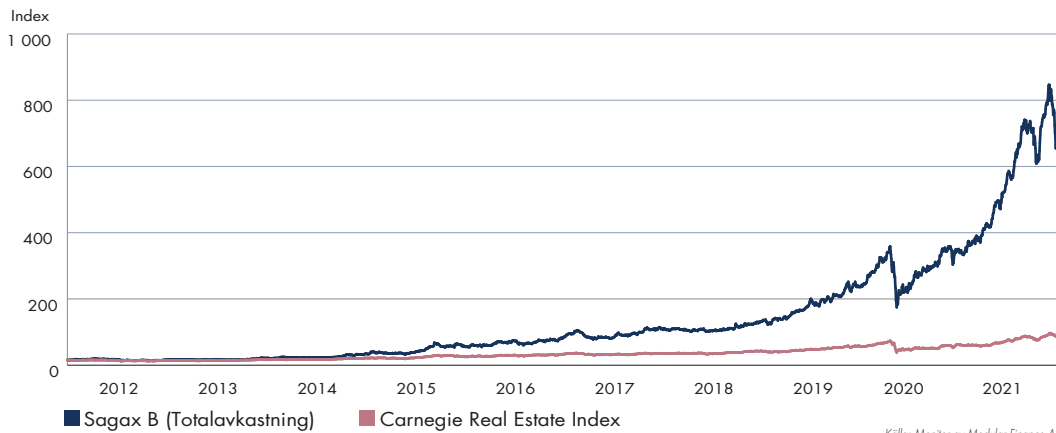


Fastigheternas marknadsvärde och area



Sagax utveckling

Totalavkastning för Sagax B-aktie under perioden 2012-2021¹⁾



1) Sagax B-aktie upptogs till handel den 4 april 2013. Tidigare kurs har beräknats genom att tidigare kurs för A-aktien delats med 11 motsvarande den fondemission av B-aktier (10:1) som genomfördes.

2012

Under 2012 refinansierades ett lån om 4,2 miljarder kronor i förtid samtidigt som en nyemission av preferensaktier om 376 miljoner kronor genomfördes. Sagax positionerades för fortsatt tillväxt. 0,5 miljarder kronor nettoinvesterades i fastigheter.

2013

Under 2013 emitterades bolagets första B-aktier. 1,2 miljarder kronor nettoinvesterades i fastigheter. Sagax förvärvade 15 % av aktierna i Hemsö Fastighets AB.

2014

Hyresintäkterna översteg en miljard kronor. 1,9 miljarder kronor nettoinvesterades i fastigheter. Sagax öppnade kontor och förvärvade den första fastigheten i Paris. Historiskt låga räntenivåer noterades.

2015

2,4 miljarder kronor nettoinvesterades i fastigheter. 43 fastigheter förvärvades och två fastigheter avyttrades. I bokslutskommunikén meddelades att prognosticerat förvaltningsresultat för 2016 överstiger en miljard kronor.

2016

2,8 miljarder kronor nettoinvesterades. Totalt 3,7 miljarder kronor investerades, varav hälften i Finland. De första fastigheterna i Nederländerna förvärvades. Stamaktier av serie D emitterades för första gången.

2017

1,7 miljarder kronor nettoinvesterades. 80 % av investeringarna skedde utomlands. Belåningsgraden sjunker till 50 %. Bolaget åsätts en rating om Ba1 med "positive outlook" av Moody's Investors Service, ett steg under Investment Grade.

2018

3,4 miljarder kronor nettoinvesterades. Moody's Investors Service höjde Sagax rating till Baa3 med "stable outlook". Sagax gav ut sitt första obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden inom ramen för ett nytt EMTN-program.

2019

Förvaltningsresultatet uppgick till 2,0 miljarder kronor. 2,1 miljarder kronor nettoinvesterades, varav 2,8 avsåg fastighetsförvärv. 97 % av förvärven skedde utomlands. Sagax öppnade kontor och gjorde de första fastighetsförvärven i Spanien.

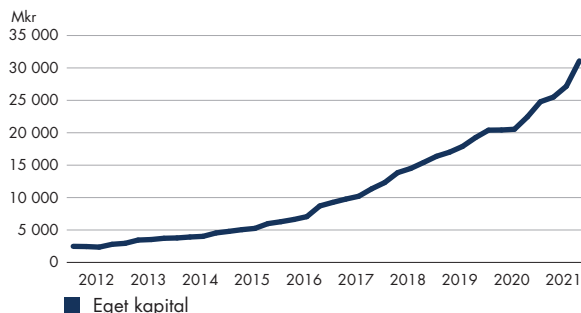
2020

Förvaltningsresultatet uppgick till 2,4 miljarder kronor. Sagax installerade 13 solcellsanläggningar och miljöcertifierade 8 fastigheter. Ett nytt joint venture tillsammans med NP3 fastigheter AB etablerades.

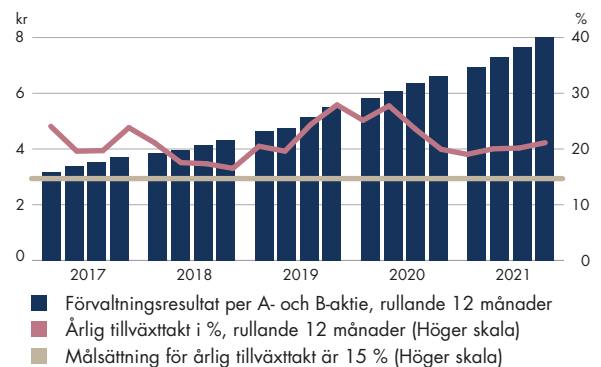
2021

Förvaltningsresultatet ökade 17 % och uppgick till 2,8 miljarder kronor. Sagax emitterade sammanlagt obligationslån om 1 000 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden inom ramen för EMTN-programmet.

Eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Marknadsöversikt

Större regioner har som regel högre ekonomisk, befolknings- och sysselsättningstillväxt än mindre. De har även mer utvecklade ekonomier med ett mer diversifierat näringsliv vilket medför lägre risk för långvariga vakanser i fastighetsbeståndet.

BAKGRUND

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Bolaget har hög ekonomisk uthyrningsgrad, 96 %, och jämna avtalsförfall vilket innebär att exponeringen mot förändringar på hyresmarknaden är balanserad den närmaste framtiden. Den största exponeringen mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt. Dessa regioner kännetecknas av stabil befolkningstillväxt samt ett diversifierat näringsliv. Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden, för köp och försäljning av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och de allmänna konjunkturutsikterna.

STARKA FUNDAMENTA I SAGAX REGIONER

Sagax investerar i mogna marknader med hög bruttoregionalprodukt (BRP) per capita. Generellt har större regioner uppvisat en högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. Större regioner har mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning. Det finns även ett samband som visar att större regioner (mätt som BRP) är rikare (mätt som BRP per capita).

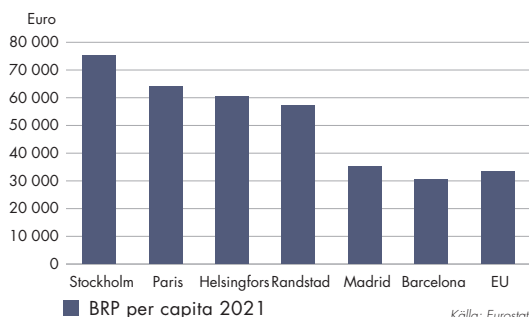
Majoriteten av de regioner som Sagax huvudsakligen investerar i har en högre BRP/capita än snittet inom EU. Historiskt har dessa regioner visat en god tillväxt i BRP. Mellan åren 2000 till 2021 har tillväxten i BRP i dessa regioner varit 93 %.

En viktig faktor för en regions tillväxt är befolkningens utbildningsnivå. Tillgången till universitet och högskolor påverkar den regionala tillväxten och regioner med hög utbildningsnivå tenderar också att uppvisa en mer varierande branschstruktur med tydligare fokus på kunskapsintensiva sektorer. Enligt Eurostat var 64 % i åldersgruppen 30-34 år i Stockholm högskoleutbildade 2020, en ökning med 56 % sedan 2000. Sedan år 2000 har antalet högutbildade i Sverige ökat stadigt, samtidigt som antalet lågutbildade har sjunkit. Andelen kvinnor som läst vidare efter gymnasiet år 2020 uppgår till 51 % och andelen män till 38 %.

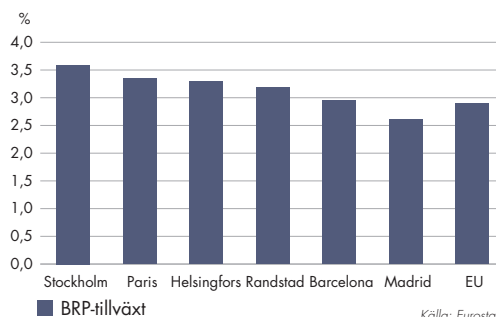
I Helsingfors var andelen högskoleutbildade i samma åldersgrupp 56 %, i Paris 65 % och i Randstad, den sammanvuxna storstadsregionen i centrala Nederländerna med de fyra städerna Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht, 56 %, vilket kan jämföras med genomsnittet i EU om 41 %. I Barcelona har andelen högskoleutbildade 30-34-åringar ökat från 30 % till 50 % under åren 2000 till 2020 och i Madrid uppgår andelen högskoleutbildade till 53 %.

I början på året fanns tecken på en fortsatt stark ekonomisk återhämtning och positiv BNP-tillväxt under 2022 i samband med att återöppningen av världsekonomin hade påbörjats under hösten 2021. Till följd av Rysslands invasion av Ukraina har den makroekonomiska utvecklingen blivit mer svårbedömd och osäkerheten ökat.

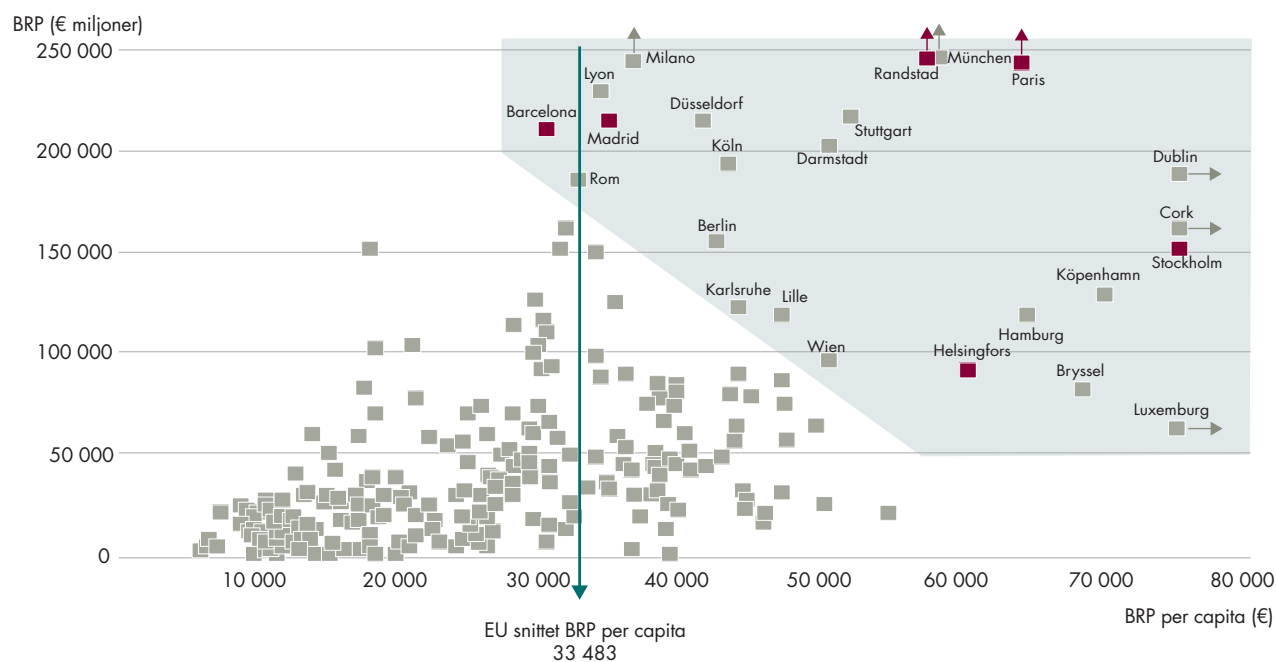
BRP per capita 2021



Årlig BRP-tillväxt 2000–2021 i genomsnitt



BRP och BRP per capita 2020



DRIVKRAFTER FÖR EKONOMISK TILLVÄXT

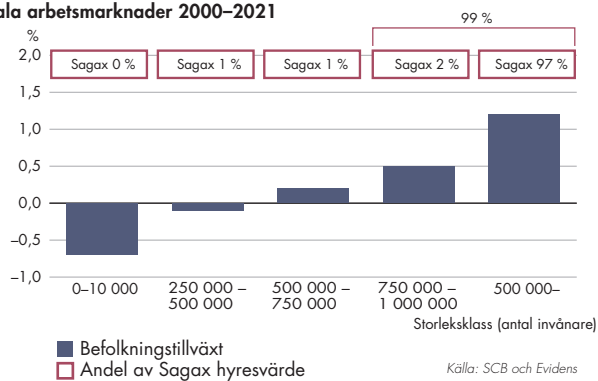
En kombination av ekonomisk tillväxt och hög BRP samt små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri. På Sagax huvudsakliga marknader överstiger befolkningstillväxten genomsnittet i EU. Mellan åren 2000 och 2021 ökade befolkningen i Sagax huvudsakliga marknader med i genomsnitt 22 % jämfört med 5 % för hela EU.

I takt med att befolkningen växer ökar efterfrågan generellt sett på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Detta leder till att befintliga lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

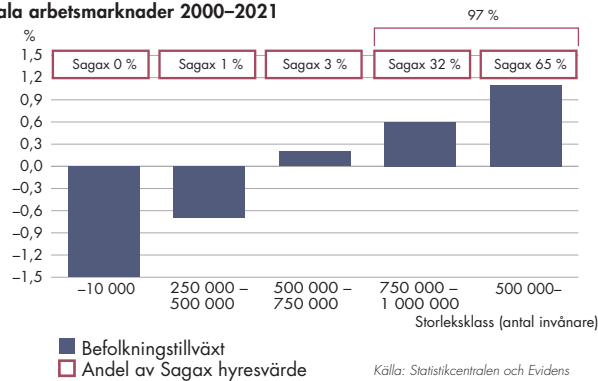
Regionernas utveckling 2000-2021

	Årlig befolkningstillväxt	Befolkningstillväxt	Befolkningstillväxt, antal invånare	BRP per capita Euro	Årlig BRP-tillväxt	BRP-tillväxt
Stockholm	1,4 %	32 %	594 430	75 274	3,6 %	110 %
Paris	0,5 %	11 %	1 255 940	64 000	3,3 %	72 %
Helsingfors	1,0 %	22 %	320 510	60 589	3,3 %	97 %
Randstad	0,6 %	14 %	1 057 090	57 349	3,2 %	93 %
Madrid	1,1 %	25 %	1 419 250	35 145	2,6 %	100 %
Barcelona	0,9 %	22 %	1 384 290	30 585	2,9 %	84 %
Genomsnitt för EU	0,2 %	5 %	20 409 000	33 483	2,9 %	82 %

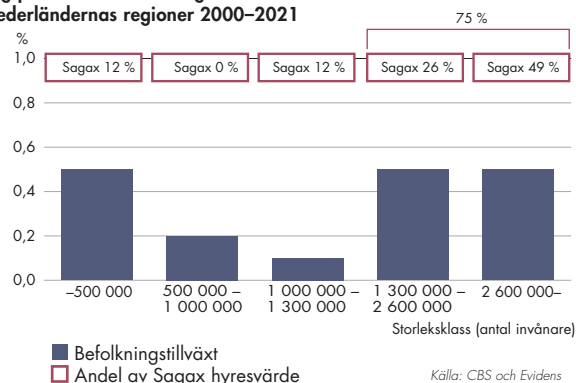
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 2000–2021



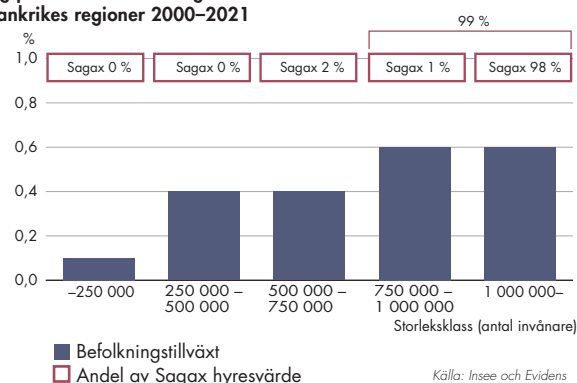
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 2000–2021



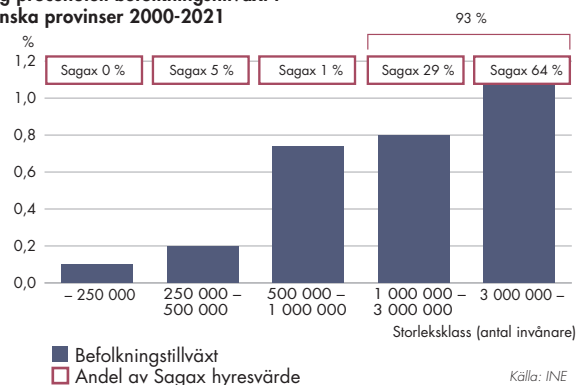
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Nederländernas regioner 2000–2021



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner 2000–2021



Årlig procentuell befolkningstillväxt i spanska provinser 2000-2021



UTBUDSFÖRÄNDRINGAR

I många städer pågår en omvandling av stadsnära industriområden där lokaler för lager och lätt industri omvandlas till bostäder och kontor. För Stockholm har tillväxten och därmed följande omvandlingstryck analyserats utifrån hur den påverkar utbudet av lokaler för lager och lätt industri. Motsvarande analys har tidigare gjorts även för Helsingfors med ett resultat som stämmer väl överens med utvecklingen i Stockholm.

I Stockholm har 24 företagsområden med inriktning mot fastighets-taxeringskategorierna lager, lätt industri och industrikontor studerats under perioden 1998–2021. De undersökta områdena har delats upp i tre delmarknader: centrala områden, närförort och yttre områden. Mellan 1998 och 2021 har utbudet av lager, lätt industri och industrikontor i Stockholm ökat med totalt 10 % samtidigt som befolkningstillväxten varit 32 %. Skillnaderna i förändring av utbudet har varit mycket stor mellan de olika delmarknaderna.

Centralt belägna företagsområden visar ett minskat utbud med 38 % under perioden. Förändringen i utbudet är extra tydlig i Västberga och Hagalund där lager, lätt industri och industrikontor har fått ge plats för bostäder och kontorsbebyggelse. Lokalutbudet i Globen/Johanneshov

kommer på likande sätt att minska när den så kallade Söderstaden utvecklas.

I närförort har utbudet av lokaler för lätt industri minskat med 41 % samtidigt som lagerlokalerna vuxit med 26 %. Totalt har arean minskat med 5 % i Stockholms närförorter. I de yttre områdena har utbudet vuxit med 135 %. Tillväxten förklaras huvudsakligen av nyproducerade anläggningar för logistik och lager, främst i områdena Jordbro (södra Stockholm) samt Rosersberg och Brunna (norra Stockholm).

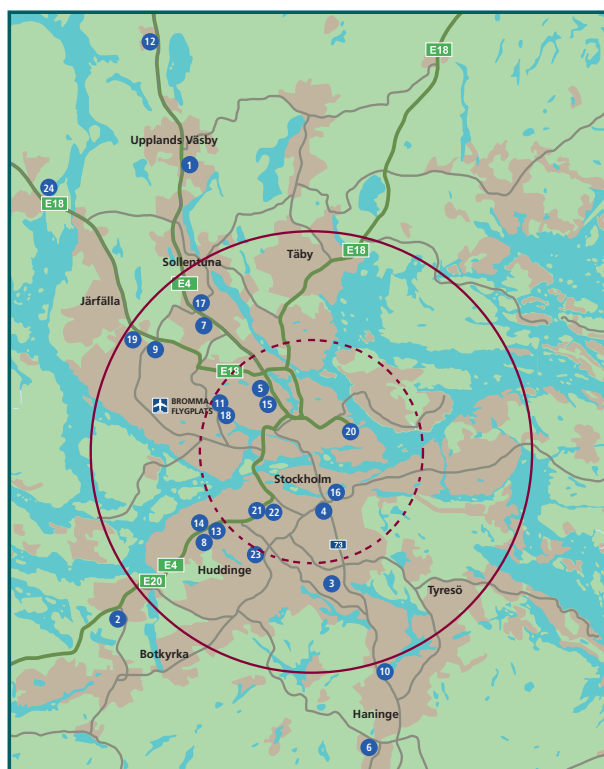
Delas analysen upp per lokaltyp framgår att det framförallt är lokaler för lätt industri som utvecklats eller omvandlas till annan användning. Utbudet av lokaler för lätt industri har i Stockholm minskat med totalt 28 %. Utbudet av industrikontor har minskat med 7 % medan utbudet av lagerlokaler har ökat med 38 %.

Omvandlingen av stadsnära industriområden till bostäder och kontor bidrar till att begränsa utbudet av lokaler inom Sagax segment. Detta skapar en positiv effekt på hyresutvecklingen och bidrar till att minimera vakanserna. Konverteringstrenden drivs runt om i Europa i takt med att befolkningen växer vilket skapar gynnsamma förutsättningar för Sagax.

- 1 Bredden/InfraCity
- 2 Eriksberg
- 3 Farsta
- 4 Globen/Johanneshov
- 5 Hagalund
- 6 Jordbro
- 7 Kista/Akalla
- 8 Kungens Kurva
- 9 Lunda
- 10 Länna
- 11 Mariehäll
- 12 Rosersberg
- 13 Segeltorp/Sätra
- 14 Skärholmen
- 15 Solna Station
- 16 Södra Hammarbyhamnen
- 17 Turebergs industriområde
- 18 Ulvsunda
- 19 Veddesta
- 20 Värtan
- 21 Västberga
- 22 Årsta
- 23 Älvsjö
- 24 Brunna

○ Centrala områden

○ Närförort



Utbudsförändring 1998–2021 i Stockholm (area)

Område	Lokaltyp			Totalt
	Lager	Lätt industri	Industrikontor	
Centrala områden	-33 %	-50 %	-37 %	-38 %
Närförort	26 %	-41 %	-9 %	-5 %
Yttre områden	183 %	49 %	89 %	135 %
Totalt	38 %	-28 %	-7 %	10 %

Befolkningsförändringen under perioden var +30 %.

INVESTERINGSMARKNADEN

Lager- och logistikfastigheter har tidigare utgjort ett av de mindre segmenten på fastighetsmarknaden. Intresset för fastighetsinvesteringar med säkra kassaflöden har ökat under 2020 och 2021, vilket har gjort att lager- och logistiksegmentet under 2021 utgjorde 15 % (15%) av transaktionsvolymen.

Relativt få investerare är specialiserade på lager-, industri- och logistikfastigheter även om intresset för investeringar inom segmentet har ökat markant under de senaste åren. En stor del av utbudet utgörs av brukarfastigheter, fastigheter där det rörelsedrivande företaget även äger fastigheten. Sagax strategi är att växa genom förvärv av fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna.

Transaktionsmarknaden

Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget samt tillgången på eget kapital, lånefinansiering och ränteläget. Fastigheter fortsätter därmed att vara en attraktiv tillgång och transaktionsvolymen i Sverige för 2021 passerade rekordvolymen om 221 miljarder kronor som noterades 2019. 2021 blev därmed det starkaste transaktionsåret någonsin. Totalt omsattes kommersiella fastigheter till ett värde om cirka 406 (209) miljarder kronor i Sverige. Under 2021 har Sverige haft rekordmånga strukturaffärer. Större fastighetsbolag, oftast börsnoterade, förvärvar andra bolag verk samma inom samma segment som de själva. 44 % av den totala transaktionsvolymen bestod av strukturaffärer.

De utländska investerarna har svarat för 24 % av den totala transaktionsvolymen i Sverige, vilket motsvarar 97 miljarder kronor. Värt att notera är att utländska investerare varit nettoköpare för femte året i rad, vilket innebär att förvärvsvolymen överstiger försäljningarna. 63 % av Sagax fastighetsvärden återfinns i Sverige och Finland, två marknader med ett stort intresse från utländska investerare.

Transaktionsvolymen för lager- och industrifastigheter i Sverige uppgick till 59 (30) miljarder kronor under 2021. Utländska investerare svarade för 40 % av segmentets transaktionsvolym, där man främst förvärvade logistikfastigheter. I takt med att konsumtionsmönster förändras och e-handeln absorberar marknadsandelar inom detaljhandeln har efterfrågan på lagerfastigheter ökat. Vidare har intresset för fastighetsinvesteringar med säkra kassaflöden ökat under 2020 och 2021, vilket

påvisas i det ökade intresset för lager- och industrifastigheter samt bostäder och samhällfastigheter.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till 6,8 (5,5) miljarder euro, varav lager- och industrifastigheter utgjorde 910 (530) miljoner euro. I Frankrike uppgick transaktionsvolymen till 26,1 (29,0) miljarder euro, varav lager- och industrifastigheter 6,5 (3,5) miljarder euro. I Nederländerna uppgick transaktionsvolymen till 16,7 (18,5) miljarder euro varav lager- och industrifastigheter 5,7 (3,0) miljarder euro. I Spanien uppgick transaktionsvolymen till 11,1 (8,6) miljarder euro, varav lager- och industrifastigheter till 2,6 (1,3) miljarder euro.

Avkastningskraven för lager- och industrifastigheter varierar mer mellan de bästa objekten och sämre objekten än för andra fastighetssegment. Den höga efterfrågan på fastigheter inom segmentet har bidragit till att avkastningskraven har fortsatt att sjunka under året till historiskt låga nivåer. Årets lägsta noteringar i Sverige ligger i intervallet 3,55-4,00 % och avser då nyproducerade eller moderna anläggningar i framstående logistiklägen uthyrda på långa hyresavtal. För motsvarande objekt ligger avkastningskraven i Finland på 3,75 %, i Frankrike på 3,25 %, i Nederländerna på 3,25 % och i Spanien på 4,25 %.

HYRESMARKNADEN FÖR LAGER- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

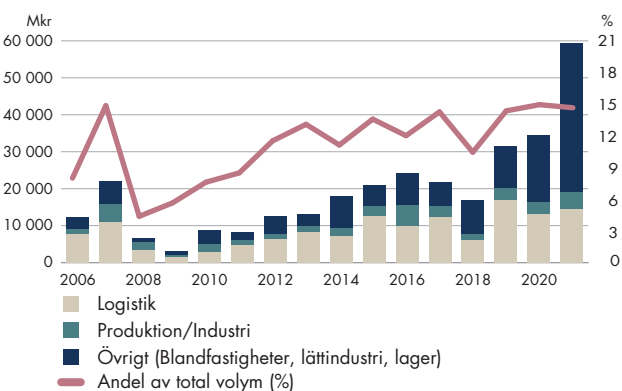
Diagrammen på sidan 15 illustrerar att hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i Sagax regioner endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor och att hyresnivån för lager- och industri-lokaler har uppvisat en låg varians sedan mätperiodernas inledning. Även när det gäller uthyrningsgrad uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre varians över tid än uthyrningsgrader för kontorslokaler.

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter är stabil i Stockholm, Helsingfors, Paris, Randstad, Madrid och Barcelona. Städerna tillhör de europeiska marknader som bedöms ha bra förutsättningar för långsiktig tillväxt. Diagrammen visar hyresutvecklingen uttryckt i nominella termer.

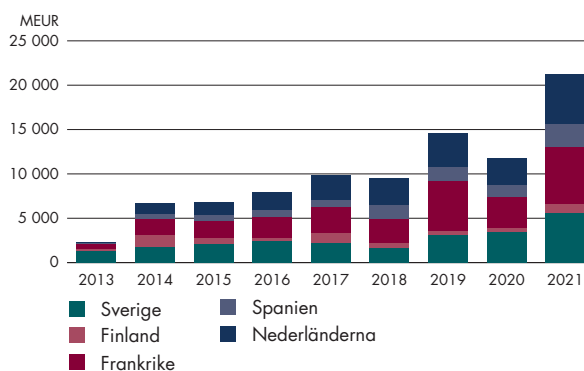
Nyproducerade fastigheter

Hyran för nyproducerade lokaler påverkas huvudsakligen av de faktiska produktionskostnaderna för byggnaden, kostnaden för mark samt explo-

Transaktionsvolym lager & industri i Sverige



Transaktionsvolym lager & industri



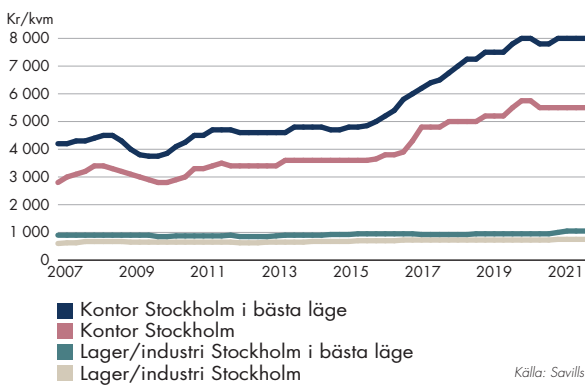
atörens vinstkrav. Generellt sett är hyresnivåerna för nyproducerade och moderna lokaler relativt jämn för landet med undantag för Stockholm och Göteborg där de höga markpriserna påverkar hyresnivåerna.

Befintliga fastigheter

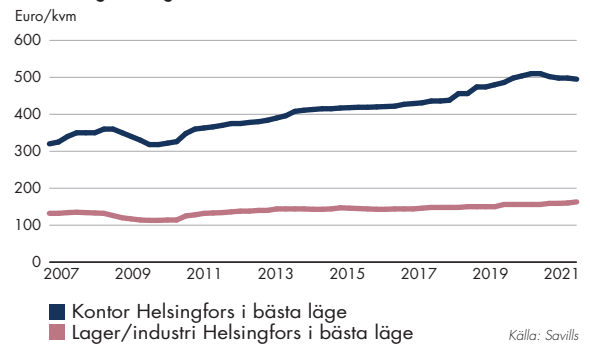
Hyran för befintliga lokaler bestäms istället av utbud och efterfrågan. Denna hyra kan variera kraftigt mellan olika geografiska lokaliseringar.

I områden med höga vakanser och stort utbud på lokaler kan marknads- hyran understiga nyproduktionshyran väsentligt. Den omvända situationen, där marknads- hyran överstiger nyproduktionshyran, förekommer nästan uteslutande i storstädernas citynära anläggningar där byggbar mark saknas och det råder generell brist på moderna och ändamåls- enliga lokaler.

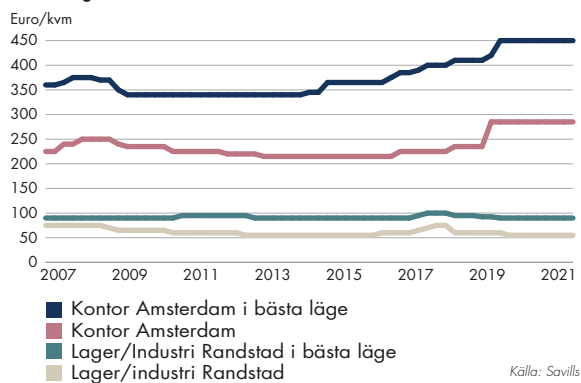
Hyresutveckling Stockholm



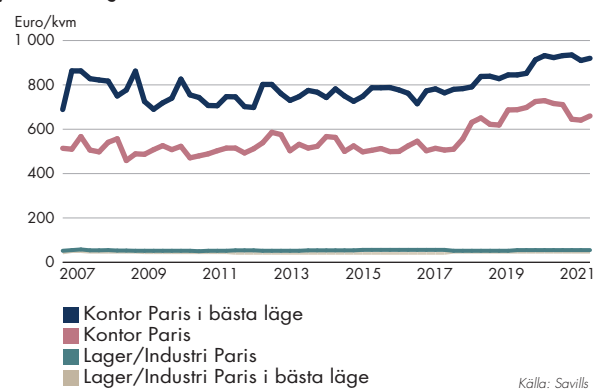
Hyresutveckling Helsingfors



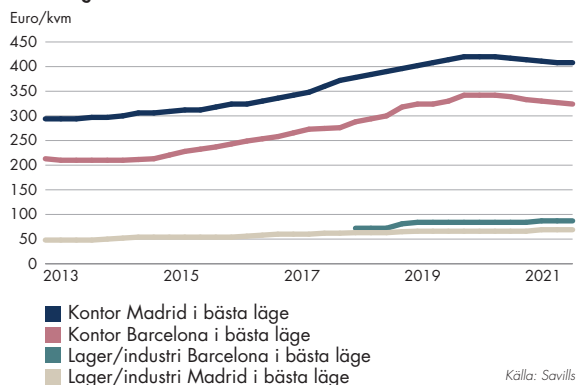
Hyresutveckling Randstad och Amsterdam



Hyresutveckling Paris



Hyresutveckling Madrid och Barcelona



Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2021 omfattade Sagax fastighetsbestånd 673 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 3 759 000 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 3 459 respektive 3 324 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 %.

MARKNADSSEGMENT

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadssegmenten Stockholm, Helsingfors, Nederländerna, Paris, universitetsstäder i Finland, Madrid & Barcelona, Övriga Finland, Övriga Sverige samt Övriga Europa. Sagax största segment, Stockholm, omfattar 26 % av det totala marknadsvärdet och 21 % av hyresvärdet.

HYRESAVTALSSTRUKTUR

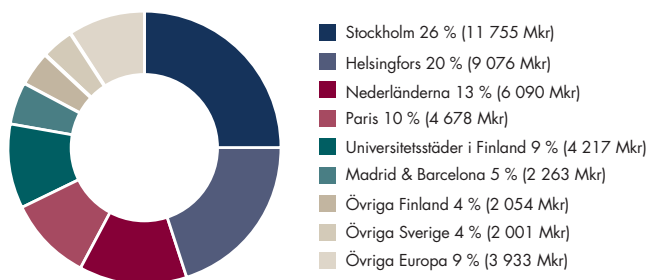
Sagax tecknar huvudsakligen så kallade kallhyresavtal. Detta innebär att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran. Sagax påverkas härigenom endast i begränsad omfattning av förändrade kostnader till följd av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för exempelvis värme eller vatten. Utanför storstäderna ombesörjer och bekostar hyresgästerna normalt även fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna, så kallade triple netavtal. Avtalspart för mediaförsörjningen, det vill säga värme, elektricitet samt VA, kan skilja

sig mellan bestånden i Stockholm, Helsingfors och Paris jämfört med övriga marknadssegment. De flesta fastigheter utanför Stockholm, Helsingfors, Nederländerna, Paris och Madrid & Barcelona har endast en hyresgäst per fastighet. Dessa fastigheter är vanligtvis uthyrda genom triple netavtal med långa löptider. Andelen hyresintäkter hänförlig till hyreskontrakt med hyrestillägg beroende av konsumentprisindex (KPI) eller liknande index uppgick till 100 % (100 %) vid årsskiftet.

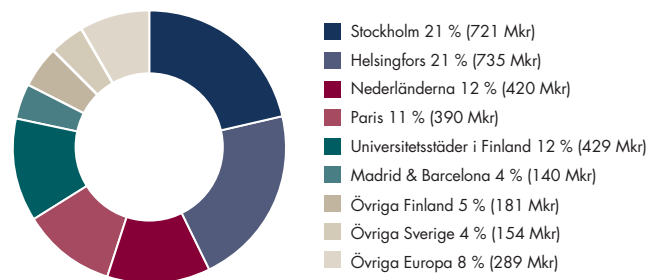
Sagax har en diversifierad avtalsstruktur, vilket stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att ytterligare begränsa risken för minskade hyresintäkter eftersträvar Sagax dels att skapa långsiktiga relationer med bolagets hyresgäster, dels att uppnå en god diversifiering av hyresavtalens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

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 009 hyresavtal med cirka 1 200 hyresgäster. I tabellen på sidan 17 redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid periodens utgång.

Fastigheternas marknadsvärde



Koncernens hyresvärde



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadssegment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2021-12-31		2021		Övriga intäkter, Mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, Mkr ¹⁾	Direktavkostning ¹⁾		
			Marknadsvärde	Hyresvärde	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr		Mkr	kr/kvm ¹⁾				
Stockholm	80	637 000	11 755	18 500	721	1 131	95 %	667	10	-112	-176	565	4,8 %
Helsingfors	72	637 000	9 076	14 200	735	1 153	96 %	665	1	-133	-208	534	6,4 %
Nederländerna	121	571 000	6 090	10 700	420	736	96 %	355	5	-37	-64	323	5,9 %
Paris	97	369 000	4 678	12 700	390	1 057	96 %	321	5	-81	-219	245	6,1 %
Universitetsstäder i Finland	64	427 000	4 217	9 900	429	1 005	97 %	350	1	-78	-183	273	7,9 %
Madrid & Barcelona	76	259 000	2 263	8 700	140	541	92 %	119	-	-14	-55	105	4,9 %
Övriga Finland	67	269 000	2 054	7 600	180	671	99 %	217	-	-23	-85	209	7,8 %
Övriga Sverige	30	262 000	2 001	7 600	154	587	99 %	150	1	-11	-40	143	7,0 %
Övriga Europa	66	328 000	3 933	12 000	289	882	100 %	255	-	-19	-59	236	6,7 %
Delsumma	673	3 759 000	46 067	12 300	3 459	920	96 %	3 100	23	-507	-135	2 615	6,0 %
Ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-43	-11	-43	-
Totalt	673	3 759 000	46 067	12 300	3 459	920	96 %	3 100	23	-550	-146	2 573	6,0 %

1) Kostnader för fastighetsadministration ingår i redovisade fastighetskostnader.

Av tabellen till höger nedan framgår att 1 997 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 81 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i tio hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1-2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 13 % av Sagax kontrakterade årshyra. Endast två av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 6 % av koncernens kontrakterade årshyra.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktstid över åren. Sagax arbetar aktivt med kontraktstidslängning i för tid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad.

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2022	802	494 000	491	15 %
2023	367	414 000	408	12 %
2024	288	391 000	406	12 %
2025	186	677 000	493	15 %
2026	105	281 000	255	8 %
>2026	261	1 368 000	1 271	38 %
Totalt	2 009	3 625 000	3 324	100 %

Hyresduration

Marknadssegment	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Stockholm	80	441	4,2
Helsingfors	72	374	4,9
Nederländerna	121	226	5,5
Paris	97	395	3,8
Finland, universitetsstäder	64	314	4,2
Madrid & Barcelona	76	78	3,0
Övriga Finland	67	78	5,4
Övriga Sverige	30	26	7,7
Övriga Europa	66	77	8,7
Totalt/genomsnitt	673	2 009	5,1

HYRESGÄSTER

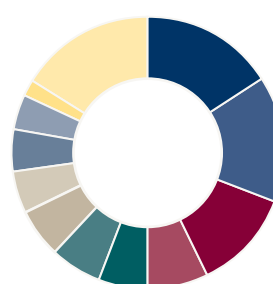
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika branscher. 16 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter kommer från företag med livsmedelsrelaterad verksamhet, 15 % från hyresgäster som tillhör tillverkningsindustrin, samt 12 % från fordonsverksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga branscherna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

Vid årsskiftet motsvarade hyresvärdet hänförligt till de tio största hyresgästerna 24 % av de totala kontrakterade hyresintäkterna, fördelade på 109 separata hyresavtal. Hyresdurationen för dessa uppgick till 7,5 år i genomsnitt. Den enskilt största hyresgästen är den amerikanska medicinteknikkoncernen Baxter. Baxter svarade vid årsskiftet för 4,6 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter. Ytterligare fyra av hyresgästerna har en årshyra som var för sig överstiger 2 % av bolagets totala årshyror. De fem största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxterkoncernen, GMFoodIberica, Kesko, Nokia och Saint-Gobain.

Fördelning hyresavtal

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

Branschexponering för hyresintäkter



Mat, dryck, 16 %
Tillverkningsindustri, 15 %
Fordon, 12 %
Byggmaterial, 7 %
Fastighetsservice, 6 %
IT, utveckling, utbildning, 6 %
Medicin, medicinteknik, 6 %
Produktion, fastigheter, 5 %
Media, 5 %
Logistik, 4 %
Stat, kommun, 2 %
Övrigt, 16 %

DIREKTAVKASTNING

Den redovisade direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 6,0 % (6,3 %). I diagrammet nedan förklaras hur direktavkastningen under 2021 påverkats av investeringar, försäljningar, värdeförändringar och valutaeffekter.

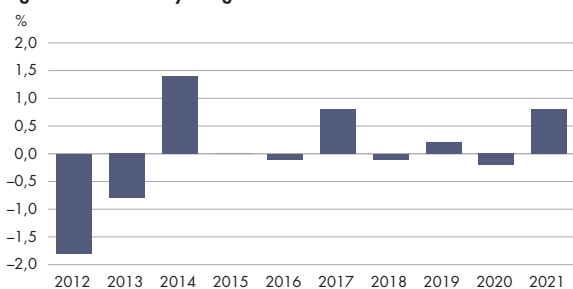
HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster beräknat som obetalda hyresfordringar, se nedanstående tabell. Under 2021 uppgick hyresförlusterna till 3,2 (0,7) miljoner kronor.

Hyresförluster

År	Hyresförluster, Mkr	Andel av hyresintäkter, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2012	2,5	0,3	93
2013	0,0	0,0	92
2014	0,2	0,0	94
2015	0,6	0,0	96
2016	0,1	0,0	94
2017	0,1	0,0	94
2018	1,6	0,1	95
2019	2,9	0,1	95
2020	0,7	0,0	95
2021	3,2	0,1	96

Hyresgästernas nettoinflyttning



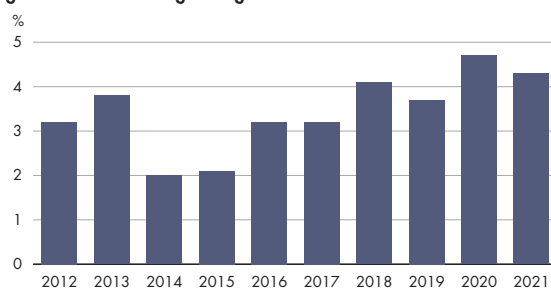
UTHYRNINGSARBETE

Under 2021 har Sagax haft en omsättningshastighet av hyresgäster om 4,3 % (4,7 %). Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

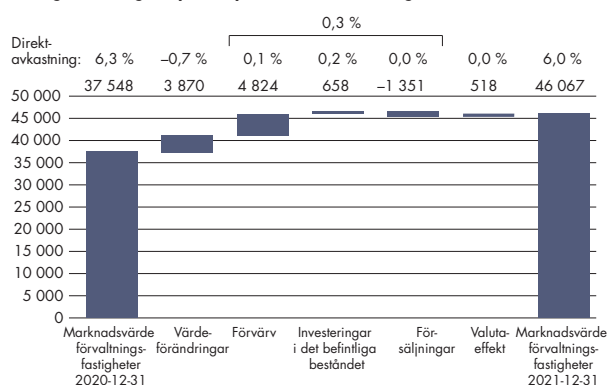
Hyresgästernas nettoinflyttning 2021 uppgick till 0,8 % (-0,2 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittligt hyresvärde under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96% (95 %).

Under perioden 2012 – 2021 har uthyrningsgraden ständigt överstigit 92 %.

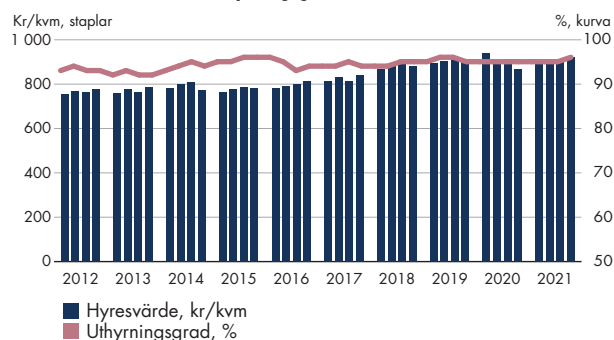
Hyresgästernas omsättningshastighet



Utveckling för fastighetsportföljens direktavkastning under 2021



Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



VAKANSGRAD**Den ekonomiska vakansgradens förändring**

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (95 %) vid årsskiftet 2021/2022. Under året har vakansvärdet ökat med 134 (128) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 159 (123) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 37 (35) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabellen nedan. Av vakansvärdet återfanns 49 % (66 %) i Stockholm och Helsingfors. Sagax fastigheter i Stockholm och Helsingfors har kortare genomsnittlig löptid på hyresavtalen och högre omsättning av hyresgäster vilket leder till omflyttningsvakanser.

Utgående vakansvärde uppgick till 135 (159) miljoner kronor. Förvärv av fastigheter med vakanser 2021 har ökat vakansvärdet med 11 miljoner kronor. Utgående vakansvärde har reducerats med 14 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar.

Det totala beståndets areamässiga vakansgrad uppgick vid årsskiftet till 4 % (5 %).

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 107 (68) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal om 2 (–) sagts upp för omförhandling och hyresavtal omfattande 105 (68) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 55 miljoner kronor under 2022, 33 miljoner kronor under 2023 och 17 miljoner kronor under 2024 eller därefter.

Nyuthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 34 (17) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 207 (210) miljoner kronor. 71 (51) miljoner kronor avser avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats och nyuthyrningar som ännu inte inflyttats.

Vakanser 1 januari 2022

Marknadssegment	Antal fastigheter	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	80	721	39	5 %	637 000	14 000	2 %
Helsingfors	72	735	27	4 %	637 000	31 000	5 %
Nederländerna	121	420	19	4 %	571 000	19 000	3 %
Paris	97	390	17	4 %	369 000	18 000	5 %
Finland, universitetsstäder	64	429	15	3 %	427 000	12 000	3 %
Madrid & Barcelona	76	140	12	8 %	259 000	29 000	11 %
Övriga Finland	67	180	2	1 %	269 000	3 000	1 %
Övriga Sverige	30	154	4	2 %	262 000	6 000	2 %
Övriga Europa	66	289	1	0 %	328 000	3 000	1 %
Totalt	673	3 459	135	4 %	3 759 000	134 000	4 %

1) Vakansvärde respektive vakansgrad beaktar vakanser och lämnade rabatter till hyresgäster.

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2022	22
2023	9
2024	4
2025	1
2026	–
>2026	1
Totalt	37

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

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

Vakansförändringar

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

NETTOINVESTERINGAR 2021

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2021 uppgick till 11 % av ingående fastighetsvärde, se diagram sidan 21. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 11 %. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

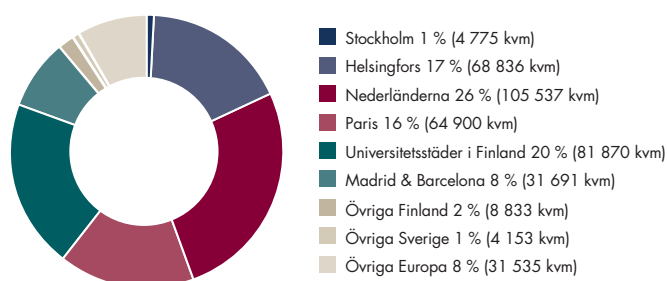
INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Sagax har under 2021 investerat 658 (666) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 207 (297) miljoner kronor i Stockholm och 236 (237) miljoner kronor i Helsingfors. Av investeringarna avsåg

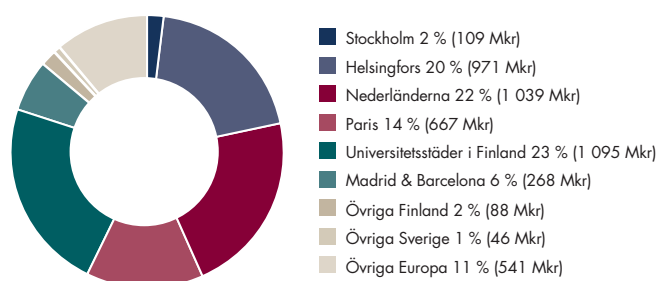
72 (47) miljoner kronor anpassning av lokaler för befintliga hyresgäster mot ersättning i form av ökad hyresnivå samt förlängda hyresavtal. I samband med nyuthyrningar investerades 145 (123) miljoner kronor. 225 (324) miljoner kronor investerades i nybyggnation och 153 (123) miljoner kronor investerades under året som periodiskt underhåll. Sammanlagt 26 (41) miljoner kronor investerades i solcellsanläggningar och 19 (8) miljoner kronor investerades i övriga energibesparande investeringar. Därutöver har löpande underhåll om 74 (79) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2021.

Sagax har kontrakterade åtaganden om framtida hyresgäst-anpassningar uppgående till högst 25 miljoner kronor.

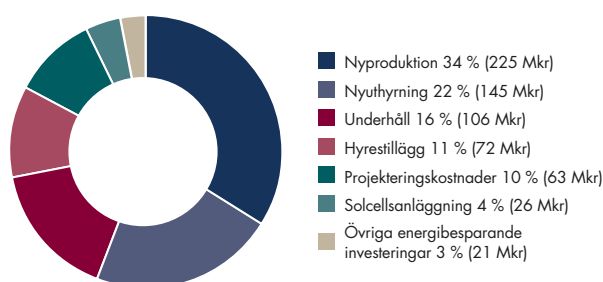
Fastighetsförvärv 2021, area



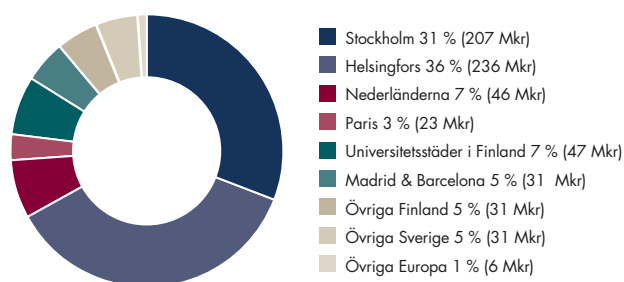
Fastighetsförvärv 2021, investering



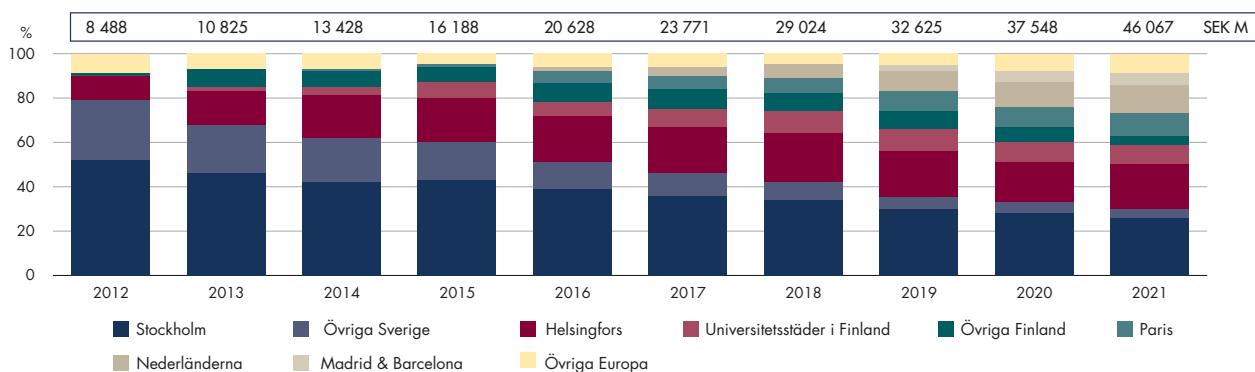
Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd



Investering i befintligt fastighetsbestånd per marknadssegment



Fastigheternas marknadsvärden per marknadssegment 2012-2021



FEM STÖRSTA INVESTERINGARNA I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND UNDER 2021

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 159 miljoner kronor, vilket motsvarar 24 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Ansatie 4 i Helsingfors, 86 miljoner kronor

Nybyggnation om 11 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler. Byggnationen påbörjades under första kvartalet 2021 och färdigställande är beräknat till andra kvartalet 2022. Den totala investeringen beräknas uppgå till 123 miljoner kronor och uthyrningsgraden är mer än 50 procent. Fastigheten kommer att vara certifierad enligt BREEM In-use, nivå Very Good, vid färdigställande.

Ruosilantie 14 i Helsingfors, 22 miljoner kronor

Nybyggnation av lager- och verksamhetslokaler. Byggnationen påbörjades under andra kvartalet 2021 och beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2022. Fastigheten är fullt uthyrd och den totala investeringen beräknas uppgå till 40 miljoner kronor.

Koneenkatu 8 i Hyvinge, 22 miljoner kronor

Hysesgästanpassningar och modernisering av fastigheten i samband med förlängning av befintligt hyresavtal. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 62 000 kvadratmeter och fastigheten är fullt uthyrd till Konecranes. Investeringen påbörjades under första kvartalet 2021 och färdigställande är beräknat till fjärde kvartalet 2022. Den totala investeringen beräknas uppgå till 32 miljoner kronor.

Gjutmästaren 8 i Stockholm, 17 miljoner kronor

Nybyggnation av lager- och verksamhetslokaler med tillhörande kontor och garage. Byggnationen påbörjades under 2018 och färdigställdes under inledningen av 2021. Totalt omfattade nybyggnationen 19 000

kvadratmeter uthyrningsbar area och investeringen har uppgått till sammanlagt 365 miljoner kronor. Lokalerna är fullt uthyrda. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad silver.

Vitå 1 i Stockholm, 12 miljoner kronor

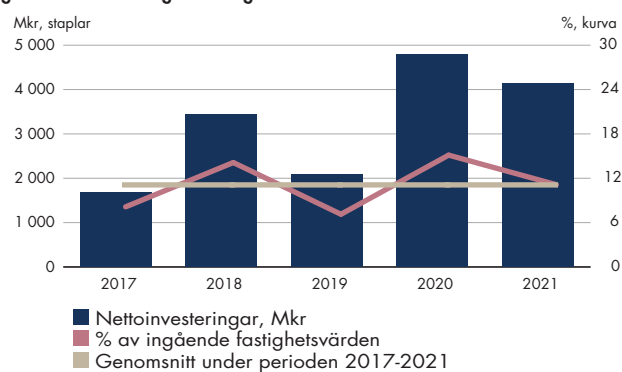
Investeringen omfattar nybyggnation om ett parkeringsdäck och samtliga ytor är uthyrda. Byggnationen påbörjades under tredje kvartalet 2021 och färdigställdes under första kvartalet 2022.

PÅGÅENDE INVESTERINGAR VID ÅRSSKIFTET

Sagax hade vid årsskiftet nio pågående investeringar med en kvarvarande investeringsvolym överstigande 10 miljoner kronor, se nedan.

Det fanns pågående projekt vid årsskiftet med en beräknad investering om totalt 591 miljoner kronor varav 236 miljoner kronor investerats till och med 2021.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2017-2021



Pågående projekt

Pågående projekt med en beräknad total investering överstigande 10 miljoner kronor

Fastighet	Kommun	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, Mkr	Kvarvarande investering, Mkr	Beräknat färdigställande
Koneenkatu 8	Hyvinge	Hysesgästanpassning	62 000	32	10	2022
Monte Naranjo 9-14	Seseña	Fastighetsunderhåll	17 000	44	35	2022
Ansatie 4	Vanda	Nybyggnation	11 000	123	37	2022
Sant Julia 104	Granollers	Nybyggnation	9 000	39	37	2022
Tulkintie 29	Vanda	Nybyggnation	4 000	59	52	2022
Bronce 2	Seseña	Fastighetsunderhåll	4 000	13	12	2022
Elektra 11	Stockholm	Nybyggnation	4 000	80	72	2023
Rankan 1	Sollentuna	Nybyggnation	2 000	31	23	2022
Ruosilantie 14	Helsingfors	Nybyggnation	2 000	40	18	2022
Delsumma			115 000	462	297	

Pågående projekt med en beräknad total investering understigande 10 miljoner kronor

Totalt pågående projekt 31 december 2021

129 58

591 355

Stockholm

I Stockholm omfattade Sagax fastighetsbestånd 80 fastigheter med 637 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 721 miljoner kronor.

Korta fakta

	2021	2020
Antal fastigheter	80	78
Uthyrningsbar area, kvm	637 000	655 000
Hyresvärde, Mkr	721	702
Ekonomisk vakansgrad, %	5	7
Antal hyresavtal	441	407
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	11 755	10 552
Driftnetto, Mkr	565	565
Direktavkastning per 31 december, %	4,8	5,2

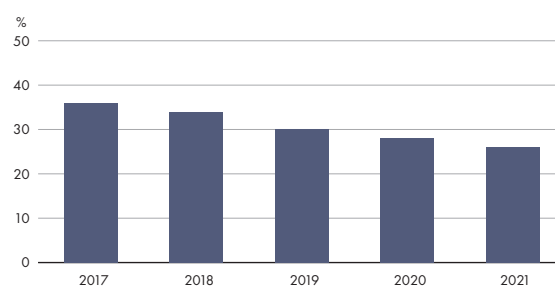
Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	75	2	2	38
< 1 % av Sagax årshyra	606	18	439	1
	681	21	441	2

Segmentets andel av Sagax

21 % Hyresvärde
26 % Fastigheternas marknadsvärde
17 % Uthyrningsbar area

Andel av koncernens marknadsvärde



Stockholm är en av Sagax huvudmarknader. Av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns 26 % respektive 21 % här. Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 80 fastigheter med 637 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 441 stycken.

Sagax fastigheter i Stockholm återfinns utanför centrala Stockholm utmed de större trafiklederna som E4/E20, E18 och Nynäsvägen. Flerparten av fastigheterna är belägna i etablerade företagsområden som till exempel Lunda, Ulvsunda och Kista i norra Stockholm samt Älvsjö, Segeltorp, Jordbro och Årsta i södra Stockholm.

Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att hyra ut vakanta lokaler bedöms som goda.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 667 (671) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 565 (565) miljoner kronor. Den ekonomiska vakansgraden i Stockholm var 5 (7) % vid utgången av 2021.

Sagax har under året tecknat 39 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om 48 500 kvadratmeter och 18 hyresavtal om 110 600 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 23 avtal för avflyttning om 88 400 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till –39 900 kvadratmeter.

Under 2021 har 207 (297) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLNINGAR

Under 2021 förvärvades fyra fastigheter i Stockholm omfattande 4 800 kvadratmeter uthyrningsbar area för 109 miljoner kronor. Två fastigheter omfattande 16 400 kvadratmeter uthyrningsbar area avyttrades under året för 378 miljoner kronor.

Elektra 11



På Elektra 11 i Stockholm pågår nybyggnation om 3 500 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler samt 84 parkeringsplatser. Byggnationen påbörjades i inledningen av 2021 och beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2023. Den totala investeringen beräknas uppgå till 80 miljoner kronor och fastigheten kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver vid färdigställande.

Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors omfattade 72 fastigheter med 637 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 735 miljoner kronor.

Korta fakta

	2021	2020
Antal fastigheter	72	72
Uthyrningsbar area, kvm	637 000	577 000
Hyresvärde, Mkr	735	622
Ekonomisk vakansgrad, %	4	8
Antal hyresavtal	374	346
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	9 076	6 771
Driftnetto, Mkr	534	469
Direktavkastning per 31 december, %	6,4	6,7

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontraherade årshyra	Andel av koncernens kontraherade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontraherad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	138	4	3	46
< 1 % av Sagax årshyra	570	17	371	2
	707	21	374	2

Segmentets andel av Sagax

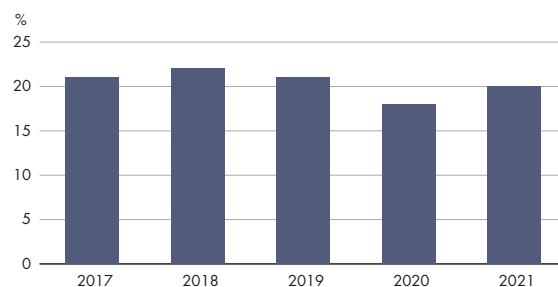
21 % 20 % 17 %

Hyresvärde

Fastigheternas
marknadsvärde

Uthyrningsbar
area

Andel av koncernens marknadsvärde



Sagax fastighetsbestånd i marknadssegmentet Helsingfors omfattade vid årsskiftet 72 fastigheter med 637 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Helsingfors utgör 17 % av Sagax uthyrningsbara area och 21 % av hyresvärdet i koncernen.

Marknadssegmentet består av kommunerna Esbo, Vanda, Helsingfors och Tusby. Sagax fastigheter ligger strategiskt placerade utmed ringlederna och större trafikleder.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 665 (593) miljoner kronor och driftnettot ökade med 14 % till 534 (469) miljoner kronor, beroende på fastighetsförvärv som skett 2020 och 2021. Sagax har under 2021 investerat 236 (237) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 41 400 kvadratmeter och hyresavtal om 48 500 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal för avflyttning om 17 100 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 24 300 kvadratmeter under 2021.

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2021 förvärvades tre fastigheter i Helsingfors omfattande sammanlagt 68 800 kvadratmeter uthyrningsbar area för 971 miljoner kronor. Tre fastigheter omfattande 1 200 kvadratmeter uthyrningsbar area avyttrades under året för 83 miljoner kronor.



Under andra kvartalet 2021 förvärvades fastigheten Högberginhaara 9 i Helsingfors. Fastigheten omfattar 5 100 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.

Nederländerna

Sagax fastighetsbestånd i Nederländerna omfattade 121 fastigheter med 571 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 420 miljoner kronor.

Korta fakta

	2021	2020
Antal fastigheter	121	89
Uthyrningsbar area, kvm	571 000	466 000
Hyresvärde, Mkr	420	337
Ekonomisk vakansgrad, %	4	4
Antal hyresavtal	226	171
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	6 090	4 262
Driftnetto, Mkr	323	263
Direktavkastning per 31 december, %	5,9	7,2

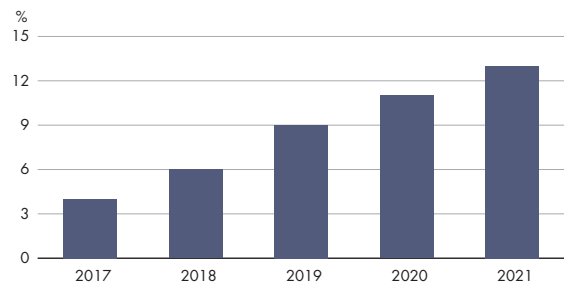
Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
< 1 % av Sagax årshyra	401	12	226	2
	401	12	226	2

Segmentets andel av Sagax



Andel av koncernens marknadsvärde



Fastighetsbeståndet i marknadssegment Nederländerna omfattade vid årsskiftet 121 fastigheter med 571 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Nederländerna utgör 15 % av Sagax uthyrningsbara area och 12 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna under året uppgick till 355 (291) miljoner kronor och driftnettot ökade med 23 % till 323 (263) miljoner kronor, beroende på fastighetsförvärv.

Sagax har under 2021 investerat 46 (56) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat tolv nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 11 800 kvadratmeter och 23 hyresavtal om 67 300 kvadratmeter har förlängts. 14 uppsägningar för avflyttning har mottagits under året med en uthyrningsbar area om 21 600 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till –9 800 kvadratmeter under 2021.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2021 har 33 fastigheter förvärvats i Nederländerna omfattande sammanlagt 105 500 kvadratmeter uthyrningsbar area för 1 039 miljoner kronor, motsvarande 20 % av Sagax investeringar under 2021. En fastighet omfattande 700 kvadratmeter uthyrningsbar area avyttrades under året för tre miljoner kronor.



Under andra kvartalet 2021 förvärvades fastigheten Linschotenstraat 100 i Rotterdam. Fastigheten omfattar 1 500 kvadratmeter uthyrningsbar area samt 2 000 kvadratmeter mark och är fullt uthyrd.

Paris

Sagax fastighetsbestånd i Paris omfattade 97 fastigheter med 369 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 390 miljoner kronor.

Korta fakta

	2021	2020
Antal fastigheter	97	82
Uthyrningsbar area, kvm	369 000	305 000
Hyresvärde, Mkr	390	317
Ekonomisk vakansgrad, %	4	4
Antal hyresavtal	395	303
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 678	3 465
Driftnetto, Mkr	245	225
Direktavkastning per 31 december, %	6,1	7,0

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	36	1	1	36
< 1 % av Sagax årshyra	350	11	394	1
	386	12	395	1

Segmentets andel av Sagax

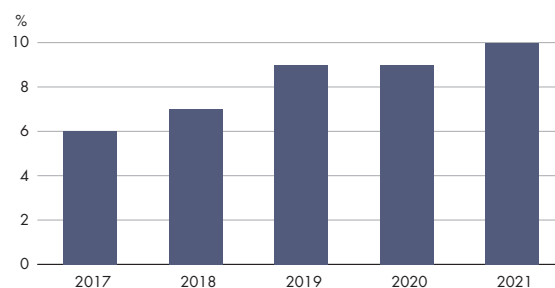
11% 10% 10%

Hyresvärde

Fastigheternas
marknadsvärde

Uthyrningsbar
area

Andel av koncernens marknadsvärde



Vid utgången av 2021 ägde Sagax 97 fastigheter med 369 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadssegmentet Paris. Det utgör 10 % av uthyrningsbar area och 11 % av Sagax hyresvärde.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 321 (299) miljoner kronor och driftnettot ökade med 9 % till 245 (225) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv.

Sagax har under 2021 investerat 23 (22) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 55 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 19 500 kvadratmeter och 19 hyresavtal om 14 500 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp 44 avtal för avflyttning om 19 200 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 300 kvadratmeter under 2021.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2021 har 15 fastigheter förvärvats i Paris för 667 miljoner kronor omfattande 64 900 kvadratmeter uthyrningsbar area.



Under fjärde kvartalet 2021 förvärvade Sagax en fastighet i Paris omfattande 13 200 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheten är belägen 12 kilometer från centrala Paris och består av lager-, logistik- och kontorslokaler.

Universitetsstäder i Finland

Sagax fastighetsbestånd i Universitetsstäder i Finland omfattade 64 fastigheter med 427 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 429 miljoner kronor.

Korta fakta

	2021	2020
Antal fastigheter	64	66
Uthyrningsbar area, kvm	427 000	356 000
Hyresvärde, Mkr	429	326
Ekonomisk vakansgrad, %	3	3
Antal hyresavtal	314	295
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	4 217	3 180
Driftnetto, Mkr	273	263
Direktavkastning per 31 december, %	7,9	8,0

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

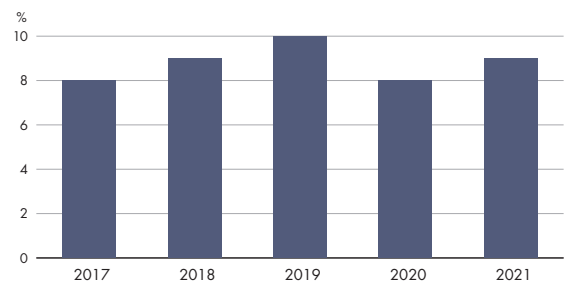
	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	62	2	1	62
< 1 % av Sagax årshyra	352	11	313	1
	415	12	314	1

Segmentets andel av Sagax

12 % 9 % 11 %

Hyresvärde Fastigheternas marknadsvärde Uthyrningsbar area

Andel av koncernens marknadsvärde



Sagax fastighetsbestånd i marknadssegmentet Universitetsstäder i Finland omfattade vid årsskiftet 64 fastigheter med 427 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet består av städerna Jyväskylä, Tammerfors, Uleåborg samt Åbo. Segmentet utgör 11 % av Sagax uthyrningsbara area och 12 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 350 (335) miljoner kronor. Driftnettet ökade med 4 % till 273 (263) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv under 2020 och 2021.

Sagax har under 2021 investerat 47 (28) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Under året har Sagax tecknat 35 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 16 500 kvadratmeter samtidigt som hyresavtal om 16 800 kvadratmeter har förlängts. Hyresgäster har under året sagt upp avtal för avflyttning om 8 300 kvadratmeter, vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 8 200 kvadratmeter under 2021.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2021 har 13 fastigheter förvärvats omfattande 81 900 kvadratmeter uthyrningsbar area för 1 095 (97) miljoner kronor. 15 fastigheter om 9 700 kvadratmeter uthyrningsbar area har avyttrats under året.



Under tredje kvartalet 2021 förvärvades fastigheten Jasperintie 310 i segmentet Universitetsstäder i Finland. Fastigheten omfattar 5 800 kvadratmeter uthyrningsbar area och samtliga lokaler är uthyrda.

Madrid & Barcelona

Sagax hade den 31 december 2021 ett fastighetsbestånd omfattande 76 fastigheter med 259 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadssegmentet. Hyresvärdet uppgick till 140 miljoner kronor.

Korta fakta

	2021	2020
Antal fastigheter	76	67
Uthyrningsbar area, kvm	259 000	235 000
Hyresvärde, Mkr	140	116
Ekonomisk vakansgrad, %	8	13
Antal hyresavtal	78	64
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 263	1 813
Driftnetto, Mkr	105	90
Direktavkastning per 31 december, %	4,9	5,0

Segmentets andel av Sagax

4%

Hyresvärde

5%

Fastigheternas
marknadsvärde

7%

Uthyrningsbar
area

Sagax fastighetsbestånd i marknadssegmentet omfattade vid årets utgång 76 fastigheter med 259 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet utgör 7 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 4 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna ökade till 119 (105) miljoner kronor. Driftnettot ökade till 105 (90) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv under 2020 och 2021.

Sagax har under året tecknat 20 nya hyresavtal omfattande 34 900 kvadratmeter uthyrningsbar area. Tolv hyresavtal om 19 200 kvadratmeter har sagts upp för avflyttning och tio hyresavtal om 30 700 kvadratmeter har förlängts under året. Nettouthyrningen uppgick till 15 700 kvadratmeter under 2021. Merparten av fastigheterna är uthyrda på triple netavtal.

Under 2021 har 31 miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

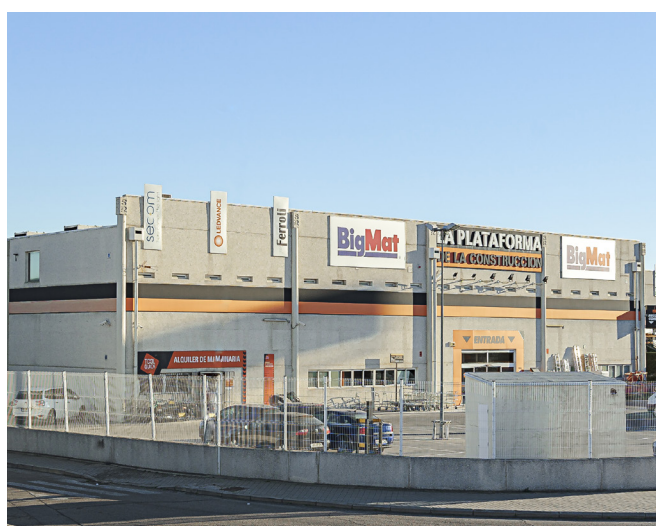
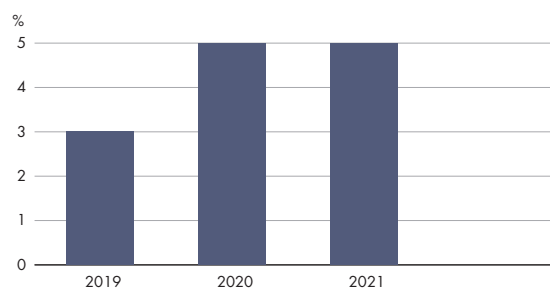
Under 2021 har åtta fastigheter förvärvats omfattande 31 700 kvadratmeter uthyrningsbar area för 268 miljoner kronor.

Inga fastigheter har avyttrats under 2021.

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyres- avtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
< 1 % av Sagax årshyra	102	3	78	1
	102	3	78	1

Andel av koncernens marknadsvärde



Under tredje kvartalet 2021 förvärvades en fastighet omfattande 6 500 kvadratmeter uthyrningsbar area och 11 000 kvadratmeter mark. Fastigheten är belägen 30 minuter från centrala Madrid och är fullt uthyrd.

Övriga Finland

Marknadsegmentet omfattade 67 fastigheter med 269 000 kvadratmeter uthyrningsbar area vid årets utgång. Hyresvärdet uppgick till 180 miljoner kronor.

Korta fakta

	2021	2020
Antal fastigheter	67	129
Uthyrningsbar area, kvm	269 000	326 000
Hyresvärde, Mkr	180	217
Ekonomisk vakansgrad, %	1	1
Antal hyresavtal	78	157
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 054	2 527
Driftnetto, Mkr	195	209
Direktavkastning per 31 december, %	7,8	7,9

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	47	1	1	47
< 1 % av Sagax årshyra	132	4	77	2
	179	5	78	2

Segmentets andel av Sagax

5%

Hyresvärde

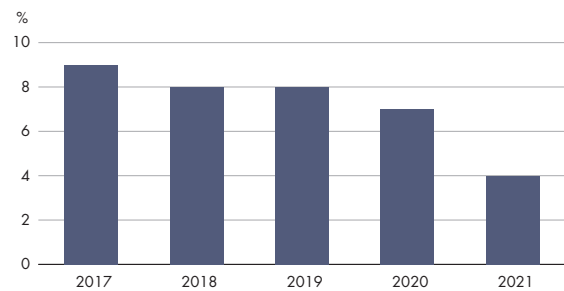
4%

Fastigheternas marknadsvärde

7%

Uthyrningsbar area

Andel av koncernens marknadsvärde



Segmentet Övriga Finland omfattade 67 fastigheter med 269 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet utgör 7 % av Sagax uthyrningsbara area och 5 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 217 (231) miljoner kronor och driftnettot 2021 minskade till 195 (209) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsavyttringar under året. Merparten av hyresavtalen är triple netavtal.

Sagax har inte tecknat några nya hyresavtal under 2021. Sex hyresavtal om 15 100 kvadratmeter har förlängts samt uppsägningar för avflyttning om 2 800 kvadratmeter har mottagits. Nettouthyrningen var följaktligen –2 800 kvadratmeter.

Sagax har under 2021 investerat 31 (14) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har tre fastigheter omfattande 8 800 kvadratmeter uthyrningsbar area förvärvats för 88 miljoner kronor. 65 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 65 400 kvadratmeter har avyttrats under 2021. Totalt avyttrades fastigheter till ett värde om 743 miljoner kronor varav 715 miljoner kronor avsåg livsmedelsfastigheter som förvärvades av Cibus Nordic Real Estate AB (publ).



Fastigheten Mottisenkatu 6 förvärvades under fjärde kvartalet 2021 och omfattar totalt 1 700 kvadratmeter uthyrningsbar area och 5 200 kvadratmeter mark. Lokalerna bestående av ytor för lager och lätt industri är fullt uthyrda.

Övriga Sverige

Sagax hade den 31 december 2021 ett fastighetsbestånd omfattande 30 fastigheter med 262 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i marknadssegmentet. Hyresvärdet uppgick till 154 miljoner kronor.

Korta fakta

	2021	2020
Antal fastigheter	30	30
Uthyrningsbar area, kvm	262 000	261 000
Hyresvärde, Mkr	154	149
Ekonomisk vakansgrad, %	2	0
Antal hyresavtal	26	28
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 001	1 886
Driftnetto, Mkr	141	143
Direktavkastning per 31 december, %	7,0	7,3

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	–	–	–	–
1–2 % av Sagax årshyra	47	1	1	47
< 1 % av Sagax årshyra	104	3	25	4
	150	5	26	6

Segmentets andel av Sagax

4%

Hyresvärde

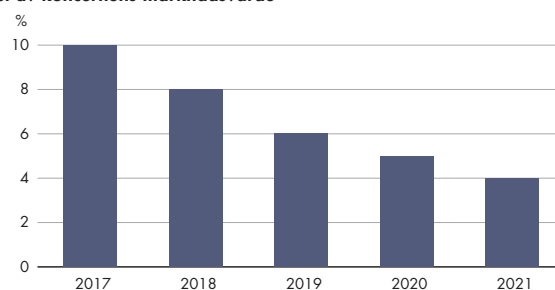
4%

Fastigheternas
marknadsvärde

7%

Uthyrningsbar
area

Andel av koncernens marknadsvärde



Sagax fastighetsbestånd i Övriga Sverige, omfattade vid årets utgång 30 fastigheter med 262 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet utgör 7 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 4 % av hyresvärdet.

FÖRVALTNING

Hyresintäkterna uppgick till 150 (151) miljoner kronor och driftnettot uppgick till 141 (143) miljoner kronor.

Sagax har inte tecknat några nya hyresavtal under 2021. Två avtal om 17 200 kvadratmeter har sagts upp för avflyttning och inga avtal har förlängts under året. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 7,7 (7,4) år. Merparten av fastigheterna är uthyrda med triple netavtal.

Under 2021 har 31 (7) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2021 förvärvades tre fastigheter omfattande 7 400 kvadratmeter uthyrningsbar area som sedan avyttrades till Fastighetaktiebolaget Ess-Sierra som är ett joint venture tillsammans med NP3 Fastigheter AB.



Under 2021 har Sagax investerat 11 miljoner kronor i Båtxan 6 i Malmö. Den totala investeringen för hyresgäst Anpassningen beräknas uppgå till 15 miljoner kronor och beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2022. Fastigheten omfattar 14 400 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.

Övriga Europa

Utänför övriga marknadssegment ägde Sagax 66 fastigheter med 328 000 kvadratmeter uthyrningsbar area vid årets utgång.

Korta fakta

	2021	2020
Antal fastigheter	66	59
Uthyrningsbar area, kvm	328 000	299 000
Hysesvärde, Mkr	289	239
Ekonomisk vakansgrad, %	–	3
Antal hyresavtal	77	42
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 933	3 093
Driftnetto, Mkr	236	202
Direktavkastning per 31 december, %	6,7	6,9

Marknadssegmentets fastighetsbestånd

Land	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area	Andel
Danmark	2	6 500	2 %
Tyskland	5	64 000	20 %
Frankrike exkl Paris	22	87 700	27 %
Spanien exkl Madrid & Barcelona	37	169 800	52 %
Summa	66	328 000	100 %

Segmentets andel av Sagax

8%

Hysesvärde

9%

Fastigheternas
marknadsvärde

9%

Uthyrningsbar
area

Sagax fastighetsbestånd i segmentet Övriga Europa omfattar 66 fastigheter med 328 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Segmentet utgör 9 % av Sagax uthyrningsbara area och 8 % av hyresvärdet.

De totala investeringarna inklusive fastighetsförvärv uppgick till 541 (1 603) miljoner kronor, motsvarande 11 % av koncernens investeringar under 2021.

FÖRVALTNING

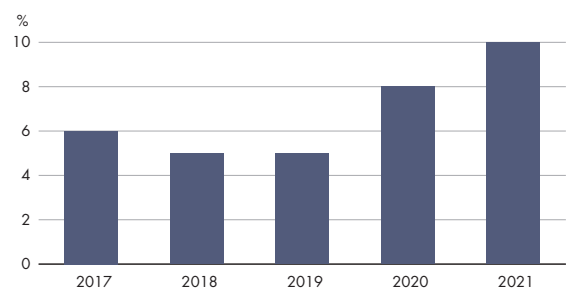
Hysesintäkterna uppgick till 255 (221) miljoner kronor och driftnettot 2021 ökade med 17 % till 236 (202) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv.

Vid årsskiftet fördelades hyresintäkterna på 77 hyresavtal. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 8,7 (9,3) år. Sagax har under året tecknat tre nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 4 700 kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp ett avtal för avflyttning om 3 100 kvadratmeter vilket betyder att nettouthyrningen i Övriga Europa uppgick till 1 600 kvadratmeter under 2021.

Fördelning av hyresavtal i marknadssegmentet

	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, Mkr
> 2 % av Sagax årshyra	197	6	2	98
1–2 % av Sagax årshyra	34	1	1	34
< 1 % av Sagax årshyra	71	2	74	1
	302	9	77	4

Andel av koncernens marknadsvärde



FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 2021 har sju fastigheter förvärvats för 541 miljoner kronor omfattande 31 500 kvadratmeter uthyrningsbar area. Inga fastigheter har avyttrats under året.



Under fjärde kvartalet 2021 förvärvades fyra fastigheter i Tarragona, Spanien. Fastigheterna är belägna 90 kilometer från Barcelona och omfattar 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Samtliga ytor är fullt uthyrda.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 46 067 miljoner kronor per 31 december 2021. Sagax direktavkastning och vägda direktavkastningskrav 2021 uppgick till 6,0 % respektive 6,3 %.

INTERNATIONELL REDOVISNINGSTANDARD

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS).

Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden enligt IAS 13 nivå 3.

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 673 (673) fastigheter uppgick den 31 december 2021 till 46 067 (37 548) miljoner kronor. Förändringen av fastigheternas redovisade värde under 2021 förklaras nedan. Fastighetsvärdering är förknippat med viss osäkerhet och baseras på antaganden om framtida utveckling för en rad olika parametrar.

Nettoinvesteringarna under 2021 uppgick till 4 132 (4 795) miljoner kronor eller 11 % (15 %) av ingående fastighetsvärde. Utöver detta har förändrade omräkningskurser från utländsk valuta påverkat värdet med 518 (-1 146) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för fastigheterna har varit positiv sedan 2010. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 % (6,5 %) per 31 december 2021.

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

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Fastighetsportföljens värde har stigit med 597 (100) miljoner kronor netto till följd av omförhandlingar, nyuthyrningar och avflyttningar under året, se tabell nedan över Realiserade värdeförändringar. Den allmänna marknadsvärdeförändringen har påverkat fastighetsvärdena med 3 273 (1 154) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Marknadsvärdeförändringen motsvarar 7,1 % av fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång.

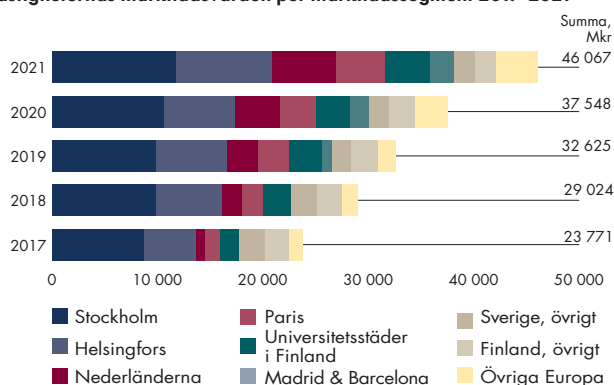
FASTIGHETER MED HÖGST MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax värdemässigt tio största fastigheter uppgick per 31 december 2021 till 7,4 (6,8) miljarder kronor. Detta motsvarade 16 % (18 %) av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio högst värderade fastigheter, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabell på sidan 33.

EXTERNA MARKNADSVÄRDERINGAR

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Sagax valt att använda oberoende värderingsföretag. De externa marknadsvärderingarna görs varje kvartal och omfattar majoriteten av Sagax fastigheter.

Fastigheternas marknadsvärden per marknadssegment 2017-2021



Förändring av fastigheternas redovisade värde

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

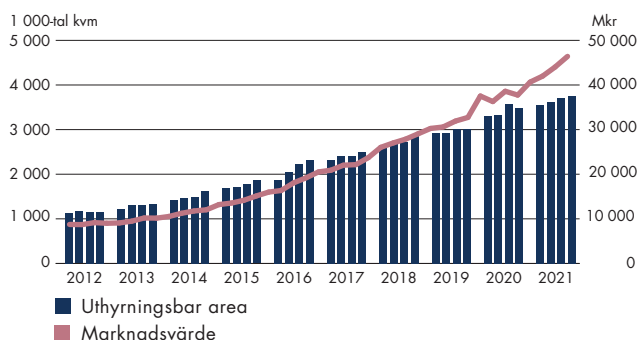
Realiserade värdeförändringar

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

Sagax bedömer att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. I nedanstående tabell över fördelning av värderingsobjekt redogörs

för vilka värderingsföretag som anlitas vid årsskiftet och hur många fastigheter som värderats av dem. Värderingsmetodik och analyser redovisas på sidan 92.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	19 200
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Hort de Ses Animes 2	Mallorca, Spanien	15 400
Inteckningen 5	Lund, Sverige	24 000
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	94 000
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Väinö Tannerin Tie 1 B	Vanda, Finland	20 700
Totalt		465 700

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Andel av fastighetsbeståndet
Savills	Sverige	16 %
CBRE	Finland	30 %
Jones Lang LaSalle	Nederländerna	17 %
Savills	Frankrike	18 %
Savills	Spanien	16 %
Savills	Tyskland	1 %
Cushman & Wakefield RED	Danmark	0 %
Totalt		98 %
Internvärdering		2 %
Totalt andel fastigheter Sagax 2021		100%

Finansiering

Eget kapital uppgick till 31 079 miljoner kronor vid utgången av 2021. De räntebärande skulderna uppgick till 26 354 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 42 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 651 %. Sagax har en rating om Baa3 med "positive outlook" från Moody's Investors Service.

BAKGRUND

Sagax bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Tillgångarna uppgick till 62 472 (46 622) miljoner kronor vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 92 % (91 %) av Sagax finansiering vid årets slut.

De finansiella kostnaderna uppgick till 447 (481) miljoner kronor inklusive räntekomponenten hänförlig till IFRS 16 Leasing om 28 (26) miljoner kronor och utgjorde verksamhetens största kostnad. För 2021 uppgick räntetäckningsgraden till 651 % (575 %) och belåningsgraden till 42 % (43 %) vid årets utgång. Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 4,0 (3,4) år vid årsskiftet. Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,3 (3,4) år vid årsskiftet vilket bedöms medföra låg refinansieringsrisk med beaktande av bolagets belåningsgrad och ställning i övrigt. Sagax har inga väsentliga kreditförfall under 2022.

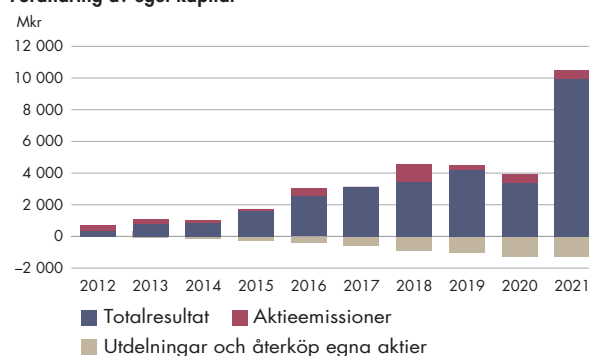
EGET KAPITAL

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Eget kapital uppgick till 31 079 (22 452) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 50 % (48 %).

Aktiekapitalet fördelades per 31 december 2021 på tre aktieslag, stamaktier av serie A, B samt D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under året inlöstes bolagets preferensaktier. Totalt fanns netto 26 832 854 A-aktier, 290 820 741 B-aktier och 126 261 329 D-aktier utestående. Innehav av återköpta egna aktier uppgick härutöver till 2 000 000 B-aktier. I nedanstående diagram redovisas förändringar av eget kapital sedan 2011 med angivande av orsaker till förändringarna.

Per 31 december 2021 uppgick eget kapital till 83,93 (55,19) kronor per A- och B-aktie och 35,00 (35,00) kronor per D-aktie. Stamaktier av serie D berättigar till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

Förändring av eget kapital



RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 42 % (43 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består huvudsakligen av sju börsnoterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 23 198 (14 698) miljoner kronor inom ramen för Sagax EMTN-program. Återstående räntebärande skuld bestod av ett icke-säkerställt företagscertifikatprogram om 2 891 (1 081) miljoner kronor samt skuld till banker om 265 (4 109) miljoner kronor. Banklånen utgjordes av revolverande kreditfaciliteter och checkräkningskrediter och tillhandahölls av Nordea, SEB, Swedbank samt ING. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 26 354 (19 828) miljoner kronor varav 24 009 (15 403) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2021 främst ökat till följd av fastighetsförvärv i Nederländerna, Spanien, Finland och Frankrike samt till följd av förvärv av börsnoterade aktier.

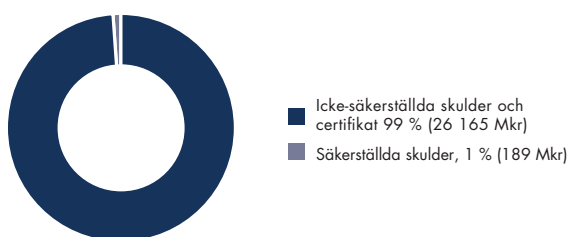
Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 408 miljoner kronor 2021 (minskat med 750 miljoner kronor föregående år).

Nettoskuld i förhållande till verksamhetens intjäning kan mätas som Nettoskuld/EBITDA. Den genomsnittliga nettoskulden motsvarade 5,8 (6,4) gånger EBITDA för 2021. Nettoskulden uppgick till 16 214 (17 114) miljoner kronor och beräknas som räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar om 676 (550) miljoner kronor, likvida medel om 84 (24) miljoner kronor och börsnoterade aktier om 9 380 (2 140) miljoner kronor. EBITDA uppgick till 2 799 (2 689) miljoner kronor och beräknas som driftnetto om 2 573 (2 397) miljoner kronor med avdrag för kostnader för central administration om 147 (132) miljoner kronor och med tillägg av erhållen utdelning om 373 (424) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag.

Finansiella nyckeltal

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2021 31 dec	2020 31 dec
Nettoskuld/totala tillgångar	< 65 %	27 %	37 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	9,4 x	6,5 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	0 %	11 %
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa3, Positive outlook	Baa3, Stable outlook

Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



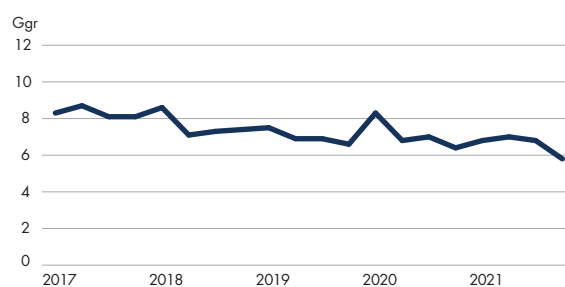
Finansieringskällor



Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 31 december 2020	19 828
Upptagna lån	13 997
Amorteringar	-7 880
Valutakursförändring	408
Räntebärande skulder 31 december 2021	26 354

Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



Åtaganden i låneavtal

Obligationslån

Ej säkerställda obligationslån motsvarade 50 % (39 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Obligationslånen uppgick till 23 198 (14 698) miljoner kronor. Sagax obligationer är emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program och är inregistrerade vid Euronext Dublin. Under 2021 emitterades obligationslån om nominellt 1 000 miljoner euro motsvarande 10 126 miljoner kronor. I not 17 redogörs för obligationslånen räntevillkor.

Åtaganden för obligationerna är bland annat att obligationslånen ska vara marknadsnoterade och att bolaget ska publicera kvartalsrapporter. För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har obligationsinnehavarna rätt att begära förtida återbetalning av lånen.

Åtagandena i Sagax EMTN-program är att nettoskulden ska understiga 65 % av totala tillgångar, att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 gånger samt att säkerställda skulder ska understiga 45 % av totala tillgångar.

För det fall Moody's Investors Service skulle sänka Sagax kreditrating till under Baa3 omfattas 56 % av obligationsvolymen emitterad under Sagax EMTN-program av villkor som höjer den fasta räntekuponen med 1,25 procentenheter.

Banklån

Banklånen motsvarade 1 % (11 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen uppgick till 265 (4 125) miljoner kronor. Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att Sagax ska återbetala lånet i förtid. Åtagandena utgörs typiskt av vissa finansiella nyckeltal som måste uppfyllas. Exempel på åtaganden är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden ska överstiga en viss nivå.

De finansiella åtaganden som finns i låneavtalen är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad. Övriga åtaganden är bland annat att de låntagande dotterbolagen är helägda, att dessa inte upptar ytterligare lån, att hyresavtalen efterlevs, att kreditgivare ska förse med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden.

För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har bankerna rätt att i vissa fall begära förtida återbetalning.

Certifikat

Sagax program för företagscertifikat ger bolaget möjlighet att både emittera i svenska kronor och euro. Rambeloppen för de tre programmen uppgår till 2 500 miljoner kronor respektive 200 och 500 miljoner euro. Löptiden för företagscertifikaten är högst ett år och vid årsskiftet var företagscertifikaten om motsvarande 2 891 (1 081) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,1 (0,1) år. Utestående företagscertifikat motsvarade 6 % (3 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet.

Sagax har ett åtagande att hålla tillgängliga långfristiga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående företagscertifikat.

Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax ska bedrivas. Finanspolicyen fastställs årligen av styrelsen och

anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Sagax får ta. Målsättningen för finansförvaltningen ska vara att:

- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Grön finansiering

Sedan 2019 har Sagax ett ramverk för grön finansiering. Ett obligationslån om 750 miljoner kronor med förfall i juni 2023 har emitterats inom ramverket varav 500 miljoner kronor med rörlig ränta och 250 miljoner kronor med fast ränta. Finansiering inom det gröna ramverket kan användas till förvärv, projekt samt refinansiering av befintliga fastigheter som uppfyller ställda miljökrav liksom till investeringar för energibesparingar och i förnyelsebar energi. De fastigheter Sagax finansierat inom ramverket är certifierade enligt BREEAM In-Use Very good eller Miljöbyggnad Silver. De gröna investeringar som finansierats inom ramverket avser främst investeringar i solcellspaneler.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 23 368 (17 977) miljoner kronor motsvarande 89 % (90 %) av de totala räntebärande skulderna. De redovisade kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 2 986 (1 851) miljoner kronor motsvarande 11 % (9 %) av de räntebärande skulderna, varav 2 891 (1 081) miljoner kronor avsåg certifikat. Företagscertifikat kan aldrig vara längre än 364 dagar och redovisas därför alltid som kortfristiga.

Kapitalbindning avseende 2022 enligt tabell på sidan 37 uppgick till 95 miljoner kronor, motsvarande 0,3 % av de räntebärande skulderna. Företagscertifikat om 2 891 miljoner kronor redovisas i denna tabell med förfall 2023 och 2024 då de täcks av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter som förfaller 2023 och 2024.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering och vanliga banklån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader utgör typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Bolaget begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om viss förutbestämmd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även refinansiering av de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 4,3 (3,4) år vid årets utgång.

Säkerheter för räntebärande bankkulder

Som säkerhet för de räntebärande bankskulderna var pantbrev om sammanlagt 4 749 (10 824) miljoner kronor pantsatta vid årsskiftet. Därutöver lämnas regelmässigt pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Bolagets bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Räntebindning

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntorna, och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet, har Sagax en väsentlig andel fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder bolaget olika typer av räntederivat. Sammantaget uppgick fasträntelån, exklusive företagscertifikat, samt räntederivat till 25 500 (18 453) miljoner kronor motsvarande 97 % (93 %) av bolagets räntebärande skulder. Fasträntelån, exklusive företagscertifikat, samt räntederivat i euro uppgick till 23 888 (15 667) motsvarande 99 % (102 %) av räntebärande skulder upptagna i euro.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivat uppgick till 4,0 (3,4) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas därmed endast i begränsad omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget. Den längre räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. I kombination med hög ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % och ett lågt inslag av fastighetskostnader blir bolagets förvaltningsresultat och kassaflöde förutsägbart. Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingens storlek, löptider och val av finansiellt derivat. Även förändringar av Stibor- och Euriborräntorna medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 1,4 % (1,8 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. I stapeldiagrammet nedan redovisas koncernens genomsnittliga räntenivå samt hur stor del som motsvaras av lånemarginal, kostnader för underliggande Stibor- eller Euriborräntor samt kostnad för räntebindning. Jämfört med förra årsskiftet är förändringen att lägre nivåer på fast ränta och lånemarginal minskat räntenivån med 0,3 procentenheter och att lägre räntebindningskostnader minskat räntenivån med 0,1 procentenheter.

Räntederivat

Sagax räntederivat om sammanlagt 2 802 (6 060) miljoner kronor i nominellt värde, motsvarande 367 % (95%) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor exklusive företagscertifikat respektive 77 % (81 %) inklusive företagscertifikat, begränsade följaktligen ränterisken den 31 december 2021.

Derivat utgörs av ränteswappar och räntetak. Motparter för derivatavtalen var Nordea, SEB, Swedbank, Danske Bank, Société Générale och ING. Räntederivat ingås i svenska kronor eller euro. De finansiella derivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orea-

liserade värdeförändringar i resultatet. Orealiserade värdeförändringar påverkar årets resultat men inte kassaflöde eller förvaltningsresultat.

Nominella ränteswappar

En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor eller Euribor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att Sagax erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. Vid negativ Stibor- och/eller Euriborränta kan Sagax möjlighet att säkerställa en fastränta baserat på swapavtal begränsas genom bankens eventuella krav på nollräntegolv i underliggande banklåneavtal. Ett nollräntegolv innebär att banklånets ränta inte tillåts understiga noll procent vilket innebär att banken utesluter betalning av ränta till låntagare. I sådana fall kan de rörliga ränteflödena under lån och swap inte kvittas och rörlig ränta återinförs som differens mellan lånets nollräntegolv och negativ marknadsränta i swapavtalet. En ränteswap kan ingås med olika löptider, till exempel 2, 5 eller 10 år. De nominella ränteswapparna hade på bokslutsdagen en genomsnittlig löptid om 5,2 (4,9) år. Vid årsskiftet omfattade ränteswapparna ett nominellt belopp om 880 (2 166) miljoner kronor, motsvarande 31 % (36 %) av räntederivat. Ingen premie erläggs för denna typ av derivat och derivatens värde är noll vid förfallotidpunkterna.

Räntetak

Räntetaken innebär att om räntan överstiger en i förväg bestämd räntenivå (strikeränta) erhåller bolaget ränta överstigande den nivån. Sagax betalar en premie för att ingå denna typ av derivatavtal. Räntetakens värde är noll vid förfallotidpunkterna. Räntetaken omfattade 1 922 (3 894) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet. Motsvarande 1 040 (2 724) miljoner kronor av räntetaken var denominerade i euro. Vid årsskiftet hade räntetaken en genomsnittlig löptid om 1,0 (1,6) år och en genomsnittlig strikeränta om 2,0 % (1,9 %). För räntetak i svenska kronor var den genomsnittliga löptiden 0,3 (0,9) år med 2,4 % (2,4 %) i genomsnittlig strikeränta och för räntetak i euro 1,7 (2,0) år respektive 1,7 % (1,7 %).

Värdering av räntederivat

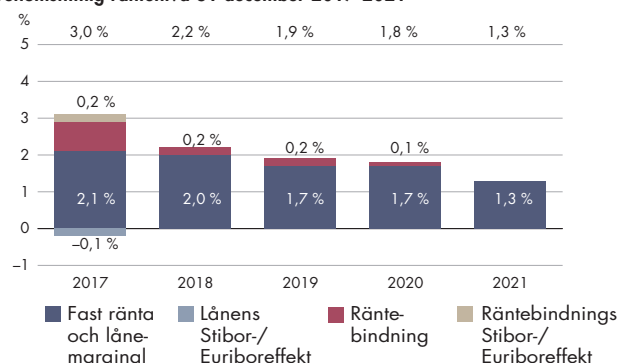
I enlighet med redovisningsreglerna ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Sagax marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2021

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

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

Genomsnittlig räntenivå 31 december 2017-2021



Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick till 5 039 (4 342) miljoner kronor motsvarande 8 % (9 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader samt leasingkulder i enlighet med IFRS 16.

Rörelsekapital

Det är Sagax uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet för den närmaste tolv månadersperioden är tillräckligt för de aktuella behoven. Med rörelsekapital avses här möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Den löpande verksamheten binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Sagax rörelsekapital uppgick den 31 december 2021 till 1 173 (–1 867) miljoner kronor. Rörelsekapitalförändringen är huvudsakligen hänförlig till koncernens innehav av börsnoterade aktier.

Nettoskuld

Nettoskulden uppgick till 16 214 (17 114) miljoner kronor. Sagax innehav av börsnoterade aktier har ökat till 9 380 (2 140) miljoner kronor till följd av högre aktiekurser samt förvärv och bestod huvudsakligen av aktier i NP3 Fastigheter AB, som i balansräkningen redovisas som intresseföretag, och Nyfosa AB.

Lånelöften

Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för företagscertifikatprogram uppgick den 31 december 2021 till 7 399

(5 424) miljoner kronor. Vid årsskiftet fanns avtal med SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, ING, Société Générale, J.P. Morgan och Deutsche Bank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 7 186 (5 061) miljoner kronor, varav 7 016 (5 025) miljoner kronor var outnyttjade. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, Société Générale och ING om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 403 (400) miljoner kronor varav 309 (323) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften. Kostnaderna för dessa lånelöften uppgick till 26 (22) miljoner kronor.

SAGAX KASSAFLÖDE UNDER 2021

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 346 (2 219) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag 2021 delvis återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhöles totalt 373 (424) miljoner kronor i utdelning från joint venture och intresseföretag, vilken inkluderats i det redovisade kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med netto 33 (338) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –7 023 (–5 543) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde netto 4 703 (2 926) miljoner kronor under året varav 13 997 (7 886) miljoner kronor till följd av upptagna lån. Totalt 7 880 (4 791) miljoner kronor i amorteringar belastade kassaflödet från finansieringsverksamheten och 792 (679) miljoner kronor betalades i utdelning till aktieägarna under året. Sammantaget har likvida medel förändrats med 59 (–62) miljoner kronor under 2021, se kassaflödesanalys på sidan 74.

Räntederivat 31 december 2021

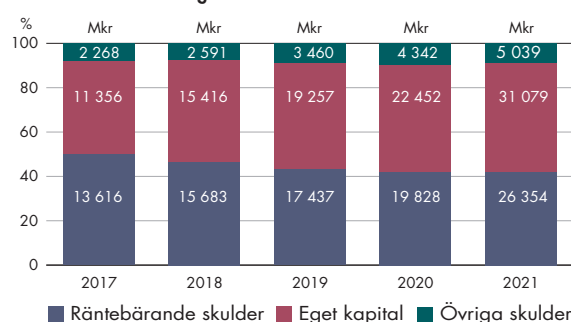
Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2022	800	–	2,5 %
2023	1 153	–2	1,5 %
2024	220	1	0,8 %
2025	–	–	–
2026	–	–	–
>2026	629	–73	1,7 %
Summa/genomsnitt	2 802	–75	1,8 %

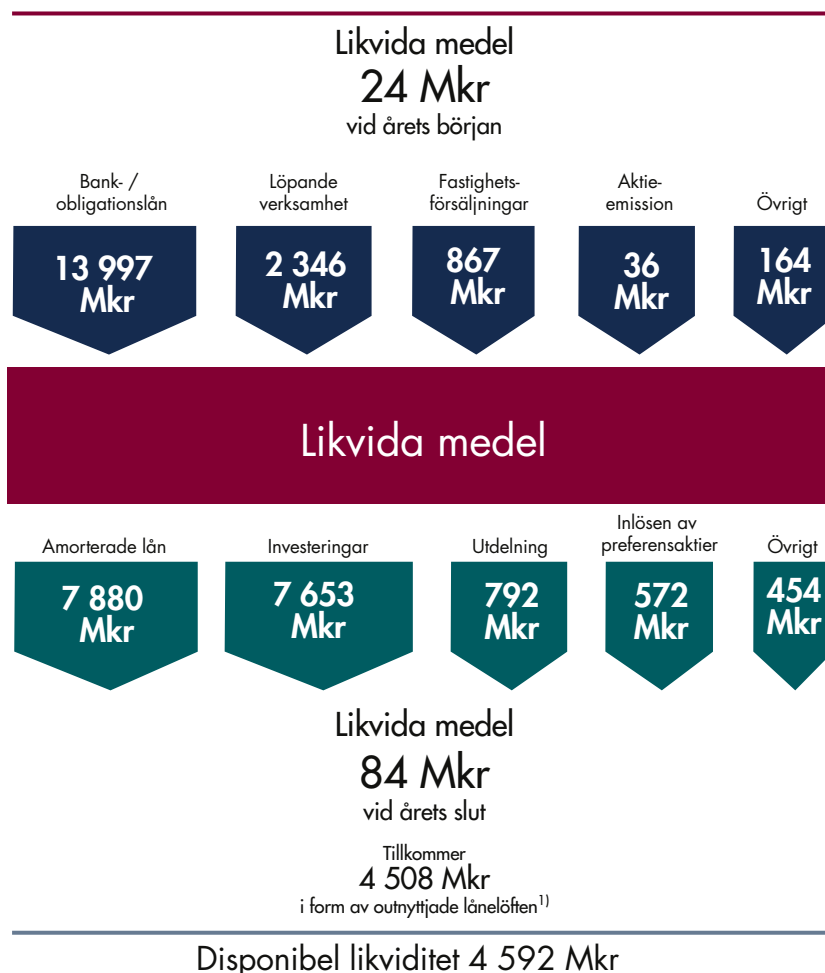
1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Nettoskuld

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

Kapitalstrukturens utveckling





1) Kreditfaciliteter motsvarande en volym av utestående företagscertifikat om 2 891 miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

KREDITRATING

Sagax har en rating från Moody's Investor Services om Baa3 med "positive outlook". Den erhållna ratingen är en så kallad investment grade rating och bedöms vara av godo för Sagax då det innebär en effektiv tillgång till den europeiska kapitalmarknaden, vilket i sin tur innebär en lägre refinansieringsrisk och möjliggör lägre finansieringskostnader och längre kapitaldurationer.

VALUTAEXPONERING

Sagax äger fastigheter i fem länder i euroområdet. Nettotillgångarna i euro uppgick vid årsskiftet till 658 miljoner euro, se vidstående tabell. Marknadsvärdet på fastigheterna i euroområdet uppgick till 3 147 miljoner euro och övriga tillgångar till 113 miljoner euro vid årets utgång. När bolaget tar upp lån i euro reduceras valutaexponeringen. Räntebärande skulder uppgick till 2 342 miljoner euro. Övriga skulder uppgick till 260 miljoner euro. Sammantaget uppgick nettotillgångarna i euro till 658 miljoner motsvarande 22 % av eget kapital.

Under 2021 nettoinvesterade Sagax motsvarande 4,2 miljarder kronor i fastigheter i Nederländerna, Frankrike, Spanien och Finland. Detta finansierades med ökad upplåning i euro om motsvarande 8,3 miljarder kronor.

Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2021	
	31 dec	31 dec
Förvaltningsfastigheter	3 147	2 492
Leasingavtal nyttjanderätt	7	7
Övriga anläggningstillgångar	56	57
Kassa och bank	6	2
Övriga omsättningstillgångar	43	32
Summa tillgångar	3 260	2 590
Räntebärande skulder	2 342	1 532
Uppskjuten skatteskuld	173	131
Räntederivat	0	2
Övriga skulder	87	80
Summa skulder	2 602	1 746
Nettotillgångar	658	844

Joint venture och intresseföretag

Förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 713 (565) miljoner kronor. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 464 (759) miljoner kronor och på derivat till 108 (-18) miljoner kronor. Det samlade andelsvärdet uppgick till 9 818 (6 833) miljoner kronor.

Hemsö Intressenter AB

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % ägs av Tredje AP-fonden (AP3).

Hemsö bidrog med 271 (223) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2021 efter att resultatet i Hemsö Intressenter belastats med kostnader för räntor.

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 441 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 76 miljarder kronor den 31 december 2021. 94 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet.

En genomsnittlig återstående hyresavtalstid om 9,6 (9,8) år bidrar i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 98 % (98 %). Direktavkastningen uppgick till 4,0 % (4,5 %) under 2021.

Under 2021 har 38 fastigheter förvärvats för 3 456 miljoner kronor och 5 fastigheter avyttrats för 2 030 miljoner kronor. Härutöver har 4 133

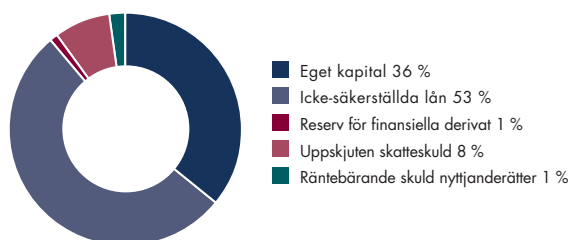
miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 3 294 miljoner kronor i nyproduktion och 839 miljoner kronor avseende nyuthyrningar och underhåll.

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 42 498 (38 652) miljoner kronor varav icke-säkerställda obligationslån uppgick till 33 555 (29 227) miljoner kronor. Hållbar finansiering uppgick till 17 % av räntebärande skulder.

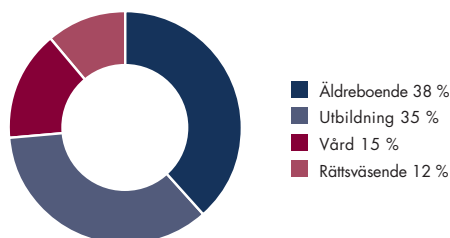
Samarbetet mellan Tredje AP-fonden och Sagax styrs av ett aktieägaravtal. Aktieägaravtalet reglerar till exempel styrelsesammansättning, verksamhetsinriktning, vinstutdelning, vissa finansieringsfrågor samt sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna avseende Sagax aktieinnehav i bolaget.

Hemsö har rating A+ från Fitch Ratings och rating A- från Standard & Poor's. För mer information se bolagets hemsida, hemso.se.

Kapitalstruktur 31 december 2021



Fastighetsvärde per segment 31 december 2021



Hemsö

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15
Hyresintäkter, Mkr	3 614	3 270
Förvaltningsresultat, Mkr	2 145	1 810
Årets resultat, Mkr	8 189	3 333
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	1 149	431
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	271	223
	2021 31 dec	2020 31 dec
Antal fastigheter	441	392
Hyresvärde, Mkr	3 899	3 429
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	75 737	62 240
Uthyrningsbar area, kvm	2 218 000	2 005 000
Hyresduration, år	9,6	9,8
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2
Räntebärande skulder, Mkr	42 498	38 652
Kapitalbindning, år	6,8	6,7
Räntebindning, år	6,3	6,2
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	161	-231
Sagax redovisade värde, Mkr	4 568	2 318

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresintäkter, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastigheternas marknadsvärde, Mkr
Äldreboende	223	1 392	965	9,4	98	29,0
Utbildning	136	1 119	718	10,9	99	26,7
Vård	57	624	308	8,1	96	11,5
Rättsväsende	25	479	226	8,5	96	8,6
Totalt	441	3 614	2 218	9,6	98	75,7

Söderport Property Investment AB

Sagax äger 50 % av Söderport Property Investment AB, resterande andel ägs av Nyfosa AB. Samarbetet mellan Nyfosa och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar. Aktieägaravtalet reglerar även hembud och hur försäljning av aktier i Söderport kan ske.

Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjs av Nyfosa. Söderport äger även 78,1 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning. Torslanda Property Investment AB äger och förvaltar företrädesvis kontorsfastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 2 690 miljoner kronor.

Söderport bidrog med 236 (217) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2021.

Motsvarande 73 % av Söderports hyresvärde om 900 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2021. Söderports

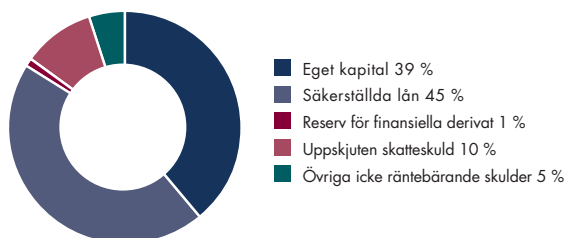
ekonomiska vakans uppgick till 43 (51) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 5 % (6 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 21 (21) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 93 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut. Under 2021 har 102 nya hyresavtal tecknats med en total uthyrningsbar area om 49 000 kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp 57 hyresavtal om totalt 74 000 kvadratmeter. Nettouthyrning uppgick följaktligen till -25 000 kvadratmeter. Under 2021 har också överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 72 000 kvadratmeter.

Under året har två fastigheter förvärvats för 81 miljoner kronor och en fastighet har avyttrats. De förvärvade fastigheterna har en uthyrningsbar area om 2 700 kvadratmeter. Under året har 249 miljoner kronor investerats i det befintliga fastighetsbeståndet.

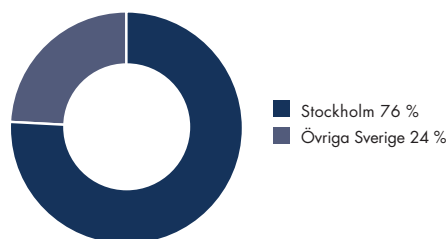
Direktavkastningen uppgick till 5,2 % (5,8 %) under 2021.

Söderports räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 6 209 (6 354) miljoner kronor med en genomsnittlig vägd kapitalbindning om 2,4 (3,5) år. Genomsnittlig vägd räntebindning uppgick till 2,3 (3,1) år.

Kapitalstruktur 31 december 2021



Fastighetsvärde per segment 31 december 2021



Söderport

	2021 jan-dec	2020 Jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Hyresintäkter, Mkr	853	818
Förvaltningsresultat, Mkr	504	466
Årets resultat, Mkr	1 900	844
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	905	404
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	236	217

	2021 31 dec	2020 31 dec
Antal fastigheter	83	82
Hyresvärde, Mkr	901	899
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	12 882	11 909
Uthyrningsbar area, kvm	743 000	778 000
Hyresduration, år	4,6	4,8
Ekonomisk vakansgrad, %	5	6
Räntebärande skulder, Mkr	6 209	6 354
Kapitalbindning, år	2,4	3,5
Räntebindning, år	2,3	3,1
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	-124	-219
Sagax redovisade värde, Mkr	2 622	1 909

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastigheternas marknadsvärde, Mkr
Stockholm	70	661	476 000	4,6	94	9 812
Övriga Sverige	13	240	266 500	4,5	99	3 070
Totalt	83	901	742 500	4,6	95	12 882

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

Ess-Sierra

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Hysesintäkter, Mkr	89	5
Förvaltningsresultat, Mkr	59	3
Årets resultat, Mkr	109	49
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	54	19
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	30	1

uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till 181 000 kvadratmeter varav 91 % utgörs av lagerlokaler/byggvaruhandel och 9 % av kontorslokaler.

Ess-Sierra

	2021 31 dec	2020 31 dec
Antal fastigheter	33	37
Hysesvärde, Mkr	86	91
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 429	1 440
Uthyrningsbar area, kvm	181 000	203 000
Hysesduration, år	6,6	6,8
Ekonomisk vakansgrad, %	–	–
Räntebärande skulder, Mkr	786	842
Kapitalbindning, år	2,9	4,0
Räntebindning, år	1,8	3,2
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–	–
Sagax redovisade värde, Mkr	291	264

INTRESSEFÖRETAG**NP3 Fastigheter AB**

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

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Sagax äger 25,9 % av rösterna och 25,4 % av kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet omfattade 97 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 4,8 miljarder kronor och ett hyresvärde om 361 miljoner kronor per 31 december 2021. För mer information se bolagets hemsida, emilshus.com.

Sagax intresseföretag

	NP3 Fastigheter AB		Fastighetsbolaget Emilshus AB	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	14	25	25
Hysesintäkter, Mkr	1 238	1 091	280	183
Förvaltningsresultat, Mkr	661	558	131	86
Årets resultat, Mkr	2 020	660	469	176
Sagax andel av årets totalresultat, Mkr	309	146	119	18
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	101	78	33	19
	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Antal fastigheter	446	388	97	69
Hysesvärde, Mkr	1 538	1 236	361	235
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	17 335	12 582	4 827	2 714
Uthyrningsbar area, kvm	1 784 000	1 436 000	580 700	360 427
Hysesduration, år	4,1	4,2	6,3	5,0
Ekonomisk vakansgrad, %	7	7	3	3
Räntebärande skulder, Mkr	10 467	7 668	2 839	1 731
Kapitalbindning, år	2,9	1,9	2,6	2,0
Räntebindning, år	2,0	1,7	2,0	1,0
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	–9	–73	10	–1
Sagax redovisade värde, Mkr	1 900	1 257	437	197

Aktuell intjäningsförmåga

Sagax har fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. För att underlätta bedömningen av bolagets ställning redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis samt en sammanställning över intjäningsförmågans utveckling sedan 2016.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2022. Det är viktigt att notera att den ej är jämförbar med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året 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. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 18 % (19 %) schablonskatt. Sagax resultatandelar från joint venture och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2021

I tabellen på nästa sida presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga under åren 2016-2021 och förändringarna mellan årsskiften

redovisas uppdelat på förändringar i befintligt fastighetsbestånd, fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar samt valutaeffekter. Även uppgifter om investeringar och avyttringar under respektive år presenteras i tabellen. Det kan noteras att investeringar i befintligt fastighetsbestånd kan ge effekt på intjäningsförmågan med viss fördröjning beroende på om det fortfarande är en pågående investering och om till exempel inflyttning har skett.

Fastighetsförvärv 2021 har medfört att hyresvärdet ökat med 370 miljoner kronor och fastighetskostnaderna med 40 miljoner kronor. Vakanser i förvärvat fastighetsbestånd ökade vakansvärdet med 14 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot med 317 miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under året.

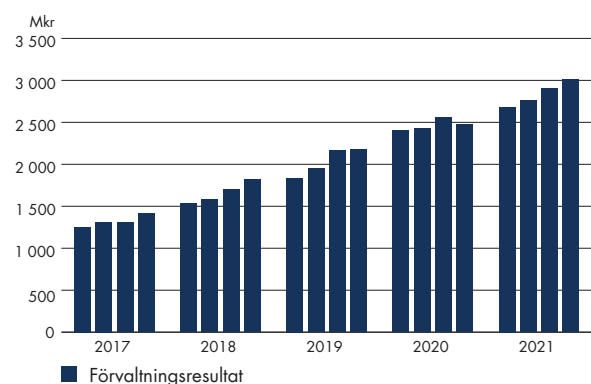
Fastighetsförsäljningar under året minskade hyresvärdet med 94 miljoner kronor samtidigt som fastighetskostnaderna minskade med 16 miljoner kronor. Totalt minskade driftnettot med 69 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året. Eurokursens utveckling har medfört att driftnettot ökade med 32 miljoner kronor.

Finansnettot har förändrats med 5 % till -354 miljoner kronor och förklaras främst av lägre genomsnittlig räntenivå. Resultat efter schablonskatt som tillfaller A- och B-aktieägarna har ökat med 29 % (14 %) till 2 218 (1 723) miljoner kronor, motsvarande 6,98 (5,40) kronor per A- och B-aktie.

Aktuell intjäningsförmåga

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

Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2016–2021

Belopp i miljoner kronor	2016					2017					2018				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2017	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2018	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2019
Hyresvärde	32	31	399	-36	1 880	34	30	166	-13	2 099	53	54	322	-17	2 510
Vakans	1	-1	-63	2	-121	16	-1	-22	6	-122	-4	-3	-7	4	-132
Hyresintäkter	34	30	336	-34	1 759	51	30	144	-7	1 977	49	51	315	-13	2 378
Fastighetskostnader	-18	-4	-59	8	-268	-29	-4	-35	3	-333	-34	-14	-40	6	-395 ¹⁾
Driftnetto	16	26	278	-26	1 491	22	26	110	-4	1 644	22	26	110	-4	1 644
Central administration					-68					-77					-132
Resultatandel från joint venture					271					290					372
Finansnetto					-418					-448					-387
Förvaltningsresultat					1 277					1 410					1 816
Skatt					-281					-310					-400
Resultat efter skatt					996					1 100					1 416
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					117					34					34
– ägare av D-aktier					37					127					204
– ägare av A- och B-aktier					843					939					1 178
Investeringar och avyttringar	252	-	3 477	-949		346	-	1 384	-41		456	-	3 026	-24	

Belopp i miljoner kronor	2019					2020					2021				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2020	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastighets- försälj- ningar	1 jan 2021	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2022
Hyresvärde	58	25	271	-128	2 735	64	-73	302	-3	3 024	118	40	370	-94	3 459
Vakans	14	-1	-21	4	-135	-13	3	-15	1	-159	31	-2	-14	9	-135
Hyresintäkter	71	23	251	-124	2 600	51	-70	286	-2	2 865	149	38	357	-85	3 324
Fastighetskostnader	-21	-4	-39	13	-466	-21	-13	13	-30	-495	-38	-6	-40	16	-563
Driftnetto	50	19	212	-111	2 134	38	-57	256	-2	2 370	111	32	317	-69	2 761
Central administration					-122					-132					-147
Resultatandel från joint venture och intresseföretag					539					638					780
Finansnetto					-352					-372					-354
Leasingkostnader					-22					-26					-28
Förvaltningsresultat					2 178					2 479					3 012
Skatt					-414					-471					-542
Resultat efter skatt					1 764					2 008					2 470
varav tillkommer															
– ägare av preferensaktier					34					34					-
– ägare av D-aktier					216					252					252
– ägare av A- och B-aktier					1 515					1 723					2 218
Investeringar och avyttringar	707	-	2 836	-1 413		666	-	5 585 ²⁾	-1 456 ²⁾		658	-	4 824	-1 351	

1) 30 miljoner kronor har omrubricerats till leasingkostnader från och med 1 januari 2019.

2) Inkluderar förvärv och avyttringar av en portfölj om 37 fastigheter där ett joint venture upprättades tillsammans med NP3 Fastigheter AB.

Risker och riskhantering

Sagax är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har betydelse för verksamheten.

MARKNADSRISKER

Fastigheternas värdeförändring

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge, förändring i utbud eller efterfrågan eller till följd av fastighets specifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrade tekniska standard eller olyckor med materiella skador som följd.

Därutöver måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar fastighetsvärderingar och i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Hantering

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot övriga ovan beskrivna händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

I not 13 redovisas känslighetsanalys för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter och fastighetskostnader.

Transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt belopps- och tidsbegränsade.

Hantering

Risker förebyggs genom att säkerställa att Sagax genomför relevanta kontroller och undersökningar samt att rätt kompetens finns i organisationen eller anlitas vid behov.

Covid-19-pandemin

Covid-19-pandemin medförde att osäkerheten ökade. Påverkan på Sagax har varit begränsad och specifika risker relaterade till pandemin bedöms vara av ringa omfattning. Sagax drabbades inte av några ökade hyresförluster under 2021 på grund av Covid-19-pandemin.

FINANSIELLA RISKER

Finansiering

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån, kreditfaciliteter och företagscertifikat. Sagax har en rating från Moody's Investor Services om Baa3 med "positive outlook". Den erhållna ratingen är en så kallad investment grade rating och bedöms vara av godo för Sagax då det innebär en effektiv tillgång till den europeiska kapitalmarknaden. Förutsättningarna på kapital- och kreditmarknaderna kan förändras, vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller ej kan ske till skäliga villkor. Därutöver kan försvagad konjunktur, förändring i utbud eller efterfrågan på bolagets lokaler inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning samt nyckeltal, vilket kan leda till sänkt kreditbetyg och därmed försvåra möjligheten till refinansiering av befintliga skulder.

Hantering

I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Sagax efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid samt att använda flera olika finansieringskällor. Därutöver följer bolaget även relevanta nyckeltal för att säkerställa att den långsiktiga kreditvärdigheten bibehålls. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

I tabellen nedan redovisas dels belåningsgradens känslighet för förändringar av fastighetsvärden, dels räntetäckningsgradens känslighet för förändringar av fastigheternas uthyrningsgrad.

Effekt på belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2021

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

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2021

Förändring, %	-10	-5	0	5	10
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, %	582	617	651	ET	ET

Ränterisk

Räntekostnader är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras vilket i sin tur kan påverka ränteläget. Riksbankens och den europeiska centralbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Hantering

För att reducera Sagax exponering mot ett eventuellt stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Den 31 december 2021 uppgick andelen fasträntelån exklusive företagscertifikat till 86 % av Sagax räntebärande skulder. En höjning av marknadsräntorna bedöms därför få en marginell effekt på Sagax räntekostnader.

Valutarisk

Sagax är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i euro. Sagax rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter som är i euro är omräknade till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor.

Sagax ägde vid årsskiftet 203 (267) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 119 (102) fastigheter i Frankrike, 121 (89) fastigheter i Nederländerna och 113 (100) fastigheter i Spanien, vilket medför en exponering mot eurokursen.

Marknadsvärdet på dessa fastigheter uppgick vid samma tidpunkt till 31 179 (25 014) miljoner kronor.

Fastigheterna är finansierade med eget kapital och externa lån. Den 31 december 2021 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 24 009 (15 339) miljoner kronor.

Hantering

Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i euro finansieras genom upplåning i euro. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Exponering

Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 729 (8 471) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. En förändring av valutakursen SEK/EUR med 10 % påverkar förvaltningsresultatet med 168 miljoner kronor.

Likviditetsrisk

Koncernen definierar likviditetsrisk som risken att inte ha tillgång till likviditet eller kreditlöften för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar. Brist på likviditet för att täcka förfallna betalningar kan ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Hantering

Sagax har ett positivt operativt kassaflöde och kommer att ha ett begränsat refinansieringsbehov under de närmaste åren; se not 17 där förfalldatum för koncernens finansiering presenteras. Sagax rörelsekapital uppgick till 1 173 (–1 867) miljoner kronor vid årsskiftet. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 7 399 (5 424) miljoner kronor, inklusive lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för utnyttjande av kreditfaciliteterna.

OPERATIONELLA RISKER

Hyresintäkter- och hyresutveckling

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror som påverkas av den ekonomiska utvecklingen, demografisk tillväxt samt omfattningen av nybyggnationer på marknaden.

Hantering

För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet, även om detta kan medföra något lägre intjäning. Detta är av särskild vikt i förhållande till större hyresgäster.

Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år har normalt ett tillägg kopplat till konsumentprisindex i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga de är helt eller delvis inflationsjusterade. 100 % av Sagax hyresintäkter var vid årsskiftet kopplade till KPI eller liknande index.

Kreditrisk

Sagax primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen.

Hantering

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

I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har god finansiell ställning.

Drifts- och underhållskostnader

De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader samt kostnader för fastighetsskatt. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal kan de påverka bolagets resultat negativt. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet

Känslighetsanalys per 31 December 2021¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultatet, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1%	+/-34	+/-28	+/-28
Hysesintäkter	+/-1%	+/-33	+/-27	+/-27
Fastighetskostnader	+/-1%	-/+6	-/+4	-/+4
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10%	+/-168	+/-133	+/-673
Ändrad hyresnivå vid kontraktförfall 2022	+/-10%	+/-49	+/-40	+/-40

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intressebolag

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

Hantering

Hysesförhållandet för lokaler för lager och lätt industri karaktäriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drifts- och underhållsansvar. För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftskostnadsförändringar är således relativt begränsad.

Operationell risk och risk för bristande IT-säkerhet

Den digitala utvecklingen går snabbt framåt och skapar en mängd möjligheter i sättet att möta krav från hyresgäster och andra intressenter. Den digitala utvecklingen kan dock också vara förknippad med ökade risker vid till exempel hanteringen av personuppgifter eller konfidentiell information. Koncernens verksamhet är beroende av väl anpassade IT-system, effektiv intern kontroll, kompetensutveckling samt tillgång till tillförlitliga värderings- och riskmodeller som ger underlag för att minska operativa risker. Bristande IT-säkerhet eller bristfälliga rutiner kan resultera i förstörd eller förlorad data, vilket kan ha negativ inverkan på Sagax verksamhet.

Hantering

Sagax arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, som att utveckla sina administrativa rutiner, policyer och riktlinjer för IT-säkerhet. Sagax använder brandväggar, e-postfilter, backupsystem och antivirusprogram för att förhindra IT-relaterade driftstörningar.

Organisatorisk risk

Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

Hantering

Bolagets tillväxt har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Regelbundna utvecklingssamtal genomförs med all personal bland annat för att identifiera behov av kompetensutveckling. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och Sagax har även upprättat årliga incitamentsprogram för att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare.

LEGALA RISKER

Regelefterlevnad och affärsetik

Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsyns-sanktioner, ryktesförluster och avnotering. Vissa regelverk är öppna för tolkning (IFRS), innebärande att eventuell regelövervakare och Sagax kan ha olika uppfattning. Risker finns även inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Sagax kan drabbas av dessa risker genom medarbetares eller uppdragstagares agerande.

Hantering

- Utbildning i policyer för all personal
- Sagax uppförandekod för leverantörer kravställs i avtal
- Visselblåsarfunktion

Skatter och ändrad lagstiftning

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med koncernens tolkning av gällande skattelagar, förordningar och rättspraxis samt i enlighet med råd från skatterådgivare. Det kan dock inte uteslutas att koncernens tolkning är felaktig eller att sådana föreskrifter eller rättspraxis ändras med potentiell retroaktiv verkan. Beslut från skattemyndigheter och förvaltningsdomstolar kan komma att ändra koncernens tidigare eller nuvarande skattesituation, vilket kan påverka koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Sagax har i sin redovisning beaktat uppskjuten skatt beräknat på skillnaden mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader, se not 14. Sagax har även beaktat uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott i koncernbolagen. Konsekvensen blir att Sagax resultat och egna kapital är exponerat för förändringar i skattelagstiftning i de länder som koncernen har verksamhet i.

Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja underskott från tidigare år. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljöfrågor, kan få negativa konsekvenser för bolaget. I not 12 redogörs för Sagax skattekostnader.

Hantering

Risker förebyggs genom att säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen eller engageras vid behov. Härutöver utförs de kontroller och utredningar som rör skatterelaterade frågor noggrant.

Miljörisk

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning i de länder Sagax äger fastigheter att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd, det vill säga är verksamhetsutövare.

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt tillämplig miljölagstiftning. Sådana krav kan påverka Sagax negativt.

Varje sådan händelse eller väsentlig minskning av fastigheternas värde, eller miljöfrågor som inte är kända eller inte kan identifieras vid tidpunkten för förvärvet, eller som inträffar vid ett senare tillfälle, kan ha en väsentligt negativ inverkan på Sagax verksamhet och koncernens finansiella ställning.

Hantering

Det är angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan.

Sagax genomför miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva för att identifiera miljö- och hälsorisker och bolaget har som målsättning att all nyproduktion miljöcertifieras.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. Sagax har heller inte identifierat några väsentliga miljörisiker.

KLIMATRISK

En höjd vattennivå, ökad nederbörd eller andra förändringar i den fysiska miljön skulle kunna medföra skador på Sagax fastigheter. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader.

Det kan även föreligga risker för olönsamma investeringar om klimatriskerna inte beaktas. Därtill kan klimatpolitiska beslut påverka Sagax, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.

Hantering

Sagax har som målsättning att all nyproduktion ska miljöcertifieras. Fastigheter i befintligt bestånd miljöcertifieras om förutsättningar för det finns till exempel vid omfattande ombyggnationer. Därutöver följer Sagax utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet.

Aktien och ägarna

Sagax aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde uppgick den 31 december 2021 till 101 miljarder.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 780 351 117 kronor och fördelades på totalt 445 914 924 aktier varav 2 000 000 B-aktier i eget förvar. Kvotvärdet per aktie är 1,75 kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq, Stockholm, Large Cap.

Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B- respektive D-aktie berättigar till en tiondel röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

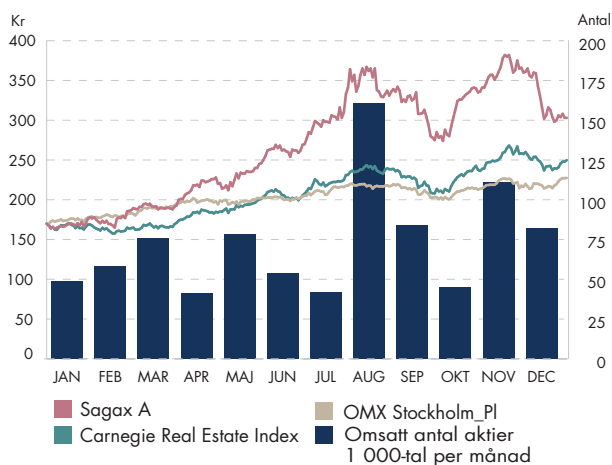
I enlighet med beslut på extra bolagsstämma har Sagax i april 2021 löst in samtliga preferensaktier. Därutöver har Sagax med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2018/2021 under juni 2021 emitterat 374 065 stamaktier av serie B.

UTDELNINGSPOLICY

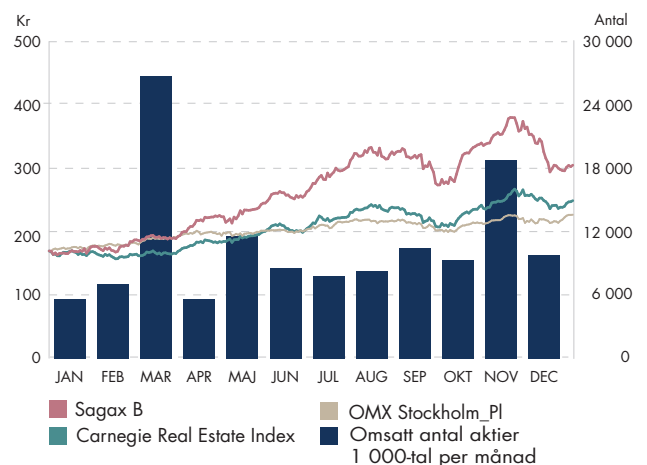
Sagax utdelningspolicy är att den sammanlagda utdelningen ska uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär överförs till aktieägarna. Stamaktier av serie D ger rätt till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A och B, dock maximalt 2,00 kronor per aktie.

Styrelsen föreslår årsstämman 2022 att besluta om att utdelning ska ske med 2,15 (1,65) kronor per A- respektive B-aktie. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor i enlighet med bolagsordningen. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 935 (776) miljoner kronor, motsvarande 33,5 % (32,5 %) av förvaltningsresultatet.

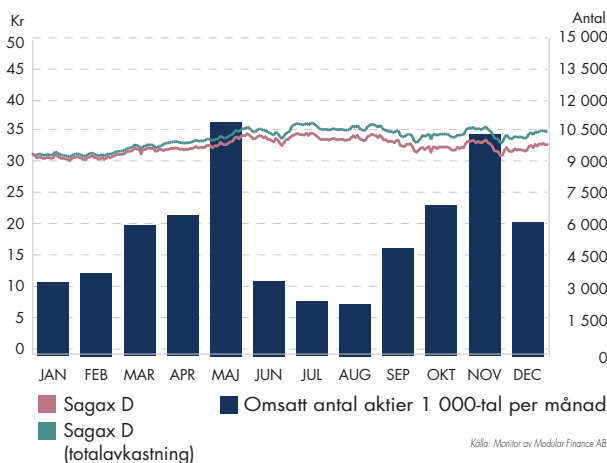
A-aktiens kursutveckling 2021



B-aktiens kursutveckling 2021



D-aktiens utveckling 2021



Aktiehandeln 2021

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

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare 1 163 628 teckningsoptioner 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.

Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 11 maj 2022 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya stamaktier i juni 2025 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

LIKVIDITETSGARANTI

Carnegie Investment Bank agerar likviditetsgarant för bolagets A- och D-aktier inom ramen för Nasdaq Stockholms system för likviditetsgaranti. Avtalet med Carnegie innebär att likviditetsgaranten ställer köp- och säljkurs i orderboken för Sagax A- och D-aktier samtidigt som likviditet tillförs genom en garanterad volym aktier på köp- och säljsidan i respektive orderbok. Syftet med avtalet är att främja aktiernas likviditet.

BÖRSKURS RELATIVT BOLAGETS UTVECKLING

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv-månadersbasis uppgick till 7,99 (6,62) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 38,2 (25,5).

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 83,84 (55,09) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 97,92 (66,38) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 364 % (308 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 311 % (255 %) av substansvärdet per B-aktie.

Största aktieägare 31 december 2021¹⁾

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

1) Aktieägarstruktur per 31 december är baserad på uppgifter från Monitor samt Euroclear Sweden.

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

Aktieägarstruktur 31 december 2021¹⁾

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

1) Inklusive aktier som innehas av Sagax.

Nyckeltal per B-aktie

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

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

Aktiekursutveckling och volatilitet

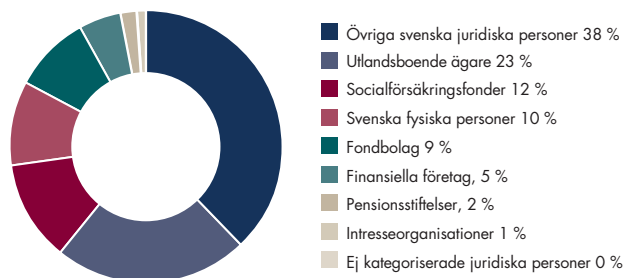
Utveckling ²⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	80 %	80 %	4 %	47 %	35 %
2 år	118 %	124 %	-8 %	41 %	52 %
3 år	295 %	371 %	5 %	121 %	97 %
4 år	487 %	525 %	14 %	150 %	82 %
5 år	555 %	650 %	20 %	177 %	94 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	33 %	27 %	13 %	20 %	15 %
2 år	37 %	32 %	18 %	26 %	20 %
3 år	37 %	26 %	12 %	20 %	14 %
4 år	35 %	24 %	11 %	15 %	14 %
5 år	36 %	26 %	11 %	15 %	14 %

1) Beräknade per 31 december 2021.

2) Utvecklingen inkluderar ej återinvesterad utdelning för Sagax aktier eller för Carnegie Real Estate Index och OMX Stockholm PI.

Ägarkategorier, aktiekapitalandel

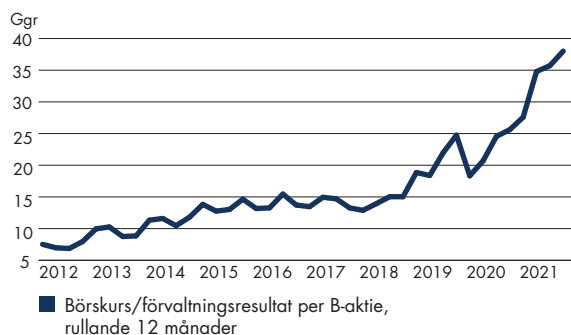


Källa: Euroclear Sweden

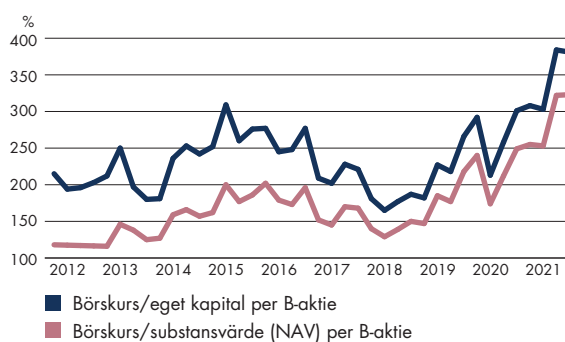
Substansvärde (NAV) 31 december 2021

	Per A- och B-aktie Mkr efter utspädning, kr	
Eget kapital	31 079	98
Avdrag för eget kapital D-aktier	-4 419	-14
Återläggning av derivat	74	0
Återläggning av temporära skillnader	3 383	11
Återläggningar hänförliga till joint venture	1 019	3
Substansvärde (NAV)	31 136	98

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Röststrätter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Röst rätt per aktie	Antal röster	Röst rättsandel	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 %

Organisation och medarbetare

Det är viktigt för bolagets konkurrenskraft att medarbetarna tar ansvar för samt känner sig delaktiga i verksamheten. En kompetent och engagerad organisation är avgörande för bolagets utveckling.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 361 koncernföretag med säte i Sverige, Finland, Nederländerna, Frankrike, Spanien och Danmark. Fastigheterna i Tyskland ägs direkt av fem svenska bolag. Moderbolaget ägde 50 % av Söderport Property Investment AB, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra respektive Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur ägde 30 % av Hemsö Fastighets AB. Därutöver ägde Sagax 25,4 % av rösterna och 25,9 % av kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB samt 21,8 % av rösterna och 15,3 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm där bolagets koncernfunktioner ekonomi, skatt, finans och affärsutveckling är placerade. I Finland, Frankrike, Nederländerna och Spanien leds verksamheterna av de verkställande direktörerna för respektive verksamhet.

MEDARBETARE

Sagax långsiktiga utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att bolaget är en attraktiv arbetsgivare som både attraherar och har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal.

Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar. Kompetensutveckling är viktigt för Sagax och utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid kompetens och relevant erfarenhet samt personliga egenskaper och kvaliteter. Rekrytering sker alltid i konkurrens. Som ett led i Sagax rekryteringsprocess träffar slutkandidater alltid medarbetare inom olika delar av bolaget och nyckelpersoner utvärderas även av VD och minst en styrelseledamot. I förekommande fall kan även olika tester genomföras.

Sagax genomför vanligtvis en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras under två dagar. På grund av Covid-19 har Sagax inte genomfört konferensen under 2021. För att upprätthålla en gemensam kunskapsgrund och bidra till ökad förståelse för bolagets verksamhet har kvartalsvisa presentationer av Sagax delårsrapporter genomförts för all personal.

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en relativt liten organisation. Av Sagax 87 medarbetare var samtliga tillvidareanställda. Medelantalet anställda var under året 81 personer. 17 medarbetare anställdes under 2021 varav åtta i Finland, tre i Frankrike, tre i Spanien,

Operativ struktur

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR I SAGAX¹⁾



1) Företagsledning.

Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	126
Finland	166
Nederländerna	56
Frankrike	7
Spanien	4
Danmark	2
Summa	361

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	36
Finland	28
Frankrike	10
Nederländerna	7
Spanien	6
Totalt	87

två i Sverige och en i Nederländerna. Sju medarbetare lämnade bolaget under året.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras i avsnittet om bolagsstyrning.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och har riktats till samtliga medarbetare. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av incitamentsprogrammen. Totalt innehade medarbetare 1 163 628 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier.

ANTI-DISKRIMINERING

Oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder ska anställda ges samma möjligheter samt ha samma rättigheter och skyldigheter. Det gäller exempelvis lönesättning, möjlighet till befordran, kompetensutveckling samt lika rättigheter till en god arbetsmiljö. Arbetet ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett ansvar att aktivt medverka i antidiskrimineringsarbetet.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel och jour upphandlas på entreprenad. Hyresgästerna utanför storstäderna ansvarar vanligtvis själva för fastighetsskötseln.



Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	3 100	2 898	2 581	2 247	1 870
Övriga intäkter	23	10	27	30	4
Drifts- och underhållskostnader	-324	-311	-306	-256	-190
Tomträttsavgäld	-	-	-	-22	-19
Fastighetsskatt	-153	-141	-121	-93	-77
Fastighetsadministration	-73	-60	-47	-37	-29
Driftnetto	2 573	2 397	2 133	1 869	1 558
Central administration	-147	-132	-122	-132	-77
Resultat från joint venture och intresseföretag	2 718	1 033	917	830	727
– varav förvaltningsresultat	713	565	441	312	278
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	2 572	741	690	677	606
– varav skatt	-558	-272	-214	-160	-157
– varav övrigt	-9	-	-	-	-
Finansiella intäkter	113	39	20	35	19
Finansiella kostnader	-419	-455	-446	-481	-444
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-28	-26	-24	-	-
Resultat inklusive resultat i joint ventures	4 809	2 857	2 478	2 121	1 783
– varav Förvaltningsresultat	2 805	2 389	2 001	1 603	1 334
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	6	-30	-40	-22	1
Finansiella instrument	-10	1	-	36	3
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	3 870	1 274	1 301	1 265	1 113
Finansiella instrument	1 868	228	889	211	504
Resultat före skatt	10 543	4 330	4 627	3 611	3 405
Uppskjuten skatt	-624	-511	-416	-435	-390
Aktuell skatt	-112	-108	-100	-10	-49
Årets resultat	9 807	3 711	4 111	3 166	2 965
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	282	-693	217	363	254
Andel övrigt totalresultat för joint ventures	8	-13	13	3	5
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	-141	355	-143	-49	-84
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	6	14	3	-29	-13
Totalresultat för året	9 963	3 374	4 201	3 454	3 126

Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter	46 067	37 264	32 333	28 769	23 755
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	284	292	255	16
Tomträttsavtal nyttjanderätt	355	368	346	–	–
Joint venture och intresseföretag	9 818	6 833	5 693	3 286	2 632
Fordringar på joint ventures	8	41	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	772	639	569	18	22
Summa anläggningstillgångar	57 020	45 429	39 233	32 328	26 426
Kassa och bank	84	24	86	73	60
Övriga omsättningstillgångar	5 368	1 168	834	1 289	754
Summa omsättningstillgångar	5 452	1 193	921	1 362	814
Summa tillgångar	62 472	46 622	40 154	33 690	27 240
Eget kapital	31 079	22 452	19 257	15 416	11 356
Långfristiga räntebärande skulder	23 368	17 977	16 052	13 866	11 938
Uppskjuten skatteskuld	3 087	2 476	2 018	1 599	1 141
Övriga långfristiga skulder	659	657	583	189	475
Summa långfristiga skulder	27 114	21 110	18 653	15 654	13 553
Kortfristiga räntebärande skulder	2 986	1 851	1 385	1 817	1 679
Övriga kortfristiga skulder	1 293	1 209	858	803	652
Summa kortfristiga skulder	4 279	3 060	2 243	2 620	2 331
Summa skulder	31 393	24 170	20 896	18 274	15 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 472	46 622	40 154	33 690	27 240

Nyckeltal och data per aktie

	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,0	6,3	6,4	6,8	6,9
Totalavkastning, %	15,7	10,0	10,7	11,7	12,0
Överskottsgrad, %	83	83	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	95	95	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	95	95	94
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	3 759	3 480	3 022	2 850	2 489
Antal fastigheter	673	673	553	512	495
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	6,6	6,7	6,8	7,1
Avkastning på eget kapital, %	37	18	24	24	30
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,8	1,9	2,2	3,0
Räntebindning inkl. derivat, år	4,0	3,4	3,5	3	2,1
Kapitalbindning, år	4,3	3,4	3,8	3,6	3,1
Soliditet, %	50	48	48	46	42
Belåningsgrad, %	42	43	44	47	50
Nettoskuld/EBITDA	5,8	6,4	6,6	7,4	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	9,4	6,4	5,3	4,3	4,0
Data per A- och B-aktie¹⁾					
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	305,00	169,60	136,20	65,70	49,10
Substansvärde (NAV), kr	97,92	66,38	56,77	44,22	35,04
Eget kapital, kr	83,93	55,19	46,86	35,70	27,15
Eget kapital efter utspädning, kr	83,84	55,09	46,78	35,67	27,13
Resultat, kr	30,09	10,80	12,15	9,24	8,86
Resultat efter utspädning, kr	30,04	10,78	12,13	9,24	8,85
Förvaltningsresultat, kr	8,01	6,63	5,51	4,31	3,71
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70
Kassaflöde, kr	6,59	6,10	4,86	3,95	3,27
Kassaflöde efter utspädning, kr	6,58	6,09	4,86	3,95	3,26
Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen)	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90
Antal vid årets utgång, miljoner	317,7	317,3	317,1	316,8	316,5
Antal vid årets utgång efter utspädning, miljoner	318,0	317,9	317,5	317,1	316,7
Genomsnittligt antal, miljoner	317,5	317,1	316,9	316,7	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,0	317,7	317,3	316,9	317,0
Data per D-aktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	33,40	32,05	36,35	31,70	29,92
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2021 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid årets utgång, miljoner	126,3	125,8	107,8	101,9	63,6
Genomsnittligt antal, miljoner	126,2	118,4	105,7	83,0	43,1

1) Exklusive 2 000 000 av Sagax återköpta B-aktier.

Händelser efter årets utgång

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

Den 17 februari 2022 pressmeddelades att Sagax under sitt EMTN program emitterat ett icke säkerställt obligationslån om EUR 300 miljoner på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet har en duration om 4 år och löper till den 24 februari 2026. Fast årlig yield uppgår till 1,69 procent. Obligationslånet kommer att användas för att refinansiera existerande skuld samt till bolagets löpande verksamhet.

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

Bolagsstyrningsrapport

Sagax ägare styr bolaget direkt och indirekt genom olika beslutssystem. Bolagsstyrningen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen AB Sagax och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. För ytterligare information, se Sagax hemsida www.sagax.se.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005. Från och med den 1 juli 2008 är Koden tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen ”följ eller förklara”, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte är felaktigt att avvika från en eller flera enskilda regler i Koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av central aktör i bolagsstyrningen. Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsens noteringskrav och regelverk samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden.

Styrelsen har valt att tillsätta två ledamöter i revisionsutskottet istället för tre ledamöter i enlighet med Koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av sex ledamöter och att två ledamöter i utskottet bedömts vara ändamålsenligt.

Den samlade styrelsen har valt att enbart träffa bolagets revisorer i närvaro av VD, vilket är naturligt då denne är bolagets största aktieägare.

Födelseår för styrelse och ledning redovisas inte då dessa uppgifter saknar betydelse för bedömning av kompetens och erfarenhet. Utbildning, styrelsuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas.

BOLAGSSTÄMMA

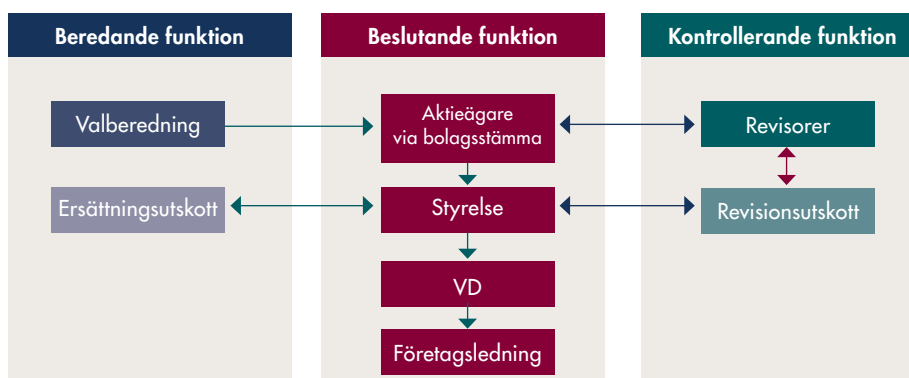
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades även följande beslut:

Årsstämma den 5 maj 2021

Vid Sagax årsstämma den 5 maj 2021 beslöts bland annat följande:

- Att fastställa styrelsens justerade förslag till utdelning om 1,65 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt 2,00 kronor per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2020 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per stamaktie av serie D.
- Att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.
- Att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma.
- Att omvälja styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Staffan Salén utsågs till styrelsens ordförande.
- Att arvode ska utgå med 330 000 kronor till styrelseordföranden och med 180 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- Om principer för utseende av en valberedning inför årsstämman 2021.
- Omval av Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag med Oskar Wall som huvudansvarig revisor. Arvodet till revisorerna ska utgå enligt godkänd räkning.
- Om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Om införandet av Incitamentsprogram 2021/2024 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

STYRINGSSTRUKTUR



- Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- Om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Bolagets innehav får vid var tid inte överstiga en tiondel av samtliga aktier i bolaget.

Inför årsstämman den 11 maj 2022

Sagax årsstämma äger rum den 11 maj 2022 kl 15.00 i Citykonferensen på Mamlskillnadsgatan 46 i Stockholm. Aktieägare har möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning i enlighet med § 9 i Sagax bolagsordning, genom fysiskt deltagande eller genom ombud.

Aktieägare som vill delta genom poströstning på årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken tisdagen den 3 maj 2022,
- Dels anmäla sitt deltagande genom att avge sin förhandsröst på särskilt formulär senast torsdagen den 5 maj 2022. Formuläret finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.sagax.se. Det ifyllda formuläret ska skickas till AB Sagax, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till GeneralMeetingService@euroclear.com. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt genom signering med BankID enligt instruktioner på <https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy>.

Aktieägare som vill delta fysiskt på årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken tisdagen den 3 maj 2022,
- Dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast torsdagen den 5 maj 2022 via <https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy>, per telefon 08-402 92 96 på vardagar mellan kl. 9.00 och 16.00 eller på följande adress: AB Sagax, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden, Box 191, 101 23 Stockholm. Vid anmälan ska uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

Kallelse till årsstämman med beslutsförslag finns presenterad på bolagets hemsida, www.sagax.se.

VALBEREDNING

På förslag av bolagets valberedning beslutade årsstämman 2021 att uppdra åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt Euroclears utskrift av aktieboken per 30 september 2021, som vardera ska utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot ska inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska enligt stämmobeslutet tillkännages senast sex månader före årsstämman 2022. Valberedningen som tillkännagavs 9 november 2021 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, ordförande, representerar David Mindus med bolag.
- Håkan Engstam, representerar Rutger Arnhult med bolag
- Erik Salén, representerar familjen Salén med bolag.
- Staffan Salén, styrelseordförande i Sagax

Valberedningen har i enlighet med årsredovisningslagens och Kodens krav beslutat om en mångfaldspolicy för val till styrelsen. Policyn har följande utformning "Styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning avseende kompetens och erfarenhet. Det anses viktigt att ledamöterna även är aktieägare i bolaget. Synnerlig vikt fästs vid att något diskriminerande urval av ledamöter på basis av exempelvis kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder inte förekommer". Valberedningen har haft två protokollförda sammanträden samt kontakt via telefon och e-mail.

STYRELSEN

Sagax styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2021. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Staffan Salén har av årsstämman 2021 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidan 66-67.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med konstituerande styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD. Instruktion till VD och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

- Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företaget och fastigheter, upptagande av lån och garantier, organisationsfrågor, prognoser samt hel- och delårsrapporter.
- Styrelsen ska enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategimöte.
- Arbetsordningen reglerar vilka frågor som alltid ska behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet.

Styrelsens ordförande

Enligt styrelsens arbetsordning åligger det styrelsens ordförande att se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Det åligger även ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete samt att tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året. Därutöver åligger det styrelsens ordförande att tillse att handläggningen av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen eller bolagsordningen samt att tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.

Styrelsens arbete under 2021

Sagax styrelse hade 32 protokollförda möten under 2021 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under året har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av delårsrapporter och prognoser. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget. Sagax har enligt investe-

ringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter som uppfyller koncernens krav på avkastning och risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandens försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

STYRELSEUTSKOTT

Ersättningsutskott

Styrelsen har vid det konstituerande styrelsemötet den 5 maj 2021 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av styrelsen. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet har haft ett sammanträde avseende ersättningar. Utskottets redovisning finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 5 maj 2021 och består av Johan Thorell och Staffan Salén. Revisionsutskottet träffar bolagets revisor vid tre tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionsutskottets arbete. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorns arbete samt följa hur redovisningsprin-

ciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har haft tre protokollförda sammanträden med revisorn under 2021 samt ett protokollfört sammanträde hittills under 2022. Under dessa sammanträden har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorns iakttagelser och synpunkter har sedan vidare-
rapporterats till styrelsen.

AKTIEMARKNADSFÖRKLÄMNING

Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Sagax använder hemsidan för att snabbt ha möjlighet att leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Johan Thorell och Ulrika Werdelin är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till dess huvudägare. Styrelseledamöterna David Mindus, som även är verkställande direktör i Sagax, är beroende i förhållande till bolaget. Staffan Salén och David Mindus representerar vardera mer än 10 % av rösterna och betraktas därmed som beroende i förhållande till bolagets huvudägare. Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE

DEC Styrelsemöte i december

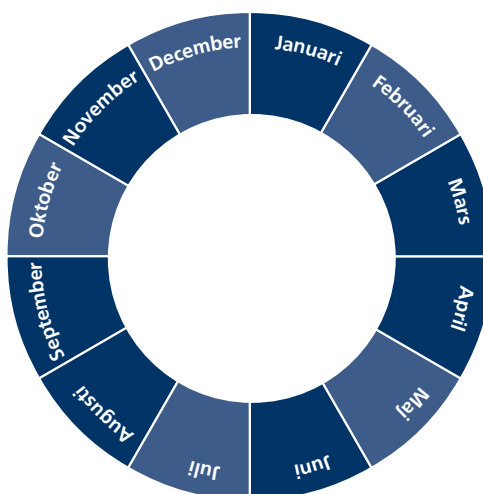
- Budget för kommande år
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Kapitalstruktur
- Styrelseutvärdering
- Ledningsutvärdering
- Organisationsfrågor

OKT Styrelsemöte i oktober

- Delårsrapport med prognos
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Intern kontroll
- Organisationsfrågor

OKT Strategimöte i oktober

- Strategifrågor
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor



JUL Styrelsemöte i juli

- Halvårsrapport med prognos
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor

FEB Styrelsemöte i februari

- Bokslutskommuniké med prognos
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor
- Rapporter från styrelseutskotten
- Kommande årsstämma

MAJ Styrelsemöte i maj

- Delårsrapport med prognos
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor
- Kommande årsstämma

MAJ Konstituerande styrelsemöte

- Arbetsordning och policydokument
- Styrelseutskott
- Firmateckningsrätt
- Attestinstruktion
- Sammanträdesplan

att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Sagax och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i bolagets ledning. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Sagax. Inget bolag i koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats. Personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid vid uppsägning från bolagets sida enligt vad som angivits i not 5.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 5 maj 2021 beslutades att styrelsearvodet ska utgå med sammanlagt 1 050 000 kronor, fördelat med 330 000 kronor till styrelseordföranden och med 180 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Sagax. Verkställande direktören erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Sagax. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Årsstämman 2021 beslutade om riktlinjer som omfattar ersättningen till den verkställande direktören och övriga medlemmar i Sagax ledning. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Sagax affärsstrategi och långsiktiga intressen. Sagax har långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram som beslutats av bolagsstämman och därför inte omfattas av dessa riktlinjer. Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning mäts under ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 % av den fasta årslönen. Vid uppsägning från Sagax sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Avgångsvederlag tillämpas ej. För mer information om Sagax riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare se sagax hemsida, www.sagax.se.

Sagax har följt de av årsstämman beslutade riktlinjerna. För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5.

REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska närvara och avlämna rapport vid det styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorn har även utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för perioden januari-september 2021 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen. Revisorer utses av årsstämman för en period om ett år.

Årsstämman 2021 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Oskar Wall som påskrivande huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2022. Oskar Wall har varit Sagax revisor sedan 2019.

Bolagets ansvarige revisor har vid ett tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2021 och vid ett tillfälle 2022.

INTERN KONTROLL

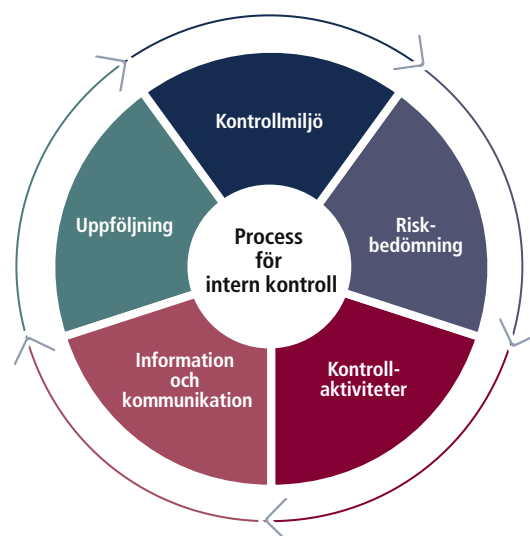
Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om bolagets interna kontroll är upprättad i enlighet med Koden och avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön som tillsammans formar den organisationsstruktur, kultur och de värderingar som styr Sagax. Kontrollmiljön består av Sagax samlade policyer, riktlinjer, processer, standarder och rutiner. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och i vissa fall ansvarar hyresgästerna själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för verksamheter i Danmark och Tyskland avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheterna i de olika länderna sköts från lokala kontor i respektive land. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker lokalt och från kontoret i Stockholm. Sagax interna kontroll bygger på principerna om tydlig ansvarsfördelning, avgränsade mandat, tydliga beslutsvägar och regelbunden uppföljning som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policyer, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Sagax ställs inför hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.



I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet minst en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer och genomgången redovisas för styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker som Sagax identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, skatt och moms samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Dessa syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av

affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. En viktig del av Sagax kontrollaktiviteter är standardiserade rapporteringsrutiner samt tydliga arbetsordningar och ansvarsfördelningar.

Vid upprättande av Sagax finansiella rapportering läggs stor vikt vid granskning och analys av väsentliga resultat- och balansposter. Riskhantering avseende dessa poster har högsta prioritet. Avseende resultaträkningen prioriteras främst hyresintäkter, finansiella poster samt värdeförändringar vilka delvis är beroende av bedömningar. Vad avser balansräkningen läggs stor vikt vid analys av posterna förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder. Systemkontroller, processbeskrivningar och olika koncerninterna direktiv används för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter uppstått eller ska kunna uppstå.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter som de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella resultat är tillsammans med den analys som görs på

INTERNA REGELVERK OCH POLICYDOKUMENT FASTSTÄLLDA AV SAGAX STYRELSE

Anti-diskrimineringspolicy

Sagax anti-diskrimineringspolicy syftar till att klargöra att likabehandlingsprincipen gäller inom Sagax och att detta innebär att ingen diskriminering eller annan särbehandling får förekomma. Arbetet ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Anti-korruptionspolicy

Policyn syftar till att klargöra bolagets syn på korruption och minska eventuell osäkerhet om vad som är att betrakta som korruption. Brott mot policyn är skäl för avsked från bolagets sida.

Arbetsmiljöpolicy

Sagax långsiktiga mål är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Det är därför viktigt att bolaget är en attraktiv arbetsgivare som både lockar till sig och har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal. Arbetsmiljöpolicyn anger riktlinjer för hur Sagax kontinuerligt följer upp verksamheten så att ohälsa och olycksfall i arbetet förebyggs.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax ska bedrivas samt även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för medarbetare inom finansfunktionen. Den anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas samt hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet ska ske till styrelsen.

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyn tydliggör riktlinjerna för Sagax långsiktiga hållbarhetsarbete. Sagax övergripande mål är att generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare och för att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv. Sagax arbete med hållbarhetsfrågor är en naturlig del av verksamheten och bidrar till att kunna uppnå företagets mål.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Insiderpolicy

Sagax insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare bryter mot gällande marknadsmissbruksregler. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande marknadsmissbruksregler och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyn omfattar medarbetare, alla personer med insynsställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn.

Utdelningspolicy

Sagax utdelningspolicy syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Styrelsen bedömer det därför vara lämpligt att utdelningen, inklusive utdelning avseende D-aktier uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet.

koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax arbetar med att löpande utveckla systemstödet för verksamheten.

Information och kommunikation

Sagax informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policyer och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Andelen medarbetare som 2021 har bekräftat att de tagit del av policyerna är 99 %. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsledningen presenterar kvartalsrapporter för samtliga medarbetare efter att de har kommunicerats i enlighet med regelverket. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten där revisorerna närvarar.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningarna som ekonomiavdelningarna. Avrapportering sker till

VD och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet ska bolagets revisorer rapportera direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Protokoll från revisionsutskottet inkluderas i styrelsematerial inför nästkommande styrelsemöte.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Sagax har en relativt liten organisation där såväl finans- och ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Visselblåsarfunktion

Sagax visselblåsarfunktion nås via bolagets webbplats. Visselblåsar-tjänsten är ett varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Sagax affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Företagsledning



DAVID MINDUS

Se sidan 67



BJÖRN GARAT

Finanschef och vice VD sedan 2012.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Delägare och ansvarig för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker.

Innehav i Sagax: 121 530 A-aktier, 1 824 578 B-aktier, 329 099 D-aktier och 63 358 teckningsoptioner B-aktier.



AGNETA SEGERHAMMAR

Ekonomichef sedan 2018.

Utbildning: Civilekonom från Uppsala universitet.

Arbetslivserfarenhet: CFO och Vice VD för A Group of Retail Assets Sweden AB (Publ), Ekonomidirektör på Steen & Ström, CFO på Areim, Kista Galleria KB samt Jones Lang LaSalle. Tidigare revisor på PwC.

Innehav i Sagax: 22 158 B-aktier och 55 377 teckningsoptioner B-aktier.

Revisor



OSKAR WALL

Revisor i bolaget sedan 2019.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB och medlem i FAR.

Övriga revisorsuppdrag är bland andra Arlandastad Group, Estea AB, Nordika Fastigheter AB, Karolinska Development AB, Stendörren Fastigheter AB, och AB Stockholmshem.

Inget aktieinnehav i Sagax den 31 december 2021.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2021. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.

Styrelse



STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004 och styrelseordförande sedan 2016.

Ledamot av revisions- och ersättningsutskotten.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Ework Group AB, Amapola AB och Westindia AB.

Styrelseledamot i bland annat Strand Kapitalförvaltning AB, Green Landscaping AB och Landauer Ltd.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Salénia AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för FöreningsSparbanken AB, redaktionschef för Finanstidningen och finansanalytiker på Procter & Gamble. Beroende i förhållande till huvudägare.

Innehav i Sagax: 4 264 928 A-aktier, 32 970 660 B-aktier och 95 600 D-aktier.



JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och jur. kand. från Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Bland annat ordförande i industri- och handelsgruppen Lotorp och ordförande och styrelseledamot i andra bolag i Lotorpkoncernen.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare advokat och delägare på Advokatfirman Vinge med inriktning på företagsförvärv, finansiering och aktiemarknad.

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 154 160 B-aktier och 13 359 D-aktier.



FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Kroppens Hus AB, Stellar Equipment AB, Karmalicious AB, Tiptapp AB, Ivato AB. Styrelseledamot i Matterhorn AEH AB och deras dotterbolag Otiva J/F AB, Vatio AB och Aviot AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för Avito AB, Kontakt East Holding AB och Remium AB. Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 241 000 A-aktier, 1 869 784 B-aktier och 4 200 000 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget, närståendes och närstående bolags innehav per 31 december 2021.



DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Hemsö Fastighets AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag. Beroende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 10 848 800 A-aktier, 66 917 112 B-aktier och 1 192 228 D-aktier.



JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisions- och ersättningsutskotten.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Tagehus Holding AB, Hemsö Fastighets AB, Storskogen Group AB, Kallebäck Property Invest AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Nicoccino Holding AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996. Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 203 254 A-aktier, 2 332 540 B-aktier och 158 912 D-aktier.



ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör och ledarskapskonsulent, Lind Leadership Ltd.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare Chief Platform Officer för Accel, ett globalt riskkapitalbolag med bas i London och Silicon Valley. Innan dess 25 år inom olika investeringsfonder och Managing Director för Goldman Sachs International.

Oberoende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 49 322 A-aktier, 1 005 690 B-aktier och 264 513 D-aktier.

Styrelsens ersättningar

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Staffan Salén	Ordförande	2004	Nej	330 000	31 av 32	1 av 1	3 av 3
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	180 000	32 av 32	1 av 1	
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	180 000	29 av 32	1 av 1	
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	32 av 32	1 av 1	
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	180 000	32 av 32	1 av 1	3 av 3
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	180 000	30 av 32	1 av 1	

¹⁾ Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas respektive att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.



På Chromstraat 140 i Nederländerna har Sagax färdigställt en solcellsanläggning som producerat 331 MWh under 2021. Den årliga elproduktionen motsvarar två miljoner kilometer med elbil. Fastigheten omfattar totalt 7 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.

Finansiella rapporter

KONCERNENS RÄKNINGAR 70 – 75

MODERBOLAGETS RÄKNINGAR 76 – 79

NOTER

1	Redovisningsprinciper	80
2	Hysesintäkter	85
3	Redovisning av koncernens marknadssegment	86
4	Fastighetskostnader	88
5	Anställda och personalkostnader	88
6	Ersättningar till revisorer	89
7	Finansiella intäkter	89
8	Finansiella kostnader	89
9	Leasingkostnad – tomträttsavgäld	90
10	Resultat från andelar joint venture och intresseföretag	90
11	Resultat från andelar i koncernföretag	90
12	Skattekostnad	90
13	Förvaltningsfastigheter	91
14	Uppskjuten skatteskuld och skattefordran	94
15	Finansiella fordringar	94
16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94
17	Räntebärande skulder	95
18	Finansiella instrument	96
19	Övriga långfristiga skulder	98
20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98
21	Materiella anläggningstillgångar	98
22	Andelar i koncernföretag	99
23	Andelar i joint venture och intresseföretag	102
24	Fordringar på joint ventures	105
25	Fordringar på koncernföretag	105
26	Skulder till koncernföretag	106
27	Transaktioner med närstående	107
28	Eget kapital	107
29	Orealiserade värdeförändringar	108
30	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	109
31	Kassaflödesanalyser	109
32	Finansiell riskhantering	110
33	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	112
34	Förslag till vinstdisposition	112

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2021	2020
Hyresintäkter	2	3 100	2 898
Övriga intäkter		23	10
Driftskostnader	4	-250	-232
Underhållskostnader	4	-74	-79
Fastighetskostnader	4	-153	-141
Övriga fastighetskostnader	4	-73	-60
Driftnetto	3	2 573	2 397
Central administration	5, 6, 21	-147	-132
Resultat från joint venture och intresseföretag	10	2 718	1 033
– varav förvaltningsresultat		713	565
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		2 572	741
– varav skatt		-558	-272
– varav övrigt		-9	-
Finansiella intäkter	7	113	39
Finansiella kostnader	8	-419	-455
Finansiella kostnader räntekomponent leasing	8	-28	-26
Resultat inklusive resultat i joint venture och intresseföretag		4 809	2 857
– varav Förvaltningsresultat	3	2 805	2 389
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade		6	-30
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	13, 29	3 870	1 274
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	-10	1
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 29	1 868	228
Resultat före skatt		10 543	4 330
Uppskjuten skatt	12, 14	-624	-511
Aktuell skatt	12	-112	-108
Årets resultat ¹⁾	3	9 807	3 711
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		282	-693
Andel övrigt totalresultat för joint venture		8	-13
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet		-141	355
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		6	14
Totalresultat för året ¹⁾		9 963	3 374
Resultat per A- och B-aktie, kr	28	30,09	10,80
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	28	30,04	10,78
Resultat per D-aktie, kr		2,00	2,00
Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner		317,5	317,1
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner		318,0	317,7
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner		126,2	118,4

1) Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 7 % till 3 100 (2 898) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv. Övriga intäkter uppgick till 23 (10) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration. Även delar av kostnaderna för Sagax kontor i Helsingfors, Paris, Rotterdam och Barcelona har rubricerats som kostnader för central administration.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Resultat från joint venture och intresseföretag avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint venture och intresseföretag, se sidan 40 för mer information.

Resultat från joint venture och intresseföretag inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt skatt uppgick till 2 718 (1 033) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 713 (565) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 108 (–18) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 2 464 (759) miljoner kronor. Resultatet belastades med 558 (272) miljoner kronor i uppskjuten skatt, se även not 23.

FINANSIELLA INTÄKTER

Sagax finansiella intäkter uppgick till 113 (39) miljoner kronor och bestod främst av utdelning på börsnoterade aktier samt ränta på konvertibelt skuldebrev, se not 18.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna uppgick till 447 (481) miljoner kronor inklusive räntekomponent för leasing om 28 (26) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 31 december 2021 till 1,4 % (1,8 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta. De räntebärande skulderna har ökat till 26 354 (19 904) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv och förvärv av börsnoterade aktier.

Räntekostnaderna uppgick till 386 (429) miljoner kronor, kostnaden för lånelöften till 26 (22) miljoner kronor samt övriga finansiella kostnader till 6 (4) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering se not 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 3 876 (1 244) miljoner kronor varav 3 870 (1 274) miljoner kronor var orealiserad värdeförändring. 3 273 miljoner kronor av värdeförändringarna förklaras av en allmän marknadsvärdeförändring. 597 miljoner kronor förklaras av förbättrad intjäning, se även not 13.

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 1 966 (210) miljoner kronor under perioden, varav 108 (–18) miljoner kronor avser joint venture. Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 132 (–24) miljoner kronor, varav 108 (–18) miljoner kronor avser joint venture. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 1 700 (77) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 147 (134) miljoner kronor, se även not 18.

RESULTAT

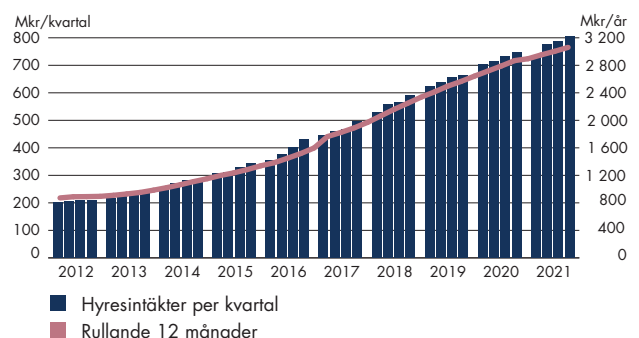
Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 805 (2 389) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 7,99 (6,62) kronor.

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

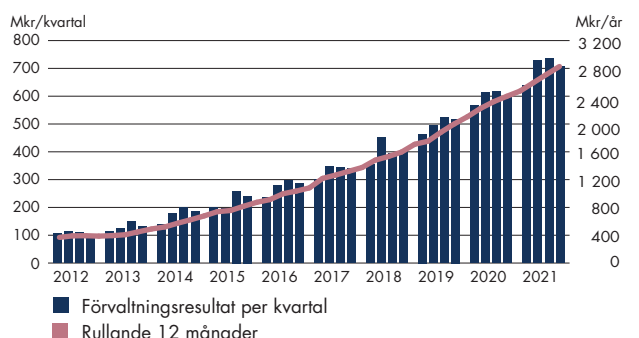
SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 736 (619) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 624 (511) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 112 (108) miljoner kronor. Se även not 12.

Hyresintäkter



Förvaltningsresultat



RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	46 067	37 264
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	–	284
Nyttjanderätt tomträttsavtal	13	355	368
Materiella anläggningstillgångar	21	22	26
Nyttjanderätt övriga anläggningstillgångar	21	35	26
Andelar i joint venture och intresseföretag	23	8 784	5 945
Fordringar på joint venture	24	8	41
Finansiella fordringar	15	714	587
Finansiella instrument	18	1 035	888
Summa anläggningstillgångar		57 020	45 429
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		133	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	207	186
Övriga fordringar		256	121
Börsnoterade aktier	18	4 772	738
Kassa och bank	31	84	24
Summa omsättningstillgångar		5 452	1 193
SUMMA TILLGÅNGAR		62 472	46 622
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		780	808
Övrigt tillskjutet kapital		3 578	3 522
Reserver omräkningsdifferenser		493	338
Balanserad vinst inklusive årets resultat		26 228	17 785
Summa eget kapital		31 079	22 452
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 32	23 368	17 977
Uppskjuten skatteskuld	14	3 087	2 476
Finansiella derivat	18	74	118
Leasingskuld		390	394
Övriga långfristiga skulder	19	195	145
Summa långfristiga skulder		27 114	21 110
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	2 985	1 851
Leverantörsskulder		32	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	897	737
Övriga skulder		364	430
Summa kortfristiga skulder		4 279	3 060
Summa skulder		31 393	24 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 472	46 622

Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2021 omfattade fastighetsbeståndet 673 (673) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 759 000 (3 480 000) kvadratmeter. 98 % av värderingsobjekten har marknadsvärderats av oberoende värderingsinstitut. Förändringen av fastigheternas redovisade värde förklaras i not 13.

Andelar i joint venture och intresseföretag om 8 784 (5 945) miljoner kronor består av aktier i Hemsö Intressenter AB, Söderport Property Investment AB, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, NP3 Fastigheter AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB. I enlighet med kapitalandelsmetoden bokförs resultatandelar, andel av övrigt totalresultat, kapitaltillskott samt erhållna utdelningar mot denna balanspost.

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 207 (186) miljoner kronor består främst av periodiserade hyresrabatter.

Övriga fordringar om 256 (121) miljoner kronor består främst av fordringar avseende säljarreverser, mervärdesskatt, inkomstskatt och fastighetsskatt.

Sagax börsnoterade aktier om 4 772 (738) miljoner kronor bestod huvudsakligen av börsnoterade aktier i Nyfosa AB och Cibus Nordic Real Estate AB.

Kassa och bank uppgick till 84 (24) miljoner kronor vid årsskiftet. Utöver dessa medel hade Sagax 4 508 (4 343) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet. Total disponibel likviditet uppgick till 4 592 (4 367) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat, så kallade back-up faciliteter, om 2 891 (1 081) miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 31 079 (22 452) miljoner kronor, en ökning med 8 627 miljoner kronor under 2021. Förändringen förklaras av totalresultat 2021 om 9 963 miljoner kronor, nyemissioner om 36 miljoner kronor, inlösen av preferens-

aktier om -572 miljoner kronor inklusive transaktionskostnader samt aktieutdelning om totalt -776 miljoner kronor och incitamentsprogram om -23 miljoner kronor. Förändringar av eget kapital redovisas på sidan 75.

Långfristiga skulder

Koncernens räntebärande skulder beskrivs i not 17. De räntebärande skulderna har under året ökat främst till följd av fastighetsinvesteringar och investeringar i börsnoterade aktier. Valutakursförändringar medförde att skulderna ökade med 408 (minskade med 750 föregående år) miljoner kronor under 2021.

Avsikten med redovisning av uppskjuten skatt är att beakta eventuella skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Skatten kommenteras i not 12 och not 14. Skulden netto redovisas per land och redovisas som en uppskjuten skatteskuld om 3 087 (2 476) miljoner kronor i balansräkningen. Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 1 723 (1 026) miljoner kronor vid årets slut.

Sagax räntederivat består endast av räntetak och nominella ränteswappar. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till -75 (-118) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivaten bruttoredo visas i balansräkningen med en fordran om 0 (0) miljoner kronor och en skuld om 72 (118) miljoner kronor. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalen påverkar redovisat resultat och eget kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde eller belåningsgrad.

Kortfristiga skulder

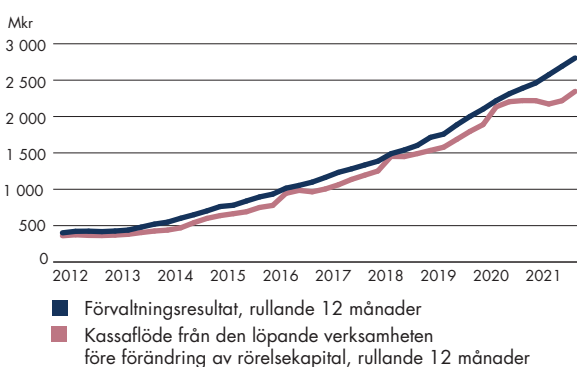
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 985 (1 851) miljoner kronor, varav 2 891 (1 081) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter bestod vid årsskiftet främst av förutbetalda hyresintäkter samt upplupna räntekostnader.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 346 (2 219) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag under 2021 delvis återinvesterats i dessa verksamheter och att endast erhållen utdelning påverkar kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 33 (337) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -7 023 (-5 543) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 4 703 (2 926) miljoner kronor varav 6 117 (3 095) miljoner kronor netto till följd av refinansiering av investeringar och amorteringar. Sammantaget har likvida medel förändrats med 59 (-62) miljoner kronor, se kassaflödesanalys på sidan 74.

Förvaltningsresultat och kassaflöde



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2021	2020
Resultat före skatt		10 543	4 330
Värdeförändringar på finansiella instrument		-1 858	-228
Värdeförändringar på fastigheter		-3 876	-1 244
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag		-2 718	-1 033
Utdelning från joint venture och intresseföretag		373	424
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		41	47
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-13	-21
Betald skatt		-146	-55
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 346	2 219
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-71	77
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		103	260
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 379	2 557
Förvärv av fastigheter		-4 824	-5 585
Försäljning av fastigheter		867	1 426
Investeringar i befintliga fastigheter		-658	-666
Förvärv av börsnoterade aktier		-1 949	-256
Förvärv av finansiella instrument		-7	-7
Förvärv av joint venture och intresseföretag		-214	-260
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag		-271	-150
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-	-41
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-16	-10
Minskning av övriga anläggningstillgångar		50	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 023	-5 543
Emission av D-aktier		-	508
Emission av B-aktier incitamentsprogram		36	20
Inlösen av preferensaktier		-572	-
Utbetald utdelning till aktieägare		-792	-679
Incitamentsprogram		-24	-9
Upptagna lån		13 997	7 886
Amorterade lån		-7 880	-4 791
Lösen av finansiella derivat		-21	-8
Ökning av övriga långfristiga skulder		11	1
Minskning av övriga långfristiga skulder		-52	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 703	2 926
Årets kassaflöde		59	-60
Kursdifferens i likvida medel		-	-2
Förändring av likvida medel		59	-62
Likvida medel vid periodens ingång		24	86
Likvida medel vid periodens utgång		84	24

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2019	776	3 046	675	14 760	19 257
Aktieutdelning	–	–	–	–697	–697
Emission av D-aktier	32	481	–	–	513
Transaktionskostnader	–	–5	–	–	–5
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	19	–	–	20
Incitamentsprogram	–	–	–	5	5
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Årets resultat 2020	–	–	–	3 711	3 711
Övrigt totalresultat 2020	–	–	–337	–	–337
Eget kapital 31 december 2020	808	3 542	338	17 765	22 452
Aktieutdelning	–	–	–	–776	–776
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	36	–	–	36
Incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–31	–31
Inlösen av preferensaktier	–29	–	–	–543	–571
Transaktionskostnader	–	–	–	–1	–1
Årets resultat 2021	–	–	–	9 807	9 807
Övrigt totalresultat 2021	–	–	155	–	155
Eget kapital 31 december 2021	780	3 578	493	26 228	31 079

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

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 1 328 (589) miljoner kronor. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 60 (57) miljoner kronor och från joint venture till 21 (19) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterbolag eller i joint venture samt fordringar på koncernföretag. Moderbolagets tillgångar uppgick till totalt 34 220 (23 453) miljoner kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 21 033 (15 323) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -131 (-121) miljoner kronor. 9 722 (2 816) miljoner kronor investerades netto under 2021 dels genom kapitaltillskott, dels genom utlåning till koncernföretag och joint venture. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 9 902 (2 965) miljoner kronor under året. Moderbolagets kassaflödesanalys presenteras på sidan 78.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2021	2020
Nettoomsättning	27	88	77
Administrationskostnader	5, 6, 21	-107	-94
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-19	-17
Resultat från andelar i koncernföretag	11	1 154	511
Resultat från andelar i joint venture		96	85
Finansiella intäkter	7	745	434
Finansiella kostnader	8	-751	-475
Resultat före bokslutsdispositioner		1 224	538
Erhållna/lämnade koncernbidrag		106	52
Resultat före skatt		1 330	591
Skatt på årets resultat	12	-2	-2
Årets resultat		1 328	589

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	1	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	12 344	7 449
Andelar i joint venture	23	735	585
Fordringar på koncernföretag	25	1 725	1 654
Finansiella fordringar	15	–	–
Summa anläggningstillgångar		14 805	9 690
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	25	19 308	13 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58	45
Övriga fordringar		19	48
Kassa och bank	32	31	–
Summa omsättningstillgångar		19 416	13 762
SUMMA TILLGÅNGAR		34 220	23 453
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	780	808
Reservfond		150	121
Summa bundet eget kapital		930	929
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 955	2 708
Balanserat resultat		1	1
Årets resultat		1 328	589
Summa fritt eget kapital		3 283	3 298
Summa eget kapital		4 213	4 227
Obeskattade reserver			
		30	30
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	8 992	10 673
Långfristiga skulder till koncernföretag	26	14 829	3 554
Uppskjuten skatteskuld	14	4	4
Summa långfristiga skulder		23 825	14 231
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	2 982	1 148
Kortfristiga skulder till koncernbolag	26	2 885	3 514
Leverantörsskulder		1	1
Övriga skulder		128	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	156	157
Summa kortfristiga skulder		6 152	4 965
Summa skulder		29 977	19 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 220	23 453

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2021	2020
Resultat före skatt		1 330	591
Ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-1 154	-511
Koncerninterna ränteintäkter		-443	-433
Koncerninterna räntekostnader		189	172
Orealiserade valutakursdifferenser		-77	50
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		27	17
Betald skatt		-3	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-131	-121
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-19	-23
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-150	-151
Andelar i koncernföretag		-3 741	-601
Fordringar på koncernföretag		-5 830	-2 069
Kapitaltillskott till joint venture		-150	-150
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar		-	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 722	-2 816
Nyemission av aktier		-535	527
Utbetald utdelning till aktieägare		-792	-679
Incitamentsprogram		-30	-14
Upptagna lån		3 030	4 409
Amorterade lån		-3 063	-1 401
Skulder till koncernföretag		11 275	131
Minskning av övriga långfristiga skulder		-	-8
Ökning av övriga långfristiga skulder		17	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 902	2 965
Årets kassaflöde		31	-1
Likvida medel vid årets ingång		-	1
Likvida medel vid årets utgång		31	-

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2019		776	121	2 924	3 821
Emission av D-aktier		32	–	481	513
Transaktionskostnader		–	–	–5	–5
Fondemission av A- och B-aktier		–	–	–	–
Emission B-aktier incitamentsprogram		1	–	19	20
Aktieutdelning		–	–	–697	–697
Inlösen incitamentsprogram 2017-2020		–	–	–14	–14
Årets resultat 2019		–	–	589	589
Eget kapital 31 december 2020		808	121	3 298	4 227
Inlösen av preferensaktier		–29	29	–571	–571
Transaktionskostnader		–	–	–2	–2
Emission B-aktier Incitamentsprogram		1	–	36	37
Aktieutdelning		–	–	–776	–776
Inlösen incitamentsprogram 2018-2021		–	–	–30	–30
Årets resultat 2021		–	–	1 328	1 328
Eget kapital 31 december 2021		780	150	3 283	4 213

Redovisningsprinciper och noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2021 har godkänts av styrelsen för publicering den 19 april 2022. Bokslutskommuniké presenterades den 11 februari 2022. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Large cap. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 11 maj 2022.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Allmänt

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Sagax betraktar, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, euron som funktionell valuta för verksamheterna i Finland, Tyskland, Nederländerna, Frankrike och Spanien. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året, och transaktioner av framför allt fastigheter och bolag omräknas enligt skillnaden mellan förvärvskurs och kurs vid avyttring. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och som en reserv i koncernens eget kapital. Vid avyttring av en utländsk verksamhet redovisas de ackumulerade omräkningsdifferenserna tillsammans med vinsten eller förlusten från avyttringen.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

Koncernen

Koncernredovisningen omfattar Sagax och dess dotterbolag. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader samt identifierbara tillgångar och skulder i koncernredovisningen. Bolag som avyttrats ingår i koncernredovisningen fram till dess att moderbolagets bestämmande inflytande upphör. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet.

Samarbetsarrangemang

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande har rätt till nettotillgångarna. Intressebolag är bolag över vilka ägarbolaget har ett betydande inflytande och som vare sig är dotterbolag eller ett joint venture. Andelarna i joint venture och intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att andelarna initialt redovisas till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter med koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultatet ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat. Utdelningar från joint venture och intressebolag redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. Om koncernens andel av förlusterna i ett joint venture eller intressebolag överstiger innehavet i detta bolag samt, i förekommande fall långfristiga fordringar på bolaget som utgör en del av koncernens nettoinvestering, redovisar koncernen endast förluster om koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort utbetalningar å bolagets vägnar.

En gemensam verksamhet (joint operation) är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna har rätt till de tillgångar och har förpliktelser avseende de skulder som rör arrangemanget. Koncernen redovisar sina tillgångar och skulder inklusive sin andel av alla gemensamma tillgångar och skulder samt sina intäkter och kostnader från en gemensam verksamhet samt sin andel av verksamhetens gemensamma intäkter och kostnader.

KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

IFRS kräver att Sagax gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 32, Finansiell riskhantering.

När Sagax förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. En rörelse består av resurser och processer som tillämpas på dessa resurser och som kan resultera i produktion. Ett förvärv av en sådan verksamhet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. Även förvärv som uppfyller det frivilliga koncentrationstestet, som innebär en förenklad bedömning av om det verkliga värdet på de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar, kan klassificeras som tillgångsförvärv. Alla koncernens bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

Sagax verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen, det vill säga tillväxt i förvaltningsresultatet. Därför baseras till exempel finansiella mål, prognoser och utdelningspolicy på förvaltningsresultatet. Storleken på värdeförändringarna målsätts inte och ingår inte i basen för utdelning. För att ge en relevant förståelse av verksamheten har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta. Redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en upplysningsrad, benämnd *varav förvaltningsresultat*, har infogats i rapporten.

Att fastställa vissa tillgångars redovisade värde kräver uppskattning av effekterna av osäkra framtida händelser.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värdering kräver en uppskattning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag med undantag för de tyska fastigheterna som endast värderas externt vid årsskiftet av kostnadsskäl, samt fastigheter som förvärvats i nära anslutning till balansdagen som värderas till anskaffningskostnad. De värderingar och antaganden som gjorts beskrivs särskilt under avsnittet Förvaltningsfastigheter i not 13. Externa värderingar, baserade på observerbara marknadsdata, av finansiella instrument som till exempel derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för orealiserade värdeförändringar, vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning.

Sagax stamaktier av serie A, B och D har klassificerats som eget kapitalinstrument.

ÄNDRADE REDOVISNINGSGREGLER, IFRS

Nedan redogörs för ändringar i IFRS med påverkan eller möjlig påverkan på Sagax redovisning.

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2021

Under 2021 har inga nya redovisningsprinciper implementerats som har väsentlig inverkan på Sagax redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2021

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2021 som förväntas ha en väsentlig påverkan på Sagax redovisning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2021 har inte påverkat Sagax redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

RAPPORTERING FÖR SEGMENT

Företagets interna rapporteringsrutiner är främst baserade på den geografiska uppdelningen av marknaden, vilken speglar bedömda marknadsrisker. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapporteringsstruktur till bolagets VD, vilken har identifierats som högste verkställande beslutsfattare.

INTÄKTER

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IFRS 16.

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. Ersättningar för fastighetsskatt ses som en integrerad del av hyresavtalet och redovisas som hyresintäkter vilket även gäller för ersättningar avseende exempelvis uppvärmning och elektricitet, eftersom Sagax kontrollerar leverantörsrelationen. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Övriga intäkter utgörs huvudsakligen av ersättningar från hyresgäster avseende förtida avflyttningar eller bristfälligt underhåll och ersättningar från elbolag vid leverans av egenproducerad el. Statliga bidrag för el producerad av solcellspaneler redovisas också som övriga intäkter i enlighet med IAS 20.

KOSTNADER

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration. Även delar av kostnaderna för Sagax kontor i Barcelona, Helsingfors, Paris och Rotterdam har rubricerats som kostnader för central administration.

FINANSIELLA KOSTNADER

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Sagax upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen och aktiveras i koncernens balansräkning. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Ränteutgifter under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Bonusar betalas och kostnadsförs i takt med att de beviljas och pensionspremier betalas och kostnadsförs månatligen. För redovisning av incitamentsprogram, se eget kapital.

Pensioner

Koncernens anställda omfattas av olika avgiftsbestämda pensionsplaner. Utöver fastställda avgifter till fristående företag har Sagax inga ytterligare förpliktelser. Sagax har inga andra åtaganden efter avslutad anställning.

EGET KAPITAL

Samtliga stamaktier av serie A, B och D redovisas som aktiekapital. Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Om dessa aktier senare avyttras redovisas erhållna belopp i eget kapital.

Efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelningar redovisas dessa utdelningar som minskning av eget kapital och skuldförs i avvaktan på utbetalning.

Incitamentsprogram

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital i koncernen. Eventuella löneutbetalningar hänförliga till incitamentsprogram redovisas i koncernen som minskning av eget kapital och i moderbolaget som administrationskostnader. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

Resultat per stamaktie

Resultat per stamaktie av serie A och B definieras som resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B efter att hänsyn tagits till stamaktier av serie D:s del av resultatet för perioden, se även not 28.

Resultat per stamaktie av serie D definieras som motsvarande rätt till utdelning, vilken bestäms av bolagsordningen och maximalt uppgår till 2,00 kronor per år.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under året, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS40. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och har som princip att låta oberoende värderingsinstitut värdera samtliga förvaltningsfastigheter som inte förvärvats i nära anslutning till bokslutet, då istället förvärvs- priset anses motsvara verkligt värde, eller fastigheter som omfattas av överenskommelse om försäljning vilka värderas till avtalat värde. Sagax redovisar förvärvade fastigheter från och med tillträdesdagen.

Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde till att uppskatta priset vid värderingstidpunkten av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. Härvid beaktas förmågan att använda tillgången på det maximala och bästa sättet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. För ytterligare information om värderingarna se not 13.

Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna ska marknadsvärderas, redovisas de i den följande kvartalsrapporten till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna priset. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som realiserade värdeförändringar i kvartalsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Sagax avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner, inventarier och lokalanpassningar vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt för att fördela anskaffningsvärde, minskat med det beräknade restvärdet, över den beräknade nyttjandeperioden. För maskiner och inventarier är nyttjandeperioden 5 år. För förbättningsutgifter på annans fastighet och nyttjanderättstillgångar görs avskrivningar över den kortaste av nyttjandeperioden eller leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, lånefordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultatet och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänsten eller varan, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits.

För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägandet har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelse i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringar upptas initialt till verkligt värde plus eventuella transaktionskostnader. I efterföljande redovisning sker värdering till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden minskat med avdrag för kreditreservering. Kreditreservering för förväntade förluster på fordringar görs vid fordrans uppkomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på fråntredesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Här innefattas räntederivatinstrument, börsnoterade aktier, konvertibelt skuldebrev samt optioner. Verkligt värde fastställs för börsnoterade aktier med noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin i IFRS 13, med indirekt eller direkt observerbara indata enligt nivå 2 för räntederivat och med icke observerbara indata enligt nivå 3 för konvertibelt skuldebrev samt option avseende Hemsö Intressenter AB.

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden vilka redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivatinstrument

Sagax använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa förändringarna i verkligt värde av derivatinstrument i resultaträkningen.

I rapporten över finansiell ställning redovisas räntederivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras monetärt.

Initialt redovisas derivat i rapporten över finansiell ställning till anskaffningsvärde vid första redovisningstillfället. Samtliga derivat värderas därefter till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen.

Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång.

INKOMSTSKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

Inkomstskatt belastar rapporten över koncernens totalresultat. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkligt värde enligt förvärvsanalys och skattemässigt restvärde.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas i bolagsform. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Sagax tidigare beaktat i redovisningen.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS.

LEASING

Hyseskontrakt hänförliga till Sagax förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2.

Avtal där Sagax är leasetagare utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal. Koncernen redovisar en leasingskuld för tomträttsavtal utifrån premisen att avtalen är eviga och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas som förvaltningsfastighet. Sagax har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder som en finansiell kostnad. Övriga leasingavtal avser kontor, markarrenden, personbilar och kontorsmaskiner. För dessa redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld baserat på avtalens löptid. Hyran fördelas i resultaträkningen mellan avskrivningar och räntekostnader.

MODERBOLAGET

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2,

redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Fordringar i moderbolaget på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp.

Utdelningar från joint venture och intressebolag redovisas som finansiell intäkt.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2021 uppgick till 3 100 (2 898) miljoner kronor. De ökade hyresintäkterna är främst en effekt av ett större fastighetsbestånd samt intäktsförhöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknads-hyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, el, fastighetsskatt och index.

Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av vidstående tabell där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt. För att begränsa exponeringen mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet.

Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknads-hyror. Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Vidstående tabell visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 5,1 (5,1) år.

Sagax har en diversifierad avtalsstruktur, vilket stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter eftersträvar Sagax att uppnå en god diversifiering av hyresavtalens längd och storlek. Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid årets utgång på 2 009 (1 813) hyresavtal med cirka 1 200 (1 200) hyresgäster. I tabellen här intill redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid årets utgång.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 96 % (95 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgick vid årets slut till 135 (159) miljoner kronor.

Förfalloår	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
		Mkr	Andel
2022	494 000	491	15 %
2023	414 000	408	12 %
2024	391 000	406	12 %
2025	677 000	493	15 %
2026	281 000	255	8 %
>2026	1 368 000	1 271	38 %
Summa	3 625 000	3 324	100 %

Avtalade framtida hyresintäkter	2021-12-31	2020-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	3 165	2 693
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	8 241	7 343
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	5 439	4 690
Summa	16 845	14 726

Fördelning av hyresavtal

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

REDOVISNING AV KONCERNENS MARKNADSSEGMENT 2021

	Stockholm	Helsingfors	Neder- länderna	Paris	Universitets- städer i Finland	Madrid & Barcelona	Övriga Finland	Övriga Sverige	Övriga Europa	Ej förde- lade poster	Summa Koncernen
	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
RESULTATPOSTER PER SEGMENT											
Hysesintäkter	667	665	355	321	350	119	217	150	255	–	3 099
Övriga intäkter	10	1	5	5	1	–	–	1	–	–	23
Fastighetskostnader	–112	–133	–37	–81	–78	–14	–23	–10	–19	–43	–550
Driftnetto	565	533	323	245	273	105	194	141	236	–43	2 572
Orealiserade värdeförändringar	1 266	1 044	656	452	–69	61	92	84	283	–	3 869
Realiserade värdeförändringar	–27	28	2	–	–10	–	13	–	–	–	6
Totalavkastning	1 804	1 605	981	697	194	166	299	225	519	–43	6 447
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–147	–147
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–334	–334
Resultat från Joint venture och intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2 718	2 718
Värdeförändringar på finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 858	1 858
Resultat före skatt	1 804	1 605	981	697	194	166	299	225	519	4 052	10 542
TILLGÅNGSPOSTER PER SEGMENT											
Fastigheternas marknadsvärde	11 755	9 076	6 090	4 678	4 217	2 263	2 054	2 001	3 933	–	46 067
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	16 405	16 405
Summa tillgångar	11 755	9 076	6 090	4 678	4 217	2 263	2 054	2 001	3 933	16 405	62 472
Räntebärande skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	26 354	26 354
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5 039	5 039
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	31 393	31 393
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	–	31 079	31 079
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	–	–	62 472	62 472
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR											
Investeringar i fastigheter	207	236	46	23	47	31	31	31	6	–	658
Förvärv av fastigheter	109	971	1 039	667	1 095	268	88	46	541	–	4 824
Försäljning av fastigheter	–378	–83	–3	–	–97	–	–743	–46	–	–	–1 350
Nettoinvesteringar	–62	1 124	1 082	690	1 045	299	–624	31	547	–	4 132

Rörelsesegmenten är i enlighet med Sagax interna verksamhetsuppföljning såsom den granskas av bolagets VD.

Enligt IFRS 8 ska upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Så var inte fallet under 2021 och 2020.

NOT 3 REDOVISNING AV KONCERNENS MARKNADSSEGMENT, FORTS.

REDOVISNING AV KONCERNENS MARKNADSSEGMENT 2020

	Stockholm	Helsingfors	Neder- länderna	Paris	Universitets- städer i Finland	Madrid & Barcelona	Övriga Finland	Övriga Sverige	Övriga Europa	Ej förde- lade poste	Summa Koncernen
	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
RESULTATPOSTER PER SEGMENT											
Hyresintäkter	671	593	291	299	335	105	231	151	221	-	2 897
Övriga intäkter	1	5	3	2	-	-	-	-	-	-	11
Fastighetskostnader	-108	-130	-30	-76	-72	-15	-22	-7	-19	-32	-511
Driftnetto	564	468	264	225	263	90	209	144	202	-32	2 397
Orealiserade värdeförändringar	324	64	411	159	40	202	-1	51	25	-	1 275
Realiserade värdeförändringar	-3	-	-17	-	2	-1	-11	-	-	-	-30
Totalavkastning	885	532	658	384	305	291	197	195	227	-32	3 642
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-132	-132
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-442	-442
Resultat från Joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 033	1 033
Värdeförändringar på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-	229	229
Resultat före skatt	885	532	658	384	305	291	197	195	227	656	4 330
TILLGÅNGSPOSTER PER SEGMENT											
Fastigheternas marknadsvärde	10 552	6 711	4 262	3 465	3 180	1 813	2 527	1 886	3 093	-	37 489
Övriga tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 133	9 133
Summa tillgångar	10 552	6 711	4 262	3 465	3 180	1 813	2 527	1 886	3 093	9 133	46 622
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 828	19 828
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 342	4 342
Summa skulder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24 170	24 170
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 452	22 452
Summa skulder och eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46 622	46 622
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR											
Investeringar i fastigheter	297	237	56	22	28	1	14	7	3	-	665
Förvärv av fastigheter	386	32	1 039	519	97	839	-	1 073	1 600	-	5 585
Försäljning av fastigheter	-295	-	-55	-	-3	-10	-20	-1 073	-	-	-1 456
Nettoinvesteringar	388	269	1 040	541	122	830	-6	7	1 603	-	4 794

Rörelsesegmenten är i enlighet med Sagax interna verksamhetsuppföljning såsom den granskas av bolagets VD.

Enligt IFRS 8 ska upplysning lämnas om intäkterna från en enskild kund överstiger 10 %. Så var inte fallet under 2021 och 2020.

NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2021 till 550 (512) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple netavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drifts- och underhållskostnader. Den absoluta merparten fastigheter belägna utanför Stockholm, Helsingfors, Paris och universitetsstäder i Finland har triple netavtal.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drifts- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Sagax tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2021 till 250 (232) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 74 (79) miljoner kronor.

TOMTRÄTSAVGÄLD

Tomträttsavgäld är den årliga avgift Sagax betalar för upplåtelse av mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 71 (76). Tomträttsavgälder inklusive arrendeavgifter uppgick under år 2021 till 28 (26) miljoner kronor och avser i huvudsak Sagax tomträtter i Stockholms stad.

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 % beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 %) eller kontors-/butikslokaler (1,0 %). Sagax har fem fastigheter i Stockholm där ingen fastighetsskatt utgår. I Finland och Nederländerna är fastighetsskatterna kommunala och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter är skatten i Finland mellan 0,41 och 1,9 % och i Nederländerna mellan 0,12 och 0,67 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till 1,26 % av taxeringsvärdena. Den franska fastighetsskatten fastställs lokalt och motsvarar i genomsnitt 15 % av förväntade hyresintäkter. Den spanska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår till mellan 0,4 och 1,3 % av fastighetsvärdena.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 153 (141) miljoner kronor under 2021.

ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Kostnaderna uppgick under 2021 till 73 (60) miljoner kronor.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Antal anställda				
Medelantal anställda	80,7	72,4	35,1	33,2
– varav män	47,5	42,3	18,1	16,8
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	10,2	10,6	10,2	10,6
– varav <i>tantiem och bonus</i>	2,4	2,5	2,4	2,5
Övriga anställda	74,3	68,2	27,4	28,0
Summa	84,5	78,8	37,6	38,6
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	4,8	4,5	4,8	4,5
– varav <i>pensionskostnader</i>	1,3	0,8	1,3	0,8
Övriga anställda	24,6	19,8	14,2	11,2
– varav <i>pensionskostnader</i>	10,1	8,3	4,4	3,7
Summa	29,4	24,3	19,0	15,7

STYRELSE OCH VD

Under år 2021 hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 3 (3) ledande befattningshavare varav 1 (1) kvinna. Koncernledningen består av VD, finanschef och ekonomichef.

Till VD har under år 2021 utbetalats 3,8 (4,3) miljoner kronor i lön inklusive förmåner om 5 (5) tusen kronor och 1,1 (1,1) miljon kronor i bonus för verksamhetsåret 2020. Under 2021 avtalades om ersättningar och förmåner till VD om 3,3 miljoner kronor per år i fast ersättning samt en rörlig ersättningsdel som maximalt kunde uppgå till fyra månadslöner och som regleras i förhållande till individuellt satta mål. Under 2022 har avtalats om att VD erhåller 1,1 miljoner kronor i bonus för verksamhetsåret 2021.

VD:s ersättning för 2022 uppgår enligt avtal till 3,3 miljoner kronor i fast ersättning samt en rörlig ersättningsdel som maximalt kan uppgå till fyra månadslöner och som regleras i förhållande till individuellt satta mål. Sammanlagt 0,4 (-) miljoner kronor har även betalats för pensionsförsäkringar. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till tre månadslöner.

Till styrelsen har arvode om sammanlagt 1,1 (1,1) miljoner kronor utgått i enlighet med beslut på årsstämman den 5 maj 2021. Därav har styrelsens ordförande erhållit 330 (330) tusen kronor och övriga 4 (4) ej anställda ledamöter 180 (180) tusen kronor vardera. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Sagax.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Sagax koncernledning, ledande befattningshavare med koncernövergripande ansvarsområden, utgörs av finanschef och ekonomichef.

Till finanschef och ekonomichef har det under 2021 utgått sammanlagt 5,4 (5,2) miljoner kronor i lön, inklusive 1,4 (1,4) miljoner kronor i bonus. Sammanlagt 0,8 (0,8) miljoner kronor har även betalats för pensionsförsäkringar.

Ersättning och förmåner utgår enligt gällande avtal med sammanlagt 4,1 miljoner kronor per år i fast ersättning för övriga ledande befattnings-

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, FORTS.

havare samt med en rörlig ersättningsdel för 2022. Den rörliga ersättningsdelen kan maximalt uppgå till 1,5 miljoner kronor. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i not 1.

Vid uppsägning från bolagets sida äger dessa befattningshavare rätt till fyra månadslöner eller de villkor som följer av lagstiftningen. Uppsägningstiden vid uppsägning från ledande befattningshavares sida, exklusive VD, är fyra månader.

INCITAMENTSPROGRAM

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2019-2022, 2020-2023 respektive 2021-2024. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2022, juni 2023 respektive juni 2024. Teckningskurserna motsvarar Sagaxaktiens 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. Totalt innehade medarbetare vid årsskiftet 1 163 628 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier, motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Under 2021 emitterade Sagax 374 065 stamaktier av serie B med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Därutöver återköptes 102 129 teckningsoptioner med anledning av incitamentsprogrammet 2018-2021 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 30 miljoner kronor.

Personalen förvärvade 286 461 teckningsoptioner för totalt 7 miljoner kronor under 2021.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget.

SJUKFRÅNVARO 2021

Sjukfrånvaron under 2021 uppgick till 1,4 % (0,7 %), varav andelen långtidssjukskrivna var 63,6 % (0 %). Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kön redovisas nedan.

Ålder	Sjukfrånvaro
20-29	0,70 %
30-49	0,88 %
50>	4,25 %

Kön	Sjukfrånvaro
Män	1,39 %
Kvinnor	1,45 %

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	6,0	5,5	0,7	0,5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,6	0,6	0,1	0,5
Andra konsulttjänster från revisionsbyrån	0,7	-	0,7	-
Summa	7,2	6,1	1,5	1,0

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter dotterbolag	-	-	443	433
Ränteintäkter	46	38	-	-
Valutakursvinster	-	-	301	-
Utdelningar från börsnoterade aktier	67	2	-	-
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	1
Summa	113	39	745	434

Koncernens ränteintäkter härrör främst från räntebärande konvertibla skuldebrev samt börsnoterade obligationer.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	386	435	202	222
Outnyttjade länelöften	26	21	13	10
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	189	172
Valutakursförluster	-	-	343	68
Aktiverade ränteutgifter	0	-0	-	-
Övriga finansiella kostnader	6	1	3	3
Summa	419	455	751	475

Finansiella kostnader är kostnader som uppstår för räntebärande lån, finansiella derivat samt länelöften.

Finansiella kostnader räntekomponent leasing uppgick till 28 (26) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen tomträttsavgälder.

NOT 9 LEASINGKOSTNAD – TOMTRÄTTSAVGÄLD

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	22	21
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	85	80
Förfaller till betalning senare än 5 år	473	462
Summa	580	563

Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade framtida tomträttsavgälder. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen.

Sagax har 71 (76) fastigheter upplåtna med tomträtt vid utgången av 2021 i Sverige, Finland och Nederländerna och kostnaderna uppgick till 26 (23) miljoner kronor. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år.

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	
	2021	2020
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	271	223
Söderport Property Investment AB	236	217
NP3 Fastigheter AB	138	104
Fastighetsbolaget Emilshus AB	39	19
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	30	1
Summa	713	565
Värdeförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	1 126	357
Söderport Property Investment AB	709	296
NP3 Fastigheter AB	469	78
Fastighetsbolaget Emilshus AB	114	4
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	46	24
Summa	2 464	759
Värdeförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	42	-17
Söderport Property Investment AB	48	-5
NP3 Fastigheter AB	18	3
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-	-
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	-	-
Summa	108	-18
Skatt:		
Hemsö Intressenter AB	-290	-119
Söderport Property Investment AB	-88	-104
NP3 Fastigheter AB	-132	-39
Fastighetsbolaget Emilshus AB	-33	-4
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	-15	-7
Summa	-558	-272

NOT 11 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2021	2020
Resultatandelar från kommanditbolag	1	3
Utdelning från dotterbolag	1 153	508
Summa	1 154	511

NOT 12 SKATTEKOSTNAD

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Även justering av aktuell skatt för tidigare år hänförs hit.

Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Inkomstskatten fördelas i resultaträkningen på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan avvika från det redovisade resultatet, med respektive lands skattesats. Skillnaderna beror på bolagets möjligheter att:

- 1) göra skattemässiga avskrivningar,
- 2) göra direktavdrag för vissa investeringar i fastigheter, vilka aktiveras i bolagets redovisning, samt
- 3) utnyttja befintliga skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands på balansdagen beslutade skattesats för kommande år. Sagax franska verksamhet är av franska skattemyndigheten klassificerad som SIIC regime. Sagax spanska verksamhet har ansökt om klassificering som SOCIMI. Särskilt för dessa associationsformer är att ingen inkomstskatt betalas, utan beskattning sker på annat vis, bl.a via fastighetsskatt och skatt på utdelningar. I tabellen för avstämning av redovisad skatt ingår effekten av detta i beloppet för "skillnad i utländska skattesatser".

Skatteverket beslutade den 7 december 2017 avseende beskattningsåret 2015 att neka koncernbolaget Firethorne AB avdrag för underskott om 1 166 miljoner kronor. Den 7 februari 2019 fastställde förvaltningsrätten Skatteverkets beslut. Sagax ansåg att Skatteverkets beslut var felaktigt och överklagade därför förvaltningsrättens dom till kammarrätten. Den 19 oktober 2021 biföll kammarrätten Firethorne AB:s överklagande.

NOT

12 SKATTEKOSTNAD, FORTS.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-112	-108	-2	-2
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-112	-108	-2	-2
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	3	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	63	-182	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella instrument	20	-13	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-710	-317	-	-
Summa uppskjuten skatt	-624	-511	-	-
Totalt redovisad skattekostnad	-736	-619	-2	-2

Nedan redovisas vilka skatteintäkter respektive skattekostnader som påverkat Sagax redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	10 543	4 330	1 330	591
Återläggning resultat från joint venture ¹⁾	-2 718	-1 033	-	-
Resultat före skatt exklusive joint venture	7 826	3 297	1 330	591
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 20,6 % ²⁾	-1 612	-705	-274	-126
Skillnad i utländska skattesatser	213	137	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-8	-10	-7
Ej skattepliktiga intäkter börsnoterade aktier	388	-	-	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	32	38	275	127
Avdragsgilla kostnader redovisade mot eget kapital	-	1	-	1
Upplösning av tidsbestämda underskott	-	-120	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	3	28	6	3
Skatt till följd av ändrad taxering	-4	0	1	-
Skatt vid fastighetsförsäljningar	108	3	-	-
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	141	3	-	-
Förändring uppskjuten skatt till följd av ändrad skattesats	-	7	-	-
Redovisad skatt	-736	-619	-2	-2

1) I resultat från joint venture är skattekostnaden redan beaktad varför resultatet återlägges i denna avstämning.

2) Jämförelseåret 2020 räknas enligt svensk skattesats 21,4%.

NOT

13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2021	2020
Redovisat ingående värde	37 548	32 625
Förvärv av fastigheter	4 824	5 585
Investeringar i befintligt bestånd	658	666
Bokfört värde sålda fastigheter	-1 351	-1 456
Valutaomräkningseffekt	518	-1 146
Värdeförändring	3 870	1 274
Redovisat värde 31 december	46 067	37 548

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter och tomt-rätter uppgår till 46 067 (37 548) miljoner kronor. 40 (129) miljoner kronor av fastighetsvärdet avsåg 2 (16) fastigheter ägda i gemensamma verksamheter (joint operations) i Finland. Valutakurseffekter svarar för 518 (-1 146) miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 10,23 (10,04) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,38 (1,35) kronor. Den redovisade realiserade värdeförändringen uppgick under året till 3 870 (1 274) miljoner kronor. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort antal parametrar. 98 % av värderingsobjekten har värderats externt per 31 december 2021. Övriga fastigheter har

förvärvats i december 2021 och således anses förvärvspriset motsvara marknadsvärdet. På följande sida redogörs för värderingsmetodik och generella förutsättningar. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning 2021 uppgick till 6,0 % (6,3 %) i förhållande till marknadsvärdet vid årets utgång.

Under 2021 uppgick de realiserade värdeförändringarna till 3 870 miljoner kronor enligt följande:

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	935	485
Avflyttningar/Omförhandlingar	-338	-364
Allmän marknadsförändring	3 273	1 154
Totalt	3 870	1 274
Beräkning av direktavkastning	2021-12-31	2020-12-31
Driftnetto enligt rapport över totalresultat	2 573	2 397
Återläggning av tomträttsavgäld	-26	-25
Innehavsjustering för förvärv och försäljningar	139	57
Valutaomräkning till balansdagkurs	44	-67
Justerat driftnetto	2 730	2 362
Bokfört värde fastigheter	46 067	37 548
Direktavkastning, %	6,0	6,3

NOT **13** FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.**Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning**

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	19 200
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Hort de Ses Animes 2	Mallorca, Spanien	15 400
Inteckningen 5	Lund, Sverige	24 000
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	94 000
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Väinö Tannerin Tie 1 B	Vanda, Finland	20 700
Totalt		465 700

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i Sverige enligt RICS och IVSC:s rekommendationer. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samhällsbyggarna. Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet.

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, marknadshyror, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav och framtida vakansnivåer.

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen som ligger mellan 0 och 2,8 % per år för kalkylperioderna med skillnader mellan de olika länderna. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att nyuthyra på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna justerats till marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen beaktar marknads-läge, hyresnivå, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet.

Drifts- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Sagax fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

ANTAGNA DRIFTNETTON VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2021 uppgick till 2 742 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 2 735 miljoner kronor som Sagax redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2022 justerat för tomträttsavgälder. Det driftnetto vilket värderingsmännen baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter 2012-2021

År	Värdeförändring ¹⁾	KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
2012	134 Mkr	1,5 %	0,7 %
2013	136 Mkr	1,3 %	0,5 %
2014	436 Mkr	3,3 %	0,2 %
2015	677 Mkr	4,5 %	0,0 %
2016	1 306 Mkr	7,1 %	0,7 %
2017	1 113 Mkr	5,0 %	1,4 %
2018	1 265 Mkr	4,8 %	1,6 %
2019	1 301 Mkr	4,2 %	1,5 %
2020	1 274 Mkr	3,6 %	0,4 %
2021	3 870 Mkr	9,3 %	2,5 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

2) Vägd förändring av KPI eller motsvarande på de marknader Sagax äger fastigheter.

Kort om Sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	46 067 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Savills, CBRE, Jones Lang LaSalle samt Cushman & Wakefield RED
Kalkylperiod	5-16 år
Antagen inflationsutveckling	0-2,8 %
Drifts- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter
Kalkylränta kassaflöde	4,2-15,6 %. Vägt genomsnitt 7,2 %
Kalkylränta restvärde	4,5-15,6 %. Vägt genomsnitt 7,4 %
Direktavkastningskrav	4,0-14,0 %. Vägt genomsnitt 6,3 %

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RELATIVT INFLATION

Ovanstående tabell visar fastigheternas reala värdeförändringar när hänsyn tas till inflation uttryckt som förändring av Konsumentprisindex (KPI). Med värdeförändring avses den förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde som överstiger investeringar i densamma.

KALKYLÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter, dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinforma-

tion från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (4,2–15,6 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,5–15,6 %) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadposition.

Den 31 december 2021 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,2 % (7,4 %) respektive 7,4 % (7,7 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 % (6,5 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 46 067 miljoner kronor med ett direktavkastningskrav om 6,3 %, en kalkylränta om 7,2 % avseende kassaflödet och en kalkylränta om 7,4 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet. Som framgår av diagrammet nedan överensstämmer Sagax redovisade direktavkastning väl med direktavkastningskraven vid fastighetsvärderingarna.

I tabellen nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändrade antaganden.

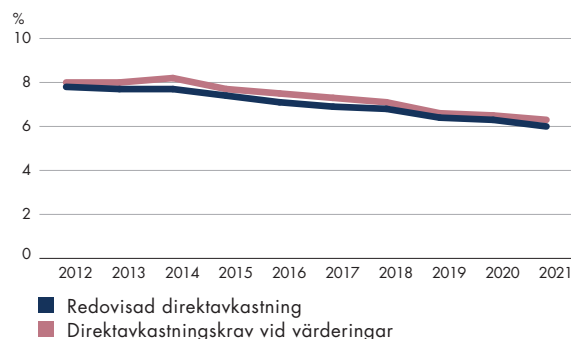
Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring	
		2021	2020
Direktavkastningskrav +/- 0,25 %-enheter	-1 412/+1 524	-979/+1 053	
Kalkylränta +/- 0,25 %-enheter	-953/+972	-896/+921	
Hysesintäkter +/- 5 %	+1 958/-2 079	+1 432/-1 427	
Fastighetskostnader +/- 5 %	-290/+276	-234/+235	

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+	Hysesinbetalningar
-	Driftutbetalningar
-	Underhåll
-	Tomträttsavgäld
=	Driftnetto
-	Investeringar
=	Kassaflöde

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Vägda genomsnitt	Kalkylränta kassaflöde		Kalkylränta restvärde		Direktavkastningskrav	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Marknadssegment						
Stockholm	7,0 %	7,2 %	7,1 %	7,2 %	5,0 %	5,4 %
Helsingfors	7,6 %	8,0 %	7,8 %	8,4 %	6,2 %	6,5 %
Nederländerna	6,0 %	6,5 %	6,0 %	6,5 %	6,9 %	7,0 %
Paris	7,1 %	7,5 %	7,1 %	7,5 %	6,0 %	6,4 %
Universitetsstäder i Finland	8,0 %	8,6 %	8,9 %	9,4 %	7,3 %	7,4 %
Madrid & Barcelona	7,2 %	7,4 %	7,2 %	7,4 %	6,0 %	6,3 %
Övriga Finland	8,3 %	7,3 %	8,9 %	9,1 %	7,2 %	7,1 %
Övriga Sverige	8,4 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %	6,3 %	6,6 %
Övriga Europa	6,5 %	6,6 %	6,6 %	6,8 %	8,1 %	8,9 %
Vägt genomsnitt	7,2 %	7,4 %	7,4 %	7,7 %	6,3 %	6,5 %
Intervaller						
Marknadssegment						
Stockholm	4,2-10,2 %	4,6-9,9 %	6,2-10,2 %	4,6-9,9 %	4,1-8,0 %	4,9-8,0 %
Helsingfors	5,6-9,6 %	5,5-11,8 %	5,9-9,6 %	6,9-11,8 %	4,3-8,0 %	4,9-9,8 %
Nederländerna	5,0-8,1 %	5,1-9,2 %	5,0-8,1 %	5,1-9,2 %	5,3-9,0 %	5,8-9,1 %
Paris	5,0-10,5 %	5,0-11,0 %	5,0-10,5 %	5,0-11,0 %	4,0-8,0 %	4,0-7,8 %
Universitetsstäder i Finland	5,9-15,6 %	5,5-14,0 %	7,4-15,6 %	7,9-14,0 %	5,8-14,0 %	5,9-12,0 %
Madrid & Barcelona	6,0-9,5 %	6,3-10,0 %	6,0-9,5 %	6,3-10,0 %	5,0-7,5 %	5,8-7,0 %
Övriga Finland	5,9-12,6 %	5,5-16,0 %	7,6-12,6 %	7,5-16,0 %	6,0-11,0 %	5,5-14,0 %
Övriga Sverige	6,7-11,4 %	7,1-11,3 %	6,7-11,4 %	7,1-11,3 %	4,6-9,3 %	5,2-9,3 %
Övriga Europa	4,5-10,0 %	4,8-10,0 %	4,5-11,0 %	4,8-11,0 %	5,8-12,0 %	5,8-12,5 %
Vägt genomsnitt	7,2 %	7,4 %	7,4 %	7,7 %	6,3 %	6,5 %

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

VÄRDERINGSFÖRETAGEN

Savills

Savills värderar de svenska, franska, spanska och tyska fastigheterna och är ett av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med 39 000 anställda på över 600 kontor i mer än 70 länder. Bolaget är noterat på London Stock Exchange. Se även www.savills.com.

CBRE

CBRE Finland värderar de finska fastigheterna. CBRE är världens största konsultbolag gällande kommersiell fastighetsrådgivning med över 100 000 medarbetare globalt. Se även www.cbre.com.

Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle värderar de nederländska fastigheterna och är ett globalt fastighetsrådgivningsföretag med 91 000 medarbetare och närmare 300 kontor i 80 länder. Se även www.jll.com.

Cushman & Wakefield | RED

Cushman & Wakefield | RED värderar Sagax två fastigheter i Danmark och är ett danskt företag i partnerskap med Cushman & Wakefield, ett fastighetstjänsteföretag med 51 000 anställda på 400 kontor i 71 länder. Se även www.red.dk.

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands på balansdagen beslutade skattesats för kommande år, se not 1 Redovisningsprinciper.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 723 (1 026) miljoner kronor med hänsyn taget till resultatet för år 2021. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärar. Det finns även bortre tidsbegränsningar att beakta avseende underskott om 35 (23) miljoner kronor.

Moderbolaget hade den 31 december 2021 inga (-) skattemässiga underskottsavdrag.

I Rapport över koncernens finansiella ställning nettoredovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld per land enligt nedanstående sammanställning.

	Koncernen	
	2021	2020
Redovisad uppskjuten skatteskuld		
Danmark	11	3
Finland	1 292	1 017
Nederländerna	346	177
Spanien	12	13
Sverige	1 311	1 159
Tyskland	115	108
Summa	3 087	2 476

Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld bruttoredovisas nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skattefordran				
Finansiella instrument	-	-	-	-
Underskottsavdrag	355	211	-	-
Summa	355	211	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Finansiella instrument	17	36	-	-
Temporära skillnader på fastigheter	3 398	2 623	4	4
Obeskattade reserver	27	30	-	-
Summa	3 442	2 689	4	4
Uppskjuten skatteskuld, netto	3 087	2 476	4	4

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 21 686 (18 056) miljoner kronor.

NOT 15 FINANSIELLA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Konvertibelt skuldebrev	522	514
Obligation	43	37
Övriga långfristiga räntebärande fordringar	110	0
Övriga långfristiga fordringar	38	36
Summa	714	587

Se även not 18.

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	15	-	56	45
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	152	128	-	-
Upplupna hyresintäkter	10	11	-	-
Övrigt	30	45	2	-
Summa	207	186	58	45

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	23 368	17 977	8 992	10 625
Företagscertifikat	2 891	1 081	2 891	1 081
Övriga räntebärande skulder, kortfristig del	95	770	92	70
Summa	26 354	19 828	11 975	11 776

De räntebärande skulderna utgjorde 42 % (43 %) av koncernens finansiering per 31 december 2021. De räntebärande skulderna består dels av sju icke-säkerställda börsnoterade obligationslån, dels av ett icke-säkerställt certifikatprogram om 2 891 (1 081) miljoner kronor samt av banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahölls av Nordea, SEB, Swedbank och ING. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 26 354 (19 828) miljoner kronor varav motsvarande 24 009 (15 403) miljoner kronor var upptagna i euro. De räntebärande skulderna har under 2021 ökat främst till följd av fastighetsförvärv och till följd av förvärv av börsnoterade aktier. De räntebärande skulderna har ökat med 408 miljoner kronor (minskat med 750 miljoner kronor föregående år) till följd av valutakursförändringar under året.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 23 368 (17 977) miljoner kronor motsvarande 89 % (91 %) av de totala räntebärande skulderna.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 2 986 (1 851) miljoner kronor motsvarande 11 % (9 %) av Sagax räntebärande skulder. 2 891 (1 081) miljoner kronor i utestående företagscertifikat har i balansräkningen rubricerats som kortfristiga eftersom de alltid har en löptid som understiger ett år. Då certifikatens back up-faciliteter har en löptid överstigande ett år redovisas de dock som långfristiga i tabellen på sidan 96 över Sagax kapitalbindning vid årsskiftet. Företagscertifikaten har emitterats av moderbolaget. Under 2022 har Sagax inga avtalsenliga amorteringar. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, genom förlängning av låneavtal eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut. Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax begränsar sin refinansieringsrisk genom att avtala om förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax eftersträvar även att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetsätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 4,3 (3,4) år vid årets utgång. Sagax hade börsnoterade obligationslån om totalt 23 198 (14 698) miljoner kronor utestående vid årsskiftet. Under 2021 emitterades obligationslån om nominellt 1 000 miljoner euro motsvarande 10 126 miljoner kronor. Sagax obligationer är emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program och är inregistrerade vid Euronext Dublin. I vidstående kolumn redovisas av Sagax emitterade obligationslån per 31 december 2021.

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Nominellt belopp	Valuta	Räntevillkor
2019-2023	500	SEK	Stibor 3 månader + 0,90 % marginal
2019-2023	250	SEK	1,128 % fast räntekupong
2018-2024	500	EUR	2,00 % fast räntekupong
2019-2025	400	EUR	2,25 % fast räntekupong
2020-2027	300	EUR	1,12 % fast räntekupong
2021-2028	500	EUR	0,75 % fast räntekupong
2021-2029	500	EUR	1,00 % fast räntekupong

Sagax hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 4 592 (4 343) miljoner kronor varav outnyttjade lånelöften om totalt 4 508 (4 319) miljoner kronor. Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 2 891 (1 081) miljoner kronor är ej inkluderade i disponibel likviditet. Bolaget hade vid årsskiftet avtal med SEB, Nordea, Danske Bank, Swedbank, ING, Société Générale, J.P. Morgan respektive Deutsche Bank om revolverande kreditfaciliteter om totalt 7 186 (5 061) miljoner kronor som står till Sagax förfogande, varav 7 016 (5 025) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Sagax har även avtalat med SEB, Nordea, Swedbank, Société Générale och ING om kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 403 (400) miljoner kronor varav 309 (323) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Övriga lånelöften uppgick till 75 (100) miljoner kronor varav 75 (75) miljoner kronor var outnyttjade. Kostnaden för dessa lånelöften uppgick till 26 (22) miljoner kronor under 2021. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av lånelöftena.

Nedanstående tabell visar när i tiden Sagax räntebärande skulder förfaller till slutbetalning.

Lånens räntebindningsstruktur framgår av tabellen nedan. Ingångna avtal om ränteswappar har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. Räntetak om 1 922 miljoner kronor redovisas i tabellen till balansdagens räntenivå samt med förfall de år då respektive räntetak löper ut.

Sagax obligationer är börsnoterade. Marknadsvärdet översteg per 31 december upplupet anskaffningsvärde med 184 (466) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde.

Nettoskuld	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder	26 354	19 828
Räntebärande tillgångar	-676	-550
Likviditet	-84	-24
Börsnoterade aktier ¹⁾	-9 380	-2 140
Nettoskuld	16 214	17 114

1) Inkluderar börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag.

NOT

17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER, FORTS.

Kapitalbindning, år	Belopp	Andel
2022	95	0 %
2023	2 353	9 %
2024	6 535	25 %
2025	4 138	16 %
2026	–	–
>2026	13 232	50 %
Summa	26 354	100 %

1) Företagscertifikat om 2 891 miljoner kronor redovisas med förfall 2023 och 2024 då de täcks av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter som förfaller 2023 och 2024.

Genomsnittlig kapitalbindning var 4,3 (3,4) år.

Räntebindning, år	Belopp	Genomsnittlig ränta	Andel
2022	3 691	0,5 %	13 %
2023	1 403	0,8 %	5 %
2024	5 323	2,0 %	19 %
2025	4 113	2,1 %	14 %
2026	–	–	–
>2026	13 861	1,0 %	49 %
Summa/genomsnitt	28 391 ¹⁾	1,3 % ²⁾	100 %

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

Genomsnittlig räntebindning var 4,0 (3,4) år.

NOT

18 FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivat	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Övervärden på finansiella derivat	3	0
Undervärden på finansiella derivat	–75	–118
Summa	–72	–118

Värdoförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Räntederivat	32	–6
Valutaderivat	2	–
Börsnoterade aktier	1 700	77
Konvertibelt skuldebrev	–12	23
Finansiellt instrument avseende joint venture	147	134
Summa	1 868	228

Värdoförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Räntederivat	–10	1
Summa	–10	1

Resultateffekten år 2021 uppgick till 1 858 (228) miljoner kronor, varav –10 (1) miljoner kronor var realiserad värdoförändring.

Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens stängningskurs med orealiserad resultateffekt om 1 700 (77) miljoner kronor. Redovisat värde avseende börsnoterade aktier uppgick till 4 772 (738) miljoner kronor per 31 december 2021.

Sagax ägande i Hemsö Intressenter AB styrs av ett aktieägaravtal med Tredje AP-fonden. Aktieägaravtalet reglerar bland annat sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna avseende Sagax aktieinnehav i bolaget. I enlighet med IFRS 9 har finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB marknadsvärderats till 1 035 (888) miljoner kronor.

2019 investerade Sagax i det franska fastighetsbolaget Groupe BMG genom ett konvertibelt lån. Groupe BMG är ett fastighetsbolag inriktat

på kommersiella fastigheter utanför Sagax marknader. Lånet har en löptid om fem år och Sagax har en rätt men inte en skyldighet att konvertera lånet till aktier efter tidigast tre år. Konverteringsrätten kommer att få ett värde om Groupe BMG:s substansvärde ökar. Omvärderingen 2021 uppgick till –12 (23) miljoner kronor.

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS marknadsvärderas. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Värdoförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivaten utgörs av nominella ränteswappar och räntetak. Sagax motparter för derivatavtalen är Nordea, SEB, Swedbank, Danske Bank, ING och Société Générale. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro.

Tabellen på följande sida visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till –75 (–118) miljoner kronor.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 2 802 (6 060) miljoner kronor i nominellt belopp. Räntederivaten begränsade Sagax ränterisk vid årsskiftet och motsvarade 367 % (95 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor exklusive företagscertifikat respektive 77 % (81 %) inklusive företagscertifikat. På följande sida redovisas derivatavtalen fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån för räntederivaten uppgick till 1,8 %, men då inga av räntetaken vid årsskiftet hade en strikeräntenivå som påverkade den vägda genomsnittliga räntenivån för bolaget är det ränteswapparnas genomsnittliga vägda räntenivå om 1,3 % som påverkat koncernens redovisade räntenivå om 1,4 % vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 4,0 (3,4) år vid årsskiftet. Bolagets förvaltningsresultat påverkas därmed endast i begränsad omfattning av förändringar i det allmänna ränteläget.

De finansiella derivatens värdoförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdoförändringar i Sagax resultaträkning. Realiserade värdoförändringar påverkar resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

NOT 18 FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Derivatavtal 31 december 2021

Belopp i miljoner kronor	Antal		Nominella belopp		Andel		Genomsnittlig återstående löptid		Genomsnittlig räntenivå		Marknadsvärde	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nominella ränteswappar:												
Deutsche Pfandbriefbank	–	1	–	453	–	7 %	–	1,3	–	0,7 %	–	–9
Nordea	–	4	–	838	–	14 %	–	5,2	–	0,6 %	–	–32
Swedbank	1	1	251	246	9 %	4 %	1,0	2,0	0,5 %	0,5 %	–3	–6
SEB	1	1	629	629	22 %	10 %	6,9	7,9	1,7 %	1,7 %	–73	–72
Delsumma	2	7	880	2 166	31 %	36 %	5,2	4,9	1,3 %	1,0 %	–76	–119
Räntetak:												
Deutsche Pfandbriefbank	–	3	–	912	–	15 %	–	2,8	–	2,0 %	–	–
Danske Bank	1	1	220	216	8 %	4 %	2,5	3,5	0,8 %	0,8 %	1	–
ING	1	1	445	437	16 %	7 %	1,5	2,5	2,0 %	2,0 %	–	–
HSBC	–	1	–	371	–	6 %	–	0,7	–	1,3 %	–	–
Nordea	2	3	186	441	7 %	7 %	1,5	0,4	1,3 %	2,2 %	–	–
Société Générale	1	1	271	266	10 %	4 %	1,3	2,3	2,0 %	2,0 %	–	–
Swedbank	–	2	–	451	–	7 %	–	0,0	–	1,5 %	–	–
SEB	1	1	800	800	29 %	13 %	0,1	1,1	2,5 %	2,5 %	–	–
Delsumma	6	12	1 922	3 894	69 %	64 %	1,0	1,6	2,0 %	1,9 %	1	–
Summa	8	20	2 802	6 060	100 %	100 %	2,3	2,8	1,8 %	1,6 %	–75	–118
– varav avtal i svenska kronor	3	8	1 512	2 536	54 %	47 %	3,0	4,0	2,1 %	1,8 %	–73	–100
– varav avtal i euro	5	14	1 290	3 524	46 %	53 %	1,5	1,9	1,4 %	1,4 %	–2	–18

Räntederivat 31 december 2021

Räntebindning, år	Nominellt belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta ¹⁾
2022	800	–	2,5 %
2023	1 153	–2	1,5 %
2024	220	1	0,8 %
2025	–	–	–
2026	–	–	–
>2026	629	–73	1,7 %
Summa/genomsnitt	2 802	–75	1,8 %

1) Genomsnittlig strikeränta har använts för räntetak.

Ovan redogörs för räntederivatens fördelning över tid och hur genomsnittliga räntor och marknadsvärden fördelas per förfalloår.

Nedan redogörs för likviditetsflöden hänförliga till krediter. Även för dessa har antaganden gjorts om Stibor- respektive Euriborräntor såsom de noterades på bokslutsdagen. Övriga skulder är kortfristiga och förfaller till betalning inom ett år.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2020-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2021	19 904	–1 823	18 081	–325	–25	–2 173
2022	18 081	–1 660	16 421	–299	–21	–1 981
2023	16 421	–4 289	12 132	–263	–17	–4 568
2024	12 132	–5 019	7 113	–129	–17	–5 165
2025	7 113	–4 103	3 010	–52	–17	–4 172
>2025	3 010	–3 010	–	–34	–42	–3 086
Totalt		–19 904		–1 103	–138	–21 145

Nedan redogörs även för framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat, vilka utgörs av betald ränta minus erhållen ränta. För att beräkna rörligt ben i ett räntederivat har Stibor- respektive Euribor-räntor använts över hela derivatets löptid såsom de noterades på bokslutsdagen. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 27 736 (21 145) miljoner kronor över återstående löptider. För jämförbarhet redovisas de beräknade likviditetsflödena per 31 december 2021 respektive per 31 december 2020.

ÖVRIGA FINANSIELLA INSTRUMENT I RAPPORTEN ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Rapporten över finansiell ställning inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde med undantag av börsnoterade obligationer motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång, se not 17.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2021-12-31

År	IB skulder	Amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2022	26 354	–2 986	23 368	–329	–14	–3 329
2023	23 368	–895	22 473	–323	–11	–1 229
2024	22 473	–5 113	17 359	–221	–11	–5 345
2025	17 359	–4 116	13 243	–142	–11	–4 269
2026	13 243	–	13 243	–124	–11	–135
>2026	13 243	–13 243	–	–165	–21	–13 430
Totalt		–26 354		–1 303	–79	–27 736

NOT

18 FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen 2021-12-31		Koncernen 2020-12-31	
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar				
Räntederivat	–	0	–	0
Finansiellt instrument avseende joint venture	–	1 035	–	888
Hysesfordringar	133	–	123	–
Konvertibelt skuldebrev	–	522	–	514
Obligation	44	–	37	–
Börsnoterade aktier	–	4 772	–	738
Övriga fordringar	297	–	54	–
Likvida medel	84	–	24	–
Summa	558	6 329	238	2 141
Finansiella skulder				
Räntederivat	–	74	–	118
Räntebärande skulder	26 354	–	19 828	–
Leverantörsskulder	32	–	41	–
Övriga skulder	147	–	191	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	897	–	737	–
Summa	27 430	74	20 798	118

NOT

19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Depositioner från hyresgäster	195	145	–	–
Summa	195	145	–	–

NOT

20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen fastighets-skatt	32	24	–	–
Upplupna finansiella kostnader	277	228	134	138
Förutbetalda hyresintäkter	418	370	–	–
Övriga interimsskulder	170	115	22	19
Summa	897	737	156	157

NOT

21 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	34	17	6	6
Årets investeringar	–	17	–	–
Omklassificering till fastigheter	–4	–	–	–
Summa	30	34	6	6
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	–8	–7	–5	–5
Årets avskrivningar	–1	–1	–	–
Summa	–8	–8	–5	–5
Bokfört värde	22	26	1	1

Materiella anläggningstillgångar består främst av fastighetsprojekt under utveckling, men även av inventarier och anpassningar för Sagax kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam och Barcelona. För kontor, bilar och kontorsutrustning som Sagax leasar redovisas en nyttjanderättstillgång om 35 (26) miljoner kronor.

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget AB Sagax direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan. Samtliga nedan direktägda dotterbolag där andelen understiger 100 % ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andel	Antal aktier/andelar	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Bilhornet KB	969685-9124	Stockholm	100%	1	1	3
Firethorne AB	556014-2571	Stockholm	100%	14 372 924	661	661
Sagax Alpha AB	556527-1540	Stockholm	100%	1 000	1	1
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	100%	1 000	132	132
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	100%	20 000 000	740	740
Sagax Eur AB	559205-4240	Stockholm	100%	1 000	1	1
Sagax Euro MTN AB (publ)	559209-9690	Stockholm	100%	1 000	127	127
Sagax Euro MTN NL B.V.	KVK78311764	Rotterdam	100%	1	0	0
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	100%	1 000	714	713
Sagax Fastighet Egah Almurk AB	559075-2720	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	100%	50 000	373	373
Sagax Finland Oy	2104952-4	Helsingfors	51%	2 500	27	27
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	100%	1 000	30	30
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	100%	1 000	75	75
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	100%	1 000	35	35
Sagax Macrohuset AB	559025-5013	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Nederland B.V.	KVK66495202	Rotterdam	100%	1 000	128	128
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Real Estate SL	B67228676	Barcelona	100%	325 000 000	3 353	796
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	100%	1 000	122	121
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	100%	1 000	98	98
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	100%	500	4	4
Sagax Stockholm 12 AB	559011-4350	Stockholm	100%	1 000	14	14
Sagax Stockholm 13 AB	559019-6837	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Stockholm 19 AB	559081-6665	Stockholm	100%	1 000	260	260
Sagax Stockholm 25 AB	559128-7916	Stockholm	100%	1 000	15	15
Sagax Stockholm 26 AB	559163-6575	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Stockholm 27 AB	559214-7093	Stockholm	100%	1 000	0	0
Sagax Stockholm 28 AB	559235-3634	Stockholm	100%	1 000	491	0
Sagax Stockholm Tio AB	556954-1955	Stockholm	100%	1 000	265	265
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	100%	1 000	1 185	1 185
Sagax Under AB	556563-6924	Stockholm	100%	810 000	307	0
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	100%	1 000	210	210
Svenskasagax Holding SAS	FR808512826	Paris	100%	200 000	2 921	888
Veddesta Properties AB	556573-9124	Stockholm	100%	1 000	53	53
Totalsumma					12 343	6 955

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Alpha I Oy	2155931-3	Finland	Helsingfors	Gila Fastighets AB	556659-0260	Sverige	Stockholm
Asunto Oy Leivonhovi ¹⁾	0150230-1	Finland	Lahtis	Grepens KB	916452-1354	Sverige	Lidköping
Breidan 4 Fastighets KB	969715-9268	Sverige	Stockholm	Huan SL	B-58240185	Spanien	Barcelona
Cephyr AB	556646-0753	Sverige	Stockholm	IJA Fastighet AB	556801-3956	Sverige	Stockholm
EVAF B-FROST Finland Properties Oy	2115360-4	Finland	Vichtis	Jobegu AB	556697-8937	Sverige	Stockholm
Fastighets AB Bergkällavägen	559288-0685	Sverige	Stockholm	KB Kolsva 1	916608-8386	Sverige	Stockholm
Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Sverige	Stockholm	KB Sagax Jordbromalm 6:13	969636-7763	Sverige	Stockholm
Fastighets AB Råfilmen	556742-6167	Sverige	Stockholm	KB Slänten 17	969667-0604	Sverige	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Sverige	Stockholm	Keskinäinen Koy Ruosilankulma	1937007-9	Finland	Helsingfors
Fastighetsbolaget Bärebo				Keskinäinen Koy Virkatie 10	2475125-5	Finland	Vanda
Gräsanden AB	556737-4151	Sverige	Stockholm	Klingan Tre Fastigheter AB	556726-7942	Sverige	Stockholm
Fastighetsbolaget Erikseger AB	556749-8133	Sverige	Stockholm	Koskelo Holding Oy	2009577-2	Finland	Espo
Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Sverige	Stockholm	Koy Ansakulma	2705230-2	Finland	Vanda
Fastighetsförvaltning Skultuna 3 KB	969646-0196	Sverige	Stockholm	Koy Espeen Karaportti 8	2547952-1	Finland	Esbo
Förvaltningsbolaget Hedenhög i Huddinge AB	556468-6615	Sverige	Stockholm	Koy Espeen Koskelontie 27 A	2691505-7	Finland	Esbo
				Koy Espeen Mänkimiehentie 4	2886834-6	Finland	Esbo
				Koy Espeen Olarinluoma 8	2298118-8	Finland	Esbo

NOT **22** ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Koy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Finland	Esbo	Koy Peltolamminkatu 40	0804138-4	Finland	Tammerfors
Koy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Finland	Forssa	Koy Pirkkalan Lasikaari 1	3004484-8	Finland	Birkala
Koy Gunnarlankatu 5	2128395-1	Finland	Lojo	Koy Pirkkalan Muuraintie 3	2787835-8	Finland	Birkala
Koy Helsingin Konalankuja 5	2702587-3	Finland	Helsingfors	Koy Pirkkalan Ohitustie	2611143-8	Finland	Tammerfors
Koy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Finland	Helsingfors	Koy Pirkkalan Vesalanportti	2229677-0	Finland	Birkala
Koy Helsingin Muonamiehenraitti	2809177-6	Finland	Helsingfors	Koy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Finland	Björneborg
Koy Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Finland	Helsingfors	Koy Porin Raja-Hiltantie 8	2731631-2	Finland	Björneborg
Koy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Finland	Helsingfors	Koy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Finland	Raumo
Koy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Finland	Helsingfors	Koy Ristipellontie 17	2447642-5	Finland	Helsingfors
Koy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Finland	Helsingfors	Koy Rovaniemen Teollisuustie 28	2731633-9	Finland	Rovaniemi
Koy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Finland	Helsingfors	Koy Rovaniemen Teollisuustie 29	3242172-3	Finland	Rovaniemi
Koy Hollolan Tarfontie 2-4	2103880-9	Finland	Hollola	Koy Ruosilantie 18	0744708-3	Finland	Helsingfors
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Finland	Hyvinge	Koy Salvesenintie 6	2172935-1	Finland	Jyväskylä
Koy Hämeenlinnan Autotehtaan tie 1	2702571-8	Finland	Tavastehus	Koy Seinäjoen Yrittäjätie 2	2731618-7	Finland	Seinäjoki
Koy Joensuun Muuntamontie 3	2832727-5	Finland	Joensuu	Koy Sähkötie 8	2565951-4	Finland	Vanda
Koy Juhani Niemäki	0734652-2	Finland	Vanda	Koy Tampereen Hautalankatu 19-20	2945481-5	Finland	Tammerfors
Koy Jyväskylän Ahjokatu 26	1994773-9	Finland	Jyväskylä	Koy Tampereen Hautalankatu 31	2945486-6	Finland	Tammerfors
Koy Jyväskylän Metsälehmuskenttie 6	2933938-2	Finland	Vaajakoski	Koy Tampereen Joentaustankatu 3	2731623-2	Finland	Tammerfors
Koy Jyväskylän Metsäraivio 2	2945477-8	Finland	Jyväskylä	Koy Tampereen Nuutisarankatu 19	2612407-9	Finland	Tammerfors
Koy Jyväskylän Savelankatu 5	2854809-4	Finland	Jyväskylä	Koy Tampereen Patamäenkatu 7	1636010-7	Finland	Tammerfors
Koy Jyväskylän Yritystie 1	2854808-6	Finland	Jyväskylä	Koy Tampereen Uurastajankatu 3	2028664-0	Finland	Tammerfors
Koy Kampo	3191082-4	Finland	Vanda	Koy Terässammon Yrityskeskus	1740299-7	Finland	Jyväskylä
Koy Kankitie	3004485-6	Finland	Jyväskylä	Koy Turun Kuormakatu 17	2466740-8	Finland	Åbo
Koy Karkkilan Sähköinteistö ¹⁾	1536323-4	Finland	Högfors	Koy Turun Postikatu 3	2955735-5	Finland	Åbo
Koy Kempeleen Vihikari 10	2878206-7	Finland	Kempele	Koy Turun Rydöntie 7	2955742-7	Finland	Åbo
Koy Keski-Suomen Talo ¹⁾	0712443-6	Finland	Jyväskylä	Koy Turun Uhrilähteenkatu 2	2955741-9	Finland	Åbo
Koy Kiimingin Hallitie 2	2765013-4	Finland	Uleåborg	Koy Turun Urusvuorekatu 3	3088275-3	Finland	Åbo
Koy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Finland	Vanda	Koy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Finland	Tusby
Koy Kokkolan Mottisenkatu 6	3242387-6	Finland	Karleby	Koy Tuusulan Uusi Mutka	2414008-3	Finland	Tusby
Koy Kokkolan Patamäentie 1	2832725-9	Finland	Karleby	Koy Valdo	3191083-2	Finland	Vanda
Koy Konekeskus	0825860-4	Finland	Jyväskylä	Koy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Finland	Vanda
Koy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Finland	Kotka	Koy Vantaan Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Finland	Vanda
Koy Kuopion Lukkosalmenportti	2190203-8	Finland	Kuopio	Koy Vantaan Hakamäenkuja 10	2696847-4	Finland	Vanda
Koy Kuopion Mestarinkatu 5	2731637-1	Finland	Kuopio	Koy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Finland	Vanda
Koy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Finland	Lahtis	Koy Vantaan Juurakkotie 3	2814954-4	Finland	Vanda
Koy Lahden Jaitkokatu 1	2612409-5	Finland	Lahtis	Koy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Finland	Vanda
Koy Lapuan Metsäkiventie 4	2119444-9	Finland	Lappo	Koy Vantaan Klinkkerikaari 2	0558383-1	Finland	Vanda
Koy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Finland	Tavastehus	Koy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Finland	Vanda
Koy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Finland	Lundo	Koy Vantaan Lumijälki	3089291-9	Finland	Vanda
Koy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Finland	Lojo	Koy Vantaan Martinkyläntie 9 A	2599495-3	Finland	Vanda
Koy Luomannonkatu 5	2731645-1	Finland	Esbo	Koy Vantaan Niittykulma	2756539-4	Finland	Vanda
Koy Lyhtyikulma	2681286-7	Finland	Helsingfors	Koy Vantaan Niittyvillankuja 2	2731626-7	Finland	Vanda
Koy Muuramen Punasilta	2097941-2	Finland	Muurame	Koy Vantaan Nuolitie 20	2825579-3	Finland	Vanda
Koy Nimismiehenpelto	0658624-1	Finland	Esbo	Koy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Finland	Vanda
Koy Oulun Johdinkuja 5	2265934-0	Finland	Uleåborg	Koy Vantaan Sanomatie 3	2634936-6	Finland	Vanda
Koy Oulun Jääsalontie 17	2731625-9	Finland	Uleåborg	Koy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Finland	Vanda
Koy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Finland	Uleåborg	Koy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Finland	Vanda
Koy Oulun Kempeleentie 9	3243920-2	Finland	Uleåborg	Koy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Finland	Vanda
Koy Oulun Lumijoen tie 2	2878202-4	Finland	Uleåborg	Koy Vantaan Tikkurilantie 146	2702493-4	Finland	Vanda
Koy Oulun Moreenikuja 2	2765012-6	Finland	Uleåborg	Koy Vantaan Tikkurilantie 5	2319111-0	Finland	Vanda
Koy Oulun Nuottasaarentie 4	3242173-1	Finland	Uleåborg	Koy Vantaan Trukkikuja 1	2613719-5	Finland	Vanda
Koy Oulun Äimäkuja 2	3242386-8	Finland	Uleåborg	Koy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Finland	Vanda
Koy Oulun Äimäkuja 3	3242352-6	Finland	Uleåborg	Koy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Finland	Vanda
Koy Oulun Äimätie 1	3242351-8	Finland	Uleåborg	Koy Vesalankadun hallit	2339358-0	Finland	Birkala
Koy Oulun Äimätie 5	3242349-7	Finland	Uleåborg				
Koy Tiilitie 11	3237837-4	Finland	Vanda				
Koy Pakkasraitti 14	2880525-7	Finland	Tusby				

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Koy Virkatie 7	2565952-2	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 9 Oy	2681285-9	Finland	Helsingfors
Koy Virkatie 8 A	2565960-2	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Finland	Forssa
Koy Virkatie 8 B	2565956-5	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Finland	Helsingfors
Koy Väinö Tannerin Tie 1	3007067-5	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 12 Oy	2807403-6	Finland	Helsingfors
Koy Väiski	3191085-9	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 13 Oy	2913112-7	Finland	Helsingfors
Koy Ylivieskan Kettukallionkatu 3	3242171-5	Finland	Ylivieska	Sagax Finland Holding 14 Oy	2913111-9	Finland	Vanda
Koy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Finland	Ylivieska	Sagax Finland Holding 15 Oy	2915842-6	Finland	Helsingfors
Koy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Finland	Ylöjärvi	Sagax Finland Holding 16 Oy	2915844-2	Finland	Helsingfors
Koy Ylöjärven Vanha Vaasantie 13	2607206-1	Finland	Ylöjärvi	Sagax Finland Holding 17 Oy	2945479-4	Finland	Helsingfors
Koy Ylöjärven Vanha Vaasantie 3	2952073-9	Finland	Ylöjärvi	Sagax Finland Holding 18 Oy	3085889-2	Finland	Helsingfors
Koy Yrityspaia	1731678-1	Finland	Jyväskylä	Sagax Finland Holding 19 Oy	3105016-6	Finland	Helsingfors
Koy Ärrävaara	2404395-3	Finland	Vanda	Sagax Finland Holding 20 Oy	3219292-4	Finland	Helsingfors
Kuggihulet 3 AB	556034-5901	Sverige	Stockholm	Sagax Finland Holding 21 Oy	3241805-7	Finland	Helsingfors
Leverantören 1 AB	556921-3928	Sverige	Stockholm	Sagax Finland Holding 22 Oy	3243385-5	Finland	Helsingfors
M/K Pirkkala I Oy	2776589-8	Finland	Birkala	Sagax Finland RE Ky	3190931-3	Finland	Helsingfors
M/K Pirkkala II Oy	2829129-2	Finland	Birkala	Sagax Finland Real Estate Oy	2553679-2	Finland	Helsingfors
Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Sverige	Stockholm	Sagax Hallenstraat 16 B.V.	KVK66500133	Nederländerna	Rotterdam
Marcato Förvaltnings AB	556248-7982	Sverige	Stockholm	Sagax Haninge AB	556730-5080	Sverige	Stockholm
Montajes y Equipamientos SL	B-35292119	Spanien	Barcelona	Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Sverige	Stockholm
Murarnas Hus AB	556565-2343	Sverige	Stockholm	Sagax HoldCo 1 B.V.	KVK70337136	Nederländerna	Rotterdam
Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Sverige	Stockholm	Sagax HoldCo 2 B.V.	KVK71059679	Nederländerna	Rotterdam
Parque Empresarial Butarque SL	B-82308966	Spanien	Madrid	Sagax HoldCo 3 B.V.	KVK73374350	Nederländerna	Rotterdam
Primo Veddesta Fastigheter AB	559111-8087	Sverige	Stockholm	Sagax HoldCo 4 B.V.	KVK75791013	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Akkumulatörn i Huddinge AB	556623-1170	Sverige	Stockholm	Sagax HoldCo 5 B.V.	KVK78137667	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Almere 1 B.V.	KVK67193439	Nederländerna	Rotterdam	Sagax HoldCo 6 B.V.	KVK80927467	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Alpha KB	969667-5777	Sverige	Stockholm	Sagax Holdco 7 B.V.	KVK84741716	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Atan AB	559165-0006	Sverige	Stockholm	Sagax Holding 1 ApS	35669752	Danmark	Herlev
Sagax Beta KB	969680-2256	Sverige	Stockholm	Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Sverige	Stockholm
Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 1 B.V.	KVK68504691	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 8 AB	559320-1691	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 2 B.V.	KVK68504802	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 9 AB	559320-1709	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 3 B.V.	KVK69131589	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 10 AB	559320-1717	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 4 B.V.	KVK69131554	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 11 AB	559320-1725	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 5 B.V.	KVK69131511	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 12 AB	559320-1733	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 6 B.V.	KVK70338744	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 13 AB	559320-1741	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 7 B.V.	KVK70338833	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 14 AB	559320-1758	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 8 B.V.	KVK70701393	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 15 AB	559320-1766	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 9 B.V.	KVK70697620	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 16 AB	559320-1774	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 10 B.V.	KVK71061584	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bidco 17 AB	559320-1600	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 11 B.V.	KVK71062394	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 12 B.V.	KVK71851240	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Dess AB	559235-3659	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 13 B.V.	KVK71851178	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Diameter AB	559276-9839	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 14 B.V.	KVK71851194	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	KVK66641276	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 15 B.V.	KVK71851143	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Dur AB	559235-3675	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 16 B.V.	KVK72572256	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eindhoven 1 B.V.	KVK67272177	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 17 B.V.	KVK72572299	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Elb AB	559164-9974	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 18 B.V.	KVK72572310	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Elektra 11 AB	559092-7595	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 19 B.V.	KVK73376884	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eng AB	559164-9966	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 20 B.V.	KVK73377007	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland AB	556759-7975	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 21 B.V.	KVK73377112	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Asset Management Oy	2513597-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 22 B.V.	KVK75794446	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 2 Oy	2547955-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 23 B.V.	KVK75794462	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 24 B.V.	KVK75794497	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Finland	Kotka	Sagax Industrial 25 B.V.	KVK17026761	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 26 B.V.	KVK80932800	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 27 B.V.	KVK80932525	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 28 B.V.	KVK80933076	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 28 B.V.	KVK80933076	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 29 B.V.	KVK84744596	Nederländerna	Rotterdam

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Sagax Industrial 30 B.V.	KVK84744685	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 31 B.V.	KVK84744774	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 32 B.V.	KVK84744731	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 33 B.V.	KVK84744642	Nederländerna	Rotterdam	Sagax SEK AB	559199-7415	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 34 B.V.	KVK84744847	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 35 B.V.	KVK84744960	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 36 B.V.	KVK84744936	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Solna AB	556073-1407	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 37 B.V.	KVK84745045	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Staffanstorp AB	556805-3762	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 38 B.V.	KVK84746505	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Stockholm 20 AB	559081-6657	Sverige	Stockholm
Sagax Jykeskeljo Oy	1772102-3	Finland	Jyväskylä	Sagax Stockholm 23 AB	559083-1888	Sverige	Stockholm
Sagax Kesikankaantie 9 Oy	2059988-2	Finland	Hollola	Sagax Stockholm 29 AB	559276-9789	Sverige	Stockholm
Sagax Kista AB	556855-5006	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 30 AB	559278-7591	Sverige	Stockholm
Sagax Konsumentvägen AB	556717-8305	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 31 AB	559296-2095	Sverige	Stockholm
Sagax Korsberga AB	556715-1963	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm 32 AB	559296-2079	Sverige	Stockholm
Sagax Kubik AB	559276-9839	Sverige	Stockholm	Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Sverige	Stockholm
Sagax Kvadrat AB	559276-9771	Sverige	Stockholm	Sagax Sätra AB	556930-2085	Sverige	Stockholm
Sagax Kvm AB	559128-7809	Sverige	Stockholm	Sagax Tel B.V.	KVK67390382	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Lager AB	559128-7791	Sverige	Stockholm	Sagax Terneuzen B.V.	KVK68120370	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Sverige	Stockholm	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Sverige	Stockholm
Sagax Mellan AB	556541-8778	Sverige	Stockholm	Sagax Veddesta 2:42 AB	556804-6436	Sverige	Stockholm
Sagax MIX AB	559003-7213	Sverige	Stockholm	Sagax Yta AB	559128-7908	Sverige	Stockholm
Sagax Moll AB	559235-3683	Sverige	Stockholm	Sagax Åptimera AB	556200-9844	Sverige	Stockholm
Sagax NEEAH AB	556715-8521	Sverige	Stockholm	Sagax Älvsjö AB	559035-3149	Sverige	Stockholm
Sagax Postflyg AB	556791-5052	Sverige	Stockholm	Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Sverige	Stockholm
Sagax RE Holding Oy	3219690-9	Finland	Helsingfors	SCI Svenskasagax 5	538619891	Frankrike	Paris
Sagax RE Portfolio 1 Oy	3220027-7	Finland	Helsingfors	SCI Svenskasagax 6	539294041	Frankrike	Paris
Sagax RE Portfolio 2 Oy	3220036-5	Finland	Lahtis	Skruvnyckeln Holding AB	559105-5743	Sverige	Stockholm
Sagax RE Portfolio 3 Oy	3220043-7	Finland	Tammerfors	Storstockholms Industrifastigheter KB	969695-2648	Sverige	Stockholm
Sagax RE Portfolio 4 Oy	3219621-2	Finland	Jyväskylä	Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Sverige	Stockholm
Sagax Real Estate ApS	35669744	Danmark	Herlev	Svenskasagax 1 SAS	808495303	Frankrike	Paris
Sagax Rek AB	559164-9982	Sverige	Stockholm	Svenskasagax 2 SAS	822558268	Frankrike	Paris
Sagax Roosendaal 1 B.V.	KVK67470939	Nederländerna	Rotterdam	Svenskasagax 3 SAS	834337230	Frankrike	Paris
Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Sverige	Stockholm	Svenskasagax 4 SAS	851392084	Frankrike	Paris
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Sverige	Stockholm	T E Real Estate KB	969712-2852	Sverige	Stockholm
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Sverige	Stockholm	Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Sverige	Stockholm

1) Joint operations.

NOT 23 ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Sagax äger 50 % av Söderport Property Investment AB. Återstående 50 % ägs av Nyfosa AB (publ). Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Söderport äger fastigheter framförallt inom segmenten lager och lätt industri. Söderport äger även 78,1 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning. På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax fastighetsförvaltning i Stockholm och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltning i Göteborg ombesörjs av Nyfosa.

Sagax äger 50 % av Hemsö Intressenter AB vilket i sin tur äger 30 % av Hemsö Fastighets AB. Resterande aktier ägs av Tredje AP-fonden. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns på bolagets hemsida, www.hemso.se.

Sagax äger också 21,8 % av rösterna och 15,3 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB, som är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter främst i norra Sverige.

NP3 Fastigheter AB är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Mer information finns på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Därutöver äger Sagax 25,9 % av rösterna och 25,4 % av kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB som är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i Småland. Mer information finns på bolagets hemsida, www.emilshus.com.

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 kvadratmeter.

Sagax redovisar resultat- och ägarandelar i joint venture och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Resultatandelar, liksom tillkommande förvärvskostnader, redovisas över värdena på andelarna i koncernredovisningen. Koncernens totalresultat innefattar koncernens andel av totalresultaten i investeringsobjekten.

NOT 23 ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG, FORTS.

Bokfört värde joint venture/intresseföretag

Joint venture	Org nr	Säte	Andel	Moderbolaget	
				2021-12-31	2020-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	735	585
Summa				735	585

Joint venture/Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel av rösterna	Koncernen	
				2021-12-31	2020-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	3 534	2 318
Söderport Property Investment AB	559194-8681	Stockholm	50 %	2 622	1 909
NP3 Fastigheter AB	556749-1963	Sundsvall	22 %	1 900	1 257
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	26 %	437	197
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra AB	559235-3667	Stockholm	50 %	291	265
Summa				8 784	5 945

Sagax joint venture

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra ¹⁾	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Hysesintäkter, Mkr	3 614	3 270	853	818	89	5
Förvaltningsresultat, Mkr	2 145	1 810	504	466	59	3
Årets resultat, Mkr	8 189	3 333	1 900	844	109	49
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	271	223	236	217	30	1
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Antal fastigheter	441	392	83	82	33	37
Hysesvärde, Mkr	3 899	3 429	901	899	86	91
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	75 737	62 240	12 882	11 909	1 429	1 440
Uthyrningsbar area, kvm	2 218 000	2 005 000	743 000	778 000	181 000	203 000
Hysesduration, år	9,6	9,8	4,6	4,8	6,6	6,8
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2	5	6	-	-
Räntebärande skulder, Mkr	42 498	38 652	6 209	6 354	786	842
Kapitalbinding, år	6,8	6,7	2,4	3,5	2,9	4,0
Räntebindning, år	6,3	6,2	2,3	3,1	1,8	3,2
Marknadsvärde för räntederivat, Mkr	161	-231	-124	-219	-	-
Sagax redovisade andelsvärde, Mkr	3 534	2 318	2 622	1 909	291	265

1) Ess-Sierra blev ett joint venture 2020-12-11

Avstämning andelsvärden joint venture

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2021 -12-31	2020 -12-31	2021 -12-31	2020 -12-31	2021 -12-31	2020 -12-31
Sagax andel av eget kapital	3 534	2 318	2 490	1 916	294	273
Redovisat värde för andel	3 534	2 318	2 622	1 909	291	265

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 2021-01-01	2 318	585	1 909	-	265	-
Andel av totalresultat	1 158	-	905	-	60	-
Utdelning	-92	-	-200	-	-33	-
Kapitaltillskott	150	150	8	-	-	-
Utgående balans 2021-12-31	3 534	735	2 622	-	291	-

NOT 23 ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG, FORTS.

Summerade resultaträkningar joint venture

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsresultat	542	446	504	466	59	3
Värdoförändringar fastigheter	2 252	714	1 483	605	77	62
Värdoförändringar finansiella instrument	84	-34	99	-11	-	8
Skatter	-579	-238	-186	-216	-28	-16
Årets resultat	2 299	888	1 900	844	109	49
Övrigt totalresultat	17	-26	-	-	-	-
Årets totalresultat	2 315	862	1 900	844	109	49
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	-	-	40	36	-	-
Sagax andel av årets totalresultat	1 158	431	905	404	60	19

1) Hemsö Intressenter AB äger 30 % av Hemsö Fastighets AB.

Summerade balansräkningar joint venture

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Property Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	-	-	12 882	11 909	1 429	1 440
Övriga anläggningstillgångar	7 375	5 814	475	272	-	-
Likvida medel	32	32	386	161	27	21
Övriga omsättningstillgångar	-	-	91	67	-	4
Summa tillgångar	7 407	5 846	13 834	12 409	1 456	1 465
Eget kapital	5 896	4 335	5 291	4 136	589	546
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	1 470	6 208	6 303	786	842
Derivat	-	-	127	220	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-	-	1 361	1 087	36	15
Övriga långfristiga skulder	-	-	348	312	-	34
Räntebärande kortfristiga skulder	-	-	50	50	-	-
Kortfristiga skulder	41	41	449	301	45	28
Summa eget kapital och skulder	7 407	5 846	13 834	12 409	1 456	1 465

1) Hemsö Intressenter AB äger 30 % av Hemsö Fastighets AB.

Avstämning andelsvärden intresseföretag

	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2021-12-31	2021-12-31
Sagax andel av eget kapital	1 314	469
Redovisat värde för andel	1 900	437

	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	Koncernen	Koncernen
Ingående balans 2021-01-01	1 257	197
Förvärv	197	121
Andel av totalresultat	493	121
Utdelning	-46	-2
Utgående balans 2021-12-31	1 900	437

Summerade balansräkningar intresseföretag

	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2021-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	17 335	4 827
Övriga anläggningstillgångar	987	14
Likvida medel	269	93
Övriga omsättningstillgångar	127	53
Summa tillgångar	18 718	4 987
Eget kapital	6 743	1 848
Räntebärande långfristiga skulder	9 285	2 004
Derivat	9	-
Uppskjuten skatteskuld	969	171
Övriga långfristiga skulder	106	46
Kortfristiga skulder	1 606	918
Summa eget kapital och skulder	18 718	4 987

NOT 23 ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG, FORTS.

Summerade resultaträkningar intresseföretag

	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2021	2021
Förvaltningsresultat	759	131
Värdeförändringar fastigheter	1 642	454
Värdeförändringar finansiella instrument	64	13
Skatter	-444	-129
Årets resultat	2 020	469
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	2 020	469
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	4	-
Sagax andel av årets totalresultat	493	121

NOT 24 FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURES

Långfristiga fordringar på joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	-	34	-	34
Sagax Tsg AB	8	7	-	-
Summa	8	41	-	34

NOT 25 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
Bilhornet KB	49	45
Cephyr AB	8	5
Fastighets AB Råfilmen	30	-
Fastighetsaktiebolaget Apicius	295	65
Gila Fastighets AB	2	2
IJA Fastighet AB	-	6
Jobegu AB	0	1
Klingan Tre Fastigheter AB	3	1
Marcato Fastigheter AB	60	44
Marcato Förvaltning AB	50	26
Murarnas Hus AB	3	1
Panncentralen 1 AB	62	97
Sagax Almere 1 B.V.	227	305
Sagax Alpha AB	110	112
Sagax Atan AB	-	10
Sagax Beta AB	62	143
Sagax Bokbindaren 1 AB	189	237
Sagax Bruket AB	286	274
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	66	56
Sagax Eindhoven 1 B.V.	30	44
Sagax Elb AB	-	17
Sagax Elektra 11 AB	7	0
Sagax Eur AB	461	458
Sagax Euro MTN AB	37	-
Sagax Fastighet Egah Almuk AB	7	3
Sagax Finland Holding 2 Oy	-	7
Sagax Finland Holding 4 Oy	402	379
Sagax Finland Holding 6 Oy	420	100
Sagax Finland Holding 7 Oy	383	-
Sagax Finland Holding 8 Oy	4	8
Sagax Finland Holding 9 Oy	323	328
Sagax Finland Holding 10 Oy	-	20
Sagax Finland Holding 11 Oy	1	3

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Sagax Finland Holding 12 Oy	135	143
Sagax Finland Holding 13 Oy	6	13
Sagax Finland Holding 14 Oy	51	59
Sagax Finland Holding 16 Oy	269	195
Sagax Finland Holding 17 Oy	127	125
Sagax Finland Holding 19 Oy	199	157
Sagax Finland Holding 20 Oy	51	-
Sagax Finland Holding 21 Oy	10	-
Sagax Finland Holding 22 Oy	70	-
Sagax Finland Oy	1 289	-
Sagax Finland RE Ky	208	-
Sagax Finland Real Estate Oy	987	182
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	29	38
Sagax Haninge AB	28	23
Svenska Holding SAS	-	15
Sagax Holding 1 ApS	37	43
Sagax HoldCo 1 B.V.	131	163
Sagax Industrial 1 B.V.	49	130
Sagax Industrial 2 B.V.	37	73
Sagax Industrial 3 B.V.	16	20
Sagax Industrial 4 B.V.	36	51
Sagax Industrial 5 B.V.	135	181
Sagax Industrial 6 B.V.	29	33
Sagax Industrial 8 B.V.	34	40
Sagax Industrial 9 B.V.	15	20
Sagax Industrial 10 B.V.	57	64
Sagax Industrial 11 B.V.	21	24
Sagax Industrial 12 B.V.	63	74
Sagax Industrial 13 B.V.	101	105
Sagax Industrial 14 B.V.	31	32
Sagax Industrial 15 B.V.	72	86
Sagax Industrial 16 B.V.	101	105
Sagax Industrial 17 B.V.	117	68
Sagax Industrial 18 B.V.	328	327

NOT **25** FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG, FORTS

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Sagax Industrial 19 B.V.	89	92
Sagax Industrial 20 B.V.	46	50
Sagax Industrial 21 B.V.	281	298
Sagax Industrial 22 B.V.	257	123
Sagax Industrial 23 B.V.	177	130
Sagax Industrial 24 B.V.	369	20
Sagax Industrial 25 B.V.	34	-
Sagax Industrial 26 B.V.	428	-
Sagax Industrial 27 B.V.	138	-
Sagax Industrial 28 B.V.	82	-
Sagax Invest AB	907	-
Sagax Jordbro AB	311	-
Sagax Kista AB	148	130
Sagax Konsumentvägen AB	2	-
Sagax Korsberga AB	-	8
Sagax Lund AB	-	22
Sagax Macrohuset AB	31	30
Sagax Mix AB	44	39
Sagax Projektutveckling AB	22	24
Sagax RE Holding AB	1	-
Sagax RE Holding Oy	208	-
Sagax RE Portfolio 1 Oy	404	-
Sagax RE Portfolio 2 Oy	76	-
Sagax RE Portfolio 3 Oy	429	-
Sagax RE Portfolio 4 Oy	256	-
Sagax Real Estate ApS	1	1
Sagax Real Estate SL	170	1 990
Sagax Resan 1 AB	-	1
Sagax Roosendaal 1 B.V.	20	30
Sagax Rosersberg AB	40	35
Sagax Skarpnäck AB	40	40
Sagax Småland AB	474	445
Sagax Solna AB	15	-
Sagax Stockholm 7 AB	347	-
Sagax Stockholm 8 AB	89	92
Sagax Stockholm 12 AB	2	2
Sagax Stockholm 13 AB	362	293
Sagax Stockholm 15 AB	-	4
Sagax Stockholm 19 AB	-	31
Sagax Stockholm 23 AB	248	265
Sagax Stockholm 25 AB	18	17
Sagax Stockholm 26 AB	69	18
Sagax Stockholm 31 AB	2	-
Sagax Stockholm Tio AB	71	65
Sagax Stockholm Två AB	1 074	2
Sagax Sätra AB	11	11
Sagax Tel B.V.	32	33
Sagax Temple Holding 2 Oy	-	233
Sagax Temple Portfolio 1 Oy	-	335
Sagax Temple Portfolio 2 Oy	-	92
Sagax Temple Portfolio 3 Oy	-	417
Sagax Temple Portfolio 4 Oy	-	315
Sagax Terneuzen B.V.	174	234
Sagax Tyskland AB	407	469
Sagax Veddesta 2:42 AB	3	-
Sagax Yta AB	29	29
Sagax Älvsjö AB	45	-
Satrap Kapitalförvaltning AB	1 522	-
Storstockholms Industrifastigheter AB	214	209
Svenskasagax 2 SAS	355	254
Svenskasagax 3 SAS	-	444
Svenskasagax 4 SAS	189	828
Tillverkaren 1 Fastighets AB	23	20
Veddesta Properties AB	-	8
Summa	19 232	13 614

NOT **25** FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG, FORTS

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar på koncernföretag		
Fastighetsaktiebolaget Råfilmen	113	145
Marcato Fastigheter AB	131	-
Panncentralen 1 AB	183	-
Sagax Fastighet Egah Almuk AB	40	39
Sagax Finland Holding 2 Oy	424	265
Sagax Finland Holding 8 Oy	305	263
Sagax Finland Holding 10 Oy	289	285
Sagax Finland Holding 11 Oy	87	90
Sagax Jordbro AB	-	527
Sagax Veddesta 2:42 AB	40	40
Sagax Älvsjö AB	113	-
Summa	1 725	1 654

NOT **26** SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
Firethorne AB	881	684
Sagax Atan AB	336	-
Sagax Euro MTN AB	-	1138
Sagax Euro MTN NL B.V.	1	-
Sagax Europa AB	379	37
Sagax Finland AB	111	-
Sagax Finland Oy	-	702
Sagax Finland Asset Management	13	16
Sagax Finland Holding 2 Oy	7	-
Sagax Finland Holding 10 Oy	1	-
Sagax Finland Holding 15 Oy	16	6
Sagax Finland Holding 18 Oy	15	8
Sagax Jordbro AB	-	218
Sagax Lund AB	20	-
Sagax SEK AB	142	68
Sagax Stockholm 19 AB	126	-
Sagax Stockholm 27 AB	93	165
Sagax Stockholm 28 AB	222	186
Sagax Stockholm 29 AB	4	-
Satrap Kapitalförvaltning AB	-	225
Sagax Under AB	283	-
Sagax Veddesta 2:42 AB	146	-
Svenskasagax Holding SAS	1	-
Summa	2 797	3 453

Koncernföretag	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag		
Sagax Euro MTN NL B.V.	3 069	-
Sagax Finland Oy	-	251
Sagax SEK AB	11 486	3 162
Summa	14 555	3 413

NOT 27 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2021 har moderbolagets ekonomiavdelning bistått VD David Mindus helägda bolag med redovisningstjänster. Dessa tjänster debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Sagax fakturerade bolagen 44 000 kronor exklusive mervärdesskatt. Ersättningen bedöms som marknadsmässig. Inga övriga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2021. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag och joint venture debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Ersätt-

ningen bedöms som marknadsmässig. Koncerninternerna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Därutöver har Sagax avtal med Söderport Property Investment AB, som är ett joint venture med Nyfosa AB, med Torslanda Property Investment AB som är ett dotterbolag till Söderport Property Investment AB samt med Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra som är ett joint venture med NP3 Fastigheter AB, avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 60 (57) miljoner kronor och från joint venture till 21 (19) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning.

Under andra kvartalet lånade Sagax ut 250 miljoner kronor till Fastighetsbolaget Emilshus AB som är ett intresseföretag. Lånet jämte ränta återbetalades den 30 juni 2021 dels kontant, dels genom att Sagax förvärvade preferensaktier i Emilshus för 100 miljoner kronor som emitterades i juli 2021.

NOT 28 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 19 mars 2021 löste Sagax in samtliga 16 784 028 preferensaktier i april 2021.

Antalet återköpta aktier uppgick till 2 000 000 B-aktier den 31 december 2021. Aktierna återköptes under 2013.

Aktierna har ett kvotvärde om 1,75 kronor per aktie. Samtliga aktier var fullt betalda. Rösträtter och aktiekapitalandelar per aktieslag presenteras här intill.

Aktiekapitalets utveckling enligt Bolagsverket de senaste tio åren beskrivs nedan.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	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 %

Aktiekapitalets utveckling 2012-2021

Datum	Händelse	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2012-12-21	Riktad nyemission	63 739 890	317 084 110	13 416 822	-	-	50 000 000	63 416 822
2013-03-26	Fondemission ¹⁾	28 689 713	345 773 824	13 416 822	134 168 220	-	50 000 000	197 585 042
2013-03-26	Riktad nyemission	20 457 342	366 231 166	13 416 822	145 858 130	-	50 000 000	209 274 952
2014-04-25	Riktad nyemission	5 250 000	371 481 166	13 416 822	145 858 130	-	53 000 000	212 274 952
2014-12-22	Riktad nyemission	4 375 000	375 856 166	13 416 822	145 858 130	-	55 500 000	214 774 952
2015-03-24	Riktad nyemission	4 812 500	380 668 666	13 416 822	145 858 130	-	58 250 000	217 524 952
2016-11-02	Företrädesemission	25 261 243	405 929 909	13 416 822	145 858 130	14 434 996	58 250 000	231 959 948
2016-11-02	Riktad nyemission	6 676 257	412 606 166	13 416 822	145 858 130	18 250 000	58 250 000	235 774 952
2017-06-09	Indragning av aktier	-72 565 451	340 040 715	13 416 822	145 858 130	18 250 000	16 784 028	194 308 980
2017-06-09	Kvittningsemmission	79 928 046	419 338 761	13 416 822	145 858 130	63 563 169	16 784 028	239 622 149
2018-06-01	Företrädesemission	41 758 875	461 097 636	13 416 822	145 858 130	87 425 383	16 784 028	263 484 363
2018-06-14	Riktad nyemission	16 755 580	477 853 216	13 416 822	145 858 130	97 000 000	16 784 028	273 058 980
2018-06-19	Incitamentsprogram ²⁾	212 231	478 065 447	13 416 822	145 979 405	97 000 000	16 784 028	273 180 255
2018-11-06	Riktad nyemission	8 575 000	486 640 446	13 416 822	145 979 405	101 900 000	16 784 028	278 080 255
2019-05-10	Riktad nyemission	10 325 000	496 965 446	13 416 822	145 979 405	107 800 000	16 784 028	283 980 255
2019-06-03	Fondemission	278 973 397	775 908 843	26 833 544	291 958 810	107 800 000	16 784 028	443 376 382
2019-07-02	Incitamentsprogram ²⁾	348 175	776 257 018	26 833 544	292 157 867	107 800 000	16 784 028	443 575 439
2020-06-01	Riktad nyemission	31 500 000	807 757 018	26 833 544	292 157 867	125 800 000	16 784 028	461 575 439
2020-06-25	Incitamentsprogram ²⁾	504 208	808 261 226	26 832 884	292 446 646	125 800 000	16 784 028	461 863 558
2021-03-23	Omvandling aktieslag	0	808 261 226	26 832 884	292 446 646	126 261 329	16 322 699	461 863 558
2021-04-07	Inlösen preferensaktier	28 564 723	779 696 503	26 832 884	292 446 646	126 261 329	0	445 540 859
2021-06-30	Incitamentsprogram ²⁾	374 065	780 351 117	26 832 884	292 820 711	126 261 329	0	445 914 924
2021-08-31	Omvandling aktieslag	0	780 351 117	26 832 854	292 820 741	126 261 329	0	445 914 924

1) Kvotvärdet per aktie sattes ned till 1,75 kronor vid fondemissionen av stamaktier av serie B.

2) Nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2015-2018, 2016-2019, 2017-2020 respektive 2018-2021.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2019-2022, 2020-2023 respektive 2021-2024. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2022, juni 2023 respektive juni 2024. Teckningskurserna motsvarar Sagaxaktiens 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. Vid årsskiftet ägde Sagax medarbetare 1 163 628 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier vid årsskiftet. Under 2021 genomfördes en nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2018-2021 under juni månad om 374 065 stamaktier av serie B. Återstoden av personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2018-2021 återköptes av AB Sagax för 30 miljoner kronor, vilket motsvarar marknadsvärdet vid tidpunkten för återköpet. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

KONCERNENS EGET KAPITAL

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Reserver avser valutaomräkningsdifferens som uppstår till följd av utlandsverksamhet, andel övrigt totalresultat för joint venture och valutaomräkningsdifferensen avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

Sagax styrelse föreslår årsstämman 2022 en utdelning om 2,15 (1,65) kronor per A- och B-aktie för var vid avstämningsdagen befintlig A- och B-aktie. Totalt föreslås 683,0 miljoner kronor i utdelning till ägare av A- respektive B-aktier.

Styrelsen föreslår årsstämman 2022 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per D-aktie under tiden mellan årsstämmorna 2022 och 2023. Totalt föreslås 252,5 miljoner kronor i utdelning till bolagets D-aktieägare.

På extra bolagsstämma den 19 mars 2021 beslutades om inlösen av samtliga 16 784 028 preferensaktier, följaktligen föreslår styrelsen ingen utdelning per preferensaktie. Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 935,5 miljoner kronor. Utdelningen motsvarar 33,4 % (32,5 %) av koncernens förvaltningsresultat för 2021 och 39,9 % (34,9 %) av koncernens kassaflöde 2021 före förändring av rörelsekapitalet.

RESULTAT PER AKTIE

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på A och B-aktier, dock maximalt 2,00 kronor per aktie. Vid beräkning av resultat per A- och B-aktie minskades följaktligen årets resultat med 2,00 kronor per D-aktie, totalt 252,5 miljoner kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet D-aktier vid årets slut, 126 261 329 stycken.

Vid beräkning av resultat per A- och B-aktie efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har utspädningen, i enlighet med IAS 33, beräknats som det antal B-aktier vilka behöver emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

NOT **29** OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Nedan redogörs för de över resultaträkningen redovisade orealiserade värdeförändringarna den senaste femårsperioden med beaktande av uppskjuten skatteeffekt respektive år.

	2021	2020	2019	2018	2017	Summa
Fastigheter	3 870	1 274	1 301	1 265	1 113	8 823
Finansiella instrument	1 868	228	889	211	504	3 700
Uppskjuten skatt	-624	-511	-416	-325	-356	-2 232
Summa	5 674	991	1 774	1 151	1 261	10 291

Sagax utgående ackumulerade orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2021 uppgick till totalt 10 835 miljoner kronor för de senaste tio åren.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar 2012-2021

År	Redovisad orealiserad värdeförändring, Mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, Mkr	Akkumulerade orealiserade värdeförändringar, Mkr
2012	134	-2	132
2013	136	2	270
2014	436	4	710
2015	677	39	1 426
2016	1 306	-180	2 552
2017	1 113	14	3 679
2018	1 265	63	5 007
2019	1 301	-192	6 116
2020	1 274	8	7 398
2021	3 870	-433	10 835
Totalt	11 512	-677	10 835

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter för räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar ¹⁾	4 749	10 824	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	529	490	332	352
Pantsatta andelar i joint venture	541	541	–	–
Pantsatta koncernfordringar	–	–	622	751
Summa	5 819	11 855	954	1 103

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 2 037 (3 958) miljoner kronor, i enlighet med marknadspraxis.

2) Pantsatta dotterbolagsandelar avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar med avdrag för pantsatta fastighetsinteckningar och företagsinteckningar.

Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser avseende dotterbolags räntederivat	–	–	–	30
Borgensförbindelser avseende dotterbolags krediter	–	–	4 119	7 708
Summa eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	–	–	4 119	7 738

NOT 31 KASSAFLÖDESANALYSER

Poster ingående i likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	84	24	31	0
Summa	84	24	31	0

Rörelsekapitalet uppgick den 31 december 2021 till 1 173 (–1 867) miljoner kronor. Rörelsekapitalförändringen är huvudsakligen hänförlig till koncernens innehav av börsnoterade aktier. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 7 399 (5 424) miljoner kronor inklusive lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 346 (2 219) miljoner kronor. Erhållna utdelningar uppgick till 67 (2) miljoner kronor och erhållna räntor till 22 (18) miljoner kronor. Erlagda räntor uppgick till 282 (298) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att en stor del av kassaflödet i joint venture och intresseföretag under 2021 återinvesterats i dessa verksamheter. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 33 (338) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –7 023 (–5 543) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om 4 616 (4 828) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 658 (666) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 4 824 (5 585) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 867 (1 426) miljoner kronor till kassaflödet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 4 703 (2 926) miljoner kronor netto. Koncernen upptog 13 997 (7 886) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 7 880 (4 791) miljoner kronor. Under året betalades 792 (679) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna. Sammantaget har likvida medel förändrats med 59 (–62) miljoner kronor till 84 (24) miljoner kronor under 2021.

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2020					2021					
	2019-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde			2020-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde			2021-12-31
			Upplåningskostnader	Valutakursförändring	Omklassificering			Upplåningskostnader	Valutakursförändring	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 385	–201	–	42	625	1 851	1 108	–	27	–	2 985
Långfristiga räntebärande skulder	16 052	3 296	46	–793	–625	17 977	5 009	–	381	–	23 367
Summa	17 437	3 095	46	750	–	19 828	6 117	–	408	–	26 353

FINANSIERING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs främst av börsnoterade obligationslån, kreditfaciliteter och företagscertifikat. Motparter i kreditfaciliteterna är svenska och utländska affärsbanker. Obligationerna har särskilda åtaganden om upprätthållandet av nettoskuld, räntetäckningsgrad och andel säkerställd skuld. Detta innebär att obligationsinnehavare har en rätt att påkalla inlösen eller återköp av obligationerna i fall åtaganden inte uppfylls i kombination med en nedläggning av kreditrating. Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Sagax bedömning att obligationerna och faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

FINANSPOLICY

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Sagax får ta. Den anger även hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet ska ske till styrelsen. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Sagax bolag omfattas av finanspolicyn. Enligt finanspolicyn bör Sagax uppfylla följande:

- Belåningsgrad om 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 300 %.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens framåtblickande EBITDA om högst 8 gånger.

REFINANSIERINGSRISK

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.

Sagax begränsar refinansieringsrisken genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Sagax strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Därutöver arbetar Sagax aktivt med uppföljning av faktorer som kan påverka Sagax kreditrating. I syfte att bemöta kortare löptider inom ramen för företagscertifikatprogram och övriga likviditetsbehov har Sagax avtalade, ej nyttjade kreditramar med flera olika banker. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

På sidan 111 redovisas känslighetsanalys vid förändring av fastighetsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad. Där redovisas även känslighetsanalys vid förändring av uthyrningsgrad och effekt på Sagax räntetäckningsgrad.

RÄNTEDERIVATS VÄRDEFÖRÄNDRING

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan till följd av förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet använder Sagax nominella ränteswappar och räntetak. Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 2 802 (6 060) miljoner kronor i nominellt belopp vid årsskiftet, varav räntetak uppgår till 1 922 (3 894) miljoner kronor och ränteswappar uppgår till 880 (2 166) miljoner kronor.

De finansiella derivaten marknadsvärderas varje kvartal och värdet på dessa påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid.

Värdeförändringarna redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

Sagax resultat påverkas härutöver även av bolagets resultatandelar i joint venture vilka i likhet med Sagax använder räntederivat för att minska sina ränterisker och marknadsvärderar derivatavtalen kvartalsvis.

LIKVIDITETSRIK

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter uppgick till 1 173 (-1 867) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 7 399 (5 424) miljoner kronor inklusive länelöften motsvarande utestående företagscertifikat. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjande av kreditfaciliteterna.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. 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. Beräknat på befintliga finansieringsvillkor för koncernens räntebärande skulder den 31 december 2021 skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 23 (36) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle ha minskat Sagax räntekostnader med 22 (3) miljoner kronor på årsbasis. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 4,3 (3,4) år.

MOTPARTSRISK

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Sagax motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Sagax begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Sagax motparter utgörs av svenska eller utländska banker med rating om lägst A- (Standard & Poor's) eller A3 (Moody's Investment Services).

VALUTARISK

Sagax ägde vid årsskiftet 203 (267) fastigheter i Finland, 5 (5) fastigheter i Tyskland, 119 (102) fastigheter i Frankrike, 121 (89) fastigheter i Nederländerna och 113 (100) fastigheter i Spanien, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital och koncernexterna skulder. Den 31 december 2021 uppgick räntebärande skulder i euro till motsvarande 24 009 (15 339) miljoner kronor. Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland, Tyskland, Frankrike, Nederländerna och Spanien uppgick vid samma tidpunkt till 31 179 (25 014) miljoner kronor. Nettoexponeringen den 31 december 2021, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 729 (8 471) miljoner kronor. Valutaomräkningseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning förs till Övrigt totalresultat. Övriga valutaomräkningseffekter redovisas i resultaträkningen.

NOT 32 FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2021

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

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2020

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, Mkr	-7 510	-3 755	-	3 755	7 510
Belåningsgrad, %	51	47	43	39	37

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2021

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, %	582	617	651	ET	ET

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2020

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	514	544	575	605	ET

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2021¹⁾

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

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

NOT 33 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

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

Den 17 februari 2022 pressmeddelades att Sagax under sitt EMTN program emitterat ett icke säkerställt obligationslån om EUR 300 miljoner på den europeiska kapitalmarknaden. Obligationslånet har en duration om 4 år och löper till den 24 februari 2026. Fast årlig yield uppgår till 1,69 procent. Obligationslånet kommer att användas för att refinansiera existerande skuld samt till bolagets löpande verksamhet.

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

NOT 34 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	556 191,38
Överkursfond	1 954 669 738,56
Årets resultat	1 327 591 851,81
Summa	3 282 817 781,75
Till aktieägarna utdelas 2,15 kronor per stamaktie av serie A och serie B	682 955 229,25
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie D	252 522 658,00
Överföres till överkursfond	2 347 339 894,50
Överföres till balanserade vinstmedel	0
Summa	3 282 817 781,75

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION SAMT BEMYNDIGANDE ATT ÅTERKÖPA EGNA AKTIER

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning. Vidare följer av 19 kap 22 § aktiebolagslagen att styrelsen ska avge ett yttrande avseende förslag till beslut om återköp av egna aktier.

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,15 kronor per stamaktie av serie A och serie B för räkenskapsåret 2021. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslås den 13 maj 2022. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2021 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per stamaktie av serie D. Som avstämningsdagar för utdelningen på stamaktier av serie D föreslår styrelsen torsdagen den 30 juni 2022, fredagen den 30

september 2022, fredagen den 30 december 2022 och fredagen den 31 mars 2023. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att de nya stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 13 på dagordningen för årsstämman ska ge rätt till utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 89 182 984 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2022 motsvarar 33,4 procent av koncernens förvaltningsresultat för 2021 och 39,9 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2021. Om bemyndigandet att emittera stamaktier utnyttjas maximalt som föreslås årsstämman 2022 kommer den föreslagna utdelningen istället att högst motsvara högst 36,5 procent av koncernens förvaltningsresultat för 2021 och högst 43,7 procent av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2021. Styrelsen finner att full täckning finns för Bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna och det föreslagna bemyndigandet avseende beslut om återköp av aktier är

NOT 34 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, FORTS.

försvarliga med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att Bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen och efter eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat Bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Föreslagen utdelning utgör 22,2 procent av moderbolagets egna kapital och 3,0 procent av koncernens egna kapital per 31 december 2021. Om bemyndigandet att emittera stamaktier av serie D utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 24,3 procent av moderbolagets egna kapital och högst 3,3 procent av koncernens egna kapital per 31 december 2021. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att Bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen samt det föreslagna bemyndigandet avseende återköp av egna aktier. Utdelningen eller utnyttjande av bemyndigandet att återköpa egna aktier kommer heller inte att negativt

påverka Bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärs-
mässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna utdelningen och eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer inte att påverka Bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen eller det föreslagna bemyndigandet att återköpa egna aktier inte framstår som försvarliga.

Vidare beaktar styrelsen att det åligger styrelsen att, i samband med eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier, upprätta ett nytt motiverat yttrande enligt 19 kap 22 och 29 §§ i aktiebolagslagen avseende om det då aktuella förvärvet av egna aktier, med hänsyn till då rådande förhållanden, är försvarligt med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Stockholm i april 2022
AB Sagax (publ)
Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 19 april 2022

Staffan Salén
Styrelsens ordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2022

Oskar Wall
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Sagax (publ), org nr 556520-0028

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sagax (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 59-67. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-114 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 59-67. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2021 till 46 067 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2021 har 98% av fastighetsbeståndet värderats av externa värderare och 2% genom internt upprättade värderingar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper och avsnitt om kritiska bedömningar i not 1 "Redovisningsprinciper" samt not 13 "Förvaltningsfastigheter".

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets kompetens samt utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk, storlek och slumpmässighet. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-114. Även ersättningsrapporten för 2021 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som

är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Sagax (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden AB Sagax (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #[checksumma] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Sagax (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 59-67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till AB Sagax revisorer av bolagsstämman den 5 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 8 maj 2008.

Stockholm den 19 april 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under 2021 har 5 483 miljoner kronor investerats i fastigheter, varav 4 824 miljoner kronor avsåg förvärv och 658 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Fastigheter har avyttrats för totalt 1 351 miljoner kronor under året. Nettoinvesteringen uppgick till 4 132 miljoner kronor.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Sagax har under 2021 förvärvat 89 (174) fastigheter för totalt 4 824 (5 585) miljoner kronor, se nedan. I Finland, Frankrike, Nederländerna och Spanien förvärvades fastigheter för totalt 4 669 miljoner kronor, motsvarande 97 % av koncernens fastighetsförvärv under året.

Vid årets slut fanns avtal tecknade om förvärv av fem fastigheter för totalt 458 miljoner kronor. Dessa fastigheter hade ej tillträtts vid årsskiftet.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2021 avyttrades 89 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 98 000 kvadratmeter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgick till 1 340 miljoner kronor.

Fastighetsförvärv januari-december 2021

Fastighet / Adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Landningsbanan 21	Stockholm	Stockholm	700
Reglaget 3	Stockholm	Stockholm	1 547
Väinö Tannerin tie 1 A	Vanda	Helsingfors	545
Väinö Tannerin tie 1 A	Vanda	Helsingfors	8140
Väinö Tannerin tie 1 B	Vanda	Helsingfors	20 654
Väinö Tannerin tie 1 C	Vanda	Helsingfors	30 054
Veemweg 17-35	Barneveld	Nederländerna	7 197
17 Avenue du Parc	Chilly Mazarin	Paris	1 994
2/3/5 Rue de la Butte du Moulin, ZA de la porte de la forêt	Collégien	Paris	5 000
8 Rue Léonard de Vinci	Lisses	Paris	3 208
Kalkylatorn 7	Borlänge	Övriga Sverige	2 190
Pumpen 6	Kalmar	Övriga Sverige	1 275
Spettet 7	Kalmar	Övriga Sverige	688
Kvartal 1			83 192
Veddesta 1:12	Järfälla	Stockholm	2 528
Högberginhaara 9	Tusby	Helsingfors	5 085
Ketelweg 18A-22	Alblasserwaard	Nederländerna	10 170
Linschotenstraat 100	Rotterdam	Nederländerna	1 515
Stadionweg 39	Rotterdam	Nederländerna	6 046
De Run 4242	Veldhoven	Nederländerna	5 457
Chroomstraat 91	Zoetermeer	Nederländerna	3 163
Koperstraat 44	Zoetermeer	Nederländerna	2 590
13 Rue Gutenberg	Bussy-Saint-Georges	Paris	7 686
16 Rue Condorcet	Chennevières-sur-Marne	Paris	1 863
10 Rue Ampere	Igny	Paris	2 302
18 Bis voie de Mons	Villeneuve-le-Roi	Paris	550
5 Rue Louis Armand	Villeneuve-Saint-Georges	Paris	1 803
Francisco Gervás 7. P.I. Valportillo	Alcobendas	Madrid & Barcelona	5 510
Valportillo Primera, 20	Alcobendas	Madrid & Barcelona	788
Hort de Ses Animes 2	Palma de Mallorca, Spanien	Övriga Europa	15 436
Kvartal 2			72 492
Bolstoen 6C	Amsterdam	Nederländerna	210
Bolstoen 6D	Amsterdam	Nederländerna	270
Pleimuiden 7	Amsterdam	Nederländerna	871
Lange Amerikaweg 76	Apeldoorn	Nederländerna	765
Gildestraat 29	Borne	Nederländerna	1 354
Brugsteen 13	Breda	Nederländerna	534
Trekpot 2A-2E	Breda	Nederländerna	1 948
Zilverstraat 27	Den Haag	Nederländerna	729

Fastighetsförvärv januari-december 2021

Fastighet / Adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Zilverstraat 35	Den Haag	Nederländerna	606
Buys Ballotstraat 3	Dordrecht	Nederländerna	795
Labradoriet 300-320	Dordrecht	Nederländerna	1 822
Wismarweg 3	Groningen	Nederländerna	1 009
Vestaweg 5	Leeuwarden	Nederländerna	8 561
Majoraan 9	Montferland	Nederländerna	780
Kelvinweg 1	Nissewaard	Nederländerna	1 179
Waalhaven Z.z 6, Pottumstraat 3-7	Rotterdam	Nederländerna	4 821
Vouersweg 110	Sittard-Geleen	Nederländerna	1 220
Nevadadreef 72-78	Utrecht	Nederländerna	1 390
Philipsstraat 13-15	Zoetermeer	Nederländerna	1 312
Trawlerweg 8-12	Zwolle	Nederländerna	930
423 Rue Audemars	Buc	Paris	1 470
2 Boulevard de France	Combs-la-Ville Europe	Paris	7 030
10-12-14, 15-15 bis Rue Gutenberg	Magny-en-Vexin	Paris	5 874
3 Avenue Ferdinand de Lesseps	Morangis	Paris	4 529
2 Rue du Midi-Pyrénées	Valenton	Paris	5 058
Autokeskuksentie 12	Birkala	Finland, universitetsstäder	2 940
Autokeskuksentie 14	Birkala	Finland, universitetsstäder	3 100
Autokeskuksentie 16	Birkala	Finland, universitetsstäder	8 488
Autokeskuksentie 18	Birkala	Finland, universitetsstäder	85
Autokeskuksentie 20	Birkala	Finland, universitetsstäder	5 023
Haikanvuori 10	Birkala	Finland, universitetsstäder	2 246
Vesalantie 14	Birkala	Finland, universitetsstäder	1 452
Jasperintie 310	Tammerfors	Finland, universitetsstäder	5 758
Calle Louis Pasteur 4	Alcala de Henares	Madrid & Barcelona	6 500
Av Conde Romanones 7	Pinto	Madrid & Barcelona	13 998
Calle Cormoranes 5-9	Pinto	Madrid & Barcelona	6 056
54 Chemin des Barmettes	Béligneux, Frankrike	Övriga Europa	3 480
Kvartal 3			108 137
Häradsallmänning 1:34	Järfälla	Stockholm	0
Tiilitie 11	Vanda	Helsingfors	4 358
Bolderweg 33-35	Almere	Nederländerna	4 176
Goeseelsstraat 3	Breda	Nederländerna	725
Takkebijsters 8	Breda	Nederländerna	3 808
Meerenakkerweg 18-20	Eindhoven	Nederländerna	19 355
Wekkerstraat 37-53	Eindhoven	Nederländerna	7 465
Weteringweg 7-9	Pijnacker-Nootdorp	Nederländerna	2 764
12 Chemin du Moulin Basset	Saint Denis	Paris	13 151
1 Avenue de la Pépinière	Saint Witz	Paris	3 382
Muuraintie 3	Birkala	Finland, universitetsstäder	3 734
Salvesenintie 6	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	13 635
Kempeleentie 9	Oulu	Finland, universitetsstäder	3 810
Nuottasaarentie 4	Oulu	Finland, universitetsstäder	2 586
Äimäkuja 2	Oulu	Finland, universitetsstäder	12 157
Äimäkuja 3	Oulu	Finland, universitetsstäder	3 700
Äimätie 1	Oulu	Finland, universitetsstäder	3 741
Äimätie 5	Oulu	Finland, universitetsstäder	2 669
Kuormakatu 17	Åbo	Finland, universitetsstäder	6 746
Paseo Flores 36	Coslada	Madrid & Barcelona	559
Paseo Flores 38	Coslada	Madrid & Barcelona	495
Mario Roso de Luna 31	Madrid	Madrid & Barcelona	1 565
Calle Muga 2	Montcada i Reixac	Madrid & Barcelona	2 276
Mottisenkatu 6	Karleby	Övriga Finland	1 712
Teollisuustie 29	Rovaniemi	Övriga Finland	4 856
Kettukallionkatu 3	Ylivieska	Övriga Finland	2 265
43 Rue Mère Elise Rivet	Brignais, Frankrike	Övriga Europa	1 450
Calle Ferro 14-16	Tarragona, Spanien	Övriga Europa	4 055
Calle Plom 11	Tarragona, Spanien	Övriga Europa	2 141
Calle Plom 7	Tarragona, Spanien	Övriga Europa	2 328
Calle Plom 9	Tarragona, Spanien	Övriga Europa	2 645
Kvartal 4			138 309
Totalt			402 130

Fastighetsförsäljningar januari-december 2021

Fastighet / Adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Valsverket 10	Stockholm	Stockholm	16 440
Sarasuontie 1	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	300
Kvartal 1			16 740
Urheilutie 41	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	964
Kalkylatorn 7	Borlänge	Övriga Sverige	2 190
Pumpen 6	Kalmar	Övriga Sverige	1 275
Spettet 7	Kalmar	Övriga Sverige	688
Kvartal 2			5 117
Asmalamentie 4	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	308
Keskikankaantie 9	Hollola	Övriga Finland	19 223
Nuotaniementie 2	Joensuu	Övriga Finland	418
Kvartal 3			19 949
Veddesta 1:13	Järfälla	Stockholm	0
Konalankuja 2	Helsingfors	Helsingfors	0
Konalankuja 5	Helsingfors	Helsingfors	0
Vanha Valtatie 191	Tusby	Helsingfors	1 203
Jan Frederik Vlekkeweg 10-01 - 10-03	Tilburg	Nederländerna	695
Runkotie 2	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	226
Ruokomäentie 50	Jyväskylä	Finland, universitetsstäder	1 897
Korvenkyläntie 10	Muurame	Finland, universitetsstäder	1 151
Liikekuja 4	Muurame	Finland, universitetsstäder	600
Linnavuorentie 15	Nokia	Finland, universitetsstäder	876
Isterintie 64	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	395
Järvenkorventie 4	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	450
Kurtintie 2	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	278
Ruotutie 3	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	490
Taakakepintie 1	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	551
Valtatie 61	Uleåborg	Finland, universitetsstäder	773
Kanslerintie 10	Åbo	Finland, universitetsstäder	450
Juhanintie 1	Björneborg	Övriga Finland	172
Kotkantie 1	Björneborg	Övriga Finland	903
Suolakatie 2	Borgå	Övriga Finland	597
Kirkkoluodontie 1	Brahestad	Övriga Finland	512
Maunulantie 1	Brahestad	Övriga Finland	372
Pajuniityntie 8	Brahestad	Övriga Finland	683
Rantakatu 57	Brahestad	Övriga Finland	310
Kansanpellontie	Haapavesi	Övriga Finland	550
Vuorikatu 2	Heinola	Övriga Finland	600
Tiilikankaantie 1	Hollola	Övriga Finland	584
Jussilankatu 5	Hyvinge	Övriga Finland	1 280
Muovikatu 4	Hyvinge	Övriga Finland	6 795
Sillankorvankatu 66	Hyvinge	Övriga Finland	451
Huhdintie 10-12	Högfors	Övriga Finland	1 152
Joutsenonkatu 32	Imatra	Övriga Finland	1 012
Vallinkoskentie 2	Imatra	Övriga Finland	320
Kauppakatu 8	Jämsä	Övriga Finland	590
Makkolankatu 10	Kajana	Övriga Finland	429
Koivuharjunkatu 55	Kemi	Övriga Finland	617
Pelkosenniementie 4	Kemijärvi	Övriga Finland	308
Karhulantie 35 A	Kotka	Övriga Finland	2 765
Kotkantie 25	Kotka	Övriga Finland	225
Peurantie 5	Kotka	Övriga Finland	486
Pokakuja 1	Kotka	Övriga Finland	437
Turvalantie 31	Kotka	Övriga Finland	298
Kyminasemantie 6	Kouvola	Övriga Finland	664
Valtakatu 16	Kouvola	Övriga Finland	2 336
Haapaniemenkatu 6	Kuopio	Övriga Finland	138
Sandelsinkatu 1	Kuopio	Övriga Finland	315
Turuntie 563	Kyrkslätt	Övriga Finland	310
Eteläinen Liipolankatu 9	Lahtis	Övriga Finland	421
Lahdenkatu 48	Lahtis	Övriga Finland	698

Fastighetsförsäljningar januari-december 2021

Fastighet / Adress	Kommun	Segment	Uthyrningsbar area, kvm
Hirvikoskentie 213	Loimaa	Övriga Finland	307
Melliläntie 103	Loimaa	Övriga Finland	349
Kauppakuja 1	Lojo	Övriga Finland	1 054
Puistokatu 23	Lojo	Övriga Finland	674
Puistokatu 10	Mänttä-Filpula	Övriga Finland	383
Runttimäentie 8	Mänttä-Filpula	Övriga Finland	157
Karhunkierros 1	Numijärvi	Övriga Finland	2 885
Ketunkopintie 2	Nurmijärvi	Övriga Finland	608
Puistotie 3	Nurmijärvi	Övriga Finland	495
Pihlajavedentie 21	Nyslott	Övriga Finland	1 070
Asematie 13	Orivesi	Övriga Finland	415
Sodankyläntie 8	Pelkosenniemi	Övriga Finland	423
Kuopiontie 24	Pieksämäki	Övriga Finland	586
Uotilan Vanhatie 37	Raumo	Övriga Finland	225
Juvantie 13	S:t Michel	Övriga Finland	486
Kärkänkatu 18	Salo	Övriga Finland	486
Valkiavuorentie 2	Seinäjoki	Övriga Finland	397
Rahtimiehentie 1	Suomussalmi	Övriga Finland	430
Karhitie 2	Tavastehus	Övriga Finland	600
Viertokatu 33	Tavastehus	Övriga Finland	335
Oksapolku 1	Träskända	Övriga Finland	1 054
Vanhankyläntie 65	Träskända	Övriga Finland	341
Wärtsilänkatu 54	Träskända	Övriga Finland	441
Huhdintie 14	Urdiala	Övriga Finland	850
Sointulantie 2	Valkeakoski	Övriga Finland	423
Kurolantie 1	Varkaus	Övriga Finland	690
Kyllikinkatu 1	Varkaus	Övriga Finland	466
Haapaniementie 41	Viitasaari	Övriga Finland	237
Merenlahdentie 16	Villmanstrand	Övriga Finland	515
Onninkatu 1	Villmanstrand	Övriga Finland	573
Puistokatu 12	Äänekoski	Övriga Finland	456
Kvartal 4			55 776
Totalt			97 582

Stockholm

Fastighetsförteckning – Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Kumla Hage 2	Kumla Gårdsväg 22	Botkyrka	4 111	500	–	4 611
Kumla Hage 6	Segersbyvägen 3	Botkyrka	1 000	400	–	1 400
Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	1 050	900	–	1 950
Tumba 7:234	Gustav de Laval's Väg 10-12	Botkyrka	16 531	540	–	17 071
Tuna Ång 3	Tuna Gårdsväg 4	Botkyrka	7 650	1 896	–	9 546
Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	92 150	1 830	–	93 980
Jordbromalm 6:10*	Rörvägen 7	Haninge	4 690	1 328	–	6 018
Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	13 300	2 800	–	16 100
Jordbromalm 6:82	Rörvägen 9	Haninge	–	–	–	–
Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	47 329	4 106	–	51 435
Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	8 020	800	–	8 820
Akkumulatorn 1	Regulatorvägen 21	Huddinge	5 099	4 174	–	9 273
Cirkelsågen 1	Speditionsvägen 18	Huddinge	8 609	–	–	8 609
Heden 1	Mälärvägen 15	Huddinge	3 410	650	–	4 060
Heden 4	Lövbacksvägen 4, 6	Huddinge	4 658	–	–	4 658
Klingan 3	Svarvarvägen 14 B	Huddinge	1 600	230	–	1 830
Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	5 214	206	–	5 420
Skiftnyckeln 2	Svarvarvägen 8 B	Huddinge	1 130	225	–	1 355
Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	3 284	1 094	–	4 378
Telegrafan 1	Kommunalvägen 27 B	Huddinge	616	910	–	1 526
Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	2 000	650	–	2 650
Sollentuna Häradsallmänning 1:34	Katrinedalsvägen	Järfälla	–	–	–	–
Veddesta 1:12	Saldovägen 11	Järfälla	2 247	281	–	2 528
Veddesta 1:27	Saldovägen 22	Järfälla	2 490	192	–	2 682
Veddesta 2:20	Kontovägen 1-5	Järfälla	10 902	2 182	–	13 084
Veddesta 2:42	Girovägen 3	Järfälla	3 942	440	–	4 382
Skarpnäs 12:9	Svarvarvägen 8	Nacka	2 360	200	–	2 560
Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	3 810	–	–	3 810
Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	3 621	–	–	3 621
Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	1 033	862	–	1 895
Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	6 345	855	–	7 200
Elektrikern 2	Djupdalsvägen 27	Sollentuna	2 150	507	–	2 657
Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13, 15	Sollentuna	6 810	540	–	7 350
Reglaget 2	Bergkällavägen 20-22	Sollentuna	1 335	1 760	–	3 095
Reglaget 3	Bergkällavägen 22	Sollentuna	1 547	–	–	1 547
Resan 1	Konsumentvägen 2	Sollentuna	1 210	–	–	1 210
Romben 2	Staffans väg 2	Sollentuna	6 930	5 910	–	12 840
Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	12 142	5 525	–	17 667
Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	10 907	5 045	–	15 952
Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	2 403	1 997	–	4 400
Domnarvet 17*	Fagerstagatan 5	Stockholm	6 549	1 395	–	7 944
Domnarvet 34*	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	1 460	560	–	2 020
Domnarvet 40*	Gunnebogatan 34	Stockholm	2 048	532	–	2 580
Elektra 11	Västberga Allé 38, 40 och 50	Stockholm	9 570	970	–	10 540
Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	3 111	955	–	4 066
Finspång 4*	Finspångsgatan 55	Stockholm	2 315	470	–	2 785
Finspång 6*	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	6 989	1 380	–	8 369
Flyghallen 1*	Flygfältsgatan 15	Stockholm	741	2 328	–	3 069
Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 7, 9, 11, 13	Stockholm	14 585	4 573	–	19 158
Grossisten 1*	Grossistvägen 7	Stockholm	1 460	454	–	1 914
Hangaren 1*	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	6 850	4 037	–	10 887
Hangaren 3*	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	2 466	1 150	–	3 616
Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	7 055	1 270	–	8 325
Hällsättra 2*	Stensättravägen 3	Stockholm	8 223	2 716	–	10 939
Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	392	60	–	452
Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12, 14	Stockholm	6 961	4 657	–	11 618
Induktorn 35*	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	3 610	–	–	3 610

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	4 800	365	–	5 165
Konsumenten 1*	Konsumentvägen 4, 8	Stockholm	6 115	1 788	–	7 903
Landningsbanan 21*	Flygfältsgatan 2C	Stockholm	350	350	–	700
Leverantören 1	Varuvägen 32	Stockholm	1 900	400	–	2 300
Miklaholt 2*	Haukadalsgatan 10	Stockholm	876	1 046	–	1 922
Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	2 880	2 711	–	5 591
Murmästare-Ämbetet 1*	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	11 353	682	–	12 035
Murmästare-Ämbetet 2*	Murmästarvägen 17-19	Stockholm	7 345	640	–	7 985
Murmästare-Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	9 939	1 410	–	11 349
Panncentralen 1*	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	10 711	2 314	–	13 025
Råfilmen 1*	Harpsundsvägen 181	Stockholm	1 410	–	–	1 410
Sillö 3*	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	5 853	1 146	–	6 999
Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	8 908	2 926	–	11 834
Stensättra 16*	Stensättravägen 2-4	Stockholm	9 725	1 740	–	11 465
Säteritaket 1*	Maltesholmsvägen 88	Stockholm	934	1 532	–	2 466
Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	2 675	–	–	2 675
Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	7 917	1 835	–	9 752
Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	9 449	–	–	9 449
Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	5 750	3 296	–	9 046
Stolen 1	Gribbbylundsvägen 2	Täby	1 534	1 317	–	2 851
Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	6 850	750	–	7 600
Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	13 903	1 260	–	15 163
Runö 7:73 & 7:74	Sågvägen 26	Österåker	3 022	–	–	3 022
Totalt			532 219	104 550	0	636 769

*) Innehas med tomträtt

Helsingfors

Fastighetsförteckning – Helsingfors

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm				Totalt
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Karaportti 8 (49-54-185-1)	Karaportti 8	Esbo	10 561	5 552	–	16 113	
Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Esbo	2 483	747	–	3 230	
Koskelontie 27 A (49-82-2-7)	Koskelontie 27	Esbo	4 053	1 189	–	5 242	
Luomannotko 5 (49-22-6-5-L)	Luomannotko 5	Esbo	1 497	163	–	1 660	
Mänkimiehentie 4 (49-43-14-6)	Mänkimiehentie 4	Esbo	16 318	2 122	–	18 440	
Nimismiehenpelto 4 A (49-47-2-6)	Nimismiehenpelto 4 A	Esbo	1 150	–	–	1 150	
Nimismiehenpelto 4 B (49-47-2-7)	Nimismiehenpelto 4 B	Esbo	2 430	380	–	2 810	
Nimismiehenpelto 6 (49-47-2-5)	Nimismiehenpelto 6	Esbo	7 171	1 599	–	8 770	
Olarinluoma 8 (49-22-3-4)*	Olarinluoma 8	Esbo	4 933	–	–	4 933	
Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)*	Tillinmäentie 1	Esbo	9 275	3 374	–	12 649	
Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)*	Hernepellontie 11	Helsingfors	560	440	–	1 000	
Hytitie 8 (91-38-172-4)	Hytitie 8	Helsingfors	3 359	471	–	3 830	
Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)*	Linnanpajantie 26	Helsingfors	1 897	275	–	2 172	
Lyhtytie 7 (91-40-153-22-C)*	Lyhtytie 7	Helsingfors	576	264	–	840	
Muonamiehentie 12 (91-46-130-26)*	Muonamiehentie 12	Helsingfors	2 295	–	–	2 295	
Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)*	Muonamiehentie 14	Helsingfors	1 000	400	–	1 400	
Puusepätkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepätkatu 2	Helsingfors	7 460	400	–	7 860	
Ristipellontie 16 (91-32-39-3)	Ristipellontie 16	Helsingfors	2 199	2 146	–	4 345	
Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsingfors	2 128	565	–	2 693	
Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	5 342	1 735	–	7 077	
Ruosilantie 14 (91-32-42-12)	Ruosilantie 14	Helsingfors	12 231	5 111	–	17 342	
Ruosilantie 16 (91-32-42-19)	Ruosilantie 16	Helsingfors	27 994	9 898	–	37 892	
Ruosilantie 18 (91-32-42-18)	Ruosilantie 18	Helsingfors	5 486	2 319	–	7 805	
Valokaari 8 (91-40-149-9)	Valokaari 8	Helsingfors	9 393	2 328	–	11 721	
Högberginhaara 9 (858-411-5-212)	Högberginhaara 9	Tusby	4 275	810	–	5 085	
Pakkasraitti 14 (858-411-1-149)	Pakkasraitti 14	Tusby	4 447	702	–	5 149	
Pakkasraitti 4 (858-411-1-150) (858-411-1-172)	Pakkasraitti 4	Tusby	2 917	504	–	3 421	
Palkkitie 3 (858-401-3-355)	Palkkitie 3	Tusby	12 313	1 450	–	13 763	
Ansatie 3 (92-40-500-7) (92-40-500-2)	Ansatie 3	Vanda	9 421	2 427	–	11 848	
Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda	9 774	2 254	–	12 028	
Hakamäenkuja 10 (92-68-106-4)	Hakamäenkuja 10	Vanda	796	300	–	1 096	
Hakamäenkuja 4-6 (92-68-106-5)	Hakamäenkuja 4-6	Vanda	2 325	391	–	2 716	
Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8	Vanda	552	549	590	1 691	
Juhanilanmäki (92-41-102-3 et al)	Juhanilantie 4	Vanda	9 441	2 770	–	12 211	
Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Juurakkotie 3	Vanda	4 762	1 812	–	6 574	
Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	3 448	894	–	4 342	
Klinkkerikaari 2 (92-26-114-13)	Klinkkerikaari 2	Vanda	6 286	–	–	6 286	
Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	1 637	1 122	–	2 759	
Koivuvaarankuja 2 (92-12-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	19 413	10 112	–	29 525	
Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vanda	3 572	1 136	–	4 708	
Lumijälki 2 (92-40-504-1)	Lumijälki 2	Vanda	8 788	1 339	–	10 127	
Martinkyläntie 9 A (92-17-113-4)	Martinkyläntie 9 A	Vanda	41 412	11 394	–	52 806	
Niittytie 13 (92-68-11-9)	Niittytie 13	Vanda	2 355	1 327	–	3 682	
Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vanda	5 209	872	–	6 081	
Nuolitie 20 (92-41-266-1)	Nuolitie 20	Vanda	7 532	896	–	8 428	
Pavintie 3-7 (92-96-101-4) (92-96-101-7)	Pavintie 3-7	Vanda	22 217	2 307	–	24 524	
Porttisuontie 9 (92-64-0004-0003-P)	Porttisuontie 9	Vanda	3 860	610	–	4 470	
Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vanda	2 854	474	–	3 328	
Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	990	805	–	1 795	
Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vanda	6 267	730	–	6 997	
Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	2 972	1 075	–	4 047	
Tiilitie 11 (92-26-118-15)	Tiilitie 11	Vanda	4 029	329	–	4 358	
Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	4 469	588	–	5 057	
Tikkurilantie 146 (92-41-252-3)	Tikkurilantie 146	Vanda	8 090	2 670	–	10 760	
Tikkurilantie 5 (92-66-22-1)	Tikkurilantie 5	Vanda	57 367	4 930	–	62 297	
Trukkikuja 1 (92-75-200-1)	Trukkikuja 1	Vanda	3 360	2 228	–	5 588	
Tulkintie 29 (92-40-503-1)	Tulkintie 29	Vanda	10 181	3 971	–	14 152	
Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-9 et al)*	Vantaanlaaksontie 6	Vanda	10 045	3 763	–	13 808	
Virkatie 10 (92-52-101-5)	Virkatie 10	Vanda	1 552	1 441	–	2 993	
Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	10 800	100	–	10 900	

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Helsingfors

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Virkatie 8 A	Vanda	–	–	–	–
Virkatie 8 A (92-52-101-25)	Virkatie 8 A	Vanda	10 015	60	–	10 075
Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Virkatie 8 B	Vanda	3 951	1 285	–	5 236
Väinö Tannerin tie 1 A (92-51-200-11)	Väinö Tannerin tie 1 A	Vanda	–	–	545	545
Väinö Tannerin tie 1 A (92-51-200-11)	Väinö Tannerin tie 1 A	Vanda	–	–	8 140	8 140
Väinö Tannerin tie 1 B (92-51-200-11)	Väinö Tannerin tie 1 B	Vanda	20 654	–	–	20 654
Väinö Tannerin tie 1 C (92-51-200-11)	Väinö Tannerin tie 1 C	Vanda	30 054	–	–	30 054
Totalt			516 193	111 905	9 275	637 373

Nederländerna

Fastighetsförteckning – Nederländerna

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
Bolderweg 33-35	Almere	3 347	829	–	4 176
Rondebeltweg 21	Almere	–	–	–	–
Rondebeltweg 31	Almere	–	2 635	–	2 635
Rondebeltweg 41-43-49-51	Almere	20 068	3 100	–	23 168
Transistorstraat 80	Almere	1 238	932	173	2 343
Veluwezoom 15	Almere	4 094	1 289	–	5 383
Versterkerstraat 10	Almere	6 522	4 504	–	11 026
Bolstoen 6c	Amsterdam	170	40	–	210
Bolstoen 6d	Amsterdam	150	120	–	270
Pleimuiden 7	Amsterdam	725	146	–	871
Lange Amerikaweg 76	Apeldoorn	625	140	–	765
Snelliusweg 10	Arnhem	1 794	295	–	2 089
Kolding 9	Barendrecht	526	143	216	885
Veemweg 17-35	Barneveld	3 533	3 664	–	7 197
De Maas 40	Best	2 257	468	–	2 725
De Rijn 7a-7c, 9	Best	2 145	930	–	3 075
Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel	6 100	900	–	7 000
Gildestraat 29	Borne	1 279	75	–	1 354
Kruisbroeksestraat 7-15, Ladonkseweg 26	Boxtel	5 789	300	–	6 089
Brugsteen 13	Breda	460	74	–	534
Goeseelsstraat 3	Breda	725	0	–	725
Minervum 7147	Breda	672	577	–	1 249
Takkebijsters 8	Breda	2 587	1 221	–	3 808
Trekpot 2a-2e	Breda	1 948	–	–	1 948
Het Sterrenbeeld 26-30	Den Bosch	2 108	808	–	2 916
Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	4 000	270	–	4 270
Kerketuineweg 35	Den Haag	5 470	1 848	–	7 318
Zilverstraat 27	Den Haag	596	133	–	729
Zilverstraat 35	Den Haag	500	106	–	606
Aventurijn 600	Dordrecht	376	632	–	1 008
Buys Ballotstraat 3	Dordrecht	795	–	–	795
Debijestraat 5, Röntgenstraat 1	Dordrecht	1 917	500	–	2 417
Donker Duyvisweg 301	Dordrecht	9 130	2 472	–	11 602
Laan van Kopenhagen 100	Dordrecht	866	1 245	–	2 111
Labradoriet 300-320	Dordrecht	1 706	116	–	1 822
Pieter Zeemanweg 17	Dordrecht	21 411	1 928	–	23 339
Roelofshoeweg 19	Duiven	1 770	425	–	2 195

Fastighetsförteckning – Nederländerna

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
De Witbogt 22-22a	Eindhoven	1 080	843	–	1 923
Dillenburgstraat 12-14	Eindhoven	2 623	2 197	–	4 820
Dillenburgstraat 35	Eindhoven	2 320	805	–	3 125
Esp 100	Eindhoven	2 356	1 314	–	3 670
Esp 125	Eindhoven	2 922	866	–	3 788
Esp 241	Eindhoven	2 510	408	–	2 918
Hoevenweg 11-11a	Eindhoven	2 976	2 923	–	5 899
Hurksestraat 20-22	Eindhoven	11 608	988	–	12 596
Meerenakkerweg 18-20	Eindhoven	17 615	1 740	–	19 355
Wekkerstraat 37-53	Eindhoven	7 465	0	–	7 465
Kopersteden 1	Enschede	18 262	2 451	–	20 713
De Hooge Akker 21	Geldrop-Mierlo	1 750	390	–	2 140
Franklinweg 35	Gorinchem	2 477	530	–	3 007
Gotenburgweg 38	Groningen	780	490	–	1 270
Wismarweg 3	Groningen	805	204	–	1 009
Oudeweg 42	Haarlem	5 312	1 920	–	7 232
Diamantlaan 10	Haarlemmermeer	2 668	709	–	3 377
Diamantlaan 14-16	Haarlemmermeer	811	898	–	1 709
Jacobus Ahrendlaan 1	Haarlemmermeer	3 997	2 222	–	6 219
Liebrugweg 1	Haarlemmermeer	480	930	–	1 410
Opaallaan 31	Haarlemmermeer	500	620	–	1 120
Opaallaan 35	Haarlemmermeer	1 563	609	–	2 172
Grasbeemd 12	Helmond	2 400	340	–	2 740
David Ricardostraat 5	Hengelo	433	482	–	915
Franciscusweg 4	Hilversum	1 546	112	–	1 658
De Marowijne 4	Hoorn	9 353	1 460	–	10 813
Bergveste 12-14	Houten	2 537	850	–	3 387
Voorveste 1-3	Houten	1 834	672	–	2 506
Christiaan Huygensstraat 35	Lansingerland	3 675	–	–	3 675
Vestaweg 5	Leeuwarden	7 441	1 120	–	8 561
Schoenerweg 45	Maastricht	8 838	350	–	9 188
Nijverheidsweg 25	Mijdrecht	3 500	44	–	3 544
Kwartelweg 1	Moerdijk	3 220	262	–	3 482
Majoraan 9	Montferland	640	140	–	780
Kelvinweg 1	Nissewaard	1 113	66	–	1 179
Ketelweg 18a-22	Papendrecht	5 620	4 550	–	10 170
Groothandelsweg 5	Pijnacker-Nootdorp	3 153	560	–	3 713
Weteringweg 7-9	Pijnacker-Nootdorp	2 059	422	283	2 764
Konstruktieweg 7	Roermond	5 721	823	–	6 544
Belder 1	Roosendaal	2 912	764	–	3 676
Borchwerf 39	Roosendaal	6 100	900	–	7 000
Driemansteeweg 66	Rotterdam	448	848	–	1 296
Linschotenstraat 100	Rotterdam	1 035	480	–	1 515
Stadionweg 39	Rotterdam	–	–	6 046	6 046
Waalhaven Z.z 6, Pottumstraat 3-7	Rotterdam	4210	611	–	4 821
Admiraal de Ruyterstraat 2*	Schiedam	8 116	4 022	–	12 138
Fortunaweg 11	Schiedam	970	142	–	1 112
Dr. Nolenslaan 126	Sittard-Geleen	3 522	1 203	–	4 725
Vouersweg 110	Sittard-Geleen	1 000	220	–	1 220
Ekkersrijt 4302	Son en Breugel	2 907	878	–	3 785
Ekkersrijt 4311-4313	Son en Breugel	1 859	463	–	2 322
Ekkersrijt 7501	Son en Breugel	1 793	1 706	–	3 499
Innovatieweg 10	Terneuzen	1 907	1 838	–	3 745
Innovatieweg 12	Terneuzen	608	2 018	–	2 626
Innovatieweg 14	Terneuzen	4 953	2 800	–	7 753
Innovatieweg 4	Terneuzen	3 024	700	–	3 724
Innovatieweg 6	Terneuzen	5 002	1 901	–	6 903
Innovatieweg 8	Terneuzen	2 679	1 953	–	4 632
Damzigt 54-58	Utrecht	1 522	675	–	2 197
Nevadadreef 72-78	Utrecht	900	490	–	1 390
Proostwetering 30	Utrecht	8 259	244	–	8 503
Savannahweg 57-59	Utrecht	1 323	599	–	1 922
Savannahweg 63-65	Utrecht	2 983	542	–	3 525
Zonnebaan 23-45	Utrecht	9 381	8 004	–	17 385

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Nederländerna

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
De Vest 62	Valkenswaard	7 121	2 425	–	9 546
John F. Kennedylaan 38	Valkenswaard	1 562	500	–	2 062
De Run 4242	Veldhoven	4 346	959	152	5 457
De Run 8421	Veldhoven	1 421	169	–	1 590
Magalhaesweg 10	Venlo	14 177	618	–	14 795
Magalhaesweg 16	Venlo	10 114	228	–	10 342
Magalhaesweg 6	Venlo	12 614	–	–	12 614
Noorderpoort 4	Venlo	727	1 063	–	1 790
Van Heemskerckweg 9	Venlo	4 589	1 064	–	5 653
De Amfoor 1	Venray	4 532	1 124	–	5 656
Coenecoop 395	Waddinxveen	984	79	–	1 063
Bijsterhuizen 2511	Wijchen	3 387	689	–	4 076
Rechte Tocht 10	Zaanstad	439	268	–	707
Huis ter Heideweg 18-58	Zeist	14 154	5 403	–	19 557
Chroomstraat 140	Zoetermeer	5 744	1 500	–	7 244
Chroomstraat 91	Zoetermeer	2 242	921	–	3 163
Koperstraat 44	Zoetermeer	2 162	428	–	2 590
Philipsstraat 13-15	Zoetermeer	1 031	281	–	1 312
Trawlerweg 8-12	Zwolle	855	75	–	930
Totalt		442 976	120 970	6 870	570 816

Paris

Fastighetsförteckning – Paris

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
202 Route de Pontoise	Argenteuil	2 189	521	–	2 710
51 Rue de Presles	Aubervilliers	9 375	–	–	9 375
39 Boulevard du Général Delambre	Bezons	700	650	–	1 350
19 Avenue Albert Einstein	Blanc Mesnil	10 931	2 635	–	13 566
73 à 79 Avenue du 14 juillet et 48 à 54 Avenue Andrei Sakharov	Bondy	3 677	1 519	–	5 196
6 Rue des Prés d'Aulnay	Brétigny-sur-Orge	–	515	–	515
423 Rue Audemars	Buc	1 470	–	–	1 470
6 Rue de la Guyonnerie	Bures-sur-Yvette	170	667	–	837
13 Rue Gutenberg	Bussy Saint Georges	5 303	2 383	–	7 686
477 Rue Marcel Paul	Champigny sur Marne	1 589	–	–	1 589
16 bis Rue de Paris	Champlan	250	400	–	650
16 Rue Condorcet	Chennevières-sur-Marne	1 863	–	–	1 863
22 Rue Aman Jean	Chevy	2 400	–	–	2 400
17 Avenue du Parc	Chilly Mazarin	1 685	309	–	1 994
2/3/5 Rue de la Butte du Moulin, ZA de la Porte de la Forêt	Collégien	3 831	1 169	–	5 000
51 Allée du Clos des Charmes	Collégien	2 651	543	–	3 194
Allée des Portes de la Forêt	Collégien	–	–	635	635
2 Boulevard de France	Combs-La-Ville	5 885	1 145	–	7 030
2 Rue de la Borne Blanche	Combs-La-Ville	6 582	835	–	7 417
3 Avenue du 8 mai 1945	Corbeil-Essonnes	–	–	538	538
14 Rue Georges Méliès	Cormeilles-en-Parisis	2 590	830	–	3 420
2 Allées des Terres Rouges	Cormeilles-en-Vexin	1 762	684	–	2 446
Route de Choisy, Carrefour Pompadour, ZA La Basse Quinte	Créteil	–	–	658	658
65 Avenue Georges Politzer	Elancourt	4 405	1 593	–	5 998
28-48 Rue Vladimir Jankelevitch	Émerainville	3 346	1 324	–	4 670
35 Boulevard de Beaubourg	Émerainville	2 379	1 556	–	3 935
56 Boulevard de Beaubourg	Émerainville	837	162	–	999
8-10 Rue de Chevilly	Fresnes	5 563	975	–	6 538
3 Avenue des Morillons	Garges-Lès-Gonnesse	2 853	815	–	3 668
125 Avenue Louis Roche	Gennevilliers	333	322	–	655
141 Avenue Laurent Cély	Gennevilliers	1 305	867	–	2 172
16-18 Boulevard Gallieni	Gennevilliers	6 798	1 141	–	7 939
84 Avenue Paul Vaillant Couturier, 8-20-26 Rue Traversière	Gennevilliers	2 706	2 214	–	4 920
7 Rue Jean-Jacques Rousseau	Grigny	1 854	2 444	–	4 298
16 Rue de la Patelle	Herblay	6 600	800	–	7 400
21-23 Rue du Gros Murger	Herblay	10 151	2 174	–	12 325
10 Rue Ampere	Igny	1 932	370	–	2 302
17 Rue Branly et 28 Rue Jacquard	Lagny-sur-Marne	2 327	796	–	3 123
52/51 Rue Freycinet	Lagny-sur-Marne	1 562	748	–	2 310
17 Rue Levassor et Les Garennes	Les Mureaux	–	–	533	533
10 Avenue des Tropiques	Les Ulis	765	1 347	–	2 112
10 Avenue des Tropiques	Les Ulis	–	–	3 639	3 639
12 Avenue des Tropiques	Les Ulis	3 426	1 730	–	5 156
3 Avenue de l'Atlantique	Les Ulis	1 510	190	–	1 700
4 Avenue du Parana	Les Ulis	3 643	520	–	4 163
4 Avenue du Parana	Les Ulis	2 461	395	–	2 856
7-12 Avenue des Tropiques	Les Ulis	1 056	4 900	–	5 956
La Mare aux Plantards	Lieusaint	1 996	2 488	–	4 484
Rue des longs rideaux	Limeil-Brévannes	7 109	1 167	–	8 276
14-16 Rue des Cerisiers - ZA des Églantiers	Lisses	1 079	277	–	1 356
5-7-9 Rue des Cerisiers - ZA des Églantiers	Lisses	2 655	1 836	–	4 491
8 Rue Léonard de Vinci	Lisses	2 400	808	–	3 208
14 Rue des Campanules	Lognes	2 459	641	–	3 100
10-12-14, 15-15 bis Rue Gutenberg	Magny en Vexin	5 709	165	–	5 874
4 Rue Galvani	Massy	544	259	–	803
4 Rue Galvani	Massy	3 106	1 551	–	4 657
9 Rue du Buisson aux Fraises	Massy	4 257	4 224	–	8 481
107 Rue Marcelin Berthelot	Moissy-Cramayel	–	1 229	–	1 229

Fastighetsförteckning – Paris

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
Rue de l'Ancienne Sucrierie	Montereau	–	–	441	441
51 et 53 Avenue de Sénart, 8 et 10 allée du bois Renaud	Montgeron	881	4 468	–	5 349
97 Avenue Jean Jaurès	Montgeron	–	137	–	137
98 Avenue Jean Jaurès	Montgeron	1 170	788	–	1 958
Le Bas Montjoie - RN 20	Monthéry	–	–	334	334
33-35 Route de Calais, RN1	Montmagny	–	–	609	609
1 ter Rue du Marais	Montreuil	840	200	–	1 040
3 Avenue Ferdinand de Lesseps	Morangis	3 890	639	–	4 529
39 Avenue des Guillaeries	Nanterre	1 450	793	–	2 243
6 Rue des Peupliers	Nanterre	1 432	1 433	–	2 865
ZAC des Hautes Patures	Nanterre	–	–	635	635
9 Avenue de la Foulée, ZAC des Saints Pères	Nanteuil-lès-Meaux	–	–	516	516
164 Avenue Jean Jaurès	Neuilly-sur-Marne	–	–	635	635
49 Rue des Frères Lumières	Neuilly-sur-Marne	6 700	–	–	6 700
8-10 Rue de la Mare Blanche	Noisiel	2 308	822	–	3 130
20-24 Rue du Ballon	Noisy-Le-Grand	5 398	433	–	5 831
Route Nationale 48	Orgeval	–	–	635	635
166-168 Rue Denis Diderot	Pantin	977	475	–	1 452
85 et 87 Rue Cartier Bresson	Pantin	6 528	714	–	7 242
3 Rue Rouvet et 18 Rue Barbanègre	Paris	–	473	–	473
ZA Porte Ouest, CD91	Pierrelaye	–	–	1 202	1 202
Avenue Ozanne	Porcheville	3 514	328	–	3 842
1 Rue Denis Papin	Roissy-en-Brie	154	264	–	418
12 Chemin du Moulin Basset	Saint Denis	4 429	8 722	–	13 151
2 Rue André Ampère	Saint Ouen l'Aumone	2 200	330	–	2 530
1 Avenue de la Pépinière	Saint Witz	2 041	1 341	–	3 382
2 à 4 Rue de la Sablière et Rue du Petit Fief	Sainte-Geneviève-des-Bois	295	342	–	637
Route Nationale 19	Servon	–	–	483	483
1-5 Rue de la Sablière	Sucy-en-Brie	2 620	436	–	3 056
63 Grande Rue	Survilliers	36 325	3 428	–	39 753
10-13 Avenue Jean d'Alembert	Trappes	2 300	–	–	2 300
25 Rue Henri Farman	Tremblay	1 315	478	–	1 793
1-3 Place Thomas Edison	Valenton	3 880	1 331	–	5 211
2 Rue du Midi-Pyrénées	Valenton	4 311	747	–	5 058
Lieudit "La Fosse Montalbot" - 26 Chemin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	2 076	–	–	2 076
Rue de la Prairie, "Complexe Industriel Prairie de Villebon sur Yvette"	Villebon-sur-Yvette	5 090	1 210	–	6 300
46 Avenue des Gardes Messiers	Villemoisson-sur-Orge	–	–	–	–
18 bis Voie de Mons	Villeneuve le Roi	550	–	–	550
5 Rue Louis Armand	Villeneuve-Saint-Georges	1 393	410	–	1 803
4 Route de Paray	Wissous	2 250	–	–	2 250
Totalt		270 346	87 575	11 492	369 412

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsförteckning – Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Autokeskuksentie 12 (604-408-0004-0716)	Autokeskuksentie 12	Birkala	2 940	–	–	2 940
Autokeskuksentie 14 (604-408-0004-0716)	Autokeskuksentie 14	Birkala	3 100	–	–	3 100
Autokeskuksentie 16 (604-408-0004-0716)	Autokeskuksentie 16	Birkala	991	7 497	–	8 488
Autokeskuksentie 18 (604-408-0004-0716)	Autokeskuksentie 18	Birkala	85	–	–	85
Autokeskuksentie 20 (604-408-0004-0716)	Autokeskuksentie 20	Birkala	5 023	–	–	5 023
Haikanvuori 10 (604-408-0004-0711)	Haikanvuori 10	Birkala	2 246	–	–	2 246
Lasikaari 1 (604-419-3-242)*	Lasikaari 1	Birkala	4 914	700	–	5 614
Muuraintie 3 (604-402-1-662)	Muuraintie 3	Birkala	3 044	690	–	3 734
Vesalantie 14 (604-418-1-551)	Vesalantie 14	Birkala	1 452	–	–	1 452
Vesalantie 15 (604-406-1-15)	Vesalantie 15	Birkala	1 736	–	–	1 736
Ahjokatu 26 (179-15-8-12)*	Ahjokatu 26	Jyväskylä	1 554	689	–	2 243
Ahlmaninkatu 2 E (179-5-130-1-L1)*	Ahlmaninkatu 2 E	Jyväskylä	34	1 595	–	1 629
Harkkotie 6 (179-401-18-187)	Harkkotie 6	Jyväskylä	655	–	–	655
Kankitie 3 (179-19-9-14)	Kankitie 3	Jyväskylä	5 368	531	–	5 899
Kuormaajantie 26 (179-19-100-3)	Kuormaajantie 26	Jyväskylä	4 294	1 093	–	5 387
Metsäraivio 2 (179-26-77-11)*	Metsäraivio 2	Jyväskylä	1 123	–	–	1 123
Nisulankatu 78 (179-11-53-3-L1)*	Nisulankatu 78	Jyväskylä	407	877	–	1 283
Onkapannu 3 (179-6-112-65)	Onkapannu 3	Jyväskylä	2 350	669	125	3 144
Onkapannu 4 B (179-6-112-51)	Onkapannu 4 B	Jyväskylä	1 601	548	–	2 149
Onkapannu 6 (179-6-112-62)	Onkapannu 6	Jyväskylä	1 184	–	–	1 184
Onkapannu 8 (179-6-112-63)	Onkapannu 8	Jyväskylä	1 043	–	–	1 043
Palokärjentie 7 (179-48-1-12)	Palokärjentie 7	Jyväskylä	901	19	–	920
Puulaakintie 8 (179-19-67-4-L1)*	Puulaakintie 8	Jyväskylä	1 385	0	0	1 385
Salvesenintie 6 (179-401-87-96)	Salvesenintie 6	Jyväskylä	9 078	4 557	–	13 635
Savelankatu 3 (179-6-112-51)	Savelankatu 3	Jyväskylä	1 175	–	–	1 175
Savelankatu 5 (179-6-112-52)	Savelankatu 5	Jyväskylä	4 607	–	–	4 607
Savelankatu 7 (179-6-112-45)	Savelankatu 7	Jyväskylä	2 067	–	–	2 067
Sepänkatu 4 (179-2-37-6)*	Sepänkatu 4	Jyväskylä	519	2 893	–	3 411
Valmetintie 11 (179-401-87-126)	Valmetintie 11	Jyväskylä	4 742	–	–	4 742
Yritystie 1 (179-19-69-9)	Yritystie 1	Jyväskylä	10 820	–	–	10 820
Vihikari 10 (244-401-219-2)	Vihikari 10	Kempele	13 117	5 134	–	18 251
Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lundo	5 600	–	–	5 600
Punasillantie 15 (500-402-6-384)	Punasillantie 15	Muurame	4 300	–	–	4 300
Soininkatu 1 (680-6-6040-21)	Soininkatu 1	Reso	537	–	–	537
Ahertajankatu 2 (837-65-7065-1)	Ahertajankatu 2	Tammerfors	1 661	–	247	1 908
Hautalankatu 19 (837-37-5817-1)	Hautalankatu 19	Tammerfors	2 618	200	–	2 818
Hautalankatu 20 (837-37-5818-1)	Hautalankatu 20	Tammerfors	1 972	684	–	2 656
Hautalankatu 31 (837-37-5819-2)	Hautalankatu 31	Tammerfors	1 650	660	–	2 310
Jasperintie 310 (604-418-1-567)	Jasperintie 310	Tammerfors	4 209	1 549	–	5 758
Patamäenkatu 7 (837-302-781-17)	Patamäenkatu 7	Tammerfors	16 366	8 637	283	25 286
Peltolammiinkatu 40 (837-323-5957-10)*	Peltolammiinkatu 40	Tammerfors	536	–	–	536
Rantaperkiönkatu 2 (837-303-896-1)	Rantaperkiönkatu 2	Tammerfors	490	–	–	490
Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tammerfors	10 047	639	–	10 686
Turvesuonkatu 14 (837-263-2472-5)	Turvesuonkatu 14	Tammerfors	433	–	–	433
Uurastajankatu 3 (837-48-5932-18)	Uurastajankatu 3	Tammerfors	9 465	1 977	730	12 172
Joentaustankatu 3 (837-230-3555-9-B)	Joentaustankatu 3	Tammerfors	6 199	1 173	–	7 372
Nuutisarankatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarankatu 19	Tammerfors	4 044	–	–	4 044
Hallitie 2 (564-409-47-159)	Hallitie 2	Uleåborg	3 578	–	–	3 578
Kempeleentie 9 (564-9-21-1)	Kempeleentie 9	Uleåborg	2 310	700	800	3 810
Lumijointie 2 (564-9-23-40 et al)*	Lumijointie 2	Uleåborg	6 778	–	–	6 778
Mittarikuja 5 (564-84-8-5)*	Mittarikuja 5	Uleåborg	6 900	300	–	7 200
Moreenikuja 2 (564-83-32-13)	Moreenikuja 2	Uleåborg	5 539	105	–	5 644
Nuottasaarentie 4 (564-9-27-9)	Nuottasaarentie 4	Uleåborg	2 586	–	–	2 586
Äimäkuja 2 (564-10-2-16)	Äimäkuja 2	Uleåborg	12 157	–	–	12 157
Äimäkuja 3 (564-10-2-13)	Äimäkuja 3	Uleåborg	3 700	–	–	3 700
Äimätie 1 (564-10-9-2)	Äimätie 1	Uleåborg	3 741	–	–	3 741
Äimätie 5 (564-10-9-1-L1)*	Äimätie 5	Uleåborg	2 669	–	–	2 669

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Kaapelitie 4 (564-84-8-6)	Kaapelitie 4	Uleåborg	26 189	41 400	–	67 589
Jääsalontie 17 (564-9-31-1-S)	Jääsalontie 17	Uleåborg	2 619	2 217	–	4 836
Metsälehmuksentie 6 (179-72-19-1)	Metsälehmuksentie 6	Vaajakoski	12 514	1 410	–	13 924
Teollisuustie 11 (980-428-39-8)	Teollisuustie 11	Ylöjärvi	4 700	397	–	5 097
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	6 872	2 083	–	8 955
Vanha Vaasantie 3 (980-428-17-40)	Vanha Vaasantie 3	Ylöjärvi	4 633	672	–	5 305
Kuormakatu 17 (853-92-30-1-L1)*	Kuormakatu 17	Åbo	3 981	2 765	–	6 746
Totalt			323 755	101 053	2 194	427 003

Madrid & Barcelona

Fastighetsförteckning – Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Calle Louis Pasteur 4	Alcalá	6 500	–	–	6 500
Ctra. M-300 (Av. de Madrid), P.I. Las Matillas	Alcalá	4 745	–	–	4 745
Calle Valdelaparra 29	Alcobendas	7 632	4 328	–	11 960
Francisco Gervás 7. P.I. Valportillo	Alcobendas	4 142	1368	–	5 510
Valportillo Primera, 20	Alcobendas	788	–	–	788
Av Conde Romanones 7	Azuqueca	13 411	587	–	13 998
Calle Potassi, P.I. Acisa	Castellbisbal	3 300	–	–	3 300
Calle Or 14	Cerdanyola	904	106	–	1 010
Calle del Progrés 139	Cornellà	375	183	–	558
Paseo de las Flores 7	Coslada	9343	2199	–	11 542
Paseo Flores 36	Coslada	444	25	90	559
Paseo Flores 38	Coslada	437	25	33	495
Calle Raurell 36, P.I. Camí Ral	Gava	1 599	460	–	2 059
Paseo del Ferrocarril 383	Gava	4 235	878	–	5 113
Calle Juan Jose Vidal 4, P.I. Las Mezquitas	Getafe	7081	–	–	7 081
Av Sant Julià 104	Granollers	8 236	1 011	–	9 247
Av Sant Julià 97	Granollers	6 273	905	–	7 178
Calle Daza Valdes 7 pta 11-12	Leganes	814	–	–	814
Calle Daza Valdes 7 pta 13-22	Leganes	4 855	–	–	4 855
Calle Daza Valdes 7 pta 1-5	Leganes	2 020	–	–	2 020
Calle Daza Valdes 7 pta 6-7	Leganes	804	–	–	804
Calle Daza Valdes 7 pta 8	Leganes	402	–	–	402
Calle Daza Valdes 7 pta 9-10	Leganes	804	–	–	804
Calle de Montserrat Roig 25-29	L'Hospitalet	3 171	–	–	3 171
Calle Ingeniero Torres Quevedo 20	Madrid	773	256	–	1 029
Calle Ingeniero Torres Quevedo 22	Madrid	773	256	–	1 029
Calle Ingeniero Torres Quevedo 24	Madrid	773	256	–	1 029
Calle Ingeniero Torres Quevedo 26	Madrid	970	346	–	1 316
Calle Ingeniero Torres Quevedo 28	Madrid	929	248	–	1 177
Calle Roso de Luna 33-35	Madrid	948	297	–	1 245
Calle Roso de Luna 37-39	Madrid	948	297	–	1 245
Calle Roso de Luna 41-43	Madrid	948	343	–	1 291
Mario Roso de Luna 31	Madrid	1 111	129	325	1 565
Av Via Sèrgia 77, P.I. Pla d'en Boet II	Mataró	4 046	–	–	4 046
Calle Octave Lecante 8, P.I Can Magarola	Mollet	4 107	572	–	4 679

Fastighetsförteckning – Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	
Av la Ferreria 12	Montcada	14 054		1 898	15 952
Av La Ferreria 28	Montcada	779	245	–	1 024
Av La Ferreria 30	Montcada	789	244	–	1 033
Av La Ferreria 76-78	Montcada	1 792	311	80	2 183
Calle del Tèxtil 6	Montcada	1 131	1087	10	2 228
Calle Muga 2	Montcada	1 972	304	–	2 276
Av Prat de la Riba 186	Pallejà	3 479	–	–	3 479
Calle Galileo 2 Nave 1	Parets	1 186	300	–	1 486
Calle Galileo 2 Nave 12	Parets	1 099	217	–	1 316
Calle Galileo 2 Nave 2	Parets	1 186	300	–	1 486
Calle Galileo 2 Nave 7	Parets	1 042	274	–	1 316
Calle Galileo 2 Nave 8	Parets	995	321	–	1 316
Calle Galileo 2 Nave 9	Parets	940	300	–	1 240
Calle Marconi 3	Parets	3 080	230	–	3 310
Paseo Fluvial 10	Parets	2 923	263	–	3 186
Calle Las Arenas 10-12	Pinto	1 491	360	–	1 851
Calle Metalurgia 1-3	Pinto	730	180	–	910
Calle Metalurgia 4	Pinto	800	54	–	854
Calle Metalurgia 6	Pinto	800	81	–	881
Calle Metalurgia 8-10	Pinto	1 600	108	–	1 708
Calle Metalurgia 9	Pinto	867	160	–	1 027
Cormoranes, 5-9	Pinto	6 056	–	–	6 056
Av de Sentmenat 47	Polinyà	3 222	388	–	3 610
P.I. Can San Joan Parc 17	Rubí	5 404	2 558	–	7 962
Calle Técnica 71	Sant Andreu	505	152	–	657
Calle Técnica 73	Sant Andreu	495	152	–	647
Calle Técnica 75	Sant Andreu	486	152	–	638
Calle Técnica 77	Sant Andreu	476	152	–	628
Calle Técnica 79	Sant Andreu	456	152	–	608
Calle Técnica 81	Sant Andreu	456	152	–	608
Calle Técnica 83	Sant Andreu	573	229	–	802
Calle Torre Bovera 21 Nave 15	Sant Andreu	589	250	–	840
Calle Principat d'Andorra 55	Sant Boi	2 704	–	–	2 704
Calle de la Masía 1-3-5	Sant Esteve Sesrovires	8 095	300	–	8 395
Calle Bronce 2	Seseña	0	–	–	0
Calle Monte Naranco 10-11	Seseña	5 400	–	–	5 400
Calle Monte Naranco 12-13-14	Seseña	8 098	–	–	8 098
Calle Monte Naranco 9	Seseña	2 700	–	–	2 700
Calle Tejada del Tietar 2-3	Seseña	5 430	–	–	5 430
Av Can Vinalets Nave 4	Sta Perpetua	1 752	590	–	2 342
Av Can Vinalets Nave 6	Sta Perpetua	1 752	590	–	2 342
Av Can Vinalets Nave 7	Sta Perpetua	2 172	476	–	2 648
Calle Lleida 6, Parc Activitats Econòmiques	Vic	3 895	–	–	3 895
Calle Caldereros 4, P.I. Mohedano	Yunquera	4 500	–	–	4 500
Calle Caldereros 5, P.I. Mohedano	Yunquera	6 800	200	–	7 000
Calle Caldereros 6, P.I. Mohedano	Yunquera	3 298	–	–	3 298
Totalt		226 690	26 908	2 436	256 034

Övriga Finland

Fastighetsförteckning – Övriga Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Rekolankulma 4 (10-16-3-11)	Rekolankulma 4	Alavo	494	-	-	494
Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	2 620	-	-	2 620
Kruuti-Jussintie 3 (609-30-2-1)	Kruuti-Jussintie 3	Björneborg	984	-	76	1 060
Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Björneborg	1 278	435	-	1 713
Tavaratie 4 (609-9-35-5)	Tavaratie 4	Björneborg	1 027	-	-	1 027
Alkrogintie 2 (638-414-1-287-L1)*	Alkrogintie 2	Borgå	396	-	-	396
Västanbyntie 4 (710-13-108-1)	Västanbyntie 4	Ekenäs	796	-	-	796
Koikkurintie 2 (61-6-165-7-4)	Koikkurintie 2	Forsa	1 230	322	-	1 552
Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forsa	26 176	4 880	-	31 056
Rajakatu 22 (69-401-6-427)	Rajakatu 22	Haapajärvi	519	-	-	519
Tarmonie 2-4 (98-435-7-400 et al)	Tarmonie 2-4	Hollola	11 900	2 210	300	14 410
Hakakalliontie 7 (106-24-2307-2)	Hakakalliontie 7	Hyvinge	895	783	-	1 678
Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	47 716	14 230	-	61 946
Kolisevantie 21 (224-3-38-1)	Kolisevantie 21	Högfors	240	-	-	240
Kaivontekijänkatu 4 (143-9-6-5)	Kaivontekijänkatu 4	Ilkalis	571	-	-	571
Muuntamontie 3 (167-9-903-25)	Muuntamontie 3	Joensuu	2 713	-	-	2 713
Viemannintie 1 (174-401-14-122)	Viemannintie 1	Juankoski	551	-	-	551
Kettukalliontie 27 (205-5-164-9-L2)*	Kettukalliontie 27	Kajana	597	-	-	597
Varistie 8 (205-8-16-8)	Varistie 8	Kajana	908	-	82	990
Tampionkatu 12 (214-13-902-5)	Tampionkatu 12	Kankaanpää	490	-	-	490
Mottisenkatu 6 (272-172-11)	Mottisenkatu 6	Karleby	1 712	-	-	1 712
Patamäentie 1 (272-34-1-12)	Patamäentie 1	Karleby	3 264	-	-	3 264
Patamäentie 10 (272-34-3-2)	Patamäentie 10	Karleby	800	-	-	800
Paloasemantie 13 (273-401-11-103)	Paloasemantie 13	Kolari	623	-	-	623
Kisällinkatu 10 (285-46-160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	2 324	-	-	2 324
Pulttikatu 9 (285-46-134-1)	Pulttikatu 9	Kotka	1 037	-	90	1 127
Kaupinkatu 19 (286-11-22-5-L1)*	Kaupinkatu 19	Kouvola	675	-	-	675
Jauratie 1 (290-405-26-376)	Jauratie 1	Kuhmo	444	-	-	444
Lukkosalmentie 14 (297-22-3-4-L1)*	Lukkosalmentie 14	Kuopio	1 755	-	-	1 755
Mestarinkatu 5 (297-24-14-3-3)	Mestarinkatu 5	Kuopio	1 790	852	-	2 642
Mäkitie 3 (301-4-25-10)	Mäkitie 3	Kurikka	539	-	-	539
Aniankatu 9 (398-4-379-5)	Aniankatu 9	Lahtis	2 027	-	-	2 027
Ansiokatu 8 (398-23-116-7)	Ansiokatu 8	Lahtis	1 711	700	-	2 411
Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	4 980	-	-	4 980
Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	26 441	646	-	27 087
Vesijärvenkatu 3 (398-1-25-3)	Vesijärvenkatu 3	Lahtis	-	-	487	487
Metsäkiventie 4 (408-14-1413-1)	Metsäkiventie 4	Lappo	5 799	314	-	6 113
Kerantie 25 (422-9-124-1)	Kerantie 25	Lieksa	529	-	-	529
Gunnarlankatu 5 (444-13-662-1)	Gunnarlankatu 5	Lojo	7 507	976	-	8 483
Ratakatu 26 (444-15-360-6)	Ratakatu 26	Lojo	1 168	385	-	1 553
Ratakatu 28 (444-15-360-1)	Ratakatu 28	Lojo	1 224	-	-	1 224
Teollisuustie 9 (541-134-4-3)	Teollisuustie 9	Nurmes	519	-	-	519
Välittäie 7 (895-18-7-4-L1)*	Välittäie 7	Nystad	520	-	-	520
Outokummuntie 8 (309-11-1105-1)	Outokummuntie 8	Outokumpu	540	-	-	540
Kaaritie 7 (593-4-50-5)	Kaaritie 7	Pieksämäki	534	-	-	534
Varikonkatu 5 (598-12-9-9)	Varikonkatu 5	Pietarsaari	899	-	91	990
Verstastie 3 (791-421-5-66)	Verstastie 3	Pulkila	574	-	-	574
Äyhönjärventie 5 (684-11-1104-1)	Äyhönjärventie 5	Raumo	999	153	-	1 152
Teollisuustie 28 (698-9-9025-10)*	Teollisuustie 28	Rovaniemi	1 019	268	-	1 287
Teollisuustie 29 (698-9-9038-9-L1)*	Teollisuustie 29	Rovaniemi	4 856	-	-	4 856
Ratakatu 2 (491-1-25-1)	Ratakatu 2	S:t Michel	334	-	-	334
Yrittäjänkatu 10 (491-6-34-8)	Yrittäjänkatu 10	S:t Michel	474	-	-	474
Perämiehenkatu 7 (734-4-8-32-L1)*	Perämiehenkatu 7	Salo	1 039	-	-	1 039
Yrittäjätie 2 (743-5-24-8)	Yrittäjätie 2	Seinäjoke	2 435	534	-	2 969

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförteckning – Övriga Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Lohitie 3 (777-406-27-66)	Lohitie 3	Suomussalmi	573	–	–	573
Autotehtaantie 1 (109-40-103-10 et al)	Autotehtaantie 1	Tavastehus	10 652	1 090	–	11 742
Larin Kyöstinkatu 30 (109-8-38-3)	Larin Kyöstinkatu 30	Tavastehus	2 398	267	–	2 665
Ruununmyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus	17 715	–	–	17 715
Köpingintie 7 (905-451-33-0)	Köpingintie 7	Vasa	535	–	–	535
Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	16 956	3 316	–	20 272
Mustasuontie 9 (931-401-1-362)	Mustasuontie 9	Viitasaari	453	–	34	487
Kettukallionkatu 3 (977-10-26-2)	Kettukallionkatu 3	Ylivieska	2265	–	–	2 265
Kiskotie 2 (977-3-7-1)	Kiskotie 2	Ylivieska	724	324	–	1 048
Totalt			235 463	32 685	1 160	269 308

*) Innehas med tomträtt

Övriga Sverige

Fastighetsförteckning – Övriga Sverige

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area i kvm			
			Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Mörten 17	Bruksgatan 7 C	Eslöv	7 640	–	–	7 640
Geväret 1, Värjan 2	Mossvägen 16	Falköping	6 115	–	–	6 115
Arendal 1:10	Synnerödsvägen 7	Göteborg	3 381	1 115	–	4 496
Hägsbo 34:18*	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	2 914	2 420	–	5 334
Bronsen 1, 4, 5, 6, 7	industrigatan 87	Helsingborg	8 426	–	–	8 426
Plankan 2	Brännerigatan 2	Höganäs	7 187	–	–	7 187
Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	8 737	–	–	8 737
Grepen 9, Grepen 12, Grepen 14	Skogvaktarevägen 11, 15 & 17	Lidköping	6 954	–	–	6 954
Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	12 924	7 506	3 359	23 789
Stockholmsledet 12	Emdalavägen 3	Lund	5 438	380	–	5 818
Bredablick 4*	Sallerupsvägen 34	Malmö	17 795	–	–	17 795
Bätyxan 5*	Järnyxegatan 15-17	Malmö	4 865	775	–	5 640
Bätyxan 6*	Stenyxegatan 1	Malmö	10 928	3 463	–	14 391
Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	1 080	1 758	–	2 838
Lommen 6, Anden 1	Långgatan 74 & 80	Mellerud	7 265	–	–	7 265
Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	40 730	–	–	40 730
Pollaren 2	Barlastgatan 10	Norrköping	7 700	–	–	7 700
Kamaxeln 6*	Batterivägen 11	Skövde	1 267	1 013	–	2 280
Borggård 1:344	industrivägen 4	Staffanstorps	8 976	324	–	9 300
Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	11 199	–	–	11 199
Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	1 161	1 481	–	2 642
Gräsanden 7	Skaragatan 15	Vara	6 946	1 801	–	8 747
Nedervara 3:4	Gamla Tegelbruket	Vara	10 220	–	–	10 220
Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	16 720	2 807	–	19 527
Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	11 430	1 570	–	13 000
Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Åmål	4 190	–	–	4 190
Totalt			232 188	26 413	3 359	261 960

*) Innehas med tomträtt

Övriga Europa

Fastighetsförteckning – Övriga Europa

Adress	Kommun, Land	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	8 836	287	1 083	10 206
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 213	10	12	10 235
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	18 205	91	865	19 161
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	6 644	4 074	1 680	12 398
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	10 531	1 456	–	11 987
Skjernvej 6	Aalborg, Danmark	3 055	514	–	3 569
Lokesvej 1	Hillerød, Danmark	2 003	887	–	2 890
Lieu-Dit Obergrund	Baltzenheim, Frankrike	1 974	214	–	2 188
54 Chemin des Barmettes	Béligneux, Frankrike	3 050	430	–	3 480
43 Rue Mère Elise Rivet	Brignais, Lyon, Frankrike	1 000	450	–	1 450
2 Route de Laigneville	Cauffry, Frankrike	9 600	–	–	9 600
35 Avenue des Frères Montgolfier	Chassieu, Lyon, Frankrike	7 344	600	–	7 944
42 Avenue du Progrès	Chassieu, Lyon, Frankrike	16 106	216	–	16 322
2 Avenue de l'Industrie	Chassieu, Lyon, Frankrike	5 834	–	–	5 834
42 Rue de Vaucanson	Décines-Charpieu, Lyon, Frankrike	1 725	1 430	–	3 155
1130 Avenue Oehmichen-Technoland	Étupes, Frankrike	2 635	439	–	3 074
33 Route de Douai - 141 Rue Gustave Delouy	Lesquin, Lille, Frankrike	–	–	558	558
5737 Chemin des Tuileries	Limonest, Lyon, Frankrike	–	–	504	504
5 Rue des Drapiers	Metz, Frankrike	–	1 898	–	1 898
Route d'Heyrieux	Mions, Lyon, Frankrike	–	–	543	543
18 ter, 98 et 100 Rue de Reckem, Rue de Vertuquet	Neuville-en-Ferrain, Lille, Frankrike	16 000	1 397	–	17 397
1 Rue des Fauvettes	Ostwald, Strasbourg, Frankrike	–	2 233	–	2 233
101 Rue des Généraux Altmayer	Saint-Avold, Frankrike	586	689	–	1 275
Route de Verdun	Toul, Frankrike	2 793	586	–	3 379
Rue Gay Lussac	Valenciennes, Lille, Frankrike	–	–	635	635
4 Rue des Alpes, Zone d'Activité Est	Vaulx-en-Velin, Lyon, Frankrike	2 658	91	–	2 749
5 Avenue Karl Marx	Vaulx-en-Velin, Lyon, Frankrike	1 740	400	–	2 140
Boulevard Laurent Bonnevey et Allée des Savoies	Vénissieux, Lyon, Frankrike	–	–	712	712
Rue François Meunier Vial, Boulevard Burdeau	Villefranche-sur-Saône, Lyon, Frankrike	–	–	635	635
Av Tercera 12, P.I. Campollano	Albacete, Spanien	4 593	–	–	4 593
Calle Galileo Galilei 14	Alicante, Spanien	5 760	–	–	5 760
Calle Obenque 1, P.I. Casa Grande	Alicante, Spanien	3 912	–	–	3 912
Calle Xàtiva	Alicante, Spanien	4 808	–	–	4 808
Calle Vitoria 280, Ctra Madrid-Irún	Burgos, Spanien	4 695	–	–	4 695
Calle de la Mojarra 53, P.I. Tres Caminos	Cádiz, Spanien	4 309	–	–	4 309
Av Europa 229-231, Cdad. del Transporte	Castellón, Spanien	5 212	–	–	5 212
Av Avinyonet, Calle Dr. Ferran 2	Girona, Spanien	329	–	–	329
Av Europa 56-57, P.I. Nord	Girona, Spanien	3 908	–	–	3 908
Av Roses	Girona, Spanien	10 637	–	40	10 677
Calle Mestre Falla 60, P.I. Les Mates	Girona, Spanien	5 009	–	–	5 009
Calle Torre Vedruna	Girona, Spanien	3 917	–	–	3 917
P.I. Plà de Sant Joan	Girona, Spanien	5 648	–	4 367	10 015
Av Sant Antoni de Portmany 2	Ibiza, Spanien	2 426	–	–	2 426
Ctra Ibiza a St.Antoni KM 2-4, P.I. Can Negre	Ibiza, Spanien	2 989	–	–	2 989
Calle Cordonera 3, P.I. la Portalada	La Rioja, Spanien	3 950	–	–	3 950
Calle Diego Vega Sarmiento 62, P.I. Miller	Las Palmas, Spanien	3 587	–	–	3 587
Del Sau 11 Parcelas 6-7-8-9-15-16-17	Las Palmas, Spanien	3 707	–	–	3 707
Av Indústria s/n, P.I. El Segre	Lleida, Spanien	3 084	–	–	3 084
Hort de Ses Animes 2	Mallorca, Spanien	–	–	15 436	15 436
Calle Artruix 16, P.I. Maó	Menorca, Spanien	3 500	–	–	3 500
Calle Venezuela Parcela 10-12, P.I. Oeste	Murcia, Spanien	3 998	–	–	3 998
Calle Vilma-Londres, P.I. Cabezo Beaza	Murcia, Spanien	3 524	–	–	3 524
Calle Primera Parcela 206, P.I. Montalvo 3	Salamanca, Spanien	3 855	–	–	3 855
Calle Montsant, P.I. Casanova	Sant Fruitós de Bages, Spanien	2 646	–	–	2 646
Calle Turdetanos 1	Sevilla, Spanien	12 964	1 373	121	14 458
Calle Plom 7	Tarragona, Spanien	1 857	471	–	2 328
Calle Plom 9	Tarragona, Spanien	2 125	520	–	2 645
Calle Plom 11	Tarragona, Spanien	1 720	421	–	2 141

Fastighetsförteckning – Övriga Europa

Adress	Kommun, Land	Uthyrningsbar area i kvm			
		Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Calle Ferro 14-16	Tarragona, Spanien	3 194	861	–	4 055
Calle Luxemburg 8, P.I. Tecnoparc	Tarragona, Spanien	3 625	–	–	3 625
Calle Plom 30, P.I. Riu Clar	Tarragona, Spanien	3 735	356	–	4 091
Calle Po-Rin 12, P.I. Oriola	Tarragona, Spanien	3 518	–	–	3 518
Ctra València 8, P.I. Francolí	Tarragona, Spanien	4 788	–	–	4 788
Calle Charza-Las Palmitas	Teneriffa, Spanien	3 386	–	–	3 386
Calle Laura Grote de la Puerta 2, P.I. El Mayorazgo	Teneriffa, Spanien	3 554	–	–	3 554
Av de Los Huetos 64	Vitoria-Gasteiz, Spanien	4 054	–	–	4 054
Totalt		281 054	22 394	27 191	330 639

Totalt Sagax

Fastighetsförteckning – Totalt Sagax

	Uthyrningsbar area i kvm			
	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt
Totalt	3 060 883	634 453	63 977	3 759 313

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 nedan.

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 enligt balansräkningen vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgifter, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier respektive preferensaktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till preferensaktier. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
EURIBOR	Euribor, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomträttsavgifter, i förhållande till fastigheterna 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.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, årlig tillväxttakt	Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier och preferensaktier, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Utfall för året i relation till föregående år.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal.
Joint venture	Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.	Ej alternativt nyckeltal.
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 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.
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.

DEFINITIONER

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers och preferensaktiers del av resultatet för perioden.	Ej alternativt nyckeltal.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger 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 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 analuser 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 genomsnittligt 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		2020	
	2021	2020	2021	2020
Avkastning på eget kapital				
Resultat efter skatt	9 807	3 711		
Genomsnittligt eget kapital	26 766	20 855		
Avkastning på eget kapital	37 %	18 %		
Avkastning på totalt kapital				
Förvaltningsresultat	2 805	2 389		
Finansiella kostnader	447	481		
Resultat före finansiella kostnader	3 252	2 870		
Genomsnittligt totalt kapital	54 725	43 388		
Avkastning på totalt kapital	6 %	7 %		
Areamässig uthyrningsgrad				
Kontrakterad area, '000 kvm	3 625	3 312		
Totalt uthyrningsbar area, '000 kvm	3 759	3 480		
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	95 %		
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder	26 354	19 828		
Totala tillgångar	62 472	46 622		
Belåningsgrad	42 %	43 %		

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021	2020	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021	2020
Direktavkastning			Hyresduration		
Driftnetto	2 573	2 397	Avtalade framtida hyresintäkter	16 782	14 746
Återläggning av tomträttsavgäld	-26	-25	Kontrakterad årshyra	3 311	2 865
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	139	57	Hyresduration, år	5,1	5,1
Valutaomräkning till balansdagskurs	44	-67			
Justerat driftnetto	2 730	2 362			
Fastigheternas bokförda värde	46 067	37 548	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, årlig tillväxttakt		
Direktavkastning	6,0 %	6,3 %	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning föregående år, kr	6,62	5,51
			Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning nuvarande år, kr	7,99	6,62
			Årlig tillväxttakt	21 %	20 %
EBITDA rullande 12 månader			Kassaflöde per A- och B-aktie		
Driftnetto	2 573	2 397	Resultat före skatt	10 543	4 330
Central administration	-147	-132	Ej kassaflödespåverkande poster	-8 051	-2 055
Utdelningar från joint venture och intressebolag	373	424	Betalad skatt	-146	-55
EBITDA	2 799	2 689	Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-253	-285
			Kassaflöde	2 093	1 935
Eget kapital per A- och B-aktie			Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,58	6,09
Eget kapital	31 079	22 452			
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 419	-4 940	Nettoskuld		
Justerat eget kapital	26 660	17 512	Räntebärande skulder	26 354	19 828
Antal aktier, st	317 653 595	317 279 530	Räntebärande tillgångar	-676	-550
Antal aktier efter utspädning, st	317 984 595	317 891 458	Likvida medel och börsnoterade aktier ¹⁾	-9 464	-2 164
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	83,93	55,19	Nettoskuld	16 214	17 114
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	83,84	55,09			
			Nettoskuld enligt EMTN-program		
Ekonomisk uthyrningsgrad			Räntebärande skulder	26 354	19 828
Kontrakterad årshyra	3 324	2 865	Börsnoterade värdepapper ¹⁾	-9 380	-2 140
Hyresvärde	3 459	3 024	Likvida medel	-84	-24
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	95 %	Nettoskuld enligt EMTN-program	16 890	17 664
Framåtriktad direktavkastning			Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 761	2 370	Nettoskuld enligt EMTN-program	16 890	17 664
Återläggning av tomträttsavgäld	-26	-25	Totala tillgångar	62 472	46 622
Justerat driftnetto	2 735	2 345	Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	27 %	38 %
Fastigheternas bokförda värde	46 067	37 548			
Framåtriktad direktavkastning	5,9 %	6,2 %			
			Nettoskuld/EBITDA		
Framåtriktad EBITDA			Nettoskuld	16 214	17 114
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 761	2 370	EBITDA	2 799	2 689
Central administration	-147	-132	Nettoskuld/EBITDA	5,8 x	6,4 x
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	373	424			
Framåtriktad EBITDA	2 987	2 662	Nettoskuld/framåtriktad EBITDA		
			Nettoskuld	16 214	17 114
Förvaltningsresultat			EBITDA, framåtriktad	3 006	2 662
Resultat efter skatt	9 807	3 711	Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	5,4 x	6,4 x
Skatt	1 294	891			
Värdeförändringar	-8 297	-2 213	Nettoskuld/Totala tillgångar		
Förvaltningsresultat	2 805	2 389	Nettoskuld	16 214	17 114
			Totala tillgångar	62 472	46 622
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			Nettoskuld/Totala tillgångar	26 %	37 %
Förvaltningsresultat	2 795	2 389			
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-253	-285			
Justerat förvaltningsresultat	2 543	2 104			
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,99	6,62			

1) Inkluderar börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag.

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021	2020
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Resultat efter skatt	9 807	3 711
Utdelning tillhörande preferens- och D-aktier	-253	-285
Justerat resultat efter skatt	9 554	3 426
Resultat per A- och B-aktie, kr	30,04	10,78
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	2 805	2 389
Återläggning förvaltningsresultat JV	-713	-565
Utdelning från joint venture	373	424
Finansiella kostnader	447	481
Korrigerat förvaltningsresultat	2 912	2 729
Räntetäckningsgrad	6,5 x	5,7 x
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program		
Förvaltningsresultat	2 805	2 389
Finansiella kostnader	334	442
Förvaltningsresultat före finansiella kostnader	3 139	2 831
Räntetäckningsgrad	9,4 x	6,4 x
Soliditet		
Eget kapital	31 079	22 452
Totala tillgångar	62 472	46 622
Soliditet	50 %	48 %

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021	2020
Substansvärde (NAV)		
Eget kapital	31 079	22 452
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 419	-4 940
Återläggning av derivat	74	118
Återläggning av temporära skillnader	3 383	2 590
Återläggningar hänförliga till joint venture	1 019	881
Substansvärde (NAV)	31 136	21 101
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	97,92	66,38
Säkerställda skulder/Totala tillgångar		
Säkerställda skulder	189	5 086
Totala tillgångar	62 472	46 622
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	0 %	11 %
Överskottsgrad		
Driftnetto	2 573	2 397
Hysesintäkter	3 100	2 898
Överskottsgrad	83 %	83 %

Kalendarium

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

Utbetalningar av utdelning till ägare av D-aktier

Juni 2022¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 juni 2022
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2022
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2022
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	5 juli 2022

September 2022¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2022
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 september 2022
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2022
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	3 oktober 2022

December 2022¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2022
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2022
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2022
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	4 januari 2023

Mars 2023¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2023
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2023
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2023
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ²⁾	5 april 2023

1) Av styrelsen föreslagna.

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

Hållbarhetsrapport
2021

AB | SAGAX

Innehåll

Hållbarhetsåret i korthet	145
Hållbarhetsstrategi och styrning	146
Hållbarhetsmål	148
Sagax fokusområden	149
EU-taxonomin	153
Fördjupad information avseende hållbarhet	154
Revisorns yttrande	162



Sagax hållbarhetsdefinition

Sagax utgår från den definition av hållbarhet som följer av FN:s rapport "Vår gemensamma framtid" i vilken hållbar utveckling definieras som "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

Hållbarhetsåret i korthet

ENERGIANVÄNDNING

Sagax mål är att minska energianvändningen med 30 % från år 2018 till 2025. Faktiskt utfall för 2021 var 155 kWh/kvm jämfört med föregående år som var 146 kWh/kvm. Ackumulerat utfall sedan 2018 är -6 %.

-6 % sedan 2018

SOLCELLSANLÄGGNINGAR

Sagax påbörjade installation av solcellsanläggningar under 2018. Under 2021 har Sagax installerat solcellsanläggningar på 17 fastigheter. Installerade solcellsanläggningar har en beräknad årlig produktion om 3 049 MWh, vilket motsvarar 16 miljoner kilometer med elbil. Installerad effekt var 4 980 kWp.

17 installerade
under 2021

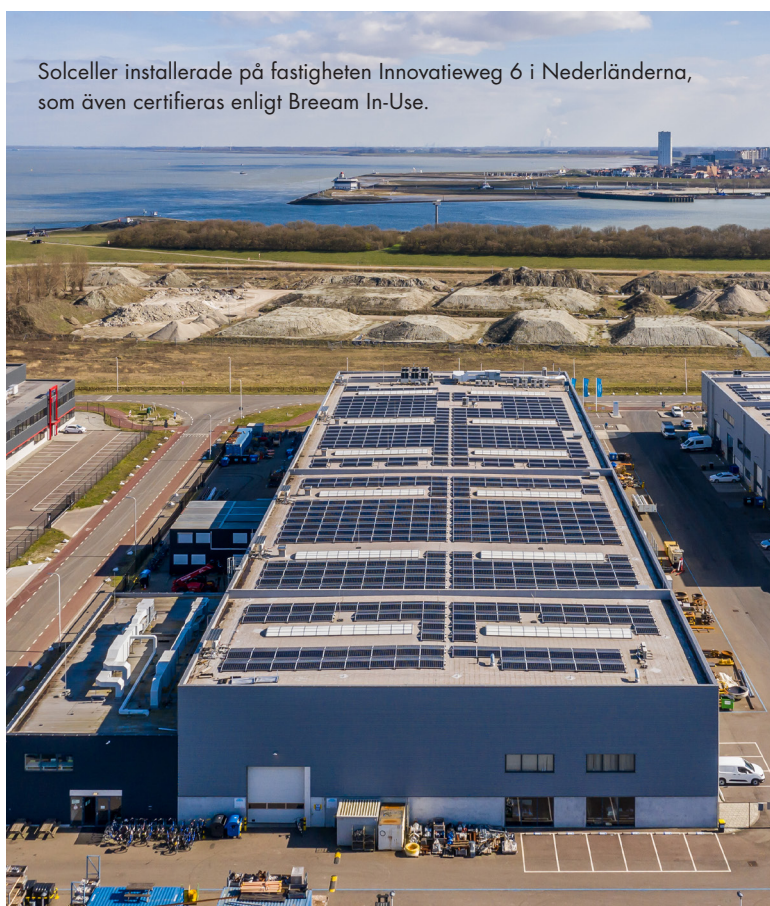
MILJÖCERTIFIERING

Sagax har under 2021 fortsatt arbetet med miljöcertifiering av fastighetsbeståndet. Under året initierades flera certifieringar, både avseende nyproduktion och befintligt bestånd. Vid årskiftet pågick 28 certifieringar, varav merparten enligt BREEAM In-Use. Vid årsskiftet var 232 000 kvadratmeter av fastighetsbeståndet certifierat, vilket är en ökning med 38 000 kvadratmeter.

232 000
kvadratmeter



Installation av laddning för elfordon i Ruosilantie 14 i Finland, som även certifieras enligt Breeam In-Use.



Solceller installerade på fastigheten Innovatieweg 6 i Nederländerna, som även certifieras enligt Breeam In-Use.

Hållbarhetsstrategi och styrning

TRENDER OCH DRIVKRAFTER INOM HÅLLBARHETSOMRÅDET

Förändringar inom hållbarhetsområdet drivs till stor del av globala överenskommelser med tillhörande mål såsom EU:s hållbarhetsagenda, Global Compacts tio principer, FN:s globala mål för en hållbar utveckling samt Parisavtalet. Det sistnämnda innebär att länderna som är parter i avtalet åtar sig att begränsa den globala uppvärmningen till under 2 °C och strävar efter att begränsa den till 1,5 °C genom att minska utsläppen av växthusgaser. Därutöver finns ett flertal regelverk och standarder som ger vägledning kring hur verksamheter kan mäta och följa upp sitt hållbarhetsarbete såsom till exempel Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD), Greenhouse Gas Protocol (GHG protocol) samt EU:s taxonomi för hållbar finansiering (EU-taxonomin). Sagax rapporterar årligen sina koldioxidutsläpp enligt GHG-protokollet. Därutöver förbereder EU, genom Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), revideringar och ytterligare skärpta krav på hållbarhetsrapportering. Sagax kommer att omfattas av rapporteringskraven i CSRD som föreslås gälla från år 2024 avseende räkenskapsår 2023.

EU-taxonomin är en del av EU:s handlingsplan för finansiering av hållbar tillväxt. Handlingsplanen har tre övergripande mål: att styra kapitalflöden mot hållbara finansieringar, att göra hållbarhet till en standardfaktor vid riskhantering samt att uppmuntra till transparens och långsiktighet. EU-taxonomin blir central för finansiella institutioner och banker i att identifiera hållbara investeringar. För mer information om EU-taxonomin och hur denna påverkar Sagax, se sidan 153.

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och pekas inom ramen för EU-taxonomin ut som en av sju sektorer med störst miljöpåverkan. En byggnads klimatpåverkan över sin livscykel uppstår vid uppförande, rivning, förvaltning (energi) samt vid renoveringar och ombyggnationer. Klimatpåverkan är störst vid nybyggnation. Sagax investeringsverksamhet är huvudsakligen inriktad på förvärv av befintliga byggnader. Sagax genomför få nybyggnationsprojekt. I fråga om Sagax klimatpåverkan är det således framförallt val

av material vid ombyggnation, energikällor och försörjningssystem som är betydelsefulla. Sagax hyresgäster ansvarar till största del för energiförsörjningen.

Investeringar i energi- och miljöförbättrande åtgärder förutsätter en lönsam utveckling och verksamhet. Sagax uppvisade under 2021 en fortsatt stark ekonomisk utveckling, vilket skapar möjligheter till bland annat fortsatta investeringar i energi- och miljöåtgärder. Avkastning på eget kapital har i genomsnitt varit 27 % under de senaste fem åren medan förvaltningsresultatet per A- och B- aktie har ökat med i genomsnitt 21 % per år under samma period. Sagax har under 2021 investerat 47 miljoner kronor i bland annat 17 solcellsanläggningar, geotermisk energi, LED-belysning och fastighetsautomation. Arbetet med att miljöcertifiera fler fastigheter har fortsatt under 2021. Sagax miljöcertifierar vid ny- och större ombyggnationer. Därutöver genomför Sagax löpande miljöcertifieringar av befintliga byggnader. Vid årsskiftet pågick sammanlagt 28 certifieringar.

HÅLLBARHETSSTRATEGI

Sagax hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i bolagets affärsidé, policyer, externa ramverk samt väsentlighetsanalys vilken uppdateras årligen.

Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel (3 kap. 3 §) i fråga om syfte. Det övergripande verksamhetsmålet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till aktieägarna. För att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv. Sagax uppfattning är att vinstsyftet inte står i konflikt med ett hållbart företagande: Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett anständigt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.

HÅLLBARHETSARBETET TAR STÖD I

LAGAR	EXTERNA RAMVERK OCH INITIATIV	INTERNA RIKTLINJER
Aktiebolagslagen	FN:s globala hållbarhetsmål	Hållbarhetspolicy
Miljöbalken	FN:s Global Compact	Arbetsmiljöpolicy
Årsredovisningslagen	Global Reporting Initiative (GRI)	Anti-korruptionspolicy
Övriga tillämpliga lagar	Miljöcertifieringar av fastigheter	Uppförandekod för leverantörer
		Övriga policyer

Det långsiktiga förhållningssättet illustreras av att det i förvaltningsstrategin ingår att arbeta med att bygga långsiktiga kundrelationer samt av det begränsade inslaget av fastighetshandel i bolagets verksamhet. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Bolaget är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både attraherar och har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal.

Sammantaget är bolagets strategier utformade för att Sagax ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. Sagax hållbarhetsarbete är således en naturlig del i företagets affärsmodell och bidrar till att uppnå företagets mål. I fråga om upplysningar för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat hänvisas till rapporteringen i årsredovisningen för 2021.

Hållbarhetsarbetet förankras genom en tydlig intern kommunikation och ansvarsfördelning.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Hållbarhetsarbetet tar stöd i policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Sagax betraktar försiktighetsprincipen i miljöbalken och lagar och förordningar som minimikrav. Sagax följer FN:s Global Compacts tio principer. Dessa innefattar områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

En analys har tidigare genomförts gällande vilka av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling som följer av Agenda 2030 som Sagax verksamhet har möjlighet att bidra till. Hållbarhetsarbetet bedöms kunna bidra till målpåfyllelse främst avseende delmål hänförliga till:

- God hälsa och välbefinnande (mål 3).
- Hållbar energi för alla (mål 7).
- Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8).

- Hållbara städer och samhällen (mål 11).
- Hållbar konsumtion och produktion (mål 12).
- Bekämpa klimatförändringarna (mål 13).
- Fredliga och inkluderande samhällen (mål 16).

KLIMATRISKER OCH RISKHANTERING

Klimatförändringar orsakar över tid förändrade väderförhållanden, stigande havsnivåer och annan påverkan på den fysiska miljön. Detta ökar risken för skador på egendom. För fastighetsägare kan dessa risker ha en väsentligt negativ inverkan på verksamheten till följd av beroendet av fysisk infrastruktur för att generera intäkter. Eftersom klimatförändringarna är pågående och det råder en osäkerhet kring hur dessa kommer att utvecklas, kan dessa risker öka på längre sikt. Detta kan innebära ett större behov av investeringar i fastigheter i klimatutsatta områden. Klimatförändringar kan även medföra högre driftskostnader. Investeringar riskerar därmed att bli olönsamma om klimatrisker inte beaktas på ett lämpligt sätt.

Miljöinriktade politiska beslut kan också påverka Sagax, inte minst i form av högre skatter eller nödvändiga investeringar. Därtill kan bolagets verksamhet också påverkas av ökade miljörelaterade krav som ställs av tillsynsmyndigheter, investerare, hyresgäster eller andra intressenter. Sådana tillkommande krav kan påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Externa faktorer innebär risker som kan påverka Sagax. Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning och kapitalkostnader kan påverkas negativt om Sagax hållbarhetsarbete inte uppfyller marknadens krav. Det finns även risk för tillkommande kostnader för investeringar i fastighetsbeståndet till följd av bland annat ändrad lagstiftning eller ändrat kundbeteende. Därutöver kan Sagax fastighetsportfölj drabbas av effekter av klimatförändringar såsom ökad risk för översvämning. Övriga risker utgörs bland annat av korruption, miljöföreningar och ökade kostnader för energi. Därutöver är Sagax utsatt för risker relaterade till leverantörerna och att dessa inte efterlever Sagax uppförandekod.

Sagax hantering av miljö- och klimatrisker samt övriga risker och riskhantering beskrivs närmare på sidorna 45-48.

FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING



Agenda 2030 och Globala målen är en agenda för hållbar utveckling som antagits av FN:s generalförsamling. Sagax hållbarhetsarbete har främst påverkan på följande hållbarhetsmål: 3, 7, 8, 11-13 och 16.

Hållbarhetsmål

		MÅL	UTFALL
FOKUSOMRÅDEN	Miljö- och resurseffektivitet	Minska energianvändningen med 30 % från år 2018 till 2025.	-6 % sedan 2018.
		Minska klimatpåverkan från verksamheten.	2021: -57 % avseende Scope 1 och 2. Under 2021 har Sagax samlat in mer data avseende Scope 3.
		De elavtal som Sagax tecknar, i den mån det är möjligt, ska vara gröna.	Sagax har avtalat om förnybar el i Sverige, Finland och Nederländerna.
		Sträva efter att implementera gröna hyresavtal vid nyuthyrning och omförhandling. <i>För 2022</i> är målet att teckna 30 nya gröna hyresavtal.	2021: 41 nya gröna hyresavtal. Totalt antal gröna hyresavtal vid årets utgång: 43
		Löpande identifiera potentiella investeringar i solcellspaneler i fastighetsbeståndet. <i>För 2022</i> är målet att påbörja installation av minst 15 solcellsanläggningar	2021: 17 nya installationer. Totalt antal installationer vid årets utgång: 25
		Öka antalet miljöcertifierade fastigheter i fastighetsbeståndet. <i>För 2022</i> är målet att miljöcertifiera minst 40 fastigheter. Nyproduktion och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, som lägst nivå silver, BREEAM very good, LEED gold eller motsvarande i annat certifieringssystem.	2021: 5 fastigheter miljöcertifierades. Totalt antal miljöcertifierade fastigheter vid årets utgång: 25 fastigheter omfattande 6 % av total uthyrningsbar area.
Affärsetik	Noll incidenter korruption.	Noll	
	Sagax huvudleverantörer implementerar och efterlever Sagax uppförandekod för leverantörer.	I Sverige och Nederländerna har Sagax avtalat med samtliga huvudleverantörer att följa Sagax uppförandekod. Under 2021 har Sagax även fastställt hur uppförandekoden kan implementeras i de övriga verksamhetsländerna under nästkommande år.	
Ekonomisk uthållighet	Sagax avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år.	2021: 37 % respektive 21 % Femårigt genomsnitt: 27 %	
Professionella och engagerade medarbetare	Noll incidenter diskriminering.	Noll	
	Noll olycksfall relaterade till fastigheterna.	Noll	

Sagax fyra fokusområden

FOKUSOMRÅDEN

Miljö- och resurseffektivitet

Affärsetik

Ekonomisk uthållighet

Professionella och engagerade medarbetare

Utifrån väsentlighetsanalysen, Sagax strategier, dess påverkan på omvärld och intressenters förväntningar har fyra fokusområden för Sagax hållbarhetsarbete identifierats. För detaljerad information kring väsentlighetsanalysen hänvisas till sida 154 (Fördjupad information avseende hållbarhet).

MILJÖ- OCH RESURSEFFektivITET Energianvändning

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning.

Majoriteten av Sagax hyresgäster står själva för abonnemangen för värmeförsörjning och/eller elförsörjning. Att hyresgästerna själva står för dessa kostnader innebär att de direkt påverkas av eventuella elektricitets- och värmebesparingar. Då användning av elektricitet och uppvärmning vanligtvis utgör en betydande andel av hyresgästernas driftskostnader för den hyrda lokalen är det av intresse för hyresgästen att genomföra energibesparande åtgärder. Det är därmed också viktigt för Sagax att föra en kontinuerlig dialog med hyresgästerna som syftar till att åstadkomma energibesparingar och att effektivisera hyresgästernas energianvändning och därmed minska klimatavtrycket. Sagax hade som mål att teckna 20 nya gröna hyresavtal under 2021. Under 2021 tecknades 41 gröna hyresavtal. Målet för 2022 är att teckna minst 30 nya gröna hyresavtal. De gröna hyresavtalen syftar bland annat till att främja samarbetet med hyresgästerna kring miljö- och hållbarhetsfrågor. Det skapar också bättre möjlighet att samla in energidata för en större del av beståndet. Sagax långsiktiga ambition är att samla in

energidata för alla fastigheter oavsett om Sagax eller hyresgästen ansvarar för energiförsörjningen.

För omkring hälften av Sagax fastigheter erhålls uppvärmningen från fjärrvärme. Vid utgången av 2021 hade fjärrvärme som uppvärmningskälla minskat till 52 % (55 %) av bolagets uthyrningsbara area, samtidigt som eluppvärmning ökat till 25 % (21 %). Minskad andel fjärrvärme som uppvärmningskälla och en ökad andel elanvändning är hänförlig till en ändrad sammansättning av fastighetsportföljen. Den vanligaste uppvärmningskällan är el i Frankrike och Spanien, fjärrvärme i Sverige och Finland samt gas i Nederländerna. Utfasningen av oljeuppvärmning har fortsatt under 2021. Oljeuppvärmning har minskat till 1 % (3 %).

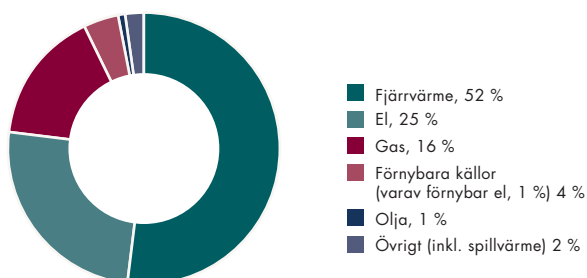
Energieffektivisering och investering i förnybar energi

Sagax fastigheter med stora areor och platta tak i industriområden lämpar sig särskilt väl för solcellsanläggningar. Under 2021 har Sagax installerat 17 solcellsanläggningar samt påbörjat förstudier för ytterligare solcellsinvesteringar. Sammanlagt hade Sagax vid årets utgång 25 solcellsanläggningar på fastigheternas tak. Den årliga elproduktionen genererar i genomsnitt 7 900 MWh.

Sagax har under året installerat laddstationer för elfordon för hyresgäster i flera fastigheter i Finland samt ett pilotprojekt i Frankrike som kommer att driftsättas efter årsskiftet. Sagax arbetar även för att minimera utsläppen från bolagets egna fordon. Av Sagax tjänstebilar är för närvarande cirka hälften el- eller hybridfordon. Sagax resepolicy anger att kortare resor företrädesvis ska ske med tåg i syfte att minimera verksamhetens miljöpåverkan.

Sagax genomför löpande åtgärder för att minska förbrukningen. Under 2021 har Sagax investerat 47 miljoner kronor i projekt som syftar till att minska energianvändningen såsom installation av solcells- och bergvärmeanläggningar, uppgradering av styrsystem för värme och ventilation, byte till LED-belysning samt tilläggsisolering av byggnader och fönster. Energianvändningen i de fastigheter där Sagax ansvarar för energiförsörjningen uppgick under 2021 till 155 (146) kWh/kvm inklusive verksamhetsel. Variationen i utfall påverkas av att fastigheter tillkommit eller avyttrats samt att hyresgäster tillkommit eller avflyttat. I jämförbart bestånd har energianvändningen minskat med 2 % i Sverige och ökat med 2 % i Finland. Andelen energi från förnybara källor ökade samtidigt från 38 % till 54 %. Sagax mål är att minska energianvändningen (kWh/kvm) med 30 % från år 2018 till år 2025.

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd



Koldioxidutsläpp och klimatpåverkan

Sagax har som målsättning att minska klimatpåverkan från verksamheten.

Under 2021 har Sagax utsläpp från energianvändning i den egna verksamheten, det vill säga direkta utsläpp och utsläpp från köpt energi (Scope 1 och 2), fortsatt att minska. Sagax koldioxidutsläpp för de fastigheter där Sagax ansvarar för energiförsörjningen uppgick till 4 044 (9 493) ton under 2021, vilket är en minskning med 57 % sedan föregående år. Åtgärder som bidragit till att minska utsläppen från den egna verksamheten var bland annat energieffektivisering, installation av förnybar energi samt inköp av grön el och byte till förnybar fjärrvärme. För fjärrvärme är Sagax hänvisat till den lokala leverantören och variationen i miljöprestanda är stor. Under 2021 har Sagax tecknat avtal om förnybar fjärrvärme för delar av det svenska beståndet som ett led i att minska fastigheternas klimatpåverkan. För de fastigheter där Sagax förser hyresgästerna med el används endast förnybar och koldioxidfri el från ursprungsgaranterad vattenkraft i Sverige samt vindkraft i Finland och Nederländerna.

Under 2021 har Sagax samlat in data från fler utsläppskällor, i synnerhet för övriga indirekta utsläpp (Scope 3), som ett led i att få en så korrekt och heltäckande kartläggning av utsläppen från både den egna verksamheten och i värdekedjan. Utsläpp från resor, avfall och transporter står för en mindre del av utsläppen för Scope 3. Utsläppen från kategorin uthyrda lokaler, det vill säga där hyresgästen står för abonnemanget för el och värmeförbrukning står för cirka 2/3 av de totala utsläppen 2021. Tillgången till data påverkas av detta förhållande. Data för energianvändningen motsvarar cirka 1/4 av total uthyrningsbar area för hela fastighetsbeståndet.

Sagax avser uppdatera målsättningarna under 2022.

Miljöcertifiering av byggnader

Sagax har för närvarande 25 (20) miljöcertifierade fastigheter omfattande 6 % av total uthyrningsbar area, varav 2 fastigheter är certifierade enligt Green Building, 1 enligt Miljöbyggnad Silver och 22 enligt BREEAM-In-Use. Sagax hade vid utgången av 2021 totalt 28 pågående miljöcertifieringar omfattande ytterligare 4 % av total uthyrningsbar area. Flertalet av dessa är enligt BREEAM In-Use med målet att nå nivå Very Good. Övriga pågående certifieringar är enligt BREEAM för nyproduktion, Miljöbyggnad samt Green Building.

Sagax mål är att nya byggnader som uppförs ska miljöcertifieras. Sagax certifierar även befintliga fastigheter. Sagax utvärderar löpande fastigheter som är lämpliga att certifiera. Fokus är att miljöcertifiera fastigheter som har ett betydande marknadsvärde eller uthyrningsbar area överstigande 5 000 kvadratmeter. Målet för 2022 är att certifiera 40 fastigheter.

Certifieringarna bidrar till mer hållbara fastigheter med bättre miljöprestanda. De certifieringar som är aktuella är Miljöbyggnad, som lägst nivå silver, BREEAM Very Good och LEED Gold. BREEAM bedömer miljöprestandan inom till exempel energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Med BREEAM bedöms och poängsätts även byggnadens läge i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till. Certifieringen Miljöbyggnad ställer krav avseende energi, material-

användning och inomhusmiljö. LEED poängsätter ett antal kriterier inom energiförbrukning, val av byggmaterial, vattenhushållning och avfallshantering som vägs samman till en bedömning av hur stor miljöpåverkan fastigheten har. Certifieringen innebär en granskning och betygsättning av oberoende bedömare.

Utöver certifieringar genomför Sagax kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad. Vid förekomst av skadliga ämnen såsom till exempel asbest och PCB genomför Sagax sanering. Under 2021 upptäcktes inga sådana ämnen och inga saneringar genomfördes.

AFFÄRSETIK

Anti-korruption

Sagax följer gällande lagstiftning och regler på bolagets olika marknader. Bolagets ambition är att vara transparent och trovärdigt.

God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. Bolaget bedriver ingen verksamhet i länder med omfattande korruptionsproblem. Sagax arbetar aktivt med att motverka risker för mutor, korruption, diskriminering och brott mot mänskliga rättigheter. Sagax anti-korruptionspolicy är fastställd av Sagax styrelse och omfattar alla medarbetare. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare tar emot gåvor som kan liknas vid mutor. Beloppsgränser för mottagna och lämnade gåvor följer Skatteverkets riktlinjer för gåvor. Anti-korruptionspolicyn kommuniceras till organisationen vid den årliga personalkonferensen och hålls kontinuerligt tillgänglig för personalen. Korruption har historiskt inte varit ett problem i verksamheten och under 2021 kom inga korruptionsincidenter till ledningens kännedom.

Visselblåsarfunktion

Sagax har en visselblåsarfunktion som är administrerad av en extern part och som nås via concernens hemsida. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att kunna påtala eventuella missförhållanden. Alla visselblåsarärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visselblåsarärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt.

Uppförandekod och uppföljning av krav på leverantörer

Sagax leverantörer ses som en förlängning av Sagax egen verksamhet. Sagax har därför tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdragen bedrivs på ett miljömedvetet sätt. När ramavtal tecknas ska uppförandekoden undertecknas och bifogas som en bilaga till ramavtalet. I Sverige och Nederländerna har Sagax avtalat med samtliga huvudleverantörer att följa Sagax uppförandekod. Under 2021 har Sagax genomfört uppföljning av huvudleverantörernas efterlevnad av uppförandekoden i Sverige. Undersökningen omfattande alla områden i uppförandekoden såsom frågor rörande affärsetik, anti-korruption, anti-diskriminering, olycksfall och säkerhet, arbetsmiljö, miljö, lojalitet och service.

Resultatet visade att samtliga leverantörer som undersöktes hade rutiner och arbetssätt på plats för att säkerställa efterlevnaden av uppförandekoden.

Under 2021 har Sagax även fastställt hur uppförandekoden kan implementeras i de övriga verksamhetsländerna under nästkommande år.

EKONOMISK UTHÅLLIGHET

Affärsmodell

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

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

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.

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.

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att bygga långsiktiga kundrelationer. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärda hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal där hyresgästen betalar fastighetskostnader som annars hade belastat fastighetsägaren.

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv.

Skapat och fördelat direkt värde

Långsiktigt värdeskapande är centralt i bolagets strategi. Ekonomiska delmål är att Sagax avkastning på eget kapital under en femårsperiod ska uppgå till lägst 15 % och att förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis.

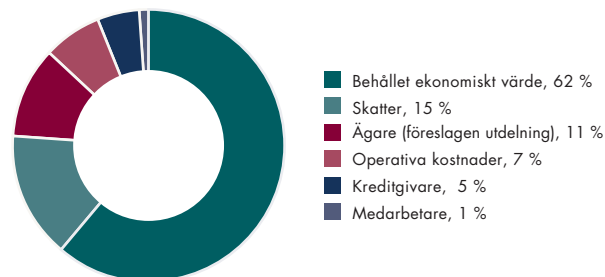
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen inom ramarna för vad bolagets policyer medger. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter.

Detaljerad information om Sagax finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 70-114. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 12,1 (5,7) miljarder kronor under 2021 och utgörs primärt av hyresintäkter, förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag samt värdeförändringar på fastigheterna. Av det skapade värdet tillföll 3,3 (2,8) miljarder kronor olika intressenter varav den största enskilda posten var skatter som 2021 uppgick till 1,3 (0,9) miljarder kronor. Bibehållet ekonomiskt värde uppgick till 8,8 (3,0) miljarder kronor.

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

Fördelat ekonomiskt värde



sig och har förmågan att behålla kompetent personal. I utbyte förväntas medarbetare ta ansvar för sina arbetsuppgifter och även vara goda representanter för företagets värderingar och kultur.

En attraktiv arbetsgivare

Sagax sätter värde på att erbjuda goda anställningsvillkor för sina medarbetare. Utöver att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram, se årsredovisningen för 2021. Syftet är att öka medarbetarnas delaktighet i bolagets utveckling. Bolaget ser gärna att medarbetarna äger aktier i bolaget och i Sagax mångfaldspolicy för styrelsen understryks vikten av att även styrelsemedlemmar har ett betydande aktieinnehav i bolaget.

Under 2021 anställdes 17 (18) medarbetare och 7 (10) medarbetare lämnade sin anställning. Vid årets slut hade koncernen 87 (77) anställda. Inga anställda omfattades under 2021 av kollektivavtal.

Flexibel och kreativ arbetsmiljö

Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar. Under 2021 erbjöd Sagax distansarbete för samtliga medarbetare. Under denna period har processer och rutiner fortsatt effektiviserats med hjälp av digitala verktyg. I samband med hävda restriktioner under det andra halvåret 2021 har en återgång till arbete från kontoren möjliggjorts.

Kompetensutveckling och kompetensförsörjning

En viktig aspekt för verksamheten är att tillse att medarbetarna har rätt kompetens och möjlighet att utvecklas. Sagax medarbetare har i genomsnitt tolv års erfarenhet från relevanta arbetsuppgifter varav sex års erfarenhet från Sagax. Organisationens kompetens är avgörande för bolagets utveckling och kompetensutveckling är en aspekt som kan vara avgörande för om högrepresterande medarbetare stannar kvar. Risken att nyckelpersoner slutar är en naturlig verksamhetsrisk för ett företag av Sagax karaktär. Bolaget försöker minimera den risken med marknadsmissiga ersättningar och en löpande dialog med bolagets medarbetare.

Under 2021 har medarbetarsamtal genomförts med samtliga anställda. Under samtalen diskuteras bland annat medarbetarens utveckling under året och behov av fortsatt kompetensutveckling. Medarbetare som uttrycker önskan att genomföra kurser, eller på annat sätt utveckla sin kompetens, uppmantras av bolaget.

Sagax genomför årligen en konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras under två dagar. Konferensernas syfte är att informera om Sagax policyer och skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen. På grund av Covid-19 har Sagax inte kunnat genomföra en konferens under 2021. Sagax har kvartalsvisa digitala presentationer av delårsrapporter för all personal. En konferens med samtliga medarbetare planeras igen som vanligt under våren 2022.

Icke-diskriminering

Förmågan att attrahera och behålla kompetenta och kunniga medarbetare är betydelsefull för Sagax utveckling. Utöver de principiella skälen mot diskriminering är det följaktligen viktigt att ingen diskriminering förekommer även av det skälet att det annars kan uppstå en risk att kompetenta medarbetare lämnar Sagax. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid kompetens och relevant erfarenhet samt personliga egenskaper och kvaliteter. Rekrytering sker alltid i konkurrens. Som ett led i Sagax rekryteringsprocess träffar slutkandidater alltid medarbetare från olika delar av bolaget och nyckelpersoner utvärderas även av VD och minst en styrelseledamot. Sagax har en tydlig antidiskrimineringspolicy enligt vilken Sagax fortlöpande ska vidta aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling och verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning,

sexuell läggning eller ålder. Det gäller exempelvis vid rekrytering, lönesättning, möjlighet till befordran och kompetensutveckling. Under 2021 inkom inga anmälningar gällande diskriminering avseende någon av diskrimineringsgrunderna.

Medarbetarundersökning

I samband med medarbetarsamtalen genomfördes en medarbetarundersökning i syfte att undersöka om det förekommit diskriminering eller repressalier, eller risk härför, samt för att genomföra uppföljning och utvärdering av arbetsmiljön. Undersökningen och uppföljningen genomfördes med Sagax arbetsmiljöpolicy, antidiskrimineringspolicy och antikorrupsionspolicy som grund. Medarbetarna svarade på ett antal frågor rörande trivsel, samarbete, stress, arbetsbelastning, jämställdhet, mångfald och likabehandling där de fick gradera sina svar från 1 till 5 där 1 motsvarar mycket bra och 5 motsvarar mycket dåligt. Undersökningen resulterade i ett genomsnittligt betyg om 1,7 (1,6). Jämfört med föregående år bedömer Sagax medarbetare att möjligheten att kombinera arbetsliv och privatliv och att påverka arbetstiderna minskat medan informationsflödet mellan kollegor förbättrats. Medarbetarna i Sagax har under den senare delen av 2021 återgått till att utföra sina arbetsuppgifter från arbetsplatsen vilket kan förklara förändringarna mellan åren i medarbetarundersökningen. Ingen av de tillfrågade har utsatts för diskriminering. 94 % (97 %) av alla tillfrågade vet hur de ska gå tillväga om de själva eller någon kollega blir diskriminerad.

EU-taxonomin

ANALYS OCH RAPPORTERING ENLIGT EU-TAXONOMIN

EU-taxonomin blir delvis gällande från och med 2022 (avseende räkenskapsår 2021). Sagax analyserar löpande utvecklingen och framväxten av regelverket och dess implikationer för bolaget. Enligt regelverket omfattas Sagax inte av krav på att rapportera i enlighet med EU-taxonomin. Främsta anledningen till att det ej föreligger krav på rapportering beror på färre antal anställda än tröskelvärdet för krav på rapportering.

Sagax uppfattning är emellertid att det finns ett värde för bolagets intressenter att redogöra för i vilken omfattning bolagets verksamhet omfattas av EU-taxonomin.

I tabellen nedan redogörs därför i vilken omfattning bolagets aktiviteter omfattas av taxonomin (eng. "eligibility"), fördelat på nyckeltalen omsättning, kapitalutgifter samt driftsutgifter för verksamhetsåret 2021. Måtten innefattar inte joint venture eller intressebolag.

Andel omfattning av taxonomin

	MSEK	Andelen ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin (%)	Andelen ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	3 100	100	–
Kapitalutgifter	4 132	100	–
Driftsutgifter	74	100	–

Omsättning har beräknats utifrån bolagets finansiella rapportering av hyresintäkter. Kapitalutgifter har beräknats i enlighet med finansiella rapporteringen som återfinns i not 13, avseende utgifter för anskaffning av anläggningstillgångar. Dessa motsvaras av Sagax nettoinvesteringar. Driftsutgifter utgörs av underhållskostnader som är knutna till den löpande och dagliga förvaltningen av fastigheterna och utgörs av kostnader för löpande och planerat underhåll i enlighet med Föreningen Auktoriserade Revisorers (FAR:s) rekommendationer. För närmare information hänvisas till not 4 avseende driftsutgifter samt Flersårsöversikt på sidan 55.

Sagax har påbörjat en initial analys av i vilken omfattning bolagets aktiviteter står i överensstämmelse med EU-taxonomin (eng. "alignment"). Analysen tar sin utgångspunkt i bolagets aktiviteter såsom förvärv och ägande av byggnader, nyproduktion av byggnader samt renoveringar och tillämpliga projekt och åtgärder beskrivna i de delegerade akterna avseende bygg- och fastighetsverksamhet. En viktig faktor som väntas påverka omfattning av förenlighet med EU-taxonomin är bland annat hur stor andel av fastighetsbeståndet som har energiklass A (EU-EPC), alternativt har en energiklass som motsvarar den för de 15 % mest energieffektiva fastigheterna inom regionen eller aktuellt land. En annan faktor är i vilken omfattning en klimatrisk- och sårbarhetsanalys har genomförts enligt föreliggande behov. Detta kommer att resultera i utfall i form av nyckeltal per aktivitet och i vilken grad dessa är, respektive inte är, i enlighet med EU-taxonomin. Upplysningar avseende ovanstående blir aktuella år 2023 avseende räkenskapsår 2022.

Fördjupad information avseende hållbarhet

ALLMÄN INFORMATION

I enlighet med 6 kap 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Sidhänvisningar i intervallet sidorna 3-142 avser Sagax årsredovisning 2021. Hållbarhetsrisker beskrivs i de avsnitt där väsentliga risker identifierats, se sidorna 45-48 samt 110-111. Styrelsen är ytterst ansvarig för Sagax hållbarhetsarbete. Redovisningen har översiktligt granskats av Ernst & Young AB.

2019 genomförde Sagax en anpassning av hållbarhetsarbetet för att kunna redovisa enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards nivå "core". Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. I rapporten presenteras jämförelsetal för 2020 och 2019.

Sagax styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer, vilka uppdateras årligen. Samtliga policyer finns tillgängliga på Sagax webbplats. Sagax hållbarhetspolicy tydliggör målsättningar inom hållbarhetsområdet. Målen följs upp samt utvärderas och uppdateras av bolaget årsvis. Därutöver utvärderas hållbarhetsriskerna årligen.

Avgränsningar

Hållbarhetsrapporten omfattar Sagax jämte dotterbolag. Joint venture och intresseföretag omfattas inte av hållbarhetsrapporten.

INTRESSENTIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Utgångspunkten för redovisningen är intressentdialoger som regelbundet genomförs i bolagets normala verksamhet samt en väsentlighetsanalys. Sagax ska följa gällande lagar och föreskrifter samt arbeta långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer.

Intressentanalys

Sagax verksamhet påverkar och påverkas av olika intressentgrupper och det är därför viktigt att intressenternas perspektiv tas i beaktande i Sagax hållbarhetsarbete. Interaktionen med Sagax intressenter ger Sagax möjlighet att få fördjupad kunskap om sina intressenters förväntningar och angelägenheter och därigenom erhålla bättre insikt i såväl risker som möjligheter. Bolagets intressenter ingår i fem kategorier och dialogen med intressenterna tar olika former och sker löpande, se tabellen nedan. Utöver direkt dialog med Sagax intressenter har medarbetare deltagit i seminarier om hållbarhet i syfte att bredda sin kunskap. Under 2021 genomfördes likt tidigare år en medarbetarundersökning med fokus på arbetsmiljö och anti-diskriminering.

INTRESSENTGRUPP	DIALOGFORM	VIKTIGASTE FRÅGOR
Aktieägare	<ul style="list-style-type: none"> Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning Bolagsstämma Finansiella rapporter 	<ul style="list-style-type: none"> Finansiell utveckling Effektiverad energiförbrukning Anti-korruption Myndighetskrav Hög kompetens hos personalen Attraktiv arbetsgivare
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetardialog Workshops Affärsplanering Årlig konferens med samtliga medarbetare Återkommande genomgångar med alla medarbetare kring bolagets policyer 	<ul style="list-style-type: none"> Finansiell utveckling Effektiverad energiförbrukning Professionell utveckling Professionell arbetsmiljö Klimatanpassning
Långivare	<ul style="list-style-type: none"> Enskilda möten med banker och representanter från kapitalmarknaden Dialog vid framställning av finansiella rapporter 	<ul style="list-style-type: none"> Finansiell stabilitet Effektiverad energiförbrukning Anti-korruption Klimatanpassning Mångfald och jämställdhet Certifiering av byggnader Myndighetskrav
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> Kundmöten Löpande dialog kring förvaltning med respektive fastighetsskötarfirma Dialog mellan hyresgäster och en för varje fastighet särskilt utsedd förvaltare 	<ul style="list-style-type: none"> Effektiverad energiförbrukning Bra förutsättningar för återvinning/avfallshantering Bra förutsättningar för laddning av elfordon Certifiering av byggnader
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> Vid upphandling, uppföljning av ramavtal och beställningar Vid leverantörmöten 	<ul style="list-style-type: none"> Anti-korruption Följa lagar och regler Certifiering av byggnader Skapa förutsättningar för bra avfallshantering

Väsentlighetsanalys

Sagax utvärderar regelbundet de hållbarhetsområden som har bedömts vara mest väsentliga. Vid utvärderingen beaktas övergripande strategier, synpunkter från bolagets intressenter samt inom vilka områden Sagax har störst möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Den första väsentlighetsanalysen genomfördes under 2018 och har därefter uppdaterats årligen.

Samtliga frågor som Sagax intressenter har utpekat som viktiga har utvärderats. Sagax har sedan rangordnat dessa utifrån följande kriterier:

- Väsentlighet för Sagax övergripande strategi
- Sagax möjlighet att påverka en hållbar utveckling i frågan

ANALYSEN RESULTERADE I ATT FÖLJANDE FRÅGOR VALDES UT:

- Finansiell stabilitet
- Anti-korruption
- Klimatanpassning
- Effektiviserad energiförbrukning
- Investera i förnybar energi
- Hög kompetens hos personalen
- Attraktiv arbetsgivare
- Miljöcertifiering av byggnader
- Uppförandekod för leverantörer

HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Utifrån väsentlighetsanalysen baserad på koncernens strategier, påverkan på omvärld och våra intressenters förväntningar har fyra fokusområden för Sagax hållbarhetsarbete identifierats. Dessa bedöms vara mest relevanta utifrån såväl intressenternas som Sagax perspektiv.

Fokusområden	Miljö- och resurseffektivitet	Affärsetik	Ekonomisk uthållighet	Professionella och engagerade medarbetare
De viktigaste frågorna	<ul style="list-style-type: none"> ■ Klimatanpassning ■ Effektiviserad energiförbrukning ■ Investera i förnybar energi ■ Miljöcertifiering av byggnader 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anti-korruption ■ Uppförandekod för leverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Finansiell stabilitet och utveckling 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hög kompetens hos personalen ■ Attraktiv arbetsgivare
De globala målen				
GRI områden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miljö (300) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ekonomi (200) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ekonomi (200) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Social (400)
GRI standards	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 302-3 ■ GRI 305-1 ■ GRI 305-2 ■ CRE8 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 205-3 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 201-1 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 401-1 ■ GRI 404-3 ■ GRI 406-1

FN:S GLOBALA MÅL

Sagax följer FN:s Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Sagax har analyserat vilka av FN:s 17 globala mål och delmål för hållbar utveckling där Sagax kan påverka genom sitt hållbarhetsarbete.

FN:s globala mål	Delmål	Sagax påverkan
 3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE	3.9 Minska antalet dödsfall till följd av skadliga kemikalier.	Sagax fastigheter ska vara utformade för den verksamhet som bedrivs där och för de människor som vistas där. I samband med ny-, till- eller ombyggnad genomförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av byggnader bidrar Sagax ytterligare till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.
 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen 7.3 Öka energieffektiviteten.	Genom att öka användningen av fjärrvärme och grön el i fastigheterna samt installera solceller på taken bidrar Sagax till en ökad användning av förnybar energi. Därutöver ökar energieffektiviteten i fastigheterna genom att Sagax, som ett led i underhållsarbetet, genomför åtgärder såsom byte av styr- och reglerutrustning, installation av energieffektiva ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysningsarmaturer och justering av belysningsstyrning.
 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt. 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för likvärdigt arbete. 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö.	Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare. Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen. Sagax sätter värde på att erbjuda goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram. Sagax gör regelbundna uppföljningar och vidtar aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling samt verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.
 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering. 11.6 Minska städernas miljöpåverkan.	I planering, byggande och förvaltning av fastigheter samarbetar Sagax nära med hyresgäster, leverantörer och kommuner och bidrar därmed till ändamålsenliga och långsiktiga hållbara städer och samhällen.
 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser. 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier. 12.5 Minska mängden avfall.	Genom att samarbeta med hyresgäster kring möjligheten till källsortering av avfall och återvinningslösningar samt genom att miljöcertifiera våra byggnader bidrar Sagax till en mer hållbar konsumtion och produktion.
 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.	Sagax bidrar till minskad klimatpåverkan genom att bland annat arbeta med att minska energianvändningen, installera solceller på taken och genom användningen av grön el i fastigheterna. Sagax arbetar med att klimatanpassa våra fastigheter såsom att förebygga översvämningrisker och analysera riskerna i beståndet.
 16 FREDIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN	16.5 Bekämpa korruption och mutor.	God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor. Sagax leverantörer ses som en förlängning av Sagax egen verksamhet varför Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard.

GLOBAL REPORTING INITIATIVE

I denna del redogörs för de metoder, antaganden och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Sagax GRI-upplysningar. Utöver ovanstående redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

GRI 201-1 SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

	2021		2020		2019	
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
Skapat ekonomiskt värde						
Hyres- och övriga intäkter	3 123	26	2 947	51	2 628	44
Förvaltningsresultat, joint venture	713	6	565	10	441	7
Värdeförändringar	8 302	68	2 214	39	2 840	48
Summa	12 138	100	5 726	100	5 909	100
Fördelat ekonomiskt värde						
Operativa kostnader	578	7	539	9	499	8
Medarbetare	119	1	105	2	97	2
Skatter	1 294	15	891	16	730	12
Kreditgivare	419	5	455	8	446	8
Ägare (föreslagen utdelning)	936	11	776	14	662	11
Behållet ekonomiskt värde	8 792	62	2 960	52	3 475	59

GRI 205-3 ANTAL KONFIRMERADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

	2021	2020	2019
Antal anmälningar till visselblåsartjänsten	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–

GRI 401-1 ANTAL NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Sagax redovisar inte antal anställda och personalomsättning nedbruten på kön eller ålder då bolaget anser att dessa faktorer saknar betydelse för bolagets möjligheter att nå uppsatta mål. Sagax mäter personalomsättning baserat på antalet medarbetare som slutat och ersatts av nya medarbetare.

	2021	2020	2019
Anställda vid årets början	77	69	59
Antal nyanställningar	17	18	23
Antal avslutade anställningar	7	10	13
Anställda vid årets slut	87	77	69
Personalomsättning	9 %	14 %	20 %

GRI 404-3 MEDARBETARSAMTAL

	2021	2020	2019
Andel av personalen som genomfört medarbetarsamtal	100 %	100 %	100 %

GRI 406-1 ANTAL RAPPORTERADE FALL AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

	2021	2020	2019
Antal anmälningar till visselblåsartjänsten	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–

GRI 302-3 ENERGIANVÄNDNING

Sagax redovisar energianvändning för de fastigheter för vilka Sagax ansvarar för försörjningen av elektricitet och/eller värme. Dessa fastigheter utgör 13 % (11 %) avseende elektricitetsförsörjning och 17 % (13 %) avseende värmeförsörjning av Sagax totala uthyrningsbara area. Till viss del kan variation i utfall på energianvändningen bero på förändringar i fastighetsbeståndet samt att tillgången på data har ökat och förbättrats. Elanvändningen inkluderar till viss del verksamhetsel. Merparten av fastigheterna i vilka Sagax ansvarar för energiförsörjningen finns i Sverige och Finland samt till viss del i Nederländerna. I övriga fastigheter har hyresgästerna egna abonnemang för energiförsörjning och därmed har Sagax begränsad tillgång till relevant information. Från och med 2020 redovisas energianvändning uttryckt i kWh per kvm i enlighet med GRI 302-3. Tidigare år har energianvändningen uttryckts i MWh i enlighet med GRI 302-1. Jämförelsetalet anses vara mer rättvisande på grund av förändringar i beståndet. Energianvändningen har minskat med 6 % jämfört med basåret 2018. Redovisad energianvändning har graddagsjusterats.

Energislag	2021		2020		2019		Förändring, %
	Energi-användning 2021, kWh/kvm	Förnybar andel, %	Energi-användning 2020, kWh/kvm	Förnybar andel, %	Energi-användning 2019, kWh/kvm	Förnybar andel, %	
Elektricitet	65	100	56	100	63	36	0
Uppvärmning	90	19	90	0	93	0	-9
Totalt energianvändning/Kvm	155	54	146	38	156	15	-6

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4 UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Sagax redovisar utsläpp av växthusgaser för Scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet. Energianvändning för de fastigheter för vilka Sagax ansvarar för energiförsörjningen av el och/eller värme utgör 13 % (11 %) avseende elektricitetsförsörjning och 17 % (13 %) avseende värmeförsörjning av Sagax totala uthyrningsbara area. Merparten av fastigheterna i vilka Sagax ansvarar för energiförsörjningen finns i Sverige och Finland. I övriga fastigheter har hyresgästerna egna abonnemang för energiförbrukning och därmed har Sagax i allmänhet begränsad tillgång till relevant information. Den el Sagax levererar till hyresgästerna är ursprungsmärkt och produceras med vattenkraft i Sverige och vindkraft i Finland och Nederländerna. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till ägandetid. Utsläpp i Scope 1 hänförligt till

köldmedia avser endast Finland. Utsläpp från värmeförbrukning i Scope 2 är baserad på faktisk förbrukning. Utsläpp som redovisas i Scope 3 innefattar utsläpp för uthyrda lokaler, det vill säga där abonnemanget för el eller värmeförbrukning ligger på hyresgästen. Denna förbrukningsdata

innefattar delar av beståndet i Finland samt en större del av beståndet i Spanien. Utsläpp i Scope 3 innefattar även bland annat frakt och gods-transporter och returpapper på huvudkontoret samt energianvändning på Sagax samtliga kontor.

Utsläpp av växthusgaser

Scope	Aktivitet	2021	2020	2019
		Utsläpp tCO ₂ e	Utsläpp tCO ₂ e	Utsläpp tCO ₂ e
Scope 1	Direkta utsläpp	77	–	–
Scope 1	Direkta utsläpp	332	–	–
Scope 1	Direkta utsläpp	9	–	–
Scope 2	Indirekt utsläpp	0	0	3 461
Scope 2	Indirekt utsläpp	3 626	9 493	9 940
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	44	27	77
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	0,2	–	–
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	0,1	–	–
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	0,01	–	–
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	32	–	–
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	10 632	–	–
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp	1 406	–	–
Totalt CO ₂ utsläpp		16 159	9 498	13 479

Utsläpp av växthusgaser, ursprung

Scope	Aktivitet	Datakälla	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Köldmedia	Internt inhämtad information	BEIS, 2022
Scope 1	Stationär förbränning	Internt inhämtad information	Green Deal NL, 2021; South Poles interna databas, 2022
Scope 1	Mobil förbränning	Internt inhämtad information	Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS), 2021
Scope 2	Fjärrvärme och fjärrkyla	Data från leverantör	Energiföretagen Sverige, 2020; Finnish Energy Statistics 2020; Emissionsfaktorer från Naturvårdsverket 2021 och BEIS 2021; Finska fjärrkylaleverantörer
Scope 2	Elektricitet	Data från leverantör	Market based. El.se, 2020; Ecoinvent version 3.8, 2021; IPCC, 2014; AIB, 2021
Scope 3	Tjänsteresor	Internt inhämtad information	Avser flygresor, utsläpp från fordon (bil, taxi) och hotell. BEIS, 2021; Trafikverket; Cornell Hotel Sustainability Benchmarking 2021
Scope 3	Inköpta varor och tjänster	Data från leverantör	Avser kontorspapper. BEIS, 2021
Scope 3	Uppströms transporter och distribution	Data från leverantör	Avser frakt och gods. NTM 2020, BEIS 2021
Scope 3	Avfall	Data från leverantör	BEIS, 2021; Ecoinvent version 3.8, 2021
Scope 3	Uthyrda och hyrda lokaler	Data från leverantör	Se källorna för fjärrvärme, fjärrkyla och elektricitet ovan
Scope 3	Produktion av energibärare	Data från leverantör	Se källorna för bränsle, elektricitet och fjärrvärme ovan

CRE 8 – MILJÖCERTIFIERINGAR FÖR NY-, OM- OCH TILLBYGGNATION

Med certifierade byggnader avses byggnader som är miljöcertifierade från fristående certifieringsorgan. De certifieringar som inkluderas i

Sagax uppföljning är BREEAM, BREEAM In-Use, LEED, Green Building och Miljöbyggnad.

Certifierade byggnader

	2021		2020		2019		Pågående	
	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm	Antal	kvm
Green building	2	10 051	1	7 200	1	7 200	1	4 066
BREEAM In-Use	22	202 919	18	167 855	1	5 589	23	112 720
BREEAM	–	–	–	–	–	–	3	23 586
Miljöbyggnad	1	19 158	1	19 158	–	–	1	1800
Totalt	25	232 128	20	194 213	2	12 788	28	142 172

MILJÖCERTIFIERINGSSYSTEM


 BREEAM®

BREEAM bedömer miljöprestandan inom en rad olika områden till exempel energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM finns både för nybyggnad och som certifiering för befintligt bestånd, BREEAM In-Use.



Certifieringen Green Building finns för både bostäder och fastigheter. För att kunna certifieras ska byggnaden använda 25 % mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR (Boverkets Byggregler).



Miljöbyggnad är ett svenskt certifieringssystem som administreras av Sweden Green Building Council. Miljöbyggnad fokuserar på energi, inomhusmiljö och material.

GRI KORSREFERENSLISTA

GRI Standardnummer		Läshänvisning	Kommentar
ORGANISATION			
102-1	Organisationens namn	Sidan 80	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	Sidan 3-33	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Sidan 80	
102-4	Lokalisering av organisationens verksamhet	Sidan 53	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Sidan 49-52	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Sidan 16 och 52	
102-7	Organisationens storlek och omfattning	Sidan 53-54 och 65-67	
102-8	Personalstyrka redovisad uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	Sidan 53-54, 88-89 och 157	Sagax mäter inte antal anställda nedbrutet på kön eller ålder då bolaget anser att dessa faktorer saknar betydelse för bolagets möjligheter att uppnå uppsatta mål.
102-9	Beskrivning av leverantörskedjan	Sidan 150-151	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden inom organisationen eller dess leverantörskedja		Inga väsentliga förändringar har skett i organisationen eller leverantörskedjan under redovisningsperioden.
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	Sidan 147	Försiktighetsprincipen är grundläggande i Sagax hållbarhetsarbete och finns inskriven i Sagax hållbarhetspolicy samt uppförandekod för leverantörer.
102-12	Externa riktlinjer	Sidan 53-54, 59-64 och 146-147	
102-13	Medlemskap i bransch- eller intresseorganisationer		Sagax är medlem i SNS.
STRATEGI OCH ANALYS			
102-14	Uttalande från organisationens högste beslutsfattare	Sidan 5-6	
ETIK			
102-16	Redogörelse för organisationens värderingar, principer och uppförandekod	Sidan 53-54, 59-64 och 150-151	Se även Sagax uppförandekod och hållbarhetspolicy.
STYRNING			
102-18	Bolagsstyrning	Sidan 59-64	
INTRESSENTENGAGEMANG			
102-40	Förteckning över intressentgrupper	Sidan 154	
102-41	Kollektivavtal		Inga anställda omfattas av kollektivavtal.
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	Sidan 154-155	
102-43	Metod för samarbete med intressenter	Sidan 154	
102-44	Viktiga frågor som kommit fram i dialog med intressentgrupper	Sidan 154-155	
REDOVISNINGSPRINCIPER			
102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint venture	Sidan 40-42 och 53-54	
102-46	Process för väsentlighetsanalys	Sidan 154-155	
102-47	Väsentliga aspekter	Sidan 154-155	
102-48	Effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Sidan 154	
102-49	Förändringar i rapporteringen från tidigare rapport	Sidan 154	
102-50	Redovisningsperiod	Sidan 80	2021
102-51	Datum för senaste redovisningen		Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i april 2021.
102-52	Redovisningscykel		Ärligen i samband med årsredovisningen.
102-53	Kontaktperson för rapporten		VD.
102-54	Uttalande om hur organisationen har redovisat enligt GRI	Sidan 154, 157-158	
102-55	GRI korsreferenslista	Sidan 160-161	

GRI Standardnummer	Läshänvisning	Kommentar
102-56 Externt bestyrkande	Sidan 162	
EKONOMISKT ANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 201 Economic Performance</i>		
103-1 Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 154 och 157-158	
103-2 Styrning	Sidan 147	
103-3 Uppföljning	Sidan 146-152	
201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	Sidan 151, 157	
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 205 Anti-Corruption</i>		
103-1 Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 154 och 157-158	
103-2 Styrning	Sidan 147	
103-3 Uppföljning	Sidan 146-152	
205-3 Konfirmerade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sidan 150, 157	
MILJÖANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 302 Energy</i>		
103-1 Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 154 och 157-158	Se även Sagax hållbarhetspolicy.
103-2 Styrning	Sidan 147	
103-3 Uppföljning	Sidan 146-152	
302-3 Energiförbrukning inom organisationen	Sidan 149 och 157-158	
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 305 Emissions</i>		
103-1 Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 154 och 157-158	Se även Sagax hållbarhetspolicy.
103-2 Styrning	Sidan 147	
103-3 Uppföljning	Sidan 146-152	
305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	Sidan 157-158	
305-2 Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2)	Sidan 157-158	
305-3 Övriga växthusgasutsläpp (Scope 3)	Sidan 157-158	
SOCIALT ANSVAR		
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 401 Employment</i>		
103-1 Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 154, 157-158	
103-2 Styrning	Sidan 147	
103-3 Uppföljning	Sidan 151-152 och 157	
401-1 Antal nyanställningar och personalomsättning	Sidan 157	
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 404 Training and education</i>		
103-1 Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 154 och 157-158	
103-2 Styrning	Sidan 147	
103-3 Uppföljning	Sidan 151-152	
404-3 Andel anställda med vilka utvecklingssamtal regelbundet genomförs	Sidan 157	
<i>GRI 103 Management approach</i> <i>GRI 406 Non-discrimination</i>		
103-1 Förklaring av väsentlighet och avgränsningar	Sidan 149 och 152-153	
103-2 Styrning	Sidan 147	
103-3 Uppföljning	Sidan 151-152	
406-1 Rapporterade fall av diskriminering och vidtagna åtgärder med anledning av detta.	Sidan 152	
PRODUKTANSVAR		
CRE8 Hållbarhetscertifieringar för ny- om- och tillbyggnation	Sidan 150 och 158	

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AB SAGAX (PUBL), ORG.NR 556520-0028

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 143-161 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 19 april 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se