

DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2021

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – juni 2021

FÖRSTA HALVÅRET 2021

- Hyresintäkterna ökade med 6 % till 1 506 miljoner kronor (1 417 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 1 364 (1 177) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 18 % till 3,86 (3,26) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 2 753 (283) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 751 (–45) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 303 (1 110) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 249 (1 296) miljoner kronor motsvarande 3,53 (3,63) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 204 (3 523) miljoner kronor.

ANDRA KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna ökade med 8 % till 775 miljoner kronor (715 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 727 (612) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 23 % till 2,06 (1,68) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 970 (–214) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 525 (83) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 146 (361) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 835 (880) miljoner kronor motsvarande 2,43 (2,52) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 233 (293) miljoner kronor varav 1 157 (111) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2021

För 2021 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 750 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 2 650 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari – mars 2021.

Nyckeltal i urval

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,86	3,26	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Förändring jämfört med föregående år, %	18	23	20	28	16	24	22
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	13,13	3,04	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,0	6,8	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Belåningsgrad, %	45	44	43	44	47	50	54
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	41 722	36 117	37 548	32 625	29 024	23 771	20 628
Fastigheternas direktavkastning, %	6,1	6,5	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1



Under inledningen av tredje kvartalet 2021 förvärvades fyra fastigheter i Finland för motsvarande 490 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar totalt 29 000 kvadratmeter lager- och logistiklokaler och 100 000 kvadratmeter mark. Årshyran uppgår till motsvarande 37 miljoner kronor och uthyrningsgraden uppgår till 96 %.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

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

Bolaget löste in samtliga preferensaktier den 7 april 2021 och har därefter tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. D-aktierna möjliggör att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning.

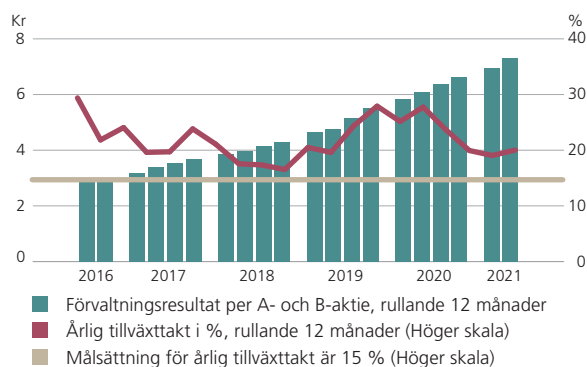
Förvaltningsstrategi

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

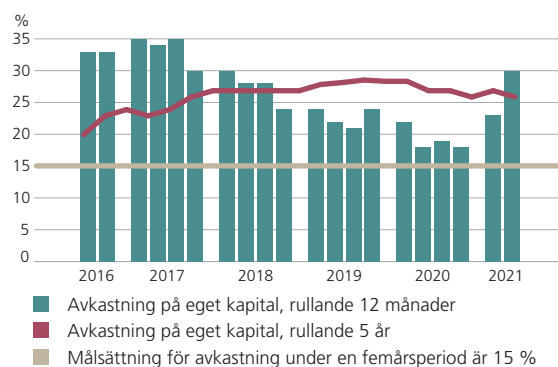
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 %	30 %	26 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	20 %	22 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

HÅLLBARHETSARBETE

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

Sagax har identifierat följande fokusområden:

Miljö- och resurseffektivitet

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Som ett led i att ständigt effektivisera fastigheternas energianvändning genomför Sagax löpande åtgärder för att minska förbrukningen.

Affärsetik

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

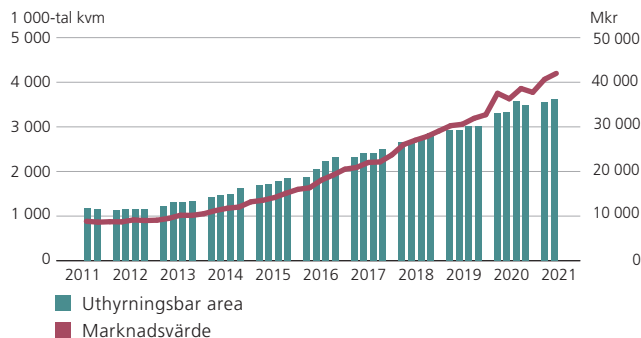
Ekonomisk uthållighet

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

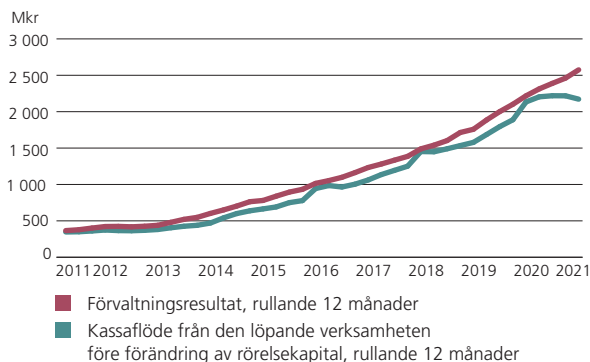
Professionella och engagerade medarbetare

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde



Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 1 364 (1 177) miljoner kronor varav 344 (282) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 18 % till 3,86 (3,26) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 1 768 (38) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 751 (–45) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för 550 (–61) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 132 (41) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för 97 (–39) miljoner kronor och övriga finansiella instrument för –27 (14) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 303 (1 110) miljoner kronor.

INTÄKTER

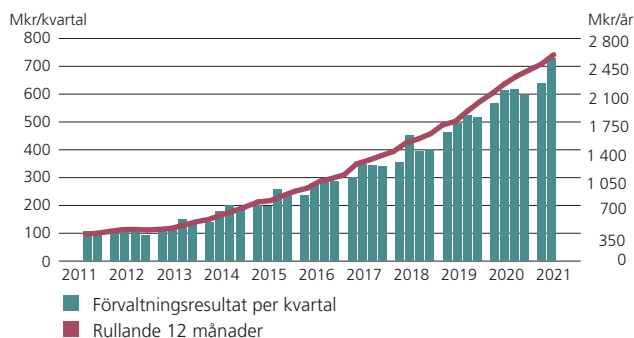
Hyresintäkterna ökade med 6 % till 1 506 (1 417) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Intäkterna har påverkats med –49 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år till följd av att kronan stärkts mot euron.

Övriga intäkter uppgick till 15 (3) miljoner kronor. Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2,0 % (2,4 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Paris 4,8 %, Helsingfors 4,3 % samt övriga Sverige 2,6 %. Övriga marknadssegment har i genomsnitt uppvisat intäktsökningar om 0,7 % i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter.

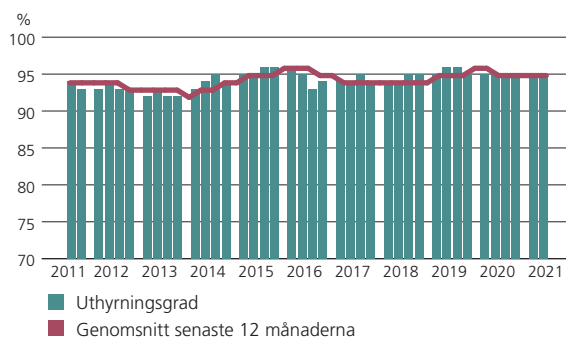
DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (95 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 82 (54) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 76 (47) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter minskade med 1 (4) miljoner kronor och uppgick till 34 (26) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har påverkat vakansvärdet med en 1 miljon kronor (8). Sammantaget har vakansvärdet ökat med 6 (20) miljoner kronor och uppgick till 165 (155) miljoner kronor vid periodens slut.

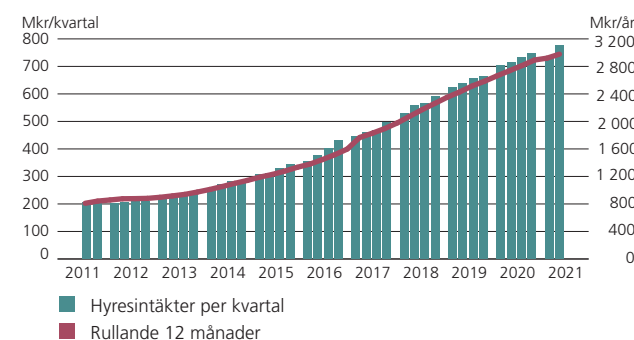
Förvaltningsresultat



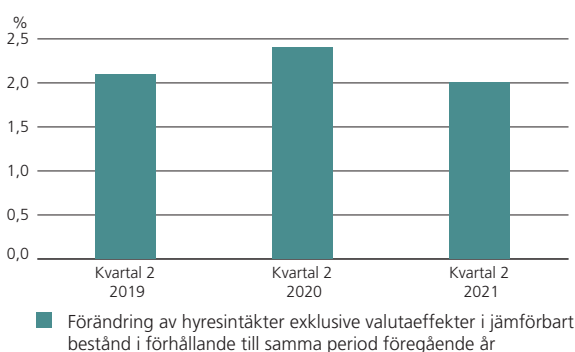
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Hyresintäkter jämförbart bestånd



KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 88 (89) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 85 (88) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 3 miljoner kronor (1) har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 18 miljoner kronor under 2021. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 42 (13) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 164 (154) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 76 (67) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 29 (28) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 64 (57) miljoner kronor motsvarande 4,2 % (4,0 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 84 (72) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	35
Finland	27
Frankrike	9
Nederländerna	8
Spanien	5
Totalt	84

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-jun	2020 jan-dec
Ingående vakans respektive år	159	135
Avflyttningar	82	128
Inflyttningar	-76	-123
Förändring av lämnade rabatter	-1	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	2	11
Vakansvärde, försålda fastigheter	-1	-1
Valutakursförändring	1	-3
Utgående vakansvärde	165	159
Uppsagt för omförhandling	3	-
Uppsagda avtal, ej avflyttat	85	68
Uthyrning, ej inflyttat	-42	-17
Justerat utgående vakansvärde	212	210

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, Mkr
2021	43	18
2022	21	52
2023	2	10
2024	1	1
2025	4	4
>2025	-	-
Totalt	71	85

Vakanser 1 juli 2021

Område	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Stockholm	717	49	7 %	637 000	29 000	5 %
Helsingfors	723	44	6 %	649 000	51 000	8 %
Nederländerna	363	19	5 %	502 000	23 000	5 %
Paris	342	13	4 %	329 000	13 000	4 %
Finland, universitetsstäder	335	15	5 %	354 000	13 000	4 %
Madrid & Barcelona	130	13	10 %	245 000	29 000	12 %
Övriga Sverige	151	3	2 %	262 000	6 000	2 %
Övriga Finland	228	7	3 %	326 000	18 000	6 %
Övriga Europa	276	1	0 %	312 000	4 000	1 %
Totalt	3 265	165	5 %	3 615 000	186 000	5 %

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 1 179 (389) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 344 (282) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 59 (–30) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 985 (245) miljoner kronor. Resultatet belastades med 200 (107) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 11 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 24 193 (19 449) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 204 (225) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 juni 2021 till 1,6 % (1,9 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 49 (20) miljoner kronor avser aktieutdelningar huvudsakligen från innehav i Nyfosa samt ränta från obligationer och övriga finansiella investeringar.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheterna marknadsvärde. Värderingarna utförs av oberoende värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis med undantag för fem tyska fastigheter som endast värderas externt vid årsskiftet. Fastigheter där avtal om försäljning tecknats värderas till försäljningspris. 87 % av fastigheterna har per 30 juni värderats av auktoriserade fastighetsvärderare och 11 % har värderats till försäljningspris. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering. Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 1 768 (38) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 764 (38) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2021
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	569
Avflyttningar/Omförhandlingar	–90
Allmän marknadsvärdeförändring	1 285
Totalt	1 764

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 751 (–45) miljoner kronor varav 59 (–30) miljoner kronor avsåg joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 97 (–39) miljoner kronor, varav 59 (–30) avsåg joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om 550 (–61) miljoner kronor.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 132 (41) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

Övriga finansiella instrument har omvärderats med –27 (14) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 56 (101) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 300 (96) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 2 762 (2 118) miljoner kronor vid periodens slut. Sagax ägarandel i Nyfosa överstiger 10 % till följd av ytterligare förvärv under kvartalet. Andelarna betraktas därmed som näringsbetingade aktier, varför upplösning av tidigare redovisad uppskjuten skatt om 77 miljoner kronor har en positiv påverkan på resultat efter skatt.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 249 (1 296) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –263 (86) miljoner kronor huvudsakligen till följd av att betalningar av upplupna årsräntor på obligationslån är koncentrerade till första kvartalet. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –3 966 (–3 634) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 977 (2 206) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –3 (–48) miljoner kronor under perioden.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 31 (29) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2021

För 2021 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 2 750 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 2 650 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari – mars 2021.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

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

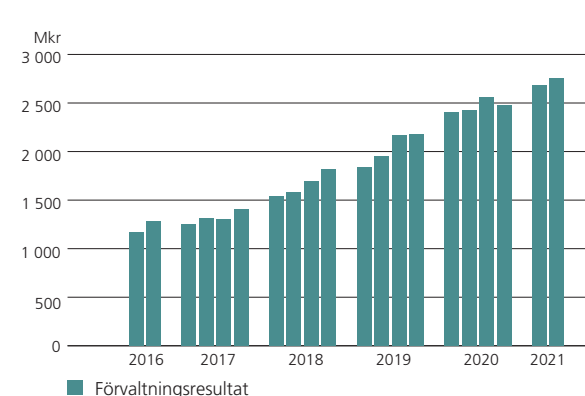
ler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna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

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

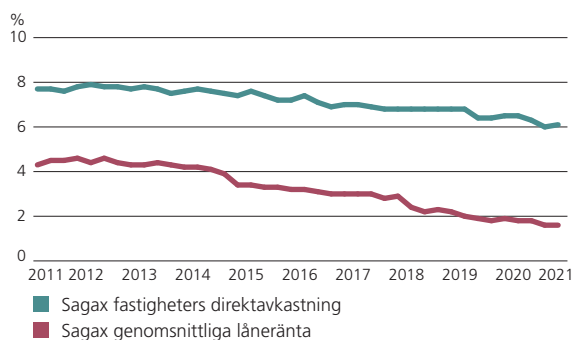
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2021	1 jan 2021
Hyresvärde	3 265	3 024
Vakans	-165	-159
Hyresintäkter	3 100	2 865
Fastighetskostnader	-532	-495
Driftnetto	2 568	2 370
Central administration	-139	-132
Joint venture och intresseföretag	726	638
Finansnetto	-370	-372
Leasingkostnader	-27	-26
Förvaltningsresultat	2 758	2 479
Skatt	-496	-471
Resultat efter skatt	2 262	2 008
– varav ägare av preferensaktier	–	34
– varav ägare av D-aktier	253	252
– varav ägare av A- och B-aktier	2 009	1 723
Framåtriktad direktavkastning, %	6,1	6,2
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,8	6,4

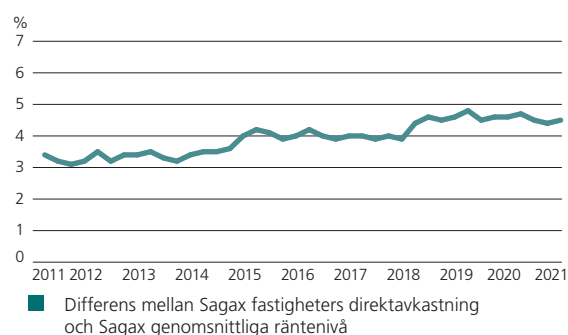
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 juni 2021 omfattade fastighetsbeståndet 693 (657) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 615 000 (3 321 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad års-hyra uppgick till 3 265 (3 021) respektive 3 100 (2 866) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 2 456 (3 541) miljoner kronor varav 2 213 (3 218) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 144 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg 51 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 92 000 kvadratmeter mark i segmentet Helsingfors. Totalt 243 (324) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 32 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 60 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 87 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 38 miljoner kronor avsåg

underhåll av fastigheterna. Sammanlagt 26 miljoner kronor investerades i solcellsanläggningar och övriga energibesparande investeringar.

Koncernen har avtalat om förvärv av fyra fastigheter i Finland, tre fastigheter i Frankrike och en fastighet i Spanien som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 664 miljoner kronor.

AVYTTRINGAR

Under perioden har 6 fastigheter avyttrats för sammanlagt 257 miljoner kronor. Sagax har ingått avtal om försäljning av en portfölj omfattande 72 fastigheter i Finland för motsvarande 715 miljoner kronor med frånträde under fjärde kvartalet. Därutöver har sedan tidigare avtal ingåtts om försäljning av ytterligare två fastigheter i Finland för sammanlagt motsvarande 72 miljoner kronor med frånträde efter periodens utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2021

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra Mkr
	Mkr	Andel	Kr/kvm						
Stockholm	10 866	26 %	17 100	80	637 000	29 000	717	93 %	668
Helsingfors	8 508	20 %	13 100	74	649 000	51 000	723	94 %	679
Nederländerna	4 936	12 %	9 800	96	502 000	23 000	363	95 %	344
Paris	3 944	9 %	12 000	90	329 000	13 000	342	96 %	329
Finland, universitetsstäder	3 266	8 %	9 200	64	354 000	13 000	335	95 %	320
Madrid & Barcelona	1 976	5 %	8 100	69	245 000	29 000	130	90 %	117
Övriga Sverige	1 909	5 %	7 300	30	262 000	6 000	151	98 %	148
Övriga Finland	2 645	6 %	8 100	129	326 000	18 000	228	97 %	221
Övriga Europa	3 673	9 %	11 800	61	312 000	4 000	276	100 %	275
Totalt	41 722	100 %	11 500	693	3 615 000	186 000	3 265	95 %	3 100

Fastighetsinvesteringar januari-juni 2021

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Stockholm	75	72	147	6 %	-203	-56
Helsingfors	893	91	984	40 %	-	984
Nederländerna	365	20	385	16 %	-	385
Paris	258	13	271	11 %	-	271
Finland, universitetsstäder	-	26	26	1 %	-3	23
Madrid & Barcelona	126	6	132	5 %	-	132
Övriga Sverige	46	8	54	2 %	-46	8
Övriga Finland	-	4	4	0 %	-	4
Övriga Europa	450	3	453	18 %	-	453
Totalt	2 213	243	2 456	100 %	-252	2 204

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 1 880 (1 766) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 1 868 (1 755) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 80 % (80 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 10 (7) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 14 % (10 %) av Sagax årshyra. Endast 2 (4) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens

hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 6 % (11 %) av koncernens årshyra.

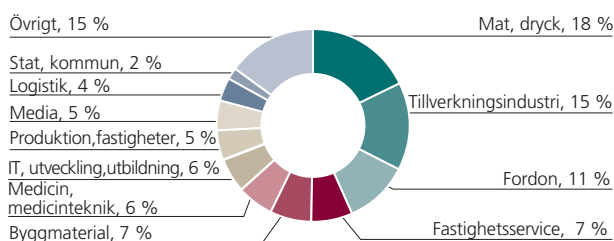
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 18 % (17%) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet, 15 % (18 %) från företag inom tillverkningsindustrin samt 11 % (11 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 43 % av årshyran förfaller år 2025 eller senare. Mellan åren 2021 och 2024 förfaller 5-13 % av årshyran per år.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, Mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	192	6	2	96	10
1–2 %	426	14	10	43	9
< 1 %	2 482	80	1 868	1	5
Totalt	3 100	100	1 880	2	6

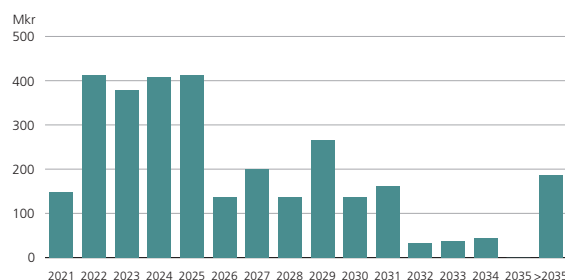
Branschexponering för hyresintäkter



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Årshyra	
		Mkr	Andel
2021	168 000	148	5 %
2022	431 000	413	13 %
2023	391 000	379	12 %
2024	417 000	408	13 %
2025	560 000	413	13 %
> 2025	1 463 000	1 339	43 %
Totalt	3 429 000	3 100	100 %

Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 693 (657) fastigheter uppgick den 30 juni 2021 till 41 722 (36 117) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena utomlands har ökat med 207 (69) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 1 764 (38) miljoner kronor.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 88 % av värderingsobjekten har per 30 juni 2021 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

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

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

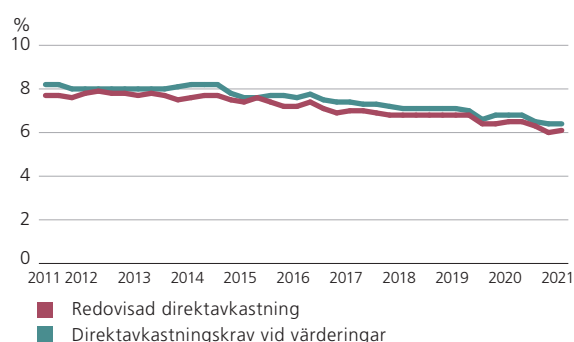
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,5–15,6 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,5–15,6 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,3 % (7,7%) respektive 7,4 % (8,0 %) för fastighetsportföljen. Den vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,8 %) per 30 juni 2021. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 6,1 % (6,5 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet. En känslighetsanalys återfinns på sidan 25.

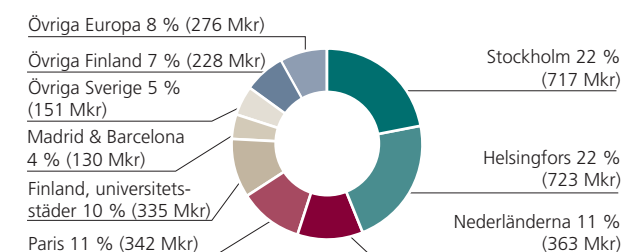
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2020	37 548	673
Förvärv av fastigheter	2 213	26
Investeringar i befintligt bestånd	243	
Avyttring av fastigheter	-252	-6
Omräkningseffekt valuta	207	
Orealiserad värdeförändring	1 764	
Fastighetsbestånd 30 juni 2021	41 722	693

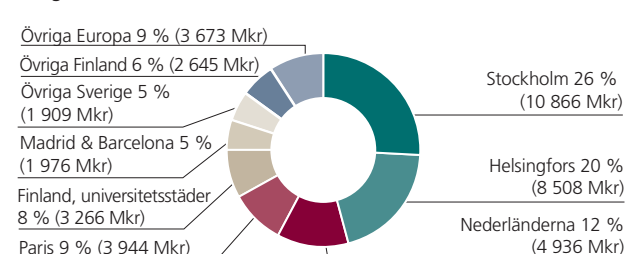
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Fastigheternas hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

Sagax joint venture och intresseföretag bidrog med sammanlagt 344 (282) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under perioden. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 985 (245) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på derivat uppgick till 59 (–30) miljoner kronor. Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 8 090 (5 741) miljoner kronor.

JOINT VENTURE

Hemsö Intressenter AB

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

Söderport

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

Motsvarande 70 % av Söderports hyresvärde om 911 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 juni 2021. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 45 (45) miljoner kronor vid periodens slut motsvarande en vakansgrad om 5 % (5 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 18 (15) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 95 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid periodens slut. Söderport äger även 78,4 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

Sagax äger 50 % av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Ess-Sierra etablerades i december 2020 och verksamheten består i att äga och förvalta 37 fastigheter som är uthyrda till Beijer Byggmaterial AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till 203 000 kvadratmeter varav 64 % utgörs av lagerlokaler, 27 % av byggvaruhandel och 9 % av kontorslokaler. Merparten av fastigheterna är belägna i universitets- och regionstäder.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB

Sagax äger 21,5 % av röstvärdet och 15 % 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 403 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 14,0 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 236 miljoner kronor per 30 juni 2021. NP3 Fastigheter AB är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se bolagets hemsida, np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Sagax äger 27,1 % och 28,3 % av röstvärdet respektive kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB. Under andra kvartalet har Sagax lånat ut 250 miljoner kronor till Emilshus. 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. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet omfattade 87 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 3,7 miljarder kronor per 30 juni 2021. För mer information se bolagets hemsida, emilshus.com

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra ¹⁾	
	2021, jan – jun	2020, jan – jun	2021, jan – jun	2020, jan – jun	2021, jan – jun	2020, jan – jun
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	–
Hyresintäkter, Mkr	1 751	1 608	428	403	42	–
Förvaltningsresultat, Mkr	1 018	930	248	227	30	–
Periodens resultat, Mkr	2 981	879	898	358	60	–
Sagax andel av totalresultat, Mkr	414	113	488	171	30	–
Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr	127	116	116	106	15	–
	2021, 30 jun	2020, 30 jun	2021, 30 jun	2020, 30 jun	2021, 30 jun	2020, 30 jun
Antal fastigheter	421	383	84	80	37	–
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	69 619	57 533	12 884	11 524	1 500	–
Uthyrningsbar area, kvm	2 155 000	1 923 000	783 000	771 071	203 000	–
Hyresduration, år	9,5	9,9	4,7	5,0	6,3	–
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2	5	5	0	–
Räntebärande skulder, Mkr	43 096	38 136	6 652	6 360	843	–
Kapitalbindning, år	6,7	7,1	2,7	4,2	3,4	–
Räntebindning, år	6,4	6,7	3,1	2,6	2,0	–
Marknadsvärde för derivat, Mkr	32	–287	–174	–229	0	–
Redovisat värde, Mkr	3 660	2 645	2 204	1 676	279	–

1) Ess-Sierra etablerades i december 2020.

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 juni 2021 till 25 497 (20 424) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital förändrats till följd av ett totalresultat om 4 380 miljoner kronor, nyemission av stamaktier av serie B om 13 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram, inlösen av preferensaktier om 571 miljoner kronor samt aktieutdelning om 776 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 24 193 (19 357) miljoner kronor. Motsvarande 19 181 (17 737) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande skuld avseende börsnoterade obligationslån uppgick till 21 176 (15 172) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av skuld till banker om 1 318 (3 617) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 699 (568) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder motsvarade 88 % (85 %) av räntebärande skulder. Säkerställda skulder och certifikat utgjorde 12 % (15 %) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 712 % (646 %) och belåningsgraden uppgick till 45 % (44 %) vid periodens utgång.

Den räntebärande nettoskulden motsvarade 7,0 (6,8) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,8 (6,5) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 7 för mer information.

Totalt har 9 339 (5 671) miljoner kronor upptagits i lån varav 7 065 (3 309) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 5 115 (3 645) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 124 (-97) miljoner kronor.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 18 713 (17 336) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 4,4 (3,8) år respektive 4,4 (4,0) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 1,6 % (1,9 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Sagax har 19 446 (12 821) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 3 817 (6 027) miljoner kronor varav ränteswappar om 1 531 (2 012) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 1,1 % (1,4 %).

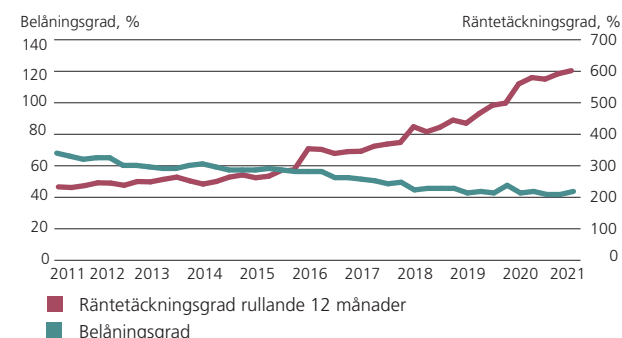
Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2021

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2021	1 304	3,4 %	5 %	56	0 %	–	–
2022	818	0,1 %	3 %	1 288	5 %	–	–
2023	1 392	1,3 %	6 %	1 648	7 %	248	0,5 %
2024	5 267	2,0 %	22 %	6 440	27 %	–	–
2025	4 083	2,1 %	17 %	4 717	19 %	–	–
> 2025	11 328	1,1 %	47 %	10 045	42 %	1 283	1,3 %
Summa/genomsnitt	24 193	1,6 %	100 %	24 193	100 %	1 534	1,1 %

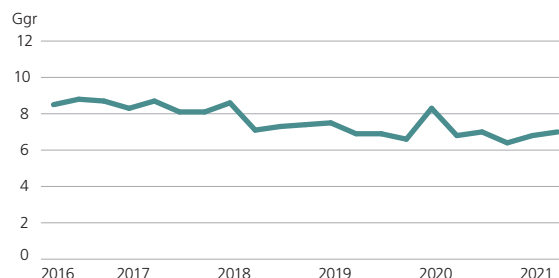
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2021	30 jun 2020
Räntebärande skulder	24 193	19 357
Räntebärande tillgångar	–564	–539
Likvida medel	–22	–38
Börsnoterade aktier	–4 893	–1 444
Nettoskuld	18 714	17 336

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive förutbetalda hyresintäkter och inklusive börsnoterade aktier, uppgick den 30 juni 2021 till 1 504 (-281) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter

inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 5 801 (6 141) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 30 juni 2021

Löptid	Nominellt belopp Mkr	Skuld Mkr	Effektiv ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2017-2022 ¹⁾	1 250	1 249	2,30 %	Stibor 3M+2,15 %	2022-02-15	SE0010324228
2019-2023	500	500	0,95 %	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023 ²⁾	250	250	1,18 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt	2 000	1 998	1,81 %			

Löptid	Nominellt belopp Meur	Skuld Meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024 ²⁾	500	499	2,10 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025 ²⁾	400	403	1,99 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2020-2027 ²⁾	300	298	1,26 %	1,12 %	2027-01-30	XS2112816934
2020-2028 ²⁾	400	397	0,88 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
2021-2029 ²⁾	300	298	1,10 %	1,00 %	2029-05-17	XS2342227837
Summa/genomsnitt	1 900	1 894	1,53 %			

1) Den 8 juli 2021 meddelades att obligationslånet kommer att förtidsinlösas per den 16 augusti 2021. Förtida inlösenbeloppet kommer att uppgå till 100 % av nominellt belopp.

2) Fasträntelån.

Derivatavtal 30 juni 2021

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2021	Marknadsvärde 31 dec 2020	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	1 531	5,8	-73	-118	45
Räntetak	2 286	1,3	0	0	0
Summa	3 817	3,1	-73	-118	45

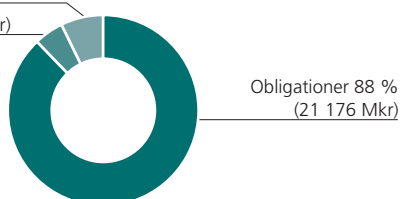
Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook	Baa3, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	34 %	41 %	37 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	9,1 x	6,4 x	6,4 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	2 %	10 %	11 %

Finansieringskällor

Certifikat 7 % (1 699 Mkr)

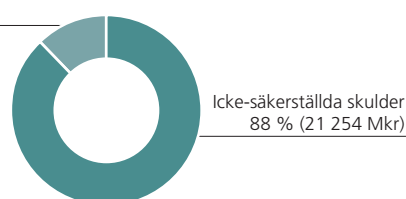
Banklån 5 % (1 318 Mkr)



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld

Säkerställda skulder och certifikat

12 % (2 938 Mkr)



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	1 506	1 417	775	715	2 898	2 987
Övriga intäkter	15	3	1	2	10	22
Driftskostnader	-128	-118	-54	-50	-232	-242
Underhållskostnader	-36	-37	-18	-15	-79	-79
Fastighetsskatt	-76	-67	-39	-32	-141	-150
Övriga fastighetskostnader	-29	-28	-15	-14	-60	-61
Driftnetto	1 252	1 170	649	605	2 397	2 478
Central administration	-64	-57	-34	-28	-132	-139
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 179	389	709	127	1 033	1 823
– varav förvaltningsresultat	344	282	183	149	565	627
– varav värdeförändringar	1 044	215	600	13	741	1 570
– varav skatt	-200	-107	-66	-35	-272	-365
– varav övrigt	-9	–	-9	–	–	-9
Finansiella intäkter	49	20	39	10	39	69
Finansiella kostnader	-204	-225	-104	-117	-455	-433
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-13	-13	-7	-6	-26	-27
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	2 199	1 285	1 252	590	2 857	3 771
– varav Förvaltningsresultat	1 364	1 177	727	612	2 389	2 575
Fastigheter, realiserade	4	–	1	1	-30	-25
Fastigheter, orealiserade	1 764	38	386	-243	1 274	3 001
Finansiella instrument, realiserade	0	0	0	0	1	1
Finansiella instrument, orealiserade	692	-15	508	98	228	935
Resultat före skatt	4 660	1 307	2 147	446	4 330	7 682
Uppskjuten skatt	-300	-96	22	-1	-511	-715
Aktuell skatt	-56	-101	-23	-84	-108	-63
Periodens resultat	4 303	1 110	2 146	361	3 711	6 904
<i>Övrigt totalresultat</i>						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	129	40	-198	-839	-693	-604
Andel övrigt totalresultat för joint venture	6	8	-3	-15	-13	-15
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-55	-18	104	468	355	318
Skatt på poster som kan komma att återföras	-3	-1	1	21	14	12
Totalresultat för perioden	4 380	1 139	2 050	-4	3 374	6 615
Resultat per A- och B-aktie, kr	13,16	3,05	6,56	0,90	10,80	20,86
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	13,13	3,04	6,55	0,90	10,78	20,82
Resultat per D-aktie, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,3	317,0	317,3	317,0	317,1	317,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	318,1	317,6	318,1	317,6	317,7	317,9
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,6	113,7	126,3	110,7	118,4	125,9

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	40 935	35 830	37 264
Förvaltningsfastigheter till försäljning	787	288	284
Leasingavtal nyttjanderätt	343	367	368
Joint venture och intresseföretag	8 090	5 741	6 833
Räntebärande långfristiga fordringar	530	539	550
Övriga anläggningstillgångar	156	53	130
Summa anläggningstillgångar	50 841	42 818	45 429
Kassa och bank	22	38	24
Börsnoterade aktier	2 777	426	738
Övriga omsättningstillgångar	636	571	430
Summa omsättningstillgångar	3 435	1 036	1 193
Summa tillgångar	54 276	43 854	46 622
Eget kapital	25 497	20 424	22 452
Långfristiga räntebärande skulder	21 142	18 096	17 977
Uppskjuten skatteskuld	2 762	2 118	2 476
Räntederivat	73	130	118
Leasingskuld nyttjanderätt	371	385	394
Övriga långfristiga skulder	164	116	145
Summa långfristiga skulder	24 512	20 845	21 110
Företagscertifikat	1 699	568	1 081
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 351	693	770
Övriga kortfristiga skulder	1 216	1 324	1 209
Summa kortfristiga skulder	4 267	2 585	3 060
Summa eget kapital och skulder	54 276	43 854	46 622

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	4 660	1 307	2 147	446	4 330	7 682
Värdeförändringar på finansiella instrument	-692	15	-508	-98	-228	-936
Värdeförändringar på fastigheter	-1 768	-38	-387	242	-1 244	-2 975
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 179	-389	-709	-127	-1 033	-1 823
Utdelning från joint venture och intresseföretag	310	405	310	405	424	329
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	19	21	10	11	47	45
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-10	-23	-4	2	-21	-28
Betald skatt	-90	-2	-24	-1	-55	-122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 249	1 296	835	880	2 219	2 172
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-101	10	6	67	77	-33
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-162	76	115	79	260	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	986	1 382	956	1 026	2 557	2 161
Förvärv av fastigheter	-2 213	-3 218	-1 167	-110	-5 585	-4 580
Försäljning av fastigheter	257	17	49	4	1 426	1 666
Investeringar i befintliga fastigheter	-243	-324	-123	-187	-666	-585
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 489	-82	-1 052	-	-256	-1 663
Förvärv av finansiella instrument	-7	-7	-	-7	-7	-7
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-153	-14	-61	-	-260	-399
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-121	-	-100	-	-150	-271
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-41	-41
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-16	-6	-16	-	-10	-19
Minskning av övriga anläggningstillgångar	20	-	1	16	6	26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 966	-3 634	-2 469	-284	-5 543	-5 875
Emission av D- och B-aktier	36	528	36	528	527	35
Inlösen av preferensaktier	-572	-	-572	-	-	-572
Utbetald utdelning till aktieägare	-666	-331	-595	-268	-679	-1 015
Incitamentsprogram	-24	-9	-24	-9	-9	-23
Upptagna lån	9 339	5 641	4 055	146	7 886	11 584
Amorterade lån	-5 115	-3 645	-1 369	-2 836	-4 791	-6 261
Lösen av finansiella derivat	-8	-	-	-4	-8	-16
Minskning av övriga långfristiga skulder	-25	-	-25	-	-	-36
Ökning av övriga långfristiga skulder	11	22	11	-	1	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 977	2 206	1 518	-2 443	2 926	3 697
Periodens kassaflöde	-3	-46	5	-1 702	-60	-16
Kursdifferens i likvida medel	-	-2	-	-3	-2	-
Förändring av likvida medel	-	-48	5	-1 704	-62	-16
Likvida medel vid periodens ingång	24	86	17	1 742	86	38
Likvida medel vid periodens utgång	22	38	22	38	24	22

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2019	776	3 046	675	14 760	19 257
Emission av D-aktier	32	481	–	–	513
Transaktionskostnader	–	–4	–	–	–4
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	19	–	–	19
Aktieutdelning	–	–	–	–491	–491
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–14	–14
Incitamentsprogram	–	–	–	5	5
Periodens resultat januari-juni 2020	–	–	–	1 110	1 110
Övrigt totalresultat januari-juni 2020	–	–	29	–	29
Eget kapital 30 juni 2020	808	3 542	704	15 370	20 424
Emission B-aktier incitamentsprogram	–	–20	–	20	–
Aktieutdelning	–	–	–	–206	–206
Periodens resultat juli-december 2020	–	–	–	2 601	2 601
Övrigt totalresultat juli-december 2020	–	–	–366	–	–366
Eget kapital 31 december 2020	808	3 522	338	17 785	22 452
Transaktionskostnader	–	–	–	–1	–1
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	–	–	36	36
Inlösen av preferensaktier	–29	–	–	–543	–571
Aktieutdelning	–	–	–	–776	–776
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–30	–30
Incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Periodens resultat januari-juni 2021	–	–	–	4 303	4 303
Övrigt totalresultat januari-juni 2021	–	–	77	–	77
Eget kapital 30 juni 2021	780	3 522	415	20 781	25 497

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Nettoomsättning	43	39	77
Administrationskostnader	-47	-45	-94
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-4	-6	-17
Resultat från andelar i koncernföretag	-	22	511
Resultat från andelar i joint venture	95	85	85
Finansiella intäkter	283	192	434
Finansiella kostnader	-269	-176	-475
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	105	117	538
Bokslutsdispositioner	-	-	52
Skatt	-1	-25	-2
Periodens resultat	104	92	589
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	0
Totalresultat för perioden	104	92	589

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	-	1
Fordringar på koncernföretag	1 298	1 821	1 654
Övriga finansiella anläggningstillgångar	9 309	7 172	8 035
Summa anläggningstillgångar	10 608	8 993	9 690
Kassa och bank	0	-	0
Fordringar på koncernföretag	17 936	14 143	13 669
Övriga omsättningstillgångar	158	83	93
Summa omsättningstillgångar	18 094	14 226	13 762
Summa tillgångar	28 703	23 219	23 453
Eget kapital	2 989	3 936	4 227
Obeskattade reserver	30	30	30
Långfristiga räntebärande skulder	10 262	11 031	10 673
Skulder till koncernföretag	10 534	3 576	3 554
Uppskjuten skatteskuld	4	3	4
Summa långfristiga skulder	20 800	14 611	14 232
Kortfristiga räntebärande skulder	1 699	568	1 148
Skulder till koncernföretag	2 776	3 617	3 514
Övriga kortfristiga skulder	409	458	302
Summa kortfristiga skulder	4 884	4 643	4 964
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	28 703	23 219	23 453

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Belopp i miljoner kronor										
Stockholm	332	323	281	270	370	93	5	–	656	363
Helsingfors	322	299	256	234	704	–64	–	–	960	170
Nederländerna	168	141	154	128	253	57	–	–	406	185
Paris	159	148	122	113	179	–91	–	–	302	22
Finland, universitetsstäder	163	166	125	127	35	–3	–2	2	158	126
Madrid & Barcelona	53	46	45	44	–4	212	–	–1	42	255
Övriga Sverige	75	73	72	69	15	–18	–	–	86	50
Övriga Finland	111	117	100	105	92	–34	2	–1	194	71
Övriga Europa	122	104	113	97	120	–115	–	–	233	–17
Ej fördelat	–	–	–16	–17	–	–	–	–	–16	–17
Totalt	1 506	1 417	1 252	1 170	1 764	38	4	0	3 020	1 208

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2021 30 jun	2020 30 jun	2021 30 jun	2020 30 jun	2021 30 jun	2020 30 jun	2021 30 jun	2020 30 jun
Belopp i miljoner kronor								
Stockholm	10 866	10 103	72	141	75	29	–203	–
Helsingfors	8 508	6 837	91	133	893	32	–	–
Nederländerna	4 936	3 473	20	23	365	415	–	–
Paris	3 944	3 228	13	7	258	396	–	–
Finland, universitetsstäder	3 266	3 249	26	3	–	95	–3	–3
Madrid & Barcelona	1 976	1 768	6	–	126	742	–	–10
Övriga Sverige	1 909	1 815	8	5	46	–	–46	–
Övriga Finland	2 645	2 620	4	11	–	–	–	–4
Övriga Europa	3 673	3 025	3	–	450	1 508	–	–
Totalt	41 722	36 117	243	324	2 213	3 218	–252	–17

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,1	6,5	6,3	6,4	6,8	6,9	7,1
Överskottsgrad, %	83	82	83	83	83	83	85
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	94	94
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 615	3 321	3 480	3 022	2 850	2 489	2 312
Antal fastigheter vid periodens utgång	693	657	673	553	512	495	440
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	7	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	36	11	18	24	24	30	33
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,9	1,8	1,9	2,2	3,0	3,1
Räntebindning inkl. derivat, år	4,4	3,8	3,4	3,5	3,0	2,1	2,7
Kapitalbindning, år	4,4	4,0	3,4	3,8	3,6	3,1	3,6
Soliditet, %	47	47	48	48	46	42	38
Belåningsgrad, %	45	44	43	44	47	50	54
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,8	6,5	6,5	6,6	7,1	7,7	7,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,0	6,8	6,4	6,6	7,4	8,1	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7	3,4
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	9,1	6,4	6,4	5,3	4,3	4,0	3,7
Data per A- och B-aktie¹⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	254,20	126,00	169,60	136,20	65,70	49,10	40,87
Substansvärde (NAV), kr	78,89	59,41	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Eget kapital, kr	66,35	48,86	55,19	46,86	35,70	27,15	19,61
Eget kapital efter utspädning, kr	66,28	48,78	55,09	46,78	35,67	27,13	19,57
Resultat, kr	13,16	3,05	10,80	12,15	9,24	8,86	7,27
Resultat efter utspädning, kr	13,13	3,04	10,78	12,13	9,24	8,85	7,25
Förvaltningsresultat, kr	3,87	3,26	6,63	5,51	4,31	3,71	2,99
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	3,86	3,26	6,62	5,51	4,31	3,70	2,98
Kassaflöde, kr	3,54	3,64	6,10	4,86	3,95	3,27	2,57
Kassaflöde efter utspädning, kr	3,53	3,63	6,09	4,86	3,95	3,26	2,56
Utdelning per aktie, kr	–	–	1,65	1,30	1,00	0,90	0,72
Antal vid periodens utgång, miljoner	317,7	317,3	317,3	317,1	316,8	316,5	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	318,0	317,8	317,9	317,5	317,1	316,7	317,1
Genomsnittligt antal, miljoner	317,3	317,0	317,1	316,9	316,7	316,5	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,1	317,6	317,7	317,3	316,9	317,0	317,2
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,25	29,15	32,05	36,35	31,70	29,92	28,30
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	126,3	125,8	125,8	107,8	101,9	63,6	18,2
Genomsnittligt antal, miljoner	126,3	113,7	118,4	105,7	83,0	43,1	2,9

1) Exklusive 2 000 000 återköpta B-aktier.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 20 385 (18 634) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 85 075 (44 351) miljoner kronor. I enlighet med beslut på extra bolagsstämma har Sagax löst in samtliga preferensaktier i april 2021. Sagax har med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2018/2021 under juni emitterat 374 065 stamaktier av serie B.

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

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

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,5 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2019-2022, 2020-2023 respektive 2021-2024. Teckningskurserna

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 7,31 (6,09) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 34,8 (20,7).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 66,28 (48,78) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 78,89 (59,41) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 384 % (258 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 322 % (212 %) av substansvärdet per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	30 jun 2021	30 jun 2020	30 jun 2021	30 jun 2020	30 jun 2021	30 jun 2020
A-aktier	259,00	130,50	3	4	0,6	0,6
B-aktier	254,20	126,00	44	24	107,8	31,8
D-aktier	33,25	29,15	55	68	9,3	9,0

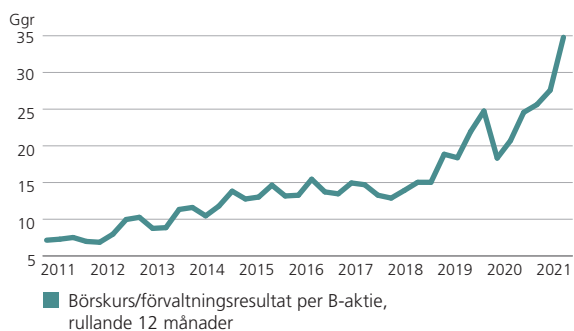
Nyckeltal per B-aktie

	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	254,20	126,00	169,60	136,20	64,70	49,10	40,87
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	7,31	6,09	6,62	5,51	4,30	3,70	2,98
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	6,04	5,83	6,09	4,86	3,94	3,26	2,56
Eget kapital efter utspädning, kr	66,28	48,78	55,11	46,78	35,67	27,13	19,57
Substansvärde, kr	78,89	59,41	66,38	56,77	44,22	35,04	26,89
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	34,8	20,7	25,6	24,7	15,0	13,3	13,7
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	42,1	21,6	27,9	28,0	16,4	15,1	16,0
Börskurs/Eget kapital, %	384	258	308	292	182	181	209
Börskurs/Substansvärde, %	322	212	255	240	147	140	152

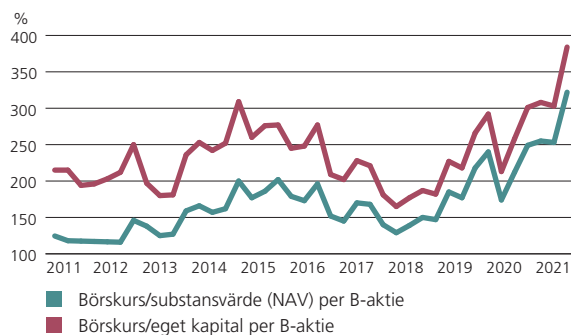
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 30 juni 2021

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	14 457	Privatpersoner bosatta i Sverige	18 475	8 %	Sverige	19 147	86 %
501–1 000	1 681	Privatpersoner bosatta utomlands	108	0 %	Schweiz	42	3 %
1 001–2 000	1 234	Företag/institutioner i Sverige	672	78 %	USA	72	3 %
2 001–5 000	1 257	Företag/institutioner utomlands	1 130	14 %	Irland	25	3 %
5 001–10 000	597				Storbritannien	28	1 %
10 001–50 000	767				Övriga	1 071	3 %
50 001–	392						
Totalt	20 385	Totalt	20 385	100 %	Totalt	20 385	100 %

Största aktieägare 30 juni 2021¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	10 848 800	67 865 112	1 192 228	17,9 %	25,9 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	33 970 660	95 600	8,6 %	11,2 %
Rutger Arnhult med bolag	5 778 141	24 836 508	6 652 150	8,4 %	13,0 %
Fjärde AP-fonden	5 716	16 997 616	10 321 678	6,1 %	4,0 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	5,4 %	3,5 %
SEB Fonder	–	15 782 995	–	3,5 %	2,3 %
Avanza Pension	48 725	774 512	10 666 063	2,6 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 772 033	–	2,4 %	1,6 %
Erik Selin med bolag	1 175 000	6 475 799	2 038 868	2,2 %	3,0 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 435 936	–	1,6 %	1,7 %
Vanguard	–	3 396 807	3 236 387	1,5 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
ODIN Fonder	–	5 058 004	–	1,1 %	0,7 %
BlackRock	–	4 054 176	875 528	1,1 %	0,7 %
ICA-handlarnas Förbund	–	–	4 500 000	1,0 %	0,7 %
AMF Pension & Fonder	–	4 389 889	–	1,0 %	0,6 %
Norges Bank	–	3 010 638	1 148 254	0,9 %	0,6 %
Handelsbanken Fonder	–	4 044 355	–	0,9 %	0,6 %
Andra AP-fonden	–	3 990 056	–	0,9 %	0,6 %
Didner & Gerge Fonder	–	2 921 000	–	0,7 %	0,4 %
Summa 20 största ägare	22 862 310	240 873 538	44 926 756	69,2 %	75,1 %
Övriga aktieägare	3 970 574	49 947 173	81 334 573	30,3 %	24,9 %
Delsumma	26 832 884	290 820 711	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 832 884	292 820 711	126 261 329	100,0 %	100,0 %
- varav styrelse och medarbetare	15 611 676	108 203 229	6 037 121	29,1 %	39,4 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 832 884	1,0	26 832 884,00	39 %	6 %
B-aktier	292 820 711	0,1	29 282 071,10	43 %	66 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	28 %
Summa	445 914 924		68 741 088,00	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsföretag marknadsvärdera mer- parten av fastigheterna per 30 juni 2021. Vid fastighetsvärde- ringar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts.

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

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stig- ande ränteläge har koncernen en väsentlig del av sina räntekost- nader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansie- ring består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäligen vill-

kor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2021, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 8 351 (7 444) miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredo- visning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖKAD OSÄKERHET ORSAKAD AV COVID-19-PANDEMIN

Covid-19-pandemin har medfört att osäkerheten ökat. Påver- kan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras samt hur de ekonomiska sti- mulanserna kommer att påverka ränteläge och inflation.

Sagax exponering mot särskilt utsatta sektorer såsom hotell, restaurang och besöksnäring är låg. Hyresintäkterna fördela- des på 1 880 hyresavtal. 80 % av intäkterna var hänförliga till 1 868 hyresavtal, envar med ett hyresvärde understigande 1 % av bolagets hyresintäkter.

Sagax genomsnittliga hyresförluster har understigit 0,1 % av hyresintäkterna under den senaste tioårsperioden och upp- gick till 0,037 % under andra kvartalet 2021.

Sagax likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter upp- gick den 30 juni 2021 till 4 124 miljoner kronor varav 22 miljoner kronor i likvida medel. Därutöver hade Sagax back- up-faciliteter för utestående certifikatprogram som uppgick till 1 699 miljoner kronor. Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 249 miljoner kronor under första halvåret.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-8 344	-4 172	0	4 172	8 344
Belåningsgrad, %	53	48	45	41	39

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, %	642	677	712	746	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 218/+1 323
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-830/+857
Hyresintäkter	+/- 5 %	+1 815/-1 826
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-262/+260

ÖVRIGA RISKER

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 uppfattning är att Skatteverkets beslut är felaktigt och berört bolag har därför överklagat beslutet till kammarrätten. Kammarrätten vilandeförklarade målet i avvaktan på ett av-

görande i ett annat liknande mål, det målet har nu avgjorts till det bolagets fördel. I det fall Skatteverkets beslut för Firethorne AB trots detta skulle fastställas bedömer Sagax att koncernens redovisade resultatpåverkan skulle uppgå till -156 miljoner kronor.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2020, på sidorna 45-47.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 30 juni 2021¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 31	+/- 25	+/- 25
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/- 31	+/- 25	+/- 25
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 5	-/+ 4	-/+ 4
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-17/+5	-14/+4	-14/+4
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-2/-0	-2/-0	-2/-0
Räntekostnader för skulder i SEK utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-30/+18	-24/+14	-24/+14
Räntekostnader för skulder i EUR utan beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-1/+2	-1/+2	-1/+2
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+/-150	+/-118	+/-835
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2021	+/- 10 %	+/-15	+/-12	+/-12

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Redovisningsprinciper och väsentliga händelser

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Det alternativa nyckeltalet räntebärande skulder har ersatts av räntebärande skulder enligt balansräkningen. Räntebärande skulder enligt balansräkningen inkluderar periodiserade upplåningsutgifter. Per 30 juni 2020 innebär det att räntebärande skulder minskats med 91 miljoner kronor. Jämförelsetal och nyckeltal har räknats om. Påverkan på nyckeltalen är marginell.

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 8 juli meddelades att Sagax har beslutat om förtidsinlösen av bolagets obligationslån 2017/2022 om 1 250 miljoner kronor (ISIN: SE0010324228).

Förtidsinlösen sker i enlighet med villkoren för obligationerna och innehavarna meddelas genom utskick via Euroclear Sweden AB.

Förtidsinlösen av obligationerna kommer att ske per 16 augusti 2021. Avstämningsdag för förtidsinlösen är den 9 augusti 2021. Enligt villkoren för obligationerna kommer det förtida inlösenbeloppet att uppgå till 100,00 procent av nominellt belopp.

Obligationerna kommer att avnoteras från Företagsobligationslistan på Nasdaq Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 15 juli 2021
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 juli 2021, klockan 16.00, CEST.

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2021
Bokslutskommuniké 2021

28 oktober 2021
11 februari 2022

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

September 2021

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

December 2021

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

Mars 2022

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

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

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

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

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Avkastning på eget kapital				Ekonomisk uthyrningsgrad			
Resultat efter skatt	4 303	1 110	3 711	Kontrakterad årshyra	3 100	2 866	2 865
Tillägg för omräkning till årsvärde	4 303	1 110	–	Hyresvärde	3 265	3 021	3 024
Genomsnittligt eget kapital	23 974	19 841	20 855	Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	95 %	95 %
Avkastning på eget kapital	36 %	11 %	18 %	Framåtriktad direktavkastning			
Avkastning på totalt kapital				Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 568	2 381	2 370
Förvaltningsresultat	1 364	1 177	2 389	Återläggning av tomträttsavgäld	–24	–26	–25
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 364	1 177	–	Justerat driftnetto	2 544	2 355	2 345
Finansiella kostnader	217	238	481	Fastigheternas bokförda värde	41 722	36 118	37 548
Tillägg för omräkning till årsvärde	217	238	–	Framåtriktad direktavkastning	6,1 %	6,5 %	6,2 %
Resultat före finansiella kostnader	3 162	2 830	2 870	Framåtriktad EBITDA			
Genomsnittligt totalt kapital	50 449	42 004	43 388	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	2 568	2 381	2 370
Avkastning på totalt kapital	6 %	7 %	7 %	Central administration	–139	–129	–132
Areamässig uthyrningsgrad				Utdelningar från joint venture och intresseföretag	329	422	424
Kontrakterad area, tusental kvm	3 429	3 149	3 312	Framåtriktad EBITDA	2 758	2 674	2 662
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 615	3 321	3 480	Förvaltningsresultat			
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	95 %	95 %	Resultat efter skatt	4 303	1 110	3 711
Belåningsgrad				Skatt	556	304	891
Räntebärande skulder	24 193	19 357	19 828	Värdeförändringar	–3 505	–237	–2 213
Totala tillgångar	54 276	43 854	46 622	Förvaltningsresultat	1 354	1 177	2 389
Belåningsgrad	45 %	44 %	43 %	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Direktavkastning				Förvaltningsresultat	1 354	1 177	2 389
Driftnetto	1 252	1 170	2 397	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	–126	–143	–285
Återläggning av tomträttsavgäld	–12	–13	–25	Justerat förvaltningsresultat	1 228	1 034	2 104
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 240	1 157	–	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,86	3,26	6,62
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	69	67	57	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Valutaomräkning till balansdagskurs	–1	–27	–67	Förvaltningsresultat, rullande 12	2 575	2 218	2 389
Justerat driftnetto	2 548	2 354	2 362	Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier, rullande 12	–253	–285	–285
Fastigheternas bokförda värde	41 722	36 118	37 548	Justerat förvaltningsresultat	2 322	1 933	2 104
Direktavkastning	6,1 %	6,5 %	6,3 %	Antal A- och B-aktier efter utspädning, rullande 12	317 909 512	317 453 399	317 691 982
EBITDA rullande 12 månader				Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, rullande 12	7,31	6,09	6,62
Driftnetto	2 478	2 256	2 397	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, rullande 12	6,09	4,76	5,52
Central administration	–139	–129	–132	Årlig tillväxttakt %, rullande 12	20 %	28 %	20 %
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	329	422	424	Hyresintäkter i jämförbart bestånd¹⁾			
EBITDA	2 668	2 549	2 689	Hyresintäkter	1 506	1 417	2 898
Eget kapital per A- och B-aktie				Förvärvade och sålda fastigheter	–205	–91	–488
Eget kapital	25 497	20 424	22 452	Valutajustering	–	–51	–
Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	–4 419	–4 923	–4 940	Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	1 301	1 275	2 411
Korrigerat eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	21 078	15 501	17 512	1) Föregående period justeras genom antagandet att valutakurs är densamma som innevarande period.			
Antal aktier, st	317 653 595	317 279 530	317 279 530				
Antal aktier efter utspädning, st	318 018 916	317 782 521	317 891 458				
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	66,35	48,86	55,19				
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	66,28	48,78	55,09				

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

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie				Räntetäckningsgrad			
Resultat före skatt	4 660	1 307	4 330	Förvaltningsresultat	1 364	1 177	2 389
Ej kassaflödespåverkande poster	-3 321	12	-2 055	Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-344	-282	-565
Betald skatt	-90	-23	-55	Utdelning från joint venture och intresseföretag	310	405	424
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-126	-143	-285	Finansiella kostnader	217	238	481
Kassaflöde	1 123	1 153	1 935	Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	1 547	1 538	2 729
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,53	3,63	6,09	Räntetäckningsgrad	7,1 x	6,5 x	5,7 x
Nettoskuld				Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Se sid 12.				Förvaltningsresultat	1 364	1 177	2 389
Nettoskuld enligt EMTN-program				Finansnetto	168	218	442
Räntebärande skulder	24 193	19 357	19 828	Förvaltningsresultat före finansnetto	1 532	1 395	2 831
Likvida medel och börsnoterade aktier	-4 915	-1 482	-2 164	Räntetäckningsgrad	9,1 x	6,4 x	6,4 x
Nettoskuld enligt EMTN-program	19 278	17 875	17 664	Soliditet			
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar				Eget kapital	25 497	20 424	22 452
Nettoskuld enligt EMTN-program	19 278	17 875	17 664	Totala tillgångar	54 276	43 854	46 622
Totala tillgångar	54 276	43 854	46 622	Soliditet	47 %	47 %	48 %
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	36 %	41 %	38 %	Substansvärde (NAV)			
Nettoskuld/EBITDA				Eget kapital	25 497	20 424	22 452
Nettoskuld	18 714	17 427	17 114	Eget kapital tillhörande preferens- och D-aktier	-4 419	-4 923	-4 940
EBITDA rullande 12 månader	2 668	2 549	2 689	Återläggning av derivat	73	130	118
Nettoskuld/EBITDA	7,0 x	6,8 x	6,4 x	Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader	2 998	2 439	2 590
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA				Återläggningar hänförliga till joint venture	941	835	881
Nettoskuld	18 714	17 427	17 114	Substansvärde (NAV)	25 090	18 881	21 101
EBITDA, framåtriktad	2 758	2 674	2 662	Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	78,89	59,41	66,38
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,8 x	6,5 x	6,4 x	Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Nettoskuld/Totala tillgångar				Säkerställda skulder	1 240	4 208	5 086
Nettoskuld	18 714	17 427	17 114	Totala tillgångar	54 276	43 854	46 622
Totala tillgångar	54 276	43 854	46 622	Säkerställda skulder/Totala tillgångar	2 %	10 %	11 %
Nettoskuld/Totala tillgångar	34 %	40 %	37 %	Överskottsgrad			
Preferenskapital				Driftnetto	2 478	2 256	2 397
Eget kapital per preferensaktie, kr	-	31,0	32,00	Hyresintäkter	2 987	2 737	2 898
Antal utestående preferensaktier, st	-	16 784 028	16 784 028	Överskottsgrad	83 %	82 %	83 %
Preferenskapital	-	520	537				
Resultat per A- och B-aktie¹⁾							
Resultat efter skatt	4 303	1 110	3 711				
Utdelning hänförlig till preferens- och D-aktier	-126	-149	-285				
Justerat resultat efter skatt	4 177	967	3 426				
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	13,13	3,04	10,78				

1) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2021 uppgick till 3 615 000 kvadratmeter fördelat på 693 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se