

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2022

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari –juni 2022

FÖRSTA HALVÅRET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 1 787 miljoner kronor (1 506 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 1 620 (1 364) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 22 % till 4,69 (3,86) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 3 113 (2 753) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –2 194 (751) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 742 (4 303) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 643 (1 249) miljoner kronor motsvarande 4,77 (3,53) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Periodens fastighetsinvesteringar uppgick till 2 578 (2 204) miljoner kronor netto.

ANDRA KVARTALET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 902 miljoner kronor (775 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 % till 834 (727) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 17 % till 2,42 (2,06) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 707 (970) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med – 1 961 (525) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 161 (2 146) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 973 (835) miljoner kronor motsvarande 2,85 (2,43) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Periodens fastighetsinvesteringar uppgick till 1 464 (1 233) miljoner kronor netto varav 1 299 (1 157) miljoner kronor avsåg förvärv.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2022

För 2022 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 300 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 3 200 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2021.

Nyckeltal i urval¹⁾²⁾

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,69	3,86	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70
Förändring jämfört med föregående år, %	22	18	21	20	28	16	24
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,08	13,13	30,04	10,78	12,13	9,24	8,85
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,5	7,0	5,8	6,4	6,6	7,4	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	8,3	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45	45	42	43	44	47	50
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	52 004	41 722	46 067	37 548	32 625	29 024	23 771
Fastigheternas direktavkastning, %	5,7	6,1	6,0	6,3	6,4	6,8	6,9

1) Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32 – 33

2) Beräkning av alternativa nyckeltal framgår av sidorna 34-35

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGIER

Investeringsstrategi

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

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

Finansieringsstrategi

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

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

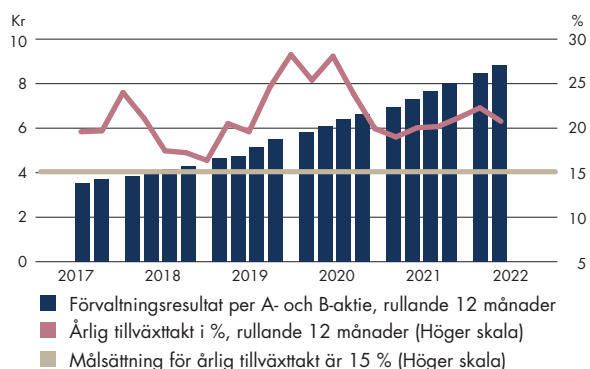
Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att tydligt prioritera välrenommerade kunder med hög kreditvärdighet samt att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanter samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, vatten och avlopp.

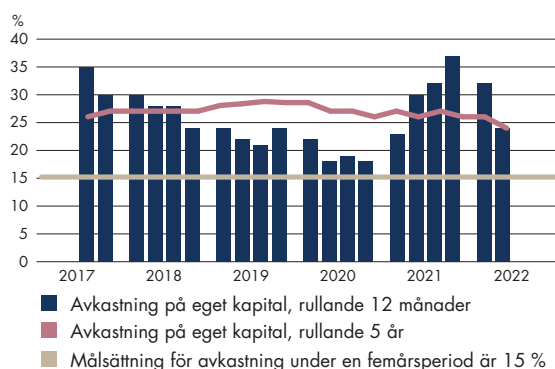
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	24 %	24 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	18 %	21 %

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Avkastning på eget kapital



HÅLLBARHETSARBETE

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

Sagax har identifierat följande fokusområden:

Miljö- och resurseffektivitet

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

Affärsetik

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

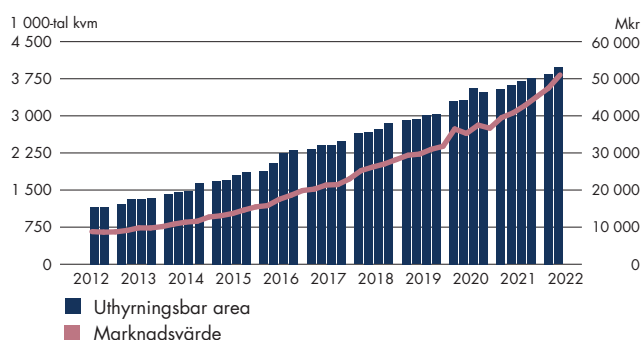
Ekonomisk uthållighet

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

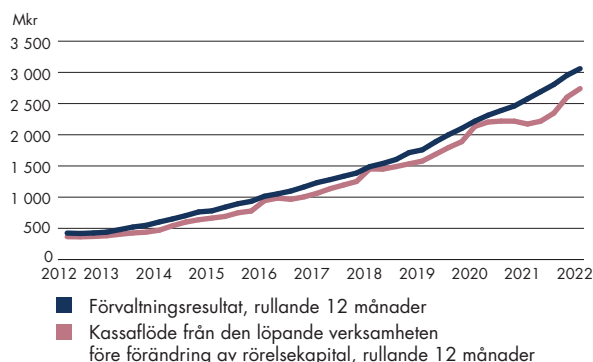
Professionella och engagerade medarbetare

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under det andra kvartalet förvävades fastigheten Jasperintie 334 i Birkala tillhörande marknadssegmentet Finland. Fastigheten omfattar totalt 21 000 kvadratmeter mark och 4 300 kvadratmeter uthyrningsbar area. Lokaler är fullt uthyrda till fem olika hyresgäster.

Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 19 % till 1 620 (1 364) miljoner kronor varav 391 (344) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 4,69 (3,86) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 3 113 (2 753) miljoner kronor varav 1 255 (985) från joint venture. Värdeförändringarna är huvudsakligen hänförliga till ökade inflationsförväntningar och därmed förväntad ökning av hyresintäkterna.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -2 194 (751) miljoner kronor, varav 248 (59) miljoner kronor från joint venture. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för -2 730 (550) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 189 (132) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för 343 (97) miljoner kronor och övriga finansiella instrument för 4 (-27) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 742 (4 303) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 19 % till 1 787 (1 506) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Intäkterna har också påverkats positivt med 42 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år till följd av att euron stärkts mot kronan.

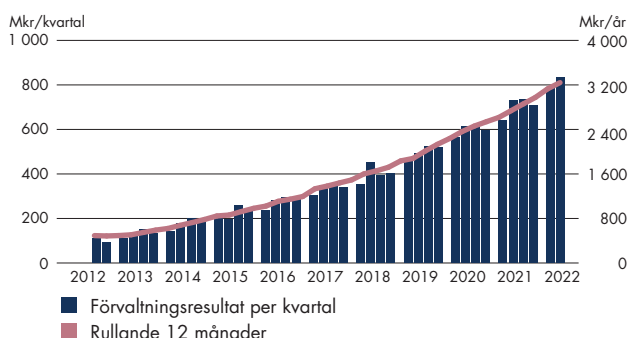
Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 4,3 % (2,0 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i marknadssegmenten Spanien 11,3 %, Sverige 4,7 % samt Finland 4,7 %. Hyresintäkterna för övriga marknadssegment steg med 1,6 % i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter.

Övriga intäkter uppgick till 12 (15) miljoner kronor.

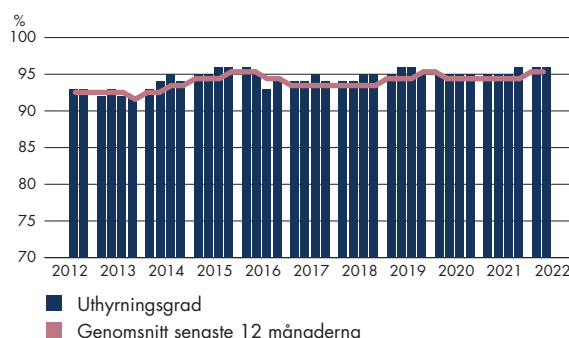
DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (95 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 73 (82) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 86 (76) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter ökade med 12 (1) miljoner kronor och uppgick till 49 (34) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv av fastigheter under perioden har påverkat vakansvärdet med 9 (1) miljoner kronor. Sammantaget har vakansvärdet ökat med 4 (6) miljoner kronor och uppgick till 147 (165) miljoner kronor vid periodens slut.

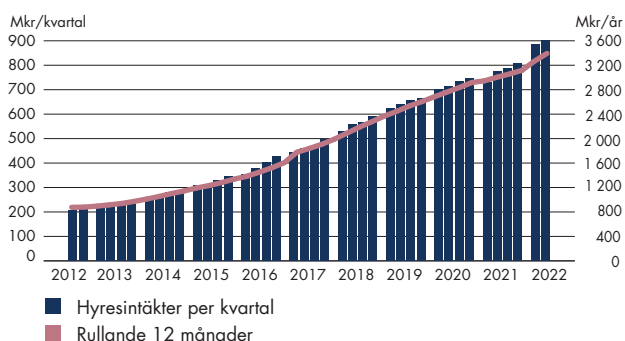
Förvaltningsresultat



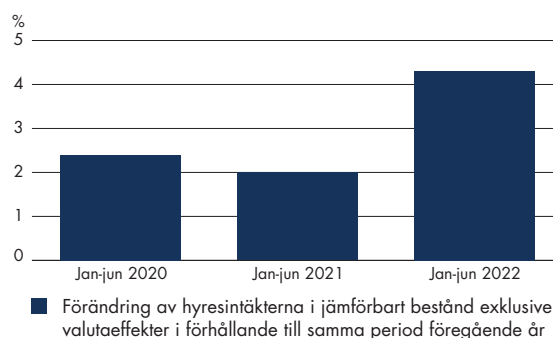
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 156 (88) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 151 (85) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 5 (3) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 55 miljoner kronor under 2022. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 40 (42) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 209 (164) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 89 (76) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 39 (29) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv samt prisökningar på uppvärmning och el.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 77 (64) miljoner kronor motsvarande 4,3 % (4,2 %) av periodens hyresintäkter. Kostnadsökningen är en konsekvens av en större organisation.

Sagax hade vid periodens utgång 91 (84) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Rotterdam, Paris och Barcelona.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	35
Finland	29
Frankrike	11
Nederländerna	9
Spanien	7
Totalt	91

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-jun	2021 jan-dec
Ingående vakans respektive år	135	159
Avflyttningar	73	134
Inflyttningar	-86	-159
Förändring av lämnade rabatter	12	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	9	11
Vakansvärde, försälda fastigheter	-	-14
Valutakursförändring	4	2
Utgående vakansvärde	147	135
Uppsagt för omförhandling	5	2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	151	105
Uthyrning, ej inflyttat	-40	-34
Justerat utgående vakansvärde	263	207

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2022	46	55
2023	36	72
2024	6	14
2025	2	2
2026	-	-
>2026	2	8
Totalt	92	151

Vakanser 1 juli 2022

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	912	49	5 %	903 000	17 000	2 %
Finland	1 520	52	3 %	1 374 000	52 000	4 %
Frankrike	571	12	2 %	563 000	11 000	2 %
Nederländerna	468	21	4 %	589 000	22 000	4 %
Spanien	313	11	4 %	461 000	32 000	7 %
Tyskland	97	2	2 %	77 000	5 000	6 %
Övriga Europa	10	-	0 %	6 000	-	-
Totalt	3 891	147	4 %	3 974 000	139 000	3 %

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 1 530 (1 179) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 391 (344) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 248 (59) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter 1 255 (985) miljoner kronor. Övriga värdeförändringar uppgår till 29 (–9) miljoner kronor. Resultatet belastades med 392 (200) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 13 för mer information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 30 967 (24 193) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 229 (204) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 juni 2022 till 1,5 % (1,6 %) till följd av att refinansiering och nyupplåning skett till lägre ränta.

Finansiella intäkter om 85 (49) miljoner kronor avser aktieutdelningar huvudsakligen från innehav i Nyfosa samt ränta från obligationer och övriga finansiella investeringar.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna utförs av oberoende värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis med undantag för fem tyska fastigheter som endast värderas externt vid årsskiftet. 99 % av fastigheterna har per 30 juni värderats av auktoriserade fastighetsvärderare. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering. Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 1 858 (1 768) miljoner kronor varav realiserade värdeförändringar uppgick till 1 866 (1 764) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2022
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	264
Avflyttningar/Omförhandlingar	–50
Allmän marknadsvärdeförändring	1 652
Totalt	1 866

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –2 194 (751) miljoner kronor varav 248 (59) miljoner kronor avsåg joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 343 (97) miljoner kronor, varav 248 (59) avsåg joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en realiserad värdeförändring om –2 730 (550) miljoner kronor varav –2 462 miljoner kronor avsåg innehavet i Nyfosa AB.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 189 (132) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

Övriga finansiella instrument har omvärderats med 4 (–27) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 42 (56) miljoner kronor.

Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 392 (300) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 3 561 (2 762) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 643 (1 249) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –96 (–263) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –4 218 (–3 966) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 694 (2 977) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 20 (–3) 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 39 (31) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2022

För 2022 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 300 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 3 200 miljoner kronor och tillkännagavs vid avslämnande av bokslutskommuniké för 2021.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 juli 2022. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

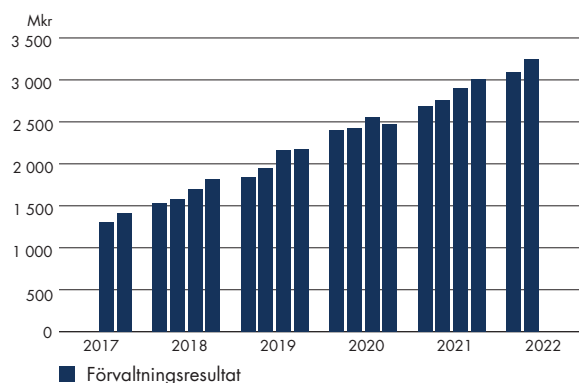
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 juli 2022	1 jan 2022
Hyresvärde	3 891	3 459
Vakans	-147	-135
Hyresintäkter	3 744	3 324
Fastighetskostnader	-655	-563
Driftnetto	3 089	2 761
Central administration	-160	-147
Joint venture och intresseföretag	793	780
Finansnetto	-444	-354
Leasingkostnader	-29	-28
Förvaltningsresultat	3 250	3 012
Skatt	-585	-542
Resultat efter skatt	2 665	2 470
– varav ägare av D-aktier	253	252
– varav ägare av A- och B-aktier	2 412	2 218
Framåtriktad direktavkastning, %	5,9	5,9
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,8	5,4

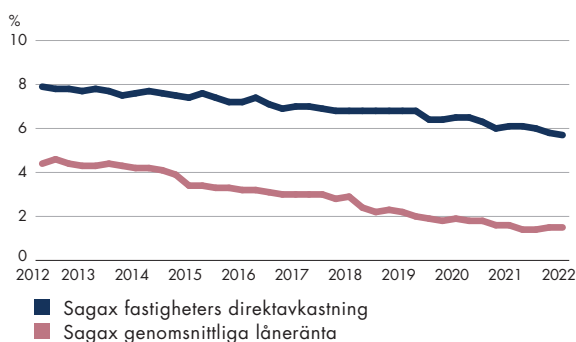
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste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

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

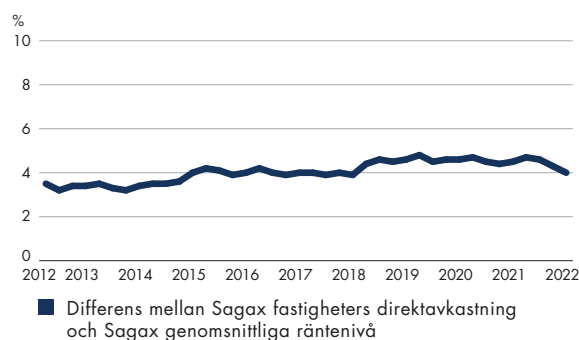
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 juni 2022 omfattade fastighetsbeståndet 748 (693) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 974 000 (3 615 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 3 891 (3 265) respektive 3 744 (3 100) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 2 583 (2 456) miljoner kronor varav 2 263 (2 213) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 201 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg en portfölj omfattande 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i segmentet Frankrike. Totalt 321 (243) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 29 miljoner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg, 86 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 135 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 71 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna. Samman-

lagt 17 miljoner kronor investerades i solcellsanläggningar och övriga energibesparande investeringar.

Koncernen har avtalat om förvärv av 26 fastigheter i Frankrike, åtta fastigheter i Finland och en fastighet i Nederländerna som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 622 miljoner kronor. De förvärvade fastigheterna omfattar totalt 62 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Se även sidan 29 för ytterligare information.

AVYTTRINGAR

Under perioden har två fastigheter avyttrats i Finland till ett sammanlagt värde om 6 miljoner kronor.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 5,7 % (6,1 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2022

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 652	28 %	16 200	113	903 000	17 000	912	95 %	864
Finland	16 906	33 %	12 300	213	1 374 000	52 000	1 520	97 %	1 468
Frankrike	6 977	13 %	12 400	167	563 000	11 000	571	98 %	559
Nederländerna	7 109	14 %	12 100	126	589 000	22 000	468	96 %	447
Spanien	4 990	10 %	10 800	120	461 000	32 000	313	96 %	302
Tyskland	1 234	2 %	16 000	7	77 000	5 000	97	98 %	95
Övriga Europa	135	0 %	22 600	2	6 000	–	10	100 %	10
Totalt	52 004	100 %	13 100	748	3 974 000	139 000	3 891	96 %	3 744

Fastighetsinvesteringar januari-juni 2022

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Sverige	90	83	174	7 %	–	174
Finland	483	166	649	25 %	–6	643
Frankrike	1 140	16	1 156	45 %	–	1 156
Nederländerna	200	15	215	8 %	–	215
Spanien	297	40	337	13 %	–	337
Tyskland	52	–	52	2 %	–	52
Övriga Europa	–	–	–	– %	–	–
Totalt	2 263	321	2 583	100 %	–6	2 578

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 246 (1 880) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 237 (1 868) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 85 % (80 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 7 (10) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % (14 %) av Sagax årshyra. Endast 2 (2) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter. Dessa avtal svarade sammanlagt för 6 % (6 %) av koncernens årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	210	6	2	105	8
1–2 %	351	9	7	50	6
< 1 %	3 183	85	2 237	1	4
Totalt	3 744	100	2 246	2	5

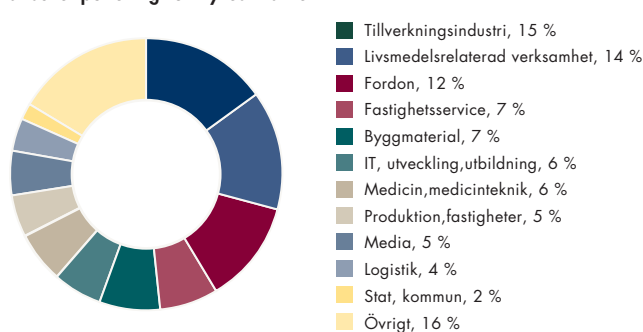
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Mkr	Andel
2022	313 000	336	9 %
2023	446 000	454	12 %
2024	451 000	480	13 %
2025	796 000	667	18 %
2026	318 000	317	8 %
> 2026	1 511 000	1 490	40 %
Totalt	3 836 000	3 744	100 %

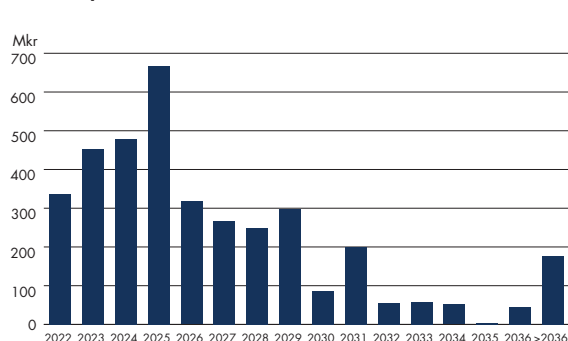
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 15 % (15 %) av hyresintäkterna kommer från företag inom tillverkningsindustrin. 14 % (18 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 12 % (11 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktstid över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 48 % av årshyran förfaller år 2026 eller senare. Mellan åren 2022 och 2025 förfaller 9–18 % av årshyran per år.

Branschexponering för hyresintäkter



Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Bolaget har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden enligt IFRS 13 nivå 3.

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 748 (693) fastigheter uppgick den 30 juni 2022 till 52 004 (41 722) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har ökat med 1 492 (207) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 1 866 (1 764) miljoner kronor och är huvudsakligen hänförlig till ökade inflationsförväntningar och därmed förväntad ökning av hyresintäkterna.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. 99 % av värderingsobjekten har per 30 juni 2022 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 2021 sidan 92.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

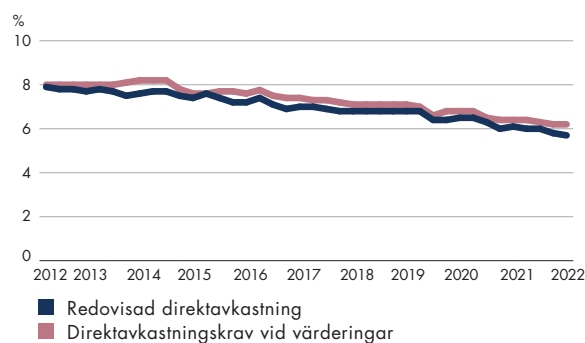
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,5–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,5–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (3,8–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,4 % (7,3 %) respektive 7,5 % (7,4 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,2 % (6,4 %) per 30 juni 2022. Sagax redovisade direktavkastning för perioden uppgick som jämförelse till 5,7 % (6,1 %). Nedan jämförs den över tid redovisade direktavkastningen med det vid värderingarna använda direktavkastningskravet.

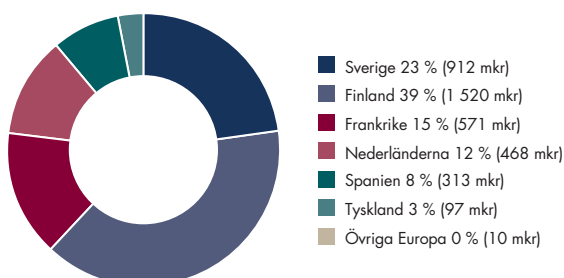
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2021	46 067	673
Förvärv av fastigheter	2 263	76
Investeringar i befintligt bestånd	321	
Avyttring av fastigheter	-6	-2
Avstyckning fastighet		1
Omräkningseffekt valuta	1 492	
Orealiserad värdeförändring	1 866	
Fastighetsbestånd 30 juni 2022	52 004	748

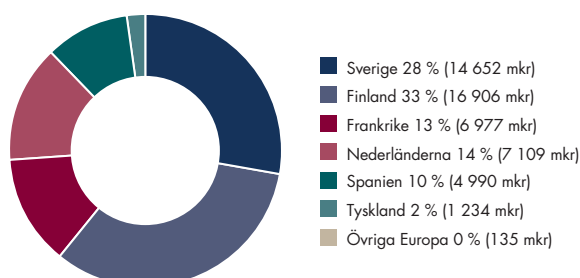
Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Koncernens hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. De ackumulerade investeringarna uppgick till 3,1 miljarder kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 2,4 miljarder kronor. Marknadsvärdet på investeringar i joint venture och intresseföretag vars aktier är noterade uppgick till 3,2 miljarder kronor och det redovisade värdet till 2,7 miljarder kronor vid periodens utgång. Det redovisade värdet för joint venture och intresseföretag som inte är noterade uppgick till 8,4 miljarder kronor. Investeringarna har skett i syfte att nå marknader som Sagax inte har kapacitet att nå men som bedömts som attraktiva.

Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 11 151 (8 090) miljoner kronor varav 91 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB. Under perioden bidrog dessa investeringar med sammanlagt 391 (344) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 531 miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 255 (985) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till 248 (59) miljoner kronor.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

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

Söderport Property Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 75 % av Söderports hyresvärde om 972 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 juni 2022. Söderports ekonomiska

vakans uppgick till 61 (45) miljoner kronor varav 24 (18) miljoner kronor utgjordes av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Det motsvarar en vakansgrad om 6 % (5 %). Söderport äger även 78,1 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

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

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger 21,8 % av röstvärdet och 15,3 % av kapitalet i NP3. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 480 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 19,2 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 655 miljoner kronor per 30 juni 2022. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 574 miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 085 miljoner kronor. För mer information se bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger 24,4 % och 22,6 % av röstvärdet respektive kapitalet i Emilshus. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 117 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 6,3 miljarder kronor per 30 juni 2022. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 611 miljoner kronor och det redovisade värdet till 652 miljoner kronor. För mer information se bolagets hemsida, www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2022, jan – jun	2021, jan – jun	2022, jan – jun	2021, jan – jun	2022, jan – jun	2021, jan – jun
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Hyresintäkter, mkr	1 980	1 751	443	428	46	42
Förvaltningsresultat, mkr	1 184	1 018	256	248	33	30
Periodens resultat, mkr	4 790	2 981	1 061	898	110	60
Sagax andel av totalresultat, mkr	667	414	497	488	55	30
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	152	127	120	116	16	15
	2022, 30 jun	2021, 30 jun	2022, 30 jun	2021, 30 jun	2022, 30 jun	2021, 30 jun
Antal fastigheter	466	421	84	84	39	37
Fastigheternas bokförda värde, mkr	84 683	69 619	14 269	12 884	1 617	1 500
Uthyrningsbar area, kvm	2 311 000	2 155 000	769 000	783 000	184 000	203 000
Hyresduration, år	9,7	9,5	4,4	4,7	6,1	6,3
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2	6	5	–	–
Räntebärande skulder, mkr	46 361	43 096	6 994	6 652	872	843
Kapitalbindning, år	6,4	6,7	1,9	2,7	2,4	3,4
Räntebindning, år	5,7	6,4	2,9	3,1	1,2	2,0
Marknadsvärde för derivat, mkr	237	32	95	–174	–	–
Redovisat värde, mkr	5 329	3 660	2 762	2 204	323	279

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 juni 2022 till 32 231 (25 497) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital ökat till följd av ett totalresultat om 2 072 miljoner kronor, transaktioner om sammanlagt 15 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram samt aktieutdelning om -935 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 30 967 (24 193) miljoner kronor. Motsvarande 28 999 (19 181) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande skuld avseende börsnoterade obligationslån uppgick till 27 382 (21 176) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av företagscertifikat om 2 561 (1 318) miljoner kronor samt skuld till banker om 1 024 (1 699) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder motsvarade 94 % (88 %) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 8,3 gånger (7,1 gånger) och belåningsgraden uppgick till 45 % (45 %) vid periodens utgång. Den

räntebärande nettoskulden motsvarade 7,5 (7,0) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,8 (6,8) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 9 för mer information.

Totalt har 5 262 (9 339) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 117 (7 065) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 1 790 (5 115) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 1 117 (124) miljoner kronor.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 24 056 (18 714) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,7 (4,4) år respektive 4,1 (4,4) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 1,5 % (1,6 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Sagax har 27 077 (19 446) miljoner kronor i lån med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 1 430 (3 817) miljoner kronor varav ränteswappar om 262 (1 531) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 0,5 % (1,1 %).

Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2022

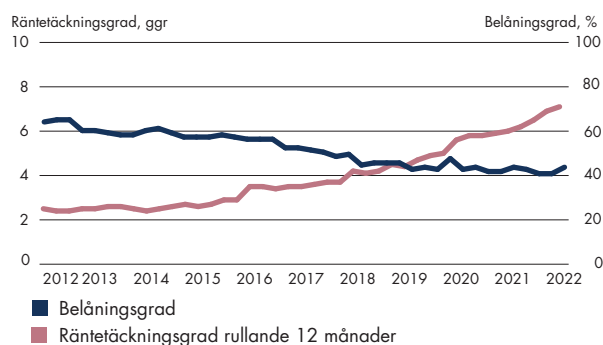
Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning		Ränteswappar	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel	Mkr	Ränta
2022	2 561	1,1 %	8 %	66	0 %	-	-
2023	1 452	0,6 %	5 %	761	2 %	262	0,5 %
2024	5 754	2,0 %	19 %	6 972	23 %	-	-
2025	4 291	2,3 %	14 %	4 938	16 %	-	-
2026	3 186	1,8 %	10 %	3 186	10 %	-	-
> 2026	13 824	1,0 %	44 %	15 044	49 %	-	-
Summa/genomsnitt	31 068¹⁾	1,4 %²⁾	100 %	30 967	100 %	262	0,5 %

1) Räntebindning överstiger räntebärande skulder med 101 miljoner kronor. 2) Baserat på räntebundet belopp.

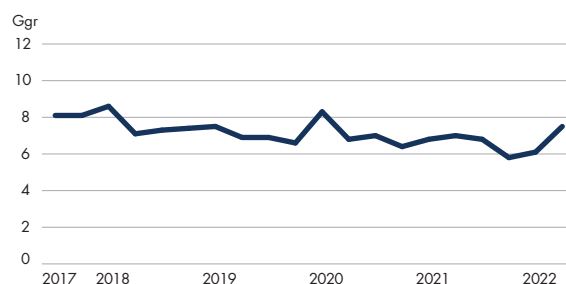
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2022	30 juni 2021
Räntebärande skulder	30 967	24 193
Räntebärande tillgångar	-758	-564
Börsnoterade aktier	-6 049	-4 893
Likvida medel	-104	-22
Nettoskuld	24 056	18 714

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital uppgick den 30 juni till 359 (1 504) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för

certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 7 318 (5 801) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 30 juni 2022

Löptid	Nominellt belopp mkr	Skuld, mkr	Effektiv ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2019-2023 ¹⁾	500	500	1,64 % ¹⁾	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023 ²⁾	250	250	1,18 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt	750	749	1,48 %			

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	402	2,05 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2022-2026 ²⁾	300	298	1,78 %	1,62 %	2026-02-24	XS2447539060
2020-2027 ²⁾	300	298	1,26 %	1,12 %	2027-01-30	XS2112816934
2021-2028 ²⁾	500	496	0,88 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
2021-2029 ²⁾	500	500	1,01 %	1,00 %	2029-05-17	XS2342227837
Summa/genomsnitt	2 500	2 494	1,49 %			

1) Stibor fastställd 2022-06-16.

2) Fasträntelån.

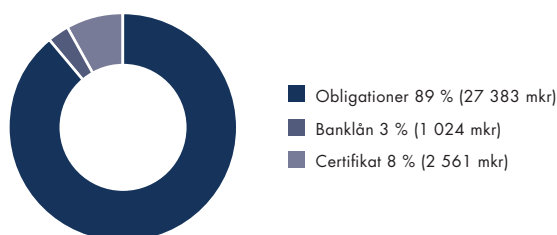
Derivatavtal 30 juni 2022

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2022	Marknadsvärde 31 dec 2021	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	262	0,5	8	-74	82
Räntetak	1 168	1,1	3	0	3
Valutatermin	–	–	–	2	-2
Summa	1 430	1,0	11	-72	83

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Rating enligt Moody's Investor Services		Baa3, Positive outlook	Baa3, Stable outlook	Baa3, Positive outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	36 %	34 %	27 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	11,3 x	9,1 x	9,4 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	3 %	2 %	0 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax värderar tecknade leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16 och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens slut uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 387 (371) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgår till 710 (530) miljoner kronor och består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 552 (486) miljoner kronor med en löptid till 2024-12-31, ett obligationslån utställt av Emilshus AB värderat till 44 (44) miljoner kronor med en löptid till och med 2022-12-09 samt revers värderade till 114 (-) miljoner kronor som ställdes ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021.

BÖRSNOTERADE AKTIER

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax i andra noterade fastighetsbolag i syfte att nå marknader som Sagax inte har kapacitet att nå men som bedömts som attraktiva.

Börsnoterade aktier redovisas till balansdagens stängningskurser och uppgick till 3 475 (2 777) miljoner kronor varav aktier i Nyfosa AB är upptagna till 2 921 (2 719) miljoner kronor och aktier i Cibus Nordic Real Estate AB till 438 (-) miljoner kronor. 60 miljoner kronor har erhållits i utdelning under perioden.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	1 787	1 506	902	775	3 100	3 381
Övriga intäkter	12	15	6	1	23	21
Driftskostnader	-171	-128	-74	-54	-250	-294
Underhållskostnader	-37	-36	-19	-18	-74	-75
Fastighetsskatt	-89	-76	-46	-39	-153	-166
Övriga fastighetskostnader	-39	-29	-19	-15	-73	-83
Driftnetto	1 462	1 252	751	649	2 573	2 783
Central administration	-77	-64	-42	-34	-147	-160
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 530	1 179	843	709	2 718	3 068
– varav förvaltningsresultat	391	344	204	183	713	753
– varav värdeförändringar	1 502	1 044	823	600	2 572	3 022
– varav skatt	-392	-200	-213	-66	-558	-748
– varav övrigt	29	-9	29	-9	-9	39
Finansiella intäkter	85	49	46	39	113	150
Finansiella kostnader	-229	-204	-119	-104	-419	-444
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-14	-13	-7	-7	-28	-29
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	2 759	2 199	1 473	1 252	4 809	5 368
– varav Förvaltningsresultat	1 620	1 364	834	727	2 805	3 054
Fastigheter, realiserade	-8	4	-2	1	6	-6
Fastigheter, orealiserade	1 866	1 764	996	386	3 870	3 972
Finansiella instrument, realiserade	2	0	2	0	-10	-8
Finansiella instrument, orealiserade	-2 444	692	-2 073	508	1 868	-1 268
Resultat före skatt	2 176	4 660	396	2 147	10 543	8 058
Uppskjuten skatt	-392	-300	-213	22	-624	-698
Aktuell skatt	-42	-56	-22	-23	-112	-116
Periodens resultat	1 742	4 303	161	2 146	9 807	7 244
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	807	129	588	-198	282	960
Andel övrigt totalresultat för joint venture	21	6	14	-3	8	24
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-480	-55	-370	104	-141	-566
Skatt på poster som kan komma att återföras	-18	-3	-24	1	6	-9
Totalresultat för perioden	2 072	4 380	369	2 050	9 963	7 653
Resultat per A- och B-aktie, kr	5,09	13,16	0,31	6,56	30,09	22,02
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,08	13,13	0,31	6,55	30,04	21,98
Resultat per D-aktie, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,7	317,3	317,7	317,3	317,5	317,6
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	318,2	318,1	318,3	318,1	318,0	318,2
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,1	126,3	126,3	126,2	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	52 004	40 935	46 067
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	787	–
Leasingavtal nyttjanderätt	357	343	355
Joint venture och intresseföretag	11 152	8 090	9 818
Derivat	5	–	–
Räntebärande långfristiga fordringar	710	530	676
Övriga anläggningstillgångar	180	156	103
Summa anläggningstillgångar	64 409	50 841	57 020
Börsnoterade aktier	3 475	2 777	4 772
Övriga omsättningstillgångar	852	636	596
Kassa och bank	104	22	84
Summa omsättningstillgångar	4 431	3 435	5 452
Summa tillgångar	68 840	54 276	62 472
Eget kapital	32 231	25 497	31 079
Långfristiga räntebärande skulder	28 329	21 142	23 368
Uppskjuten skatteskuld	3 561	2 762	3 087
Derivat	0	73	74
Leasingskuld nyttjanderätt	387	371	390
Övriga långfristiga skulder	250	164	195
Summa långfristiga skulder	32 526	24 512	27 114
Företagscertifikat	2 561	1 699	2 891
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	77	1 351	95
Övriga kortfristiga skulder	1 444	1 216	1 293
Summa kortfristiga skulder	4 082	4 267	4 279
Summa eget kapital och skulder	68 840	54 276	62 472

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	2 176	4 660	396	2 147	10 543	8 060
Värdetförändringar på finansiella instrument	2 442	-692	2 071	-508	-1 858	1 276
Värdetförändringar på fastigheter	-1 858	-1 768	-994	-387	-3 876	-3 966
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 530	-1 179	-843	-709	-2 718	-3 069
Utdelning från joint venture och intresseföretag	531	310	396	310	373	594
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	25	19	14	10	41	47
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-37	-10	-22	-4	-13	-41
Betald skatt	-105	-90	-46	-24	-146	-161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 643	1 249	973	835	2 346	2 740
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-67	-101	-36	6	-71	-36
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-30	-162	135	115	103	236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 546	986	1 072	956	2 379	2 939
Förvärv av fastigheter	-2 263	-2 213	-1 299	-1 167	-4 824	-4 874
Försäljning av fastigheter	-2	257	3	49	867	608
Investeringar i befintliga fastigheter	-321	-243	-168	-123	-658	-737
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 426	-1 489	-1 189	-1 052	-1 949	-1 885
Förvärv av finansiella instrument	-	-7	-	-	-7	0
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-11	-153	-11	-61	-214	-72
Försäljning av joint venture och intresseföretag	3	-	3	-	-	3
Kapitaltillskott och nyemission till joint venture och intresseföretag	-123	-121	-83	-100	-271	-273
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-40	-	-16	-	-	-40
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-36	-16	-16	-16	-16	-36
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	20	-	1	50	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 218	-3 966	-2 776	-2 469	-7 023	-7 275
Emission av B-aktier	39	36	39	36	36	39
Inlösen av preferensaktier	-	-572	-	-572	-572	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-809	-666	-746	-595	-792	-935
Incitamentsprogram	-24	-24	-24	-24	-24	-24
Upptagna lån	5 262	9 339	2 112	4 055	13 997	9 921
Amorterade lån	-1 790	-5 115	-3	-1 369	-7 880	-4 555
Lösen av finansiella instrument	16	-8	16	-	-21	2
Minskning av övriga långfristiga skulder	-11	-25	-	-25	-52	-38
Ökning av övriga långfristiga skulder	11	11	12	11	11	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 694	2 977	1 406	1 518	4 703	4 420
Periodens kassaflöde	22	-3	-298	5	59	84
Kursdifferens i likvida medel	-2	-	-	-	-	-2
Förändring av likvida medel	20	-3	-298	5	59	82
Likvida medel vid periodens ingång	84	24	402	17	24	22
Likvida medel vid periodens utgång	104	22	104	22	84	104

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2020	808	3 542	338	17 765	22 452
Periodens resultat januari-juni 2021	–	–	–	4 303	4 303
Övrigt totalresultat januari-juni 2021	–	–	77	–	77
Totalresultat för perioden	–	–	77	4 303	4 380
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	36	–	–	36
Inlösen av preferensaktier	–29	–	–	–543	–571
Transaktionskostnader	–	–	–	–1	–1
Aktieutdelning	–	–	–	–776	–776
Transaktioner med aktieägare	–28	36	–	–1 320	–1 312
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–30	–30
Incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Övriga transaktioner	–	–	–	–23	–23
Eget kapital 30 juni 2021	780	3 578	415	20 725	25 497
Periodens resultat juli-december 2021	–	–	–	5 504	5 504
Övrigt totalresultat juli-december 2021	–	–	78	–	78
Totalresultat för perioden	–	–	78	5 504	5 582
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–1	–1
Övriga transaktioner	–	–	–	–1	–1
Eget kapital 31 december 2021	780	3 578	493	26 228	31 079
Periodens resultat januari-juni 2022	–	–	–	1 742	1 742
Övrigt totalresultat januari-juni 2022	–	–	330	–	330
Totalresultat för perioden	–	–	330	1 742	2 072
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	38	–	–	39
Aktieutdelning	–	–	–	–935	–935
Transaktioner med aktieägare	1	38	–	–935	–896
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–31	–31
Incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Övriga transaktioner	–	–	–	–24	–24
Eget kapital 30 juni 2022¹⁾	781	3 616	823	27 011	32 231

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning	51	43	88
Administrationskostnader	-53	-47	-107
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-3	-4	-19
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1 154
Resultat från andelar i joint venture	-	95	96
Finansiella intäkter	419	283	745
Finansiella kostnader	-214	-269	-751
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	202	105	1 224
Bokslutsdispositioner	-	-	106
Skatt	-1	-1	-2
Periodens resultat	202	104	1 328

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	-
Fordringar på koncernföretag	1 614	1 298	1 725
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13 164	9 309	13 080
Summa anläggningstillgångar	14 779	10 608	14 805
Kassa och bank	-69	0	31
Fordringar på koncernföretag	22 039	17 936	19 308
Övriga omsättningstillgångar	75	158	77
Summa omsättningstillgångar	22 045	18 094	19 416
Summa tillgångar	36 824	28 703	34 220
Eget kapital	3 491	2 989	4 213
Obeskattade reserver	30	30	30
Långfristiga räntebärande skulder	9 166	10 262	8 992
Skulder till koncernföretag	18 365	10 534	14 829
Uppskjuten skatteskuld	4	4	4
Summa långfristiga skulder	27 535	20 800	23 825
Kortfristiga räntebärande skulder	2 535	1 699	2 983
Skulder till koncernföretag	2 903	2 776	2 885
Övriga kortfristiga skulder	331	409	284
Summa kortfristiga skulder	5 769	4 884	6 152
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	36 824	28 703	34 220

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
Belopp i miljoner kronor	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Sverige	431	407	365	353	722	385	0	5	1 087	742
Finland	689	596	547	480	223	831	-8	0	762	1 311
Frankrike	258	185	199	149	193	205	-	-	392	354
Nederländerna	217	168	193	154	516	253	-	0	708	406
Spanien	143	102	129	91	246	118	-	-	375	210
Tyskland	45	42	44	41	-31	-26	-	-	13	15
Övriga Europa	5	5	5	5	-2	-2	-	-	3	3
Ej fördelat	-	-	-19	-21	-	-	-	-	-19	-21
Totalt	1 787	1 506	1 462	1 252	1 866	1 764	-8	4	3 321	3 020

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2022 30 jun	2021 30 jun	2022 30 jun	2021 30 jun	2022 30 jun	2021 30 jun	2022 30 jun	2021 30 jun
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 652	12 775	83	80	90	122	-	-249
Finland	16 906	14 419	166	121	483	893	-6	-3
Frankrike	6 977	4 565	16	15	1 140	258	-	-
Nederländerna	7 109	4 936	15	20	200	365	-	-
Spanien	4 990	3 840	40	6	297	576	-	-
Tyskland	1 234	1 093	-	-	52	-	-	-
Övriga Europa	135	95	-	-	-	-	-	-
Totalt	52 004	41 722	321	243	2 263	2 213	-6	-252

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal¹⁾							
Direktavkastning, %	5,7	6,1	6,0	6,3	6,4	6,8	6,9
Överskottsgrad, %	82	83	83	83	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	95	96	95	95	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95	95	95	94
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 974	3 615	3 759	3 480	3 022	2 850	2 489
Antal fastigheter vid periodens utgång	748	693	673	673	553	512	495
Finansiella nyckeltal¹⁾							
Avkastning på totalt kapital, %	6	6	6	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	11	36	37	18	24	24	30
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,6	1,4	1,8	1,9	2,2	3,0
Räntebindning inkl. derivat, år	3,7	4,4	4,0	3,4	3,5	3,0	2,1
Kapitalbindning, år	4,1	4,4	4,3	3,4	3,8	3,6	3,1
Soliditet, %	47	47	50	48	48	46	42
Belåningsgrad, %	45	45	42	43	44	47	50
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,8	6,8	5,4	6,4	6,6	7,1	7,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,5	7,0	5,8	6,4	6,6	7,4	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	8,3	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	11,4	9,1	9,4	6,4	5,3	4,3	4,0
Data per A- och B-aktie¹⁾							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	188,70	254,20	305,00	169,60	136,20	65,70	49,10
Substansvärde (NAV), kr	102,50	78,89	97,92	66,38	56,77	44,22	35,04
Eget kapital, kr	87,45	66,35	83,93	55,19	46,86	35,70	27,15
Eget kapital efter utspädning, kr	87,36	66,28	83,84	55,09	46,78	35,67	27,13
Resultat, kr	5,09	13,16	30,09	10,80	12,15	9,24	8,86
Resultat efter utspädning, kr	5,08	13,13	30,04	10,78	12,13	9,24	8,85
Förvaltningsresultat, kr	4,70	3,87	8,01	6,63	5,51	4,31	3,71
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	4,69	3,86	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70
Kassaflöde, kr	4,77	3,54	6,59	6,10	4,86	3,95	3,27
Kassaflöde efter utspädning, kr	4,76	3,53	6,58	6,09	4,86	3,95	3,26
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90
Antal vid periodens utgång, miljoner	318,0	317,7	317,7	317,3	317,1	316,8	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	318,4	318,0	318,0	317,9	317,5	317,1	316,7
Genomsnittligt antal, miljoner	317,7	317,3	317,5	317,1	316,9	316,7	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,2	318,1	318,0	317,7	317,3	316,9	317,0
Data per D-aktie¹⁾							
Börskurs vid periodens utgång, kr	23,05	33,25	33,40	32,05	36,35	31,70	29,92
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	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	126,3	126,3	125,8	107,8	101,9	63,6
Genomsnittligt antal, miljoner	126,3	126,1	126,2	118,4	105,7	83,0	43,1

1) Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32 – 33.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 23 220 (20 385) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 62 942 (85 075) miljoner kronor.

Sagax har med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2019/2022 under juni emitterat 366 422 stamaktier av serie B. Totalt fanns 446 281 346 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,4 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2020-2023, 2021-2024 respektive 2022-2025. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv-månadersbasis uppgick till 8,82 (7,31) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 21,4 (34,8).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 87,36 (66,28) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 102,50 (78,89) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 216 % (384 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 184 % (322 %) av substansvärdet per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 jun 2022	30 jun 2021	30 jun 2022	30 jun 2021	30 jun 2022	30 jun 2021
A-aktier	189,50	259,00	12	3	2,7	0,6
B-aktier	188,70	254,20	34	44	102,5	107,8
D-aktier	23,05	33,25	71	55	10,9	9,3

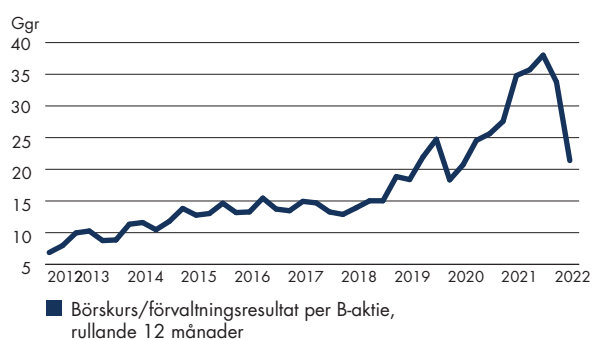
Nyckeltal per B-aktie

	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	188,70	254,20	305,00	169,60	136,20	64,70	49,10
Förvaltningsresultat efter utspädning ¹⁾ , kr	8,82	7,31	7,99	6,62	5,51	4,30	3,70
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	7,82	6,04	6,58	6,09	4,86	3,94	3,26
Eget kapital efter utspädning, kr	87,36	66,28	83,84	55,11	46,78	35,67	27,13
Substansvärde, kr	102,50	78,89	97,92	66,38	56,77	44,22	35,04
Börskurs/Förvaltningsresultat ¹⁾ , ggr	21,4	34,8	38,2	25,6	24,7	15,0	13,3
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	24,1	42,1	46,4	27,9	28,0	16,4	15,1
Börskurs/Eget kapital, %	216	384	364	308	292	182	181
Börskurs/Substansvärde, %	184	322	311	255	240	147	140

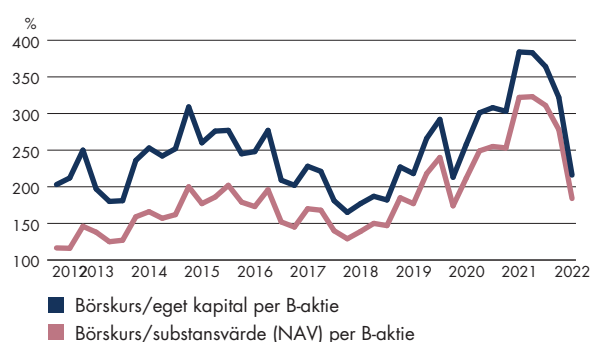
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Aktieägarstruktur 30 jun 2022

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	16 634	Privatpersoner bosatta i Sverige	21 050	9 %	Sverige	21 776	94 %
501–1 000	1 902				USA	50	0 %
1 001–2 000	1 433	Privatpersoner bosatta utomlands	109	0 %	Storbritannien	74	1 %
2 001–5 000	1 382				Irland	32	0 %
5 001–10 000	681	Företag/institutioner i Sverige	726	76 %	Luxemburg	34	0 %
10 001–50 000	808				Övriga	1 254	4 %
50 001–	380	Företag/institutioner utomlands	1 335	15 %			
Totalt	23 220	Totalt	23 220	100 %	Totalt	23 220	100 %

Största aktieägare 30 juni 2022¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	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 %
Staffan Salén med bolag	4 264 928	32 970 660	95 600	8,4 %	11,0 %
Fjärde AP-fonden	805 716	15 116 471	9 385 293	5,7 %	4,7 %
Rutger Arnhult med bolag	4 483 441	3 633 033	16 201 602	5,4 %	9,4 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	5,4 %	3,5 %
SEB Fonder	–	12 095 550	–	2,7 %	1,8 %
Avanza Pension	48 632	451 667	11 543 470	2,7 %	1,8 %
Vanguard	–	6 208 255	4 130 971	2,3 %	1,5 %
Länsförsäkringar Fonder	–	8 711 993	568 218	2,1 %	1,4 %
Handelsbanken Fonder	–	6 412 099	785 566	1,6 %	1,0 %
BlackRock	–	7 185 374	7 827	1,6 %	1,0 %
Erik Selin med bolag	1 175 000	3 813 712	2 012 177	1,6 %	2,6 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 132 177	–	1,5 %	1,6 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Norges Bank	–	3 318 204	2 554 943	1,3 %	0,9 %
ODIN Fonder	–	3 690 294	–	0,8 %	0,5 %
Andra AP-fonden	–	3 369 404	–	0,8 %	0,5 %
Johan Thorell med bolag	203 254	2 332 540	354 164	0,6 %	0,7 %
Folksam	–	2 872 784	–	0,6 %	0,4 %
Lannebo Fonder	–	2 739 997	–	0,6 %	0,4 %
Summa 20 största ägare	22 570 771	214 068 768	53 032 059	64,9 %	71,9 %
Övriga aktieägare	4 262 083	77 118 395	73 229 270	34,6 %	28,1 %
Delsumma	26 832 854	291 187 163	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 832 854	293 187 163	126 261 329	100,0 %	100,0 %
- varav styrelse och medarbetare	16 675 242	110 390 605	4 684 821	29,5 %	41,1 %

1) Aktieägarstruktur per 30 juni 2022 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 832 854	1,0	26 832 854,00	39 %	6 %
B-aktier	293 187 163	0,1	29 318 716,30	43 %	66 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	28 %
Summa	446 281 346		68 777 703,20	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsföretag marknadsvärdera merparten av fastigheterna per 30 juni 2022. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts.

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

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

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2022, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 6 611 (8 351) miljoner kronor. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser, 1 euro motsvarade 10,68 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,44 kronor. Intäcks- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 10,45 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,41 kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

ÖVRIGA RISKER

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

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-10 401	-5 200	0	5 200	10 401
Belåningsgrad, %	53	49	45	42	39

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	87	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, %	753	790	827	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 621/+1 759
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 102/+1 131
Hyresintäkter	+/- 5 %	+2 226/-2 301
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-302/+308

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 30 juni 2022¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/-39	+/-32	+/-32
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/-37	+/-30	+/-30
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+6	-/+5	-/+5
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-14/+8	-11/+6	-11/+6
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-15/+12	-12/+10	-12/+10
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+/-190	+/-152	+/-661
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2022	+/- 10 %	+/-34	+/-27	+/-27

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Redovisningsprinciper och väsentliga händelser

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2021 och ska läsas tillsammans med denna.

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

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 14 juli pressmeddelades att Sagax genom sex separata transaktioner förvärvat sammanlagt 18 fastigheter för motsvarande 623 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 66 900 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager- och industriändamål. Årshyran uppgår till motsvarande 60 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 95 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 3,9 år.

Av förvärven har motsvarande 471 miljoner kronor tillträtts. Återstående 152 miljoner kronor beräknas tillträdas under det tredje och fjärde kvartalet 2022. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Finland (350 miljoner kronor), Frankrike (124 miljoner kronor), Spanien (121 miljoner kronor) samt Nederländerna (28 miljoner kronor). Vid fastighetsförvärv i Frankrike har berörda kommuner förköpsrätt. Denna förköpsrätt omfattar motsvarande 124 miljoner kronor.

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

Stockholm den 14 juli 2022
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké 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 14 juli 2022, klockan 14.30, CEST.

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2022
Bokslutskommuniké 2022
Årsstämma 2023

27 oktober 2022
13 februari 2023
9 maj 2023

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

September 2022

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

December 2022

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2022
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2022
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2022
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 januari 2023

Mars 2023

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

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 tomrättsavgälder, 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.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
EURIBOR	Euribor, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomrätt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomrättsavgälder, 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, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal.
Joint venture	Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.	Ej alternativt nyckeltal.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier för perioden. Erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för perioden.	IFRS-nyckeltal.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture, 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	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	1 742	4 303	9 807
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 742	4 303	–
Genomsnittligt eget kapital	31 655	23 974	26 766
Avkastning på eget kapital	11 %	36 %	37 %

Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	1 620	1 364	2 805
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 620	1 364	–
Finansiella kostnader	242	217	447
Tillägg för omräkning till årsvärde	242	217	–
Resultat före finansiella kostnader	3 725	3 162	3 252
Genomsnittligt totalt kapital	65 637	50 449	54 725
Avkastning på totalt kapital	6 %	6 %	6 %

Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	3 836	3 429	3 625
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 974	3 615	3 759
Areamässig uthyrningsgrad	97 %	95 %	96 %

Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	30 967	24 193	26 354
Totala tillgångar	68 840	54 276	62 472
Belåningsgrad	45 %	45 %	42 %

Direktavkastning			
Driftnetto	1 462	1 252	2 573
Återläggning av tomträttsavgäld	–12	–12	–26
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 450	1 240	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	33	69	139
Valutaomräkning till balansdagskurs	53	–1	44
Justerat driftnetto	2 987	2 548	2 730
Fastigheternas bokförda värde	52 004	41 722	46 067
Direktavkastning	5,7 %	6,1 %	6,0 %

EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	2 783	2 478	2 573
Central administration	–160	–139	–147
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	594	329	373
EBITDA	3 217	2 668	2 799

Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital	32 231	25 497	31 079
Eget kapital tillhörande D-aktier	–4 419	–4 419	–4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	27 812	21 078	26 660
Antal aktier, st	318 020 017	317 653 595	317 653 595
Antal aktier efter utspädning, st	318 360 134	318 018 916	317 984 595
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	87,45	66,35	83,93
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	87,36	66,28	83,84

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	3 744	3 100	3 324
Hyresvärde	3 891	3 265	3 459
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	95 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 089	2 568	2 761
Återläggning av tomträttsavgäld	–24	–24	–26
Justerat driftnetto	3 065	2 544	2 735
Fastigheternas bokförda värde	52 004	41 722	46 067
Framåtriktad direktavkastning	5,9 %	6,1 %	5,9 %

Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 089	2 568	2 761
Central administration	–160	–139	–147
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	594	329	373
Framåtriktad EBITDA	3 523	2 758	2 987

Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	1 742	4 303	9 807
Skatt	826	556	1 294
Värdetförändringar	–948	–3 505	–8 297
Förvaltningsresultat	1 620	1 354	2 805

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat	1 620	1 354	2 805
Utdelning hänförlig till D-aktier	–126	–126	–253
Justerat förvaltningsresultat	1 494	1 228	2 552
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,69	3,86	7,99

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat, rullande 12	3 060	2 575	2 805
Utdelning hänförlig till D-aktier, rullande 12	–253	–253	–253
Justerat förvaltningsresultat	2 807	2 322	2 552
Antal A- och B-aktier efter utspädning, rullande 12	318 194 884	317 909 512	318 010 050
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, rullande 12	8,82	7,31	7,99
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, rullande 12	7,31	6,09	6,62
Årlig tillväxttakt %, rullande 12	21 %	20 %	21 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd			
Hyresintäkter	1 788	1 506	3 100
Förvärvade och sålda fastigheter	–266	–86	–558
Valutajustering ¹⁾	–	27	–
Övrig justering	–13	–	–6
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	1 509	1 447	2 535

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

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie			
Resultat före skatt	2 176	4 660	10 543
Ej kassaflödespåverkande poster	-427	-3 321	-8 051
Betald skatt	-105	-90	-146
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Kassaflöde	1 518	1 123	2 093
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,77	3,53	6,58

Nettoskuld

Se sid 14.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	30 967	24 193	26 354
Likvida medel och börsnoterade aktier	-6 153	-4 915	-9 464
Nettoskuld enligt EMTN-program	24 814	19 278	16 890

Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	24 814	19 278	16 890
Totala tillgångar	68 840	54 276	62 472
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	36 %	36 %	27 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	24 056	18 714	16 214
EBITDA rullande 12 månader	3 217	2 668	2 799
Nettoskuld/EBITDA	7,5 x	7,0 x	5,8 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	24 056	18 714	16 214
EBITDA, framåtriktad	3 523	2 758	3 006
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,8 x	6,8 x	5,4 x

Nettoskuld/Totala tillgångar

Nettoskuld	24 056	18 714	16 214
Totala tillgångar	68 840	54 276	62 472
Nettoskuld/Totala tillgångar	35 %	34 %	26 %

Resultat per A- och B-aktie¹⁾

Resultat efter skatt	1 742	4 303	9 807
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Justerat resultat efter skatt	1 616	4 177	9 554
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,08	13,13	30,04

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	1 620	1 364	2 805
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-391	-344	-713
Utdelning från joint venture och intresseföretag	531	310	373
Finansiella kostnader	242	217	447
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 002	1 547	2 912
Räntetäckningsgrad	8,3 x	7,1 x	6,5 x

1) IFRS-nyckeltal.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Förvaltningsresultat	1 620	1 364	2 805
Finansnetto	156	168	334
Förvaltningsresultat före finansnetto	1 776	1 532	3 139
Räntetäckningsgrad	11,4 x	9,1 x	9,4 x

Soliditet

Eget kapital	32 230	25 497	31 079
Totala tillgångar	68 840	54 276	62 472
Soliditet	47 %	47 %	50 %

Substansvärde (NAV)

Eget kapital	32 231	25 497	31 079
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-5	73	74
Återläggning av uppskjuten skatt	3 834	2 998	3 383
Återläggningar hänförliga till joint venture	990	941	1 019
Substansvärde (NAV)	32 631	25 090	31 136
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	102,50	78,89	97,92

Säkerställda skulder/Totala tillgångar

Säkerställda skulder	1 877	1 240	189
Totala tillgångar	68 840	54 276	62 472
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	3 %	2 %	0 %

Överskottsgrad

Driftnetto	2 783	2 478	2 573
Hysesintäkter	3 381	2 987	3 100
Överskottsgrad	82 %	83 %	83 %

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2022 uppgick till 3 974 000 kvadratmeter fördelat på 748 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