

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2023

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari –mars 2023

FÖRSTA KVARTALET 2023

- Hyresintäkterna ökade med 14 % till 1 007 miljoner kronor (885 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 % till 943 (786) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 22 % till 2,76 (2,27) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –659 (1 406) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –525 (–233) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till –267 (1 581) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 25 % till 838 (670) miljoner kronor motsvarande 2,43 (1,91) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 162 (1 116) miljoner kronor varav 19 (964) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 600 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2022.

Nyckeltal i urval¹⁾²⁾

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,76	2,27	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Förändring jämfört med föregående år, %	22	26	21	21	20	28	16
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	–1,04	4,77	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2022 föreslagen)	–	–	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,2	6,9	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	7,3	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45	42	45	42	43	44	47
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	53 011	48 403	52 682	46 067	37 548	32 625	29 024
Fastigheternas direktavkastning, %	6,0	5,8	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8

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

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

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

Sagax har följande finansiella mål:

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

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

Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	3 %	21 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	20 %	21 %

STRATEGIER

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

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

Investeringsstrategi

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

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

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

Finansieringsstrategi

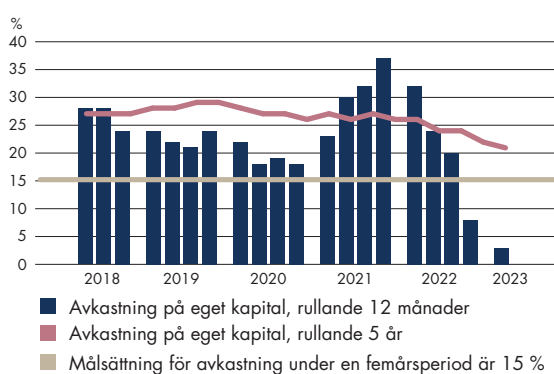
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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

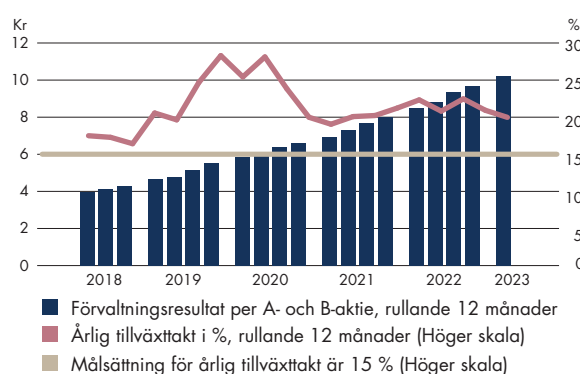
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro och i svenska kronor. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska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

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

Avkastning på eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



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

Förvaltningsstrategi

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

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

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

HÅLLBARHETSARBETE

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

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

Miljö- och resurseffektivitet

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Sagax genomför åtgärder löpande för att minska energianvändningen. Sagax miljöcertifierar nya byggnader som uppförs och arbetar med att miljöcertifiera befintliga byggnader.

Affärsetik

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

Ekonomisk uthållighet

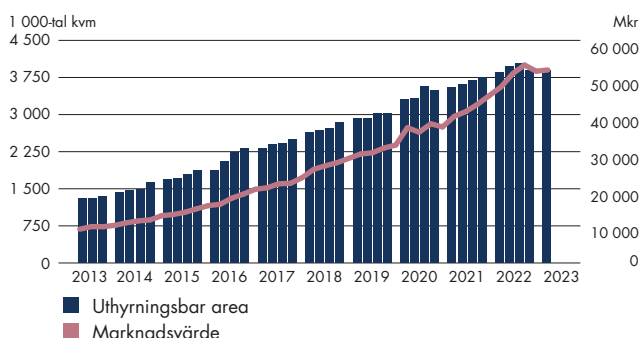
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

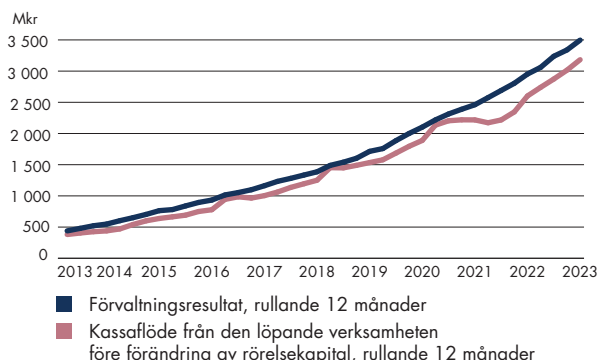
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både lockar till sig och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

Ytterligare information om Sagax hållbarhetsarbete finns att läsa i Hållbarhetsrapporten i Sagax årsredovisning 2022.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Sagax har under inledningen av det andra kvartalet förvärvat en fastighetsportfölj omfattande fyra fastigheter i Uleåborg, Finland. Fastigheterna omfattar 9 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.

DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 54 (43) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 51 (52) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter minskade med 4 (föregående år ökat 8) miljoner kronor och uppgick till 35 (45) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har minskat vakansvärdet med 1 (föregående år ökat 4) miljon kronor netto. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 171 (139) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hysesavtal med ett hyresvärde om 93 (120) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 90 (119) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 3 (1) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 51 miljoner kronor under 2023. Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 39 (29) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 34 miljoner kronor sker under 2023. Det justerade vakansvärdet uppgick till 225 (229) miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-mar	2022 jan-dec
Ingående vakans respektive år	171	135
Avflyttningar	54	220
Inflyttningar	-51	-207
Förändring av lämnade rabatter	-4	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-	19
Vakansvärde, försälda fastigheter	-1	-5
Valutakursförändring	1	8
Utgående vakansvärde	171	171
Uppsagt för omförhandling	3	3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	90	104
Uthyrning, ej inflyttat	-39	-49
Justerat utgående vakansvärde	225	229

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 129 (116) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 50 (44) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 23 (20) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv samt prisökningar på uppvärmning och el.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 42 (35) miljoner kronor motsvarande 4,1 % (4,0 %) av periodens hyresintäkter. Kostnadsökningen är en konsekvens av en större organisation.

Sagax hade vid periodens utgång 95 (89) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	39
Finland	28
Frankrike	12
Nederländerna	9
Spanien	6
Tyskland	1
Totalt	95

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2023	19	34	61	51
2024	2	6	16	23
2025	-	-	3	6
2026	-	-	1	2
2027	-	-	1	8
>2027	-	-	-	-
Totalt	21	39	82	90

Vakanser 1 april 2023

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 004	75	8 %	906 000	63 000	7 %
Finland	1 678	59	4 %	1 393 000	56 000	4 %
Frankrike	671	19	3 %	607 000	20 000	3 %
Nederländerna	552	11	2 %	597 000	9 000	2 %
Spanien	210	3	1 %	298 000	6 000	2 %
Tyskland	110	4	3 %	85 000	8 000	9 %
Övriga Europa	12	-	-	6 000	-	-
Totalt	4 237	171	4 %	3 894 000	162 000	4 %

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till –147 (687) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 185 (187) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter –325 (541) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat –16 (138) miljoner kronor. Skatt på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 9 miljoner kronor jämfört med –179 miljoner kronor föregående år. Se även sidan 13 för ytterligare information.

FINANSNETTO

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing, steg till –165 (–110) miljoner kronor till följd av att räntebärande skulder ökat samt att högre marknadsräntor påverkat koncernens upplåning. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,9 % (1,5 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing uppgick oförändrat till –7 (–7) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomt-rättsavgifter och arrendeavgifter.

De finansiella intäkterna uppgick till 164 (39) miljoner kronor och avser huvudsakligen engångsintäkt avseende återköpt obligation om 59 miljoner kronor, finansiell intäkt om 39 miljoner kronor hänförlig till den kortfristiga finansiella leasingfordran som uppstått till följd av den avtalade försäljningen av 36 fastigheter i Spanien samt 45 (26) miljoner kronor i aktieutdelning från börsnoterade aktier, varav utdelning från Nyfosa uppgick till 39 miljoner kronor.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 97 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till –333 (865) miljoner kronor varav orealiserad värdeförändring uppgick till –333 (870) miljoner kronor. Av den orealiserade värdeförändringen var 174 (40) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –508 (830) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se tabell nedan. Se även sidan 12 för ytterligare information.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2023
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	266
Avflyttningar/Omförhandlingar	–92
Allmän marknadsvärdeförändring	–508
Totalt	–333

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –509 (–371) miljoner kronor. Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till –2 (83) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om –450 (–544) miljoner kronor, varav aktieinnehavet i Nyfosa omvärderades med –351 (–560) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 2 (85) miljoner kronor. Övriga finansiella instrument har omvärderats med –59 (5) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 36 (199) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 43 (20) miljoner kronor och en uppskjuten skatteintäkt om 7 (skattekostnad om 179) miljoner kronor. Skattekostnad redovisad i övrigt totalresultat uppgick till 0 (6) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 3 801 (3 279) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 838 (670) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –208 (–195) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –430 (–1 442) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –222 (1 289) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –20 (318) 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. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 25 (20) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 600 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2022. Aktieinnehavet i Nyfosa AB är från och med andra kvartalet beaktat som intresseföretag i prognosen.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat

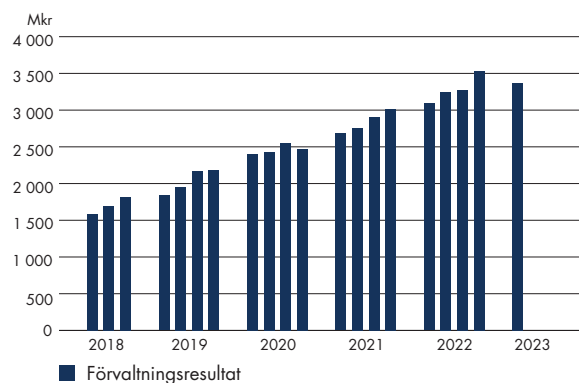
för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Finansiella intäkter hänförliga till den kortfristiga finansiella leasingfordran som uppstått till följd av försäljning av 36 fastigheter i Spanien till hyresgästen ingår med 97 miljoner kronor i beräkningen av finansnettot per 1 april 2023. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 18 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,28 (11,13) kronor.

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

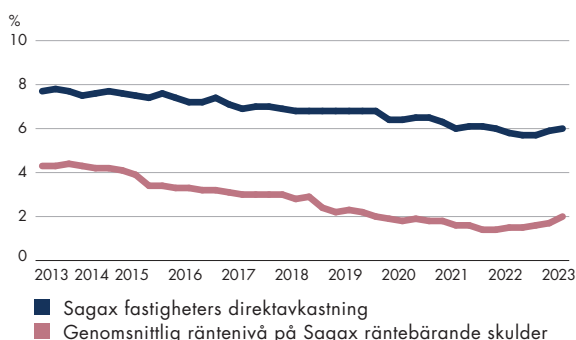
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2023	1 jan 2023
Hyresvärde	4 237	4 195
Vakans	-171	-171
Hyresintäkter	4 065	4 024
Fastighetskostnader	-748	-704
Driftnetto	3 318	3 319
Central administration	-180	-174
Joint venture och intresseföretag	772	818
Finansnetto	-515	-398
Leasingkostnader	-28	-28
Förvaltningsresultat	3 367	3 538
Skatt	-606	-637
Resultat efter skatt	2 761	2 902
– varav ägare av D-aktier	252	252
– varav ägare av A- och B-aktier	2 509	2 650
Framåtriktad direktavkastning, %	6,2	6,3
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,8	6,5

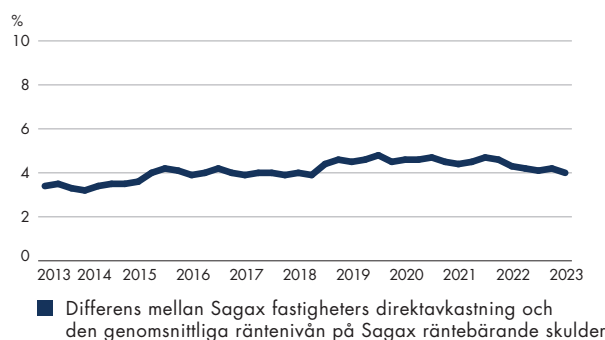
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet omfattade 749 (690) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 894 000 (3 847 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 4 237 (3 608) respektive 4 065 (3 469) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 183 (1 116) miljoner kronor varav 19 (964) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 165 (152) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 56 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 40 miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 61 miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 7 miljoner kronor mot hyres-tillägg. Sammanlagt 6 miljoner kronor investerades i energibesparande åtgärder.

Därutöver har Sagax efter periodens utgång avtalat om förvärv av 15 fastigheter varav fem fastigheter återfinns i Sverige, fyra fastigheter i Finland och övriga fastigheter i Frankrike, Nederländerna och Spanien. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 513 miljoner kronor med en total uthyrningsbar area om 36 400 kvadratmeter.

AVYTTRINGAR

Under perioden har tre fastigheter avyttrats i Frankrike för en sammanlagd köpeskilling om 21 miljoner kronor.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet vid periodens utgång uppgick till 6,0 % (5,8 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2023

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 818	28 %	16 300	115	906 000	63 000	1 004	92 %	929
Finland	18 078	34 %	13 000	218	1 393 000	56 000	1 678	96 %	1 619
Frankrike	8 114	15 %	13 400	192	607 000	20 000	671	97 %	651
Nederländerna	7 263	14 %	12 200	129	597 000	9 000	552	98 %	540
Spanien	3 270	6 %	11 000	84	298 000	6 000	210	99 %	208
Tyskland	1 326	3 %	15 600	9	85 000	8 000	110	97 %	107
Övriga Europa	143	0 %	22 100	2	6 000	–	12	100 %	12
Totalt	53 011	100 %	13 600	749	3 894 000	162 000	4 237	96 %	4 065

Fastighetsinvesteringar januari-mars 2023

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Avyttringar	Nettoinvesteringar
Sverige	15	93	108	59 %	–	108
Finland	1	30	31	17 %	–	31
Frankrike	1	21	22	12 %	–21	0
Nederländerna	1	10	10	6 %	–	10
Spanien	–	10	10	5 %	–	10
Tyskland	1	1	2	1 %	–	2
Övriga Europa	–	–	–	–	–	–
Totalt	19	165	183	100 %	–21	162

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax har en diversifierad avtalsstruktur vilket förbättrar 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 löptid och storlek.

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 250 (2 130) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 241 (2 120) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 87 % (83 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 8 (8) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 11 % (11 %) av Sagax årshyra. Endast 1 (2) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens årshyra. Avtalet svarade för 2 % av koncernens årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	99	2	1	99	14
1–2 %	435	11	8	54	6
< 1 %	3 531	87	2 241	2	4
Totalt	4 065	100	2 250	2	5

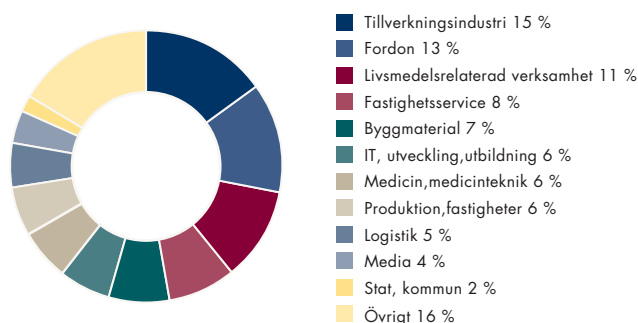
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal	Area, kvm	Mkr	Andel
2023	652	317 000	370	9 %
2024	508	536 000	618	15 %
2025	395	671 000	624	15 %
2026	250	447 000	504	12 %
2027	142	394 000	382	9 %
> 2027	303	1 365 000	1 567	39 %
Totalt	2 250	3 731 000	4 065	100 %

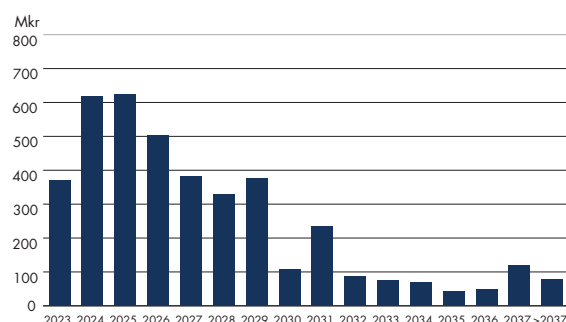
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 15 % (15 %) av hyresintäkterna. Fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning samt livsmedelsrelaterad verksamhet står för 13 % (12 %) respektive 11 % (15 %) av hyresintäkterna. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktstid över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 48 % av årshyran förfaller år 2027 eller senare. Mellan åren 2023 och 2026 förfaller 9–15 % av årshyran per år.

Fördelning av kontrakterad årshyra



Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 749 (690) fastigheter fastställdes per 31 mars 2023 till 53 011 (48 403) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har ökat med 501 (350) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till –333 (870) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om –0,6 %. Under samma period var den vägda inflationen 1,3 % i de marknader där Sagax är verksamma. Den reala värdeförändringen uppgick således till –1,9 %.

Av den orealiserade värdeförändringen var 174 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –508 miljoner kronor huvudsakligen relaterat till antaganden om högre drift- och underhållskostnader, höjda direktavkastningskrav samt höjd stämpelskatt i Nederländerna.

Höjda räntor och försämrade finansieringsvillkor fortsätter att påverka likviditeten i fastighetsmarknaden negativt. Ett antal transaktioner inom Sagax marknadssegment har genomförts under kvartalet, men jämfört med tidigare år är omsättningen låg. Osäkerheten i värdebedömningarna är således fortsatt högre än normalt.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 97 % av fastighetsvärdet har per 31 mars 2023 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2022 sidan 96.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

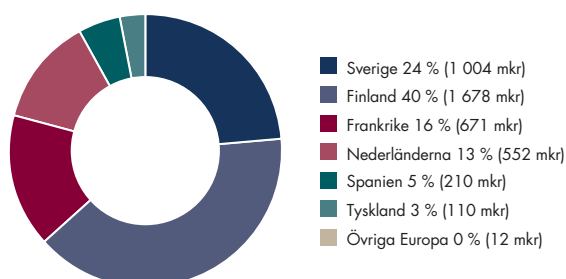
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,8–16,1 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,8–16,1 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

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

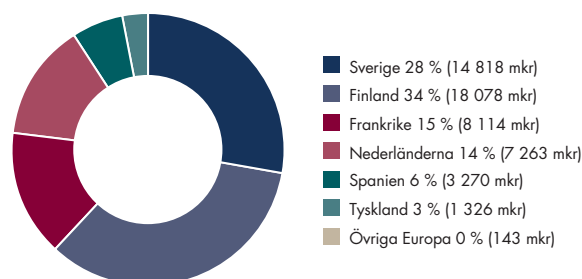
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2022	52 682	751
Förvärv av fastigheter	19	1
Investeringar i befintligt bestånd	165	
Avyttring av fastigheter	–21	–3
Omräkningseffekt valuta	501	
Orealiserad värdeförändring	–333	
Fastighetsbestånd 31 mars 2023	53 011	749

Koncernens hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som Sagax inte har kapacitet att nå men som bedömts som attraktiva för aktieägarna. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 3 230 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 2 487 miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 10 815 (10 504) miljoner kronor varav 91 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB.

Under perioden bidrog dessa investeringar med sammanlagt 185 (187) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 114 (135) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till –325 (541) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till –16 (138) miljoner kronor.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

Sagax äger indirekt 15 % av Hemsö, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. För mer information se www.hemso.se.

Söderport Property Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 75 % av Söderports hyresvärde om 1 073 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 mars 2023.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

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

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger 21,3 % av rösterna och 15,8 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 451 miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 179 (1 996) miljoner kronor. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 488 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 19,8 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 894 miljoner kronor per 31 mars 2023. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger 24,0 % av rösterna och 21,8 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 605 miljoner kronor och det redovisade värdet till 639 (517) miljoner kronor. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 125 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 7,1 miljarder kronor per 31 mars 2023. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2023, jan – mar	2022, jan – mar	2023, jan – mar	2022, jan – mar	2023, jan – mar	2022, jan – mar
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	–75	261	–59	265	–5	23
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	74	73	57	58	8	8
Hyresintäkter, mkr	1 183	983	256	220	24	23
Förvaltningsresultat, mkr	580	572	113	123	16	16
Periodens resultat, mkr	–463	1 934	–119	579	–11	46
	31 mar 2023	31 mar 2022	31 mar 2023	31 mar 2022	31 mar 2023	31 mar 2022
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 855	4 922	2 821	2 754	314	314
Antal fastigheter	484	458	84	84	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	84 784	79 987	14 058	13 850	1 581	1 553
Uthyrningsbar area, kvm	2 415 000	2 286 000	770 000	761 000	184 000	184 000
Hyresduration, år	9,5	9,6	4,1	4,4	6,3	6,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	94	95	100	100
Räntebärande skulder, mkr	50 535	44 375	7 007	6 606	866	872
Kapitalbindning, år	6,1	6,6	2,2	2,2	1,7	2,7
Räntebindning, år	5,3	5,8	1,6	2,1	2,5	1,9
Marknadsvärde för derivat, mkr	87	309	131	8	–	–

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 mars 2023 till 33 300 (32 783) miljoner kronor. Under det första kvartalet 2023 har eget kapital minskat till följd av ett totalresultat om –163 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 32 544 (27 948) miljoner kronor. Motsvarande 30 293 (26 877) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 399 (228) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 26 563 (26 528) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av företagscertifikat om 1 871 (1 296) miljoner kronor samt skuld till banker om 4 111 (124) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 88 % (100 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 6,0 (7,3) gånger och belåningsgraden uppgick till 45 % (42 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 7,2 (6,9) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,8 (6,5) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 9 för mer information.

Totalt har 3 214 (3 151) miljoner kronor upptagits i lån under perioden. Totalt 3 359 (1 787) miljoner kronor har amorterats under perioden varav 2 315 miljoner kronor avser förtidsinlösen av obligationslån. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 25 120 (18 422) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,1 (4,1) år respektive 3,7 (4,3) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 1,9 % (1,5 %) inklusive effekter av derivatinstrument per balansdagen.

Av Sagax räntebärande skulder löper 26 269 (26 028) miljoner kronor, motsvarande 81 % (93 %) med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 2 040 (2 016) miljoner kronor motsvarande 6,3 % av räntebärande skulder.

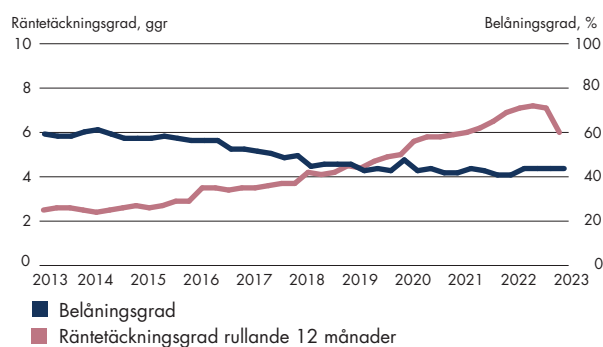
Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2023

Förfallår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2023	5 475	3,6 %	12 %	836	3 %
2024	3 763	2,0 %	12 %	4 005	12 %
2025	4 524	2,2 %	14 %	5 023	15 %
2026	3 368	1,8 %	10 %	3 988	12 %
2027	4 176	2,7 %	13 %	6 777	21 %
> 2027	11 239	0,9 %	37 %	11 915	37 %
Summa/genomsnitt	32 544	1,9 %	100 %	32 544	100 %

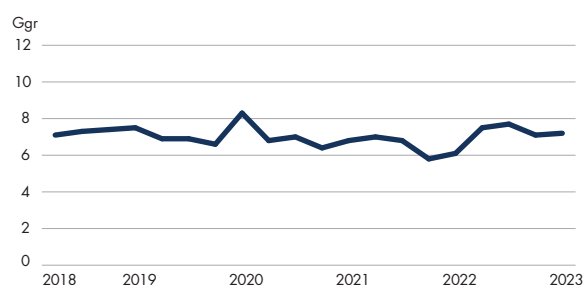
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	31 mar 2023	31 mar 2022
Räntebärande skulder	32 544	27 948
Räntebärande tillgångar	–779	–643
Börsnoterade instrument	–6 591	–8 481
Likvida medel	–56	–402
Nettoskuld	25 120	18 422

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 31 mars 2023 uppgick till –973 (3 148) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för

certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 7 578 (7 578) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 31 mars 2023

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp mkr	Skuld, mkr	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2019-2023	Fast ränta	250	250	1,18 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
2019-2023	Rörlig ränta	500	500	4,27 % ¹⁾	Stibor 3M+0,9 %	2023-06-16	XS2093119175
Summa/genomsnitt		750	750	3,24 %			

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024	Fast ränta	294	294	2,10 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025	Fast ränta	400	401	2,05 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2022-2026	Fast ränta	300	299	1,78 %	1,63 %	2026-02-24	XS2447539060
2020-2027	Fast ränta	300	298	1,26 %	1,13 %	2027-01-30	XS2112816934
2021-2028	Fast ränta	500	497	0,88 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
2021-2029	Fast ränta	500	500	1,01 %	1,00 %	2029-05-17	XS2342227837
Summa/genomsnitt		2 294	2 289	1,44 %			

1) Stibor fastställd 2023-03-16.

Derivatavtal 31 mars 2023

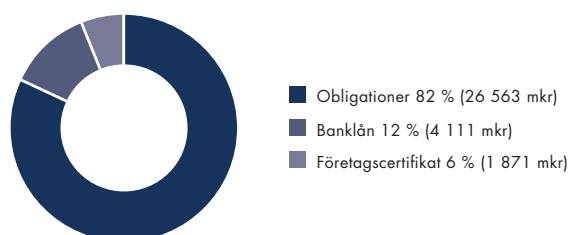
Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2023	Marknadsvärde 31 dec 2022	Periodens förändring
Nominella ränteswappar ¹⁾	934	4,7	0	2	–1
Räntetak	1 229	0,4	12	12	–1
Valutatermin	–	–	–	–	–
Summa	2 164	2,1	12	14	– 2

1) Inklusive avtalade ränteswappar om nominellt 124 miljoner kronor med start 29 juni 2023.

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	31 mar 2023	31 dec 2022
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa3, Positive outlook	Baa3, Positive outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	36 %	35 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	20,6 x	12,7 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	5 %	3 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



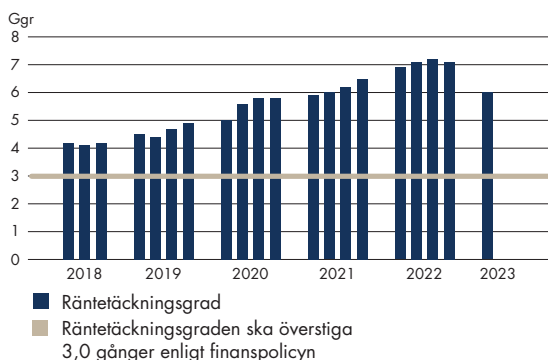
FINANSPOLICY

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

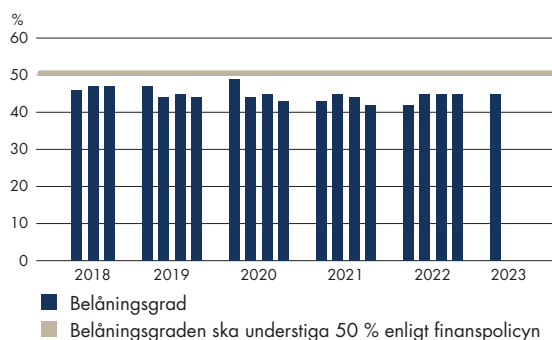
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

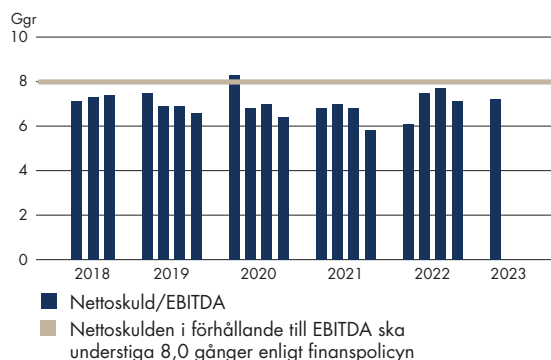
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens slut uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 417 (379) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 704 (643) miljoner kronor och består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 582 (531) miljoner kronor med en löptid till 2024-12-31 samt reverser värderade till 121 (112) miljoner kronor som ställts ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument består av börsnoterade aktier och obligationer och uppgår till 3 609 (4 509) miljoner kronor. Börsnoterade aktier som inte utgör innehav i intresseföretag redovisas till balansdagens stängningskurser och uppgick till 3 287 (4 465) miljoner kronor. Aktier i Nyfosa AB redovisas till 2 952 (3 634) miljoner kronor motsvarande en stängningskurs om 72,00 (134,80) kronor per aktie. Aktier i Cibus

Nordic Real Estate AB redovisas till 301 (698) miljoner kronor motsvarande en stängningskurs om 108,30 (251,20) kronor per aktie. Därutöver har Sagax investerat i börsnoterade obligationer som vid perioden slut redovisas till 323 (44) miljoner kronor.

KORTFRISTIG FINANSIELL LEASINGFORDRAN

Kortfristig finansiell leasingfordran uppgår till 2 044 (-) miljoner kronor och avser 36 fastigheter i Spanien som avyttrats till Coop Group. Avyttringen redovisas som kortfristig finansiell leasingfordran i enlighet med IFRS 16 då köparen även är hyresgäst i fastigheterna. Redovisad kortfristig finansiell leasingfordran per första kvartalet 2023 avser köpeskillingen om 2 030 miljoner kronor samt upplupen leasingränta om 13 miljoner kronor.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgår till 888 (795) miljoner kronor och består huvudsakligen av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 434 (334) miljoner kronor samt hyresfordringar uppgående till 213 (168) miljoner kronor.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	1 007	885	3 696	3 818
Övriga intäkter	4	6	31	29
Driftskostnader	-103	-98	-346	-352
Underhållskostnader	-25	-18	-84	-91
Fastighetsskatt	-50	-44	-178	-185
Övriga fastighetskostnader	-23	-20	-87	-90
Driftnetto	809	712	3 032	3 129
Central administration	-42	-35	-174	-180
Resultat från joint venture och intresseföretag	-147	687	1 375	540
– varav förvaltningsresultat	185	187	766	764
– varav värdeförändringar	-341	679	852	-168
– varav skatt	9	-179	-351	-163
– varav övrigt	–	–	108	108
Finansiella intäkter	164	39	235	359
Finansiella kostnader	-165	-110	-492	-548
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-7	-7	-28	-28
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	611	1 286	3 948	3 273
– varav förvaltningsresultat	943	786	3 339	3 497
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	–	-6	-12	-7
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-333	870	1 709	505
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	5	–	3	8
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-514	-371	-2 343	-2 487
Resultat före skatt	-232	1 780	3 305	1 293
Uppskjuten skatt	7	-179	-523	-337
Aktuell skatt	-43	-20	-63	-85
Periodens resultat	-267	1 581	2 718	871
<i>Övrigt totalresultat</i>				
<i>– poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	222	219	1 478	1 481
Andel övrigt totalresultat för joint venture	2	8	27	21
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-120	-110	-878	-888
Skatt på poster som kan komma att återföras	0	6	-42	-48
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	104	123	585	566
Totalresultat för perioden	-163	1 704	3 303	1 437
Resultat per A- och B-aktie, kr	-1,04	4,78	7,76	1,94
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	-1,04	4,77	7,75	1,94
Resultat per D-aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	318,0	317,7	317,8	318,0
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	318,5	318,1	318,3	318,4
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	53 011	48 403	52 655
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	–	27
Leasingavtal nyttjanderätt	417	379	380
Joint venture och intresseföretag	10 815	10 504	11 022
Derivat	12	9	14
Räntebärande långfristiga fordringar	704	643	746
Övriga anläggningstillgångar	154	119	146
Summa anläggningstillgångar	65 112	60 057	64 991
Börsnoterade instrument	3 609	4 509	3 891
Kortfristig finansiell leasingfordran	2 044	–	2 008
Övriga omsättningstillgångar	888	795	865
Kassa och bank	56	402	76
Summa omsättningstillgångar	6 598	5 707	6 840
Summa tillgångar	71 711	65 764	71 831
Eget kapital	33 300	32 783	33 463
Långfristiga räntebärande skulder	26 315	26 588	29 820
Uppskjuten skatteskuld	3 801	3 279	3 779
Derivat	–	1	–
Leasingskuld nyttjanderätt	417	379	380
Övriga långfristiga skulder	307	217	299
Summa långfristiga skulder	30 840	30 464	34 278
Företagscertifikat	1 871	1 296	1 572
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 359	64	902
Övriga kortfristiga skulder	1 341	1 155	1 616
Summa kortfristiga skulder	7 571	2 515	4 090
Summa eget kapital och skulder	71 711	65 764	71 831

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	-232	1 780	3 305	1 293
Värdetförändringar på finansiella instrument	509	371	2 341	2 479
Värdetförändringar på fastigheter	333	-865	-1 697	-499
Resultat från joint venture och intresseföretag	147	-687	-1 375	-540
Utdelning från joint venture och intresseföretag	114	135	577	556
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	11	11	44	44
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-13	-16	-31	-28
Betald skatt	-32	-59	-149	-122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	838	670	3 015	3 183
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	196	-30	-159	68
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-404	-165	371	133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	630	474	3 227	3 383
Förvärv av fastigheter	-19	-964	-3 202	-2 257
Försäljning av fastigheter	21	-6	47	74
Investeringar i befintliga fastigheter	-164	-152	-715	-727
Förvärv av börsnoterade aktier	-25	-237	-1 617	-1 405
Försäljning av börsnoterade aktier	69	-	-	69
Förvärv av finansiella instrument	-235	-	-106	-341
Avyttring av finansiella instrument	18	-	44	62
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-50	-	-29	-79
Avyttring av joint venture och intresseföretag	-	-	3	3
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-	-40	-238	-198
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-	-24	-64	-40
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-46	-20	-58	-85
Minskning av övriga anläggningstillgångar	-	-	33	33
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430	-1 442	-5 902	-4 890
Emission av B-aktier avseende incitamentsprogram	-	-	15	15
Inlösen av preferensaktier	-	-	-	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-63	-63	-935	-935
Upptagna lån	3 214	3 151	7 631	7 694
Amorterade lån	-3 359	-1 787	-4 050	-5 621
Lösen av finansiella instrument	-	-	16	16
Minskning av övriga långfristiga skulder	-14	-11	-23	-25
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	-	11	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222	1 289	2 666	1 155
Periodens kassaflöde	-21	320	-10	-352
Kursdifferens i likvida medel	1	-2	2	5
Förändring av likvida medel	-20	318	-8	-347
Likvida medel vid periodens ingång	76	84	84	402
Likvida medel vid periodens utgång	56	402	76	56

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 2021	780	3 578	493	26 228	31 079
Periodens resultat januari-mars 2022	–	–	–	1 581	1 581
Övrigt totalresultat januari-mars 2022	–	–	122	–	122
Totalresultat för perioden	–	–	122	1 581	1 703
Eget kapital 31 mars 2022	780	3 578	615	27 809	32 783
Periodens resultat april-december 2022	–	–	–	1 137	1 137
Övrigt totalresultat april-december 2022	–	–	463	–	463
Totalresultat för perioden	–	–	463	1 137	1 600
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	38	–	–	39
Aktieutdelning	–	–	–	–935	–935
Transaktioner med aktieägare	1	38	–	–935	–896
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–31	–31
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Eget kapital 31 december 2022	781	3 616	1 078	27 988	33 463
Periodens resultat januari-mars 2023	–	–	–	–267	–267
Övrigt totalresultat januari-mars 2023	–	–	104	–	104
Totalresultat för perioden	–	–	104	–267	–163
Eget kapital 31 mars 2023	781	3 616	1 182	27 721	33 300

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning	32	26	118
Administrationskostnader	-30	-30	-125
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	2	-4	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1 863
Resultat från andelar i joint venture	-	-	109
Finansiella intäkter	249	79	1 314
Finansiella kostnader	-116	-181	-1 305
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	135	-106	1 974
Bokslutsdispositioner	-	-	35
Skatt	-	-	-7
Periodens resultat	135	-106	2 002

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Fordringar på koncernföretag	683	1 737	1 714
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13 378	13 066	13 378
Summa anläggningstillgångar	14 062	14 804	15 093
Kassa och bank	-	149	-
Fordringar på koncernföretag	24 059	20 591	25 044
Övriga omsättningstillgångar	23	77	29
Summa omsättningstillgångar	24 083	20 817	25 073
Summa tillgångar	38 145	35 622	40 166
Eget kapital	5 412	4 107	5 278
Obeskattade reserver	22	30	22
Långfristiga räntebärande skulder	7 414	9 052	9 935
Skulder till koncernföretag	18 294	18 107	18 111
Uppskjuten skatteskuld	5	4	5
Summa långfristiga skulder	25 713	27 163	28 050
Kortfristiga räntebärande skulder	1 937	1 296	1 670
Skulder till koncernföretag	4 955	2 845	4 847
Övriga kortfristiga skulder	106	180	298
Summa kortfristiga skulder	6 998	4 321	6 815
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	38 145	35 622	40 166

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	234	213	193	174	-73	336	-	-	120	510
Finland	402	341	315	264	-66	37	-	-6	248	295
Frankrike	156	126	120	101	37	164	0	-	157	265
Nederländerna	135	108	118	94	-227	260	-	-	-109	355
Spanien	53	72	48	65	-3	89	-	-	44	154
Tyskland	25	22	24	21	1	-15	-	-	25	6
Övriga Europa	3	3	3	2	-2	-1	-	-	1	1
Ej fördelat	-	-	-11	-10	-	-	-	-	-11	-10
Totalt	1 007	885	809	712	-333	870	0	-6	476	1 577

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2023 31 mar	2022 31 mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 818	14 166	93	52	15	22	-	-
Finland	18 078	15 793	30	67	1	175	-	-
Frankrike	8 114	5 971	21	7	1	369	-21	-
Nederländerna	7 263	6 624	10	9	1	200	-	-
Spanien	3 270	4 507	10	18	-	145	-	-
Tyskland	1 326	1 210	1	-	1	52	-	-
Övriga Europa	143	132	-	-	-	-	-	-
Totalt	53 011	48 403	165	152	19	965	-21	-

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,0	5,8	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8
Överskottsgrad, %	80	80	82	83	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	96	95	96	95	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	95	95	95
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 894	3 847	3 895	3 759	3 480	3 022	2 850
Antal fastigheter vid periodens utgång	749	690	751	673	673	553	512
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	5,6	5,7	5,9	6,6	6,7	6,8
Avkastning på eget kapital, %	-3,2	19,8	8,4	36,6	17,8	23,7	23,7
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,5	1,7	1,4	1,8	1,9	2,2
Räntebindning inkl. derivat, år	3,1	4,1	3,2	4,0	3,4	3,5	3,0
Kapitalbindning, år	3,7	4,3	3,7	4,3	3,4	3,8	3,6
Soliditet, %	46	50	47	50	48	48	46
Belåningsgrad, %	45	42	45	42	43	44	47
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,8	6,5	6,5	5,4	6,4	6,6	7,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,2	6,9	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	7,3	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	20,6	11,1	12,7	9,4	6,4	5,3	4,3
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	238,80	287,00	236,50	305,00	169,60	136,20	65,70
Substansvärde (NAV), kr	106,28	103,30	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22
Eget kapital, kr	90,81	89,29	91,33	83,93	55,19	46,86	35,70
Eget kapital efter utspädning, kr	90,67	89,14	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67
Resultat, kr	-1,04	4,78	7,76	30,09	10,80	12,15	9,24
Resultat efter utspädning, kr	-1,04	4,77	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24
Förvaltningsresultat, kr	2,77	2,27	9,71	8,01	6,63	5,51	4,31
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,76	2,27	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Kassaflöde, kr	2,43	1,91	8,69	6,59	6,10	4,86	3,95
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,43	1,91	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95
Utdelning per aktie, kr (2022 föreslagen)	-	-	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	318,0	317,7	318,0	317,7	317,3	317,1	316,8
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	318,5	318,2	318,5	318,0	317,9	317,5	317,1
Genomsnittligt antal, miljoner	318,0	317,7	317,8	317,5	317,1	316,9	316,7
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,5	318,1	318,3	318,0	317,7	317,3	316,9
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,20	32,30	26,70	33,40	32,05	36,35	31,70
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2022 föreslagen)	-	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	125,8	107,8	101,9
Genomsnittligt antal, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,2	118,4	105,7	83,0

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 31–32.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 23 350 (23 072) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 79 257 (95 298) miljoner kronor.

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

Totalt fanns 446 281 346 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,4 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2020-2023, 2021-2024 respektive 2022-2025. Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprogramms inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX)

under respektive treårsperiod. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 10,19 (8,49) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 23,4 (33,8).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 90,67 (89,14) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 106,28 (103,30) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 263 % (322 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 225 % (278 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 mar 2023	31 mar 2022	31 mar 2023	31 mar 2022	31 mar 2023	31 mar 2022
A-aktier	239,00	289,00	1	2	0,3	0,6
B-aktier	238,80	287,00	27	33	79,0	101,2
D-aktier	26,20	32,30	56	69	7,4	10,9

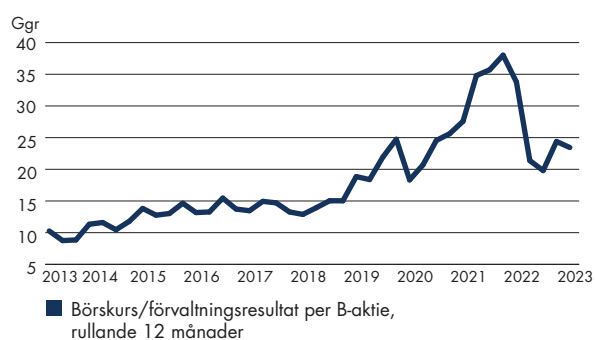
Nyckeltal per B-aktie

	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	238,80	287,00	236,50	305,00	169,60	136,20	64,70
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	10,19	8,49	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	9,20	7,39	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95
Eget kapital efter utspädning, kr	90,67	89,14	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67
Substansvärde, kr	106,28	103,30	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	23,4	33,8	24,4	38,2	25,6	24,7	15,0
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	25,9	38,8	27,3	46,4	27,9	28,0	16,4
Börskurs/Eget kapital, %	263	322	259	364	308	292	182
Börskurs/Substansvärde, %	225	278	222	311	255	240	147

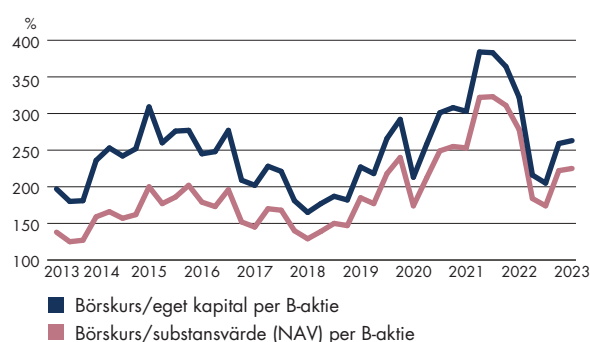
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader

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 31 mars 2023

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	16 546	Privatpersoner bosatta i Sverige	21 290	9 %	Sverige	22 005	84 %
501–1 000	1 932				USA	60	7 %
1 001–2 000	1 467	Privatpersoner bosatta utomlands	130	0 %	Storbritannien	73	2 %
2 001–5 000	1 481				Irland	9	1 %
5 001–10 000	681	Företag/institutioner i Sverige	715	75 %	Luxemburg	46	1 %
10 001–50 000	845				Övriga	1 157	4 %
50 001–	398	Företag/institutioner utomlands	1 215	15 %			
Totalt	23 350	Totalt	23 350	100 %	Totalt	23 350	100 %

Största aktieägare 31 mars 2023¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	17,6 %	29,9 %
Staffan Salén med bolag	5 637 309	31 598 279	95 600	8,4 %	12,9 %
Fjärde AP-fonden	805 716	15 178 462	9 685 293	5,8 %	4,8 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	5,4 %	3,5 %
Avanza Pension	47 598	718 717	11 895 478	2,8 %	1,9 %
SEB Fonder	–	11 830 233	–	2,7 %	1,7 %
Vanguard	–	7 003 260	4 735 173	2,6 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	9 706 873	975 819	2,4 %	1,6 %
Handelsbanken Fonder	–	7 958 994	888 838	2,0 %	1,3 %
Rutger Arnhult med bolag	–	306 824	8 148 173	1,9 %	1,2 %
BlackRock	–	7 475 878	6 954	1,7 %	1,1 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 957 045	–	1,7 %	1,7 %
Norges Bank	–	4 317 985	2 940 130	1,6 %	1,1 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Erik Selin med bolag	1 174 959	1 735 554	2 017 055	1,1 %	2,3 %
Lannebo Fonder	–	4 175 435	–	0,9 %	0,6 %
Patrik Brummer	–	–	4 066 666	0,9 %	0,6 %
Andra AP-fonden	–	4 006 316	–	0,9 %	0,6 %
Folksam	–	3 400 284	–	0,8 %	0,5 %
Odin Fonder	–	3 337 385	–	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 406 582	209 518 878	50 555 179	63,3 %	70,8 %
Övriga aktieägare	4 159 176	81 935 381	75 706 150	36,3 %	29,2 %
Delsumma	26 565 758	291 454 259	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 565 758	293 454 259	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 012 565	103 606 618	6 598 790	29,2 %	45,4 %

1) Aktieägarstruktur per 31 mars 2023 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 aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 565 758	1,0	26 565 758,00	39 %	6 %
B-aktier	293 454 259	0,1	29 345 425,90	43 %	66 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	28 %
Summa	446 281 346		68 537 316,80	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 lämna information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Därutöver är Sagax exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga bedömningar har fastigheter motsvarande 97 % av fastighetsvärdet per 31 mars 2023 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med viss osäkerhet.

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansiering består primärt av eget kapital och 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 31 mars 2023, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 7 800 (6 173) miljoner

kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 23 % (19 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser, 1 euro motsvarade 11,28 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,51 kronor. Intäcks- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,20 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,50 kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

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

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

ÖVRIGA RISKER

Rysslands invasion av Ukraina, ökad inflation och stigande marknadsräntor har haft en negativ effekt på de finansiella marknaderna med bland annat stigande lånemarginaler och ökad volatilitet som följd. Därigenom har även fastighetsmarknaden påverkats negativt. Bolaget följer utvecklingen för att identifiera och, om möjligt, bemöta eventuella risker.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2022, på sidorna 50-53.

Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2023 31 mar	2022 31 mar
Förvaltningsfastigheter	3 374	3 299
Övriga tillgångar	307	106
Summa tillgångar	3 681	3 405
Räntebärande skulder	2 687	2 600
Övriga skulder	303	211
Summa skulder	2 990	2 811
Nettoexponering	692	594

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-10 602	-5 301	0	5 301	10 602
Belåningsgrad, %	53	49	45	42	39

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 819/+1 979
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 113/+1 139
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 269/-2 329
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-337/+333

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	5,8	6,0	ET	ET

Känslighetsanalys per 31 mars 2023¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+42/-42	+34/-34	+34/-34
Hysesintäkter	+/-1 %	+41/-41	+33/-33	+33/-33
Fastighetskostnader	+/-1 %	-7/+7	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-13/+13	-10/+10	-10/+10
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-41/+41	-32/+32	-32/+32
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+219/-219	+176/-176	+786/-786
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2023	+/-10 %	+37/-37	+30/-30	+30/-30

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Övriga upplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2022 och ska läsas tillsammans med denna.

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 27 i årsredovisningen för 2022. Inga materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2022.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Sagax har per 19 april 2023 frånträtt 36 fastigheter i Spanien. Köparen är Coop Group, ett av Schweiz största detalj- och grossistföretag, som via dotterbolag var hyresgäst i fastigheterna. Avtal om försäljningen ingicks under december 2022 och transaktionen har redovisats som kortfristig finansiell leasingfordran i balansräkningen och medfört en finansiell intäkt i enlighet med IFRS 16. Sagax kommer att redovisa hela den återstående finansiella intäkten om 9 miljoner euro under andra kvartalet 2023 i koncernens resultaträkning med anledning av att frånträde skett.

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 9 maj 2023
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentlig-görande den 9 maj 2023, klockan 12:15, CEST.

Kalendarium

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Delårsrapport januari-juni 2023	17 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	16 februari 2024

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

Juni 2023¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 juni 2023
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 juni 2023
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2023

September 2023¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 september 2023
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2023
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 september 2023

December 2023¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 december 2023
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2023
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 december 2023

Mars 2024¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 mars 2024
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 mars 2024
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 mars 2024

¹⁾ Av styrelsen föreslagna

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomträttsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
EURIBOR	EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna erbjuder varandra för utlåning i euro.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomträttsavgälder, i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag rullande 12 månader.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld, framåtriktad åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
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.

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 instrument.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelser minskade med börsnoterade aktier och likvida medel.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med börsnoterade aktier 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 instrument 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 i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture och intresseföretag, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
STIBOR	STIBOR (Stockholm Interbank Offered Rate) är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker erbjuder varandra för utlåning i svenska kronor.	Ej alternativt nyckeltal.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Totalavkastning på aktie	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.	Nyckeltalet åskådliggör den totala avkastning som kommit aktieägarna till godo.
Totalavkastning på fastigheter	Summan av justerat driftnetto och realiserad värdeförändring på fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för realiserade värdeförändringar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple net-avtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	-267	1 581	2 718
Tillägg för omräkning till årsvärde	-802	4 743	-
Justerat resultat efter skatt	-1 070	6 324	2 718
Genomsnittligt eget kapital	33 381	31 931	32 272
Avkastning på eget kapital	-3,2 %	19,8 %	8,4 %

Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	943	786	3 339
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 829	2 358	-
Finansiella kostnader	173	117	520
Tillägg för omräkning till årsvärde	518	351	-
Resultat före finansiella kostnader	4 463	3 612	3 859
Genomsnittligt totalt kapital	71 771	64 099	67 133
Avkastning på totalt kapital	6,2 %	5,6 %	5,7 %

Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	3 731	3 706	3 719
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 894	3 847	3 895
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	96 %	95 %

Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	32 545	27 948	32 294
Totala tillgångar	71 711	65 762	71 831
Belåningsgrad	45%	42 %	45%

Direktavkastning			
Driftnetto	809	712	3 032
Återläggning av tomträttsavgäld	-7	-7	-25
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 406	2 115	-
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	-56	20	-77
Valutaomräkning till balansdagskurs	18	-34	112
Justerat driftnetto	3 170	2 806	3 042
Fastigheternas redovisade värde	53 011	48 403	52 682
Direktavkastning	6,0%	5,8 %	5,8%

EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	3 129	2 682	3 032
Central administration	-180	-153	-174
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	556	135	577
EBITDA	3 505	2 664	3 435

Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital	33 300	32 783	33 463
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	28 881	28 364	29 044
Antal aktier, st	318 020 017	317 653 595	318 020 017
Antal aktier efter utspädning, st	318 512 657	318 187 942	318 459 519
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	90,81	89,29	91,33
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	90,67	89,14	91,20

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	4 065	3 469	4 024
Hyresvärde	4 237	3 608	4 195
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 318	2 859	3 319
Återläggning av tomträttsavgäld	-28	-28	-25
Justerat driftnetto	3 290	2 831	3 294
Fastigheternas bokförda värde	53 011	48 403	52 682
Framåtriktad direktavkastning	6,2 %	5,8 %	6,3 %

Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 318	2 859	3 319
Central administration	-180	-153	-174
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	556	135	577
Framåtriktad EBITDA	3 694	2 841	3 722

Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	-267	1 581	2 718
Skatt	27	378	937
Värdeförändringar	1 184	-1 173	-316
Förvaltningsresultat	943	786	3 339

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat	943	786	3 339
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Justerat förvaltningsresultat	880	723	3 086
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,76	2,27	9,70

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat	3 497	2 953	3 339
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	3 244	2 700	3 086
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	10,19	8,49	9,70
Antal A- och B-aktier efter utspädning	318 406 463	317 862 541	318 301 177
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	8,49	6,95	7,99
Årlig tillväxttakt %	20 %	22 %	21 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd			
Hyresintäkter	1 007	885	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-74	-57	ET
Valutajustering ¹⁾	-	46	ET
Övrig justering	-	-	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	934	874	ET

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

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie			
Resultat före skatt	-232	1 780	3 305
Ej kassaflödespåverkande poster	1 101	-1 052	-141
Betald skatt	-32	-59	-149
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Kassaflöde	774	607	2 762
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,43	1,91	8,68

Nettoskuld

Se sid 14.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	32 545	27 948	32 294
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ¹⁾	-2 981	-3 972	-3 141
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-3 287	-4 465	-3 786
Likvida medel	-56	-402	-76
Nettoskuld enligt EMTN-program	26 221	19 110	25 291

Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	26 221	19 110	25 291
Totala tillgångar	71 711	65 762	71 831
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	37 %	29 %	35 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	25 120	18 422	24 364
EBITDA rullande 12 månader	3 505	2 664	3 435
Nettoskuld/EBITDA	7,2 x	6,9 x	7,1 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	25 120	18 422	24 364
EBITDA, framåtriktad	3 694	2 841	3 722
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,8 x	6,5 x	6,5 x

Nettoskuld/Totala tillgångar

Nettoskuld	25 120	18 422	24 364
Totala tillgångar	71 711	65 762	71 831
Nettoskuld/Totala tillgångar	35 %	28 %	34 %

Resultat per A- och B-aktie²⁾

Resultat efter skatt	-267	1 581	2 718
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Justerat resultat efter skatt	-331	1 518	2 465
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	-1,04	4,77	7,75

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	943	786	3 339
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-185	-187	-766
Utdelning från joint venture och intresseföretag	114	135	577
Finansiella kostnader	173	117	520
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	1 045	851	3 670
Räntetäckningsgrad	6,0 x	7,3 x	7,1 x

Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program

Förvaltningsresultat	943	786	3 339
Finansnetto	48	77	285
Förvaltningsresultat före finansnetto	991	863	3 624
Räntetäckningsgrad	20,6 x	11,1 x	12,7 x

Soliditet

Eget kapital	33 300	32 783	33 463
Totala tillgångar	71 711	65 762	71 831
Soliditet	46%	50 %	47%

Substansvärde (NAV)

Eget kapital	33 300	32 783	33 463
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-12	-8	-14
Återläggning av uppskjuten skatt	4 004	3 529	3 990
Återläggningar hänförliga till joint venture	978	984	930
Substansvärde (NAV)	33 851	32 869	33 950
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	106,28	103,30	106,61

Säkerställda skulder/Totala tillgångar

Säkerställda skulder	3 849	87	1 895
Totala tillgångar	71 711	65 762	71 831
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	5 %	0 %	3 %

Överskottsgrad

Driftnetto	809	712	3 032
Hyresintäkter	1 007	885	3 696
Överskottsgrad	80 %	80 %	82 %

1) Avser börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag.
Intresseföretag redovisas i balansräkningen enligt kapitalandelsmetoden.
2) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2023 uppgick till 3 894 000 kvadratmeter fördelat på 749 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