

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2023

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – juni 2023

FÖRSTA HALVÅRET 2023

- Hyresintäkterna ökade med 15 % till 2 048 miljoner kronor (1 787 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 956 (1 620) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 22 % till 5,74 (4,69) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –1 367 (3 113) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –707 (–2 194) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till –214 (1 742) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 8 % till 1 782 (1 643) miljoner kronor motsvarande 5,19 (4,77) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 1 390 (2 578) miljoner kronor varav 1 096 (2 263) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

ANDRA KVARTALET 2023

- Hyresintäkterna ökade med 15 % till 1 040 miljoner kronor (902 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 % till 1 014 (834) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 23 % till 2,97 (2,42) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –708 (1 707) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –182 (–1 961) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 53 (161) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 3 % till 944 (973) miljoner kronor motsvarande 2,76 (2,85) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 1 228 (1 462) miljoner kronor varav 1 078 (1 299) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- På Nyfosas årsstämma den 25 april 2023 invaldes Sagax verkställande direktör som ny ledamot i Nyfosas styrelse. Genom sådant inval bedöms Sagax få betydande inflytande i Nyfosa och därmed redovisas aktieinnehavet som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden.
- Sagax har genomfört en riktad nyemission av 10 000 000 stamaktier av serie B. Emissionen har tillfört bolaget 2 040 miljoner kronor.

JUSTERAD 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 3 800 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 3 600 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för 2022.

Nyckeltal i urval¹⁾²⁾

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,74	4,69	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Förändring jämfört med föregående år, %	22	22	21	21	20	28	16
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	–1,07	5,08	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,8	7,5	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	8,3	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43	45	45	42	43	44	47
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	55 476	52 004	52 682	46 067	37 548	32 625	29 024
Fastigheternas direktavkastning, %	6,2	5,7	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8

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 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	2 %	19 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	22 %	22 %

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

Fastighetsförvärv 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 kompletteringsförvärv 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

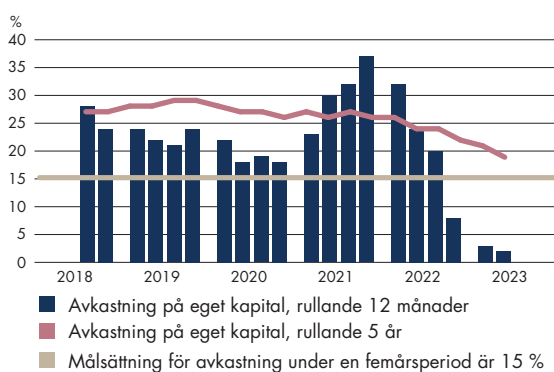
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

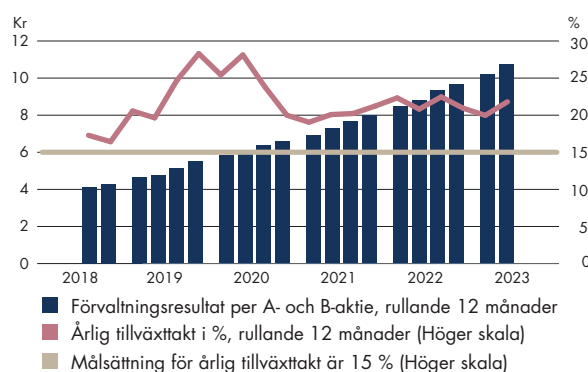
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagcertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar Sagax banklån i euro och i svenska kronor 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 samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Sagax genomför löpande åtgärder 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

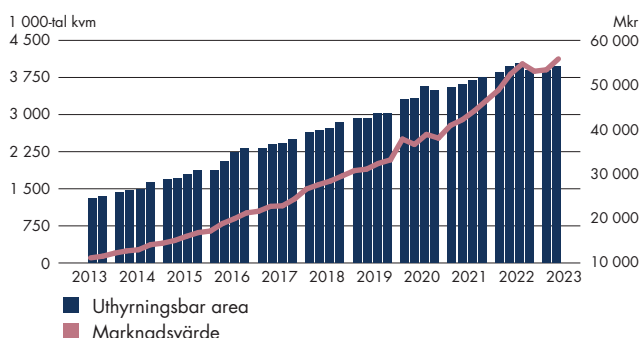
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

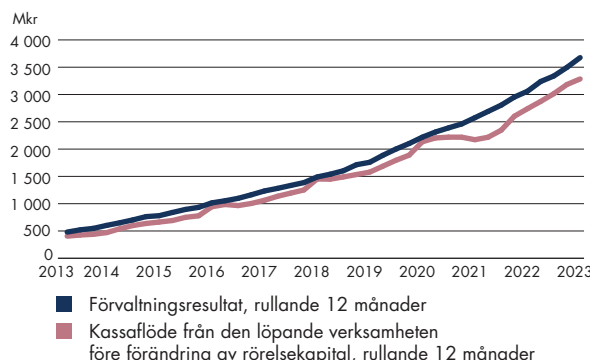
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under det andra kvartalet har Sagax förvärvat en fastighetsportfölj omfattande sex fastigheter i Helsingfors, Finland. Fastigheterna omfattar totalt 39 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrda.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2023. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 1 956 (1 620) miljoner kronor varav 437 (391) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet ökade till följd av främst fastighetsförvärv, valutaeffekt samt indexuppräknings av hyresintäkter. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 22 % till 5,74 (4,69) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med -1 367 (3 113) miljoner kronor, varav -525 (1 255) miljoner kronor avsåg värdeförändringar från joint venture och intresseföretag. Värdeförändringarna är huvudsakligen hänförliga till förändrade direktavkastningskrav och inflationsförväntningar.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -707 (-2 194) miljoner kronor, varav -614 (-248) miljoner kronor avsåg omvärdering av börsnoterade aktier.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -214 (1 742) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 15 % till 2 048 (1 787) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv, indexering och att euron har stärkts mot kronan. Hyresintäkterna har påverkats negativt av försäljningen av 36 fastigheter i Spanien.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 6,6 % (4,3 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i segmenten Nederländerna 12,9 %, Spanien 9,4 % och Sverige 7,9 %.

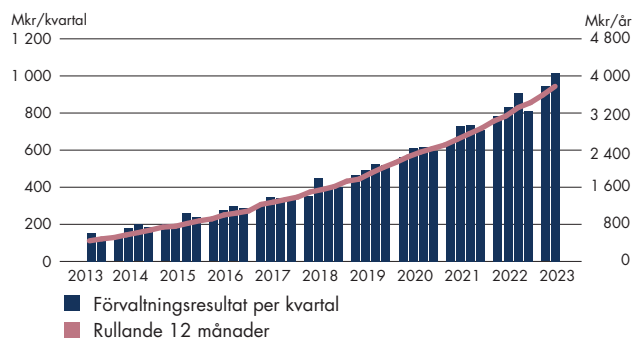
Övriga intäkter uppgick till 9 (12) miljoner kronor.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

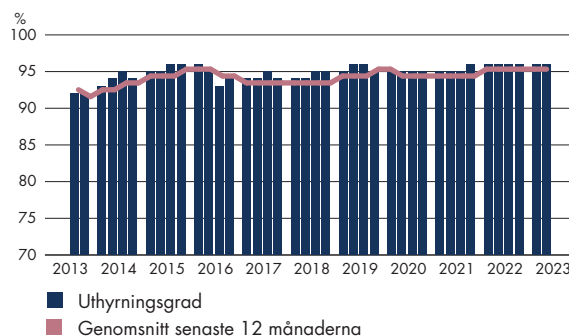
Belopp i miljoner kronor	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Hyresintäkter	2 048	1 787
Förvärv och avyttringar	-163	-122
Valutajustering ¹⁾	-	102
Summa	1 885	1 767

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

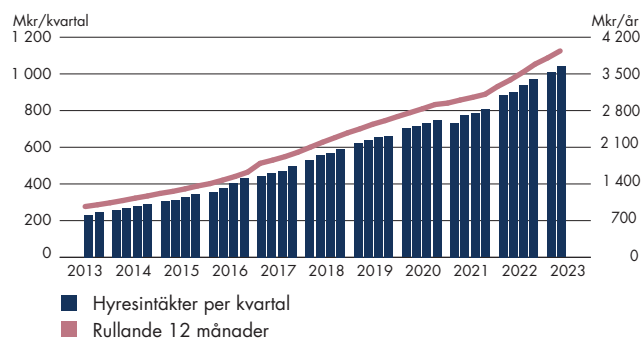
Förvaltningsresultat



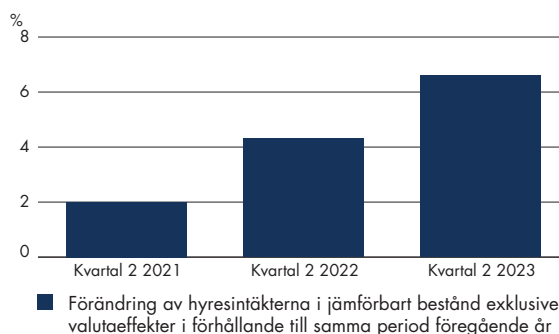
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 126 (73) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 103 (86) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter minskade med 6 (föregående år ökat 12) miljoner kronor och uppgick till 33 (49) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har ökat vakansvärdet med 3 (9) miljoner kronor netto. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 197 (147) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 99 (156) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 96 (151) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 3 (5) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 45 miljoner kronor under 2023. Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 45 (40) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 39 miljoner kronor sker under 2023. Det justerade vakansvärdet uppgick till 250 (263) miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-jun	2022 jan-dec
Ingående vakans respektive år	171	135
Avflyttningar	126	220
Inflyttningar	-103	-207
Förändring av lämnade rabatter	-6	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	19
Vakansvärde, för sålda fastigheter	-1	-5
Valutakursförändring	6	8
Utgående vakansvärde	197	171
Uppsagt för omförhandling	3	3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	96	104
Uthyrning, ej inflyttat	-45	-49
Justerat utgående vakansvärde	250	229

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 232 (209) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 103 (89) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 42 (39) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv samt prisökningar för uppvärmning och el.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 80 (77) miljoner kronor motsvarande 3,9 % (4,3 %) av periodens hyresintäkter relaterat en större organisation.

Sagax hade vid periodens utgång 94 (91) 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	38
Finland	28
Frankrike	12
Nederländerna	9
Spanien	6
Tyskland	1
Totalt	94

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2023	28	39	53	45
2024	2	6	22	34
2025	–	–	3	6
2026	–	–	1	2
2027	–	–	1	8
>2027	–	–	–	–
Totalt	30	45	80	96

Vakanser 1 juli 2023

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 022	75	7 %	916 000	68 000	7 %
Finland	1 823	80	4 %	1 449 000	71 000	5 %
Frankrike	725	26	4 %	614 000	24 000	4 %
Nederländerna	587	11	2 %	606 000	5 000	1 %
Spanien	232	2	1 %	303 000	5 000	2 %
Tyskland	115	4	3 %	85 000	8 000	9 %
Övriga Europa	13	–	–	6 000	–	–
Totalt	4 517	197	4 %	3 979 000	181 000	5 %

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till –90 (1 530) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 437 (391) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter –525 (1 255) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat –5 (248) miljoner kronor. Skatt på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 11 (392) miljoner kronor. Övriga värdeförändringar uppgick till 15 (29) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 271 (85) miljoner kronor och avser huvudsakligen engångsintäkt om 59 miljoner kronor avseende återköpta obligationer, finansiell intäkt om 121 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.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing, steg till –336 (–229) 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 1,8 % (1,5 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing uppgick till –15 (–14) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgifter och arrendeavgifter.

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 –842 (1 858) miljoner kronor varav orealiserad värdeförändring uppgick till –842 (1 866) miljoner kronor. Av den orealiserade värdeförändringen var 399 (214) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –1 241 (1 652) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se tabell nedan. Se även sidan 12 för ytterligare information.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2023
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	527
Avflyttningar/Omförhandlingar	–127
Allmän marknadsvärdeförändring	–1 241
Totalt	–842

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –702 (–2 442) miljoner kronor. Realiserade värdeförändringar hänförliga till avyttring av finansiella instrument uppgick till 23 (2) miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 7 (85) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om –630 (–2 722) miljoner kronor, varav aktieinnehavet i Nyfosa omvärderades med –525 (–2 462) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med –41 (189) miljoner kronor. Övriga finansiella instrument har omvärderats med –61 (4) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 101 (434) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 100 (42) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 1 (392) miljoner kronor. Skatteintäkt redovisad i övrigt totalresultat uppgick till 9 (–18) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 3 914 (3 561) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 782 (1 643) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –177 (–96) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 322 (–4 218) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 982 (2 694) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –55 (20) 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 44 (39) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	
Kvartal 1	–333
Kvartal 2	–508
Totalt	–842

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD 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 3 800 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 3 600 miljoner kronor och tillkännagavs vid avslutande av bokslutskommuniké för 2022.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 1 juli. 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

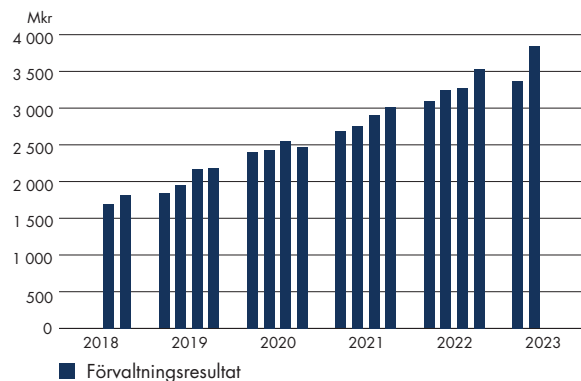
för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgifter vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 18 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,79. Omräkning från euro i intjäningsförmågan per 1 januari 2023 har skett till 11,13 kronor.

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

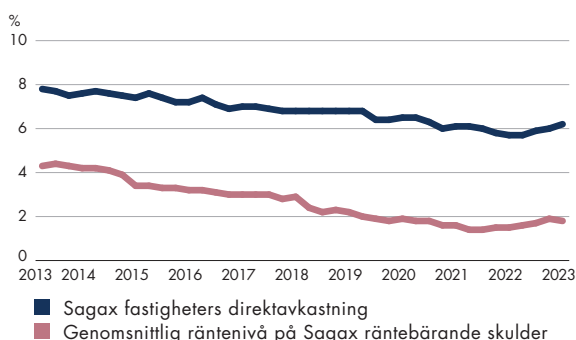
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 juli 2023	1 jan 2023
Hyresvärde	4 517	4 195
Vakans	-197	-171
Hyresintäkter	4 320	4 024
Fastighetskostnader	-770	-704
Driftnetto	3 550	3 319
Central administration	-176	-174
Joint venture och intresseföretag	1 012	818
Finansnetto	-516	-398
Leasingkostnader	-30	-28
Förvaltningsresultat	3 839	3 538
Skatt	-691	-637
Resultat efter skatt	3 148	2 902
– varav ägare av D-aktier	252	252
– varav ägare av A- och B-aktier	2 896	2 650
Framåtriktad direktavkastning, %	6,3	6,3
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,3	6,5

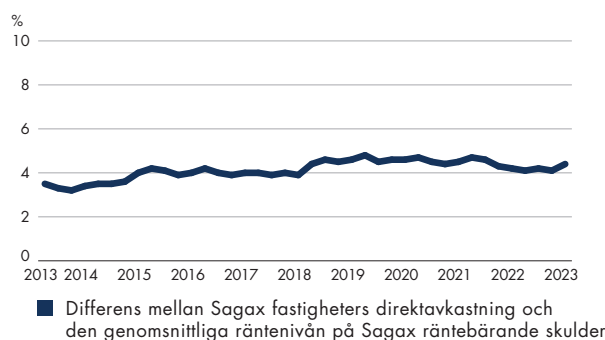
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet omfattade 773 (748) fastigheter med en uthyrningsbar area om 3 979 000 (3 974 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 4 517 (3 891) respektive 4 320 (3 744) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 1 412 (2 583) miljoner kronor varav 1 096 (2 263) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 315 (321) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 83 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 112 miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 107 miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 13 miljoner kronor mot hyres-tillägg. Av totala investeringar utgjorde 6 miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

Under perioden har tre fastigheter avyttrats i Frankrike för en sammanlagd köpeskilling om 21 miljoner kronor. Därutöver har Sagax avtalat om försäljning av en fastighet i Tyskland med frånträde efter periodens utgång.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet vid periodens utgång uppgick till 6,2 % (5,7%).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2023

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 723	27 %	16 100	120	916 000	68 000	1 022	93 %	947
Finland	19 583	35 %	13 500	229	1 449 000	71 000	1 823	96 %	1 743
Frankrike	8 438	15 %	13 700	194	614 000	24 000	725	96 %	699
Nederländerna	7 731	14 %	12 800	133	606 000	5 000	587	98 %	576
Spanien	3 464	6 %	11 400	86	303 000	5 000	232	99 %	230
Tyskland	1 394	3 %	16 400	9	85 000	8 000	115	97 %	112
Övriga Europa	144	0 %	22 300	2	6 000	–	13	100 %	13
Totalt	55 476	100 %	13 900	773	3 979 000	181 000	4 517	96 %	4 320

Fastighetsinvesteringar januari-juni 2023

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Avyttringar	Nettoinvesteringar
Sverige	186	191	378	27 %	–	378
Finland	726	49	775	55 %	–	775
Frankrike	46	46	92	7 %	–21	71
Nederländerna	94	17	111	8 %	–	111
Spanien	42	11	53	4 %	–	53
Tyskland	1	2	3	0 %	–	3
Övriga Europa	–	–	–	–	–	–
Totalt	1 096	315	1 412	100 %	–21	1 390

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 2 282 (2 246) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 274 (2 237) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 88 % (85 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 7 (7) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % (9 %) av Sagax årshyra. Endast 1 (2) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens årshyra. Detta avtal utgjorde 2 % av koncernens årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	104	2	1	104	14
1–2 %	408	9	7	58	6
< 1 %	3 808	88	2 274	2	4
Totalt	4 320	100	2 282	2	5

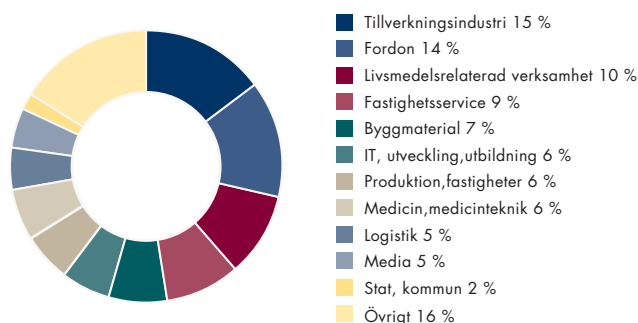
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal	Area, kvm	Mkr	Andel
2023	545	219 000	284	7 %
2024	526	541 000	648	15 %
2025	411	669 000	649	15 %
2026	300	463 000	548	13 %
2027	157	429 000	434	10 %
> 2027	343	1 478 000	1 756	41 %
Totalt	2 282	3 798 000	4 320	100 %

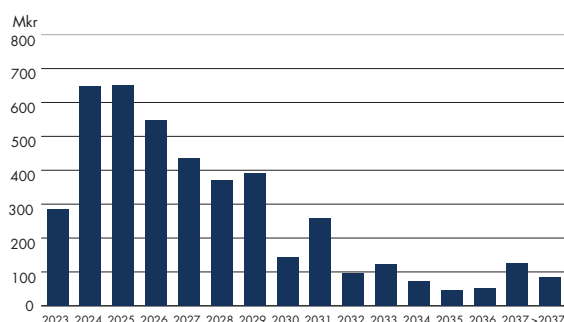
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 15 % (15 %) av hyresintäkterna. Fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning samt livsmedelsrelaterad verksamhet står för 14 % (12 %) respektive 10 % (14 %) av hyresintäkterna. 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 kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 51 % av årshyran förfaller år 2027 eller senare. Mellan åren 2023 och 2026 förfaller 7–15 % 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 773 (748) fastigheter fastställdes per 30 juni 2023 till 55 476 (52 004) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har ökat med 2 245 (1 492) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till -842 (1 866) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om -1,5 %. Under samma period var den vägda inflationen 2,4 % i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till -3,8 %.

Av den orealiserade värdeförändringen var 399 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -1 241 miljoner kronor huvudsakligen relaterat till antaganden om höjda direktavkastningskrav, förändrade inflationsförväntningar, högre fastighetskostnader samt höjd stämpelskatt i Nederländerna.

Högre räntor och försämrade finansieringsvillkor fortsätter att påverka likviditeten i fastighetsmarknaden negativt. Ett antal transaktioner inom Sagax marknadssegment har genomförts under perioden, 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 30 juni 2023 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassafloreskalkyler 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

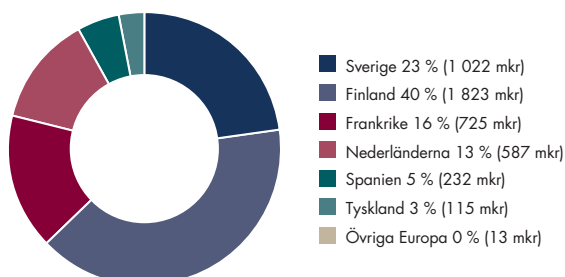
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,0–16,1 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,0–16,1 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,0–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöde och restvärden steg till 7,9 % (7,4 %) respektive 8,0 % (7,5 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet steg till 6,3 % (6,2 %).

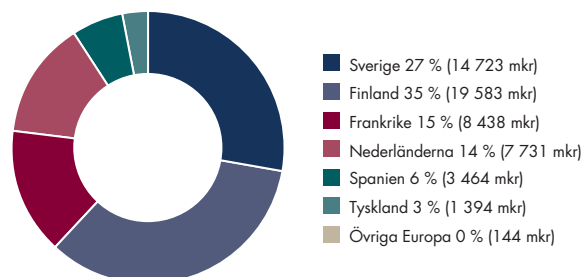
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2022	52 682	751
Förvärv av fastigheter	1 096	25
Investeringar i befintligt bestånd	315	
Avyttring av fastigheter	-21	-3
Omräkningseffekt valuta	2 245	
Orealiserad värdeförändring	-842	
Fastighetsbestånd 30 juni 2023	55 476	773

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 7 301 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 061 miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 13 458 (11 152) miljoner kronor varav 93 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB.

Under perioden bidrog dessa investeringar med sammanlagt 437 (391) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 405 (531) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till –525 (1 255) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till –5 (248) 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 1 082 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 juni 2023.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

Sagax äger 50 % av 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

Nyfosa AB (Nyfosa)

Sagax äger aktier motsvarande 23,3 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. På Nyfosas årsstämma 25 april 2023 invaldes Sagax verkställande direktör som ny ledamot i Nyfosas styrelse varvid Sagax därmed bedöms få betydande inflytande i Nyfosa. Följaktligen redovisas innehavet i Nyfosa därefter som ett intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificering skedde per 25 april 2023 baserat på marknadsvärdet samma dag och har resulterat i en realiserad värdeförändring på finansiella instrument om –525 miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 652 (2 921) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 023 (–) miljoner kronor per 30 juni 2023.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på den svenska, finska och norska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 512 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 41,0 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 881 miljoner kronor per 30 juni 2023. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.nyfosa.se.

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 21,3 % av rösterna och 15,8 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 140 (2 574) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 166 (2 085) miljoner kronor per 30 juni 2023. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 503 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 20,0 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 924 miljoner kronor per 30 juni 2023. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 24,0 % av rösterna och 21,8 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 590 miljoner kronor och det redovisade värdet till 660 (517) miljoner kronor per 30 juni 2023. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 126 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 7,2 miljarder kronor och ett hyresvärde om 593 miljoner kronor per 30 juni 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 – jun	2022, jan – jun	2023, jan – jun	2022, jan – jun	2023, jan – jun	2022, jan – jun
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	-224	667	102	497	-16	55
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	152	152	117	120	15	16
Hyresintäkter, mkr	2 386	1 980	512	443	48	46
Förvaltningsresultat, mkr	1 187	1 184	234	256	31	33
Periodens resultat, mkr	-1 842	4 790	203	1 061	-32	110
	30 jun 2023	30 jun 2022	30 jun 2023	30 jun 2022	30 jun 2023	30 jun 2022
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 502	5 329	2 806	2 762	297	323
Antal fastigheter	484	466	85	84	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	85 071	84 683	14 418	14 269	1 540	1 617
Uthyrningsbar area, kvm	2 438 000	2 311 000	773 000	769 000	184 000	184 000
Hyresduration, år	9,7	9,7	3,9	4,4	7,0	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	94	94	100	100
Räntebärande skulder, mkr	53 645	46 361	7 308	6 994	862	872
Kapitalbindning, år	5,8	6,4	1,9	1,9	1,4	2,4
Räntebindning, år	5,1	5,7	1,4	2,9	0,4	1,2
Marknadsvärde för derivat, mkr	-313	237	162	95	-	-

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 juni 2023 till 34 689 (32 231) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital huvudsakligen ökat med 2 040 miljoner kronor till följd av en riktad nyemission om 10 000 000 stamaktier av serie B, ett totalresultat om 290 miljoner kronor samt aktieutdelning om -1 111 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 30 934 (30 967) miljoner kronor motsvarande 31 023 miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 29 282 (28 999) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 1 790 (1 117) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 26 996 (27 382) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av företagscertifikat om 1 683 (2 561) miljoner kronor samt skuld till banker om 2 254 (1 024) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 94 % (94 %) av de räntebärande skulderna.

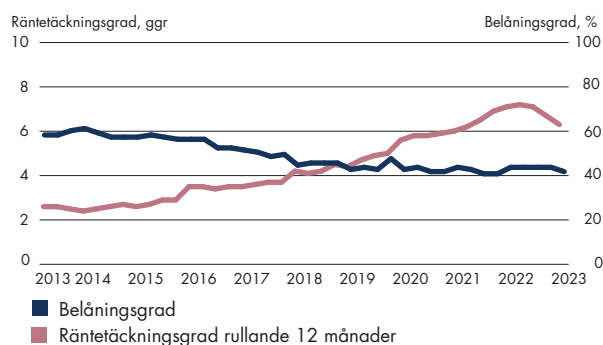
Räntetäckningsgraden uppgick till 6,5 (8,3) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 43 % (45 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 6,8 (7,5) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,3 (6,8) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 9 för mer information.

Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2023

Förfalloår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2023	2 543	5,5 %	8 %	63	0 %
2024	3 940	1,9 %	13 %	3 689	12 %
2025	4 717	2,3 %	15 %	5 000	16 %
2026	3 538	1,6 %	11 %	3 538	11 %
2027	4 495	1,5 %	14 %	6 235	20 %
> 2027	11 792	0,9 %	38 %	12 499	40 %
Summa/ genomsnitt	31 023	1,8 %	100 %	31 023	100 %

1) Inklusive derivat.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Totalt har 3 444 (5 262) miljoner kronor upptagits i lån under perioden. Totalt 6 635 (1 790) miljoner kronor har amorterats under perioden varav 2 315 miljoner kronor avser förtidsinlösen av obligationslån. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 24 134 (24 056) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,2 (3,7) år respektive 3,5 (4,1) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 1,8 % (1,5 %) inklusive effekter av derivatinstrument per balansdagen.

Av Sagax räntebärande skulder löper 27 239 (27 077) miljoner kronor, motsvarande 88 % (87 %) med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 1 211 (1 430) miljoner kronor motsvarande 3,9 % (4,6 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

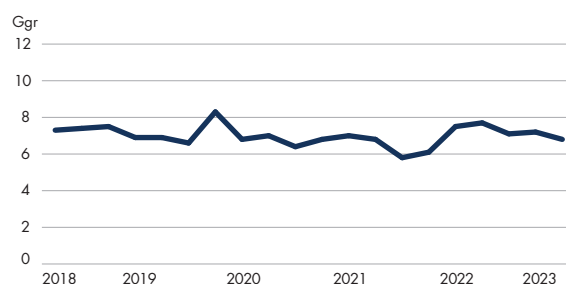
Sagax rörelsekapital per 30 juni 2023 uppgick till -5 439 (359) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 9 914 (7 318) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	30 jun 2023	30 jun 2022
Räntebärande skulder	30 934	30 967
Räntebärande tillgångar	-821	-670
Börsnoterade instrument ¹⁾	-5 957	-6 137
Likvida medel	-22	-104
Nettoskuld	24 134	24 056

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 30 juni 2023

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	299	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 %	1,39 %		

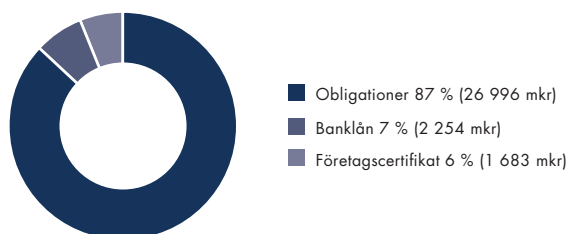
Derivatavtal 30 juni 2023

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2023	Marknadsvärde 31 dec 2022	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	957	4,5	12	2	10
Räntetak	254	1,0	9	12	-3
Summa/genomsnitt	1 211	3,7	21	14	7

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	30 jun 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	10,7 x	12,7 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	3 %	3 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



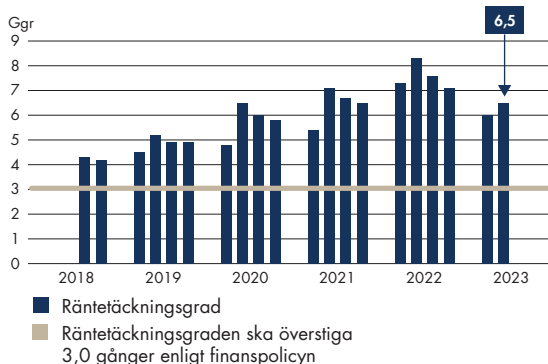
FINANSPOLICY

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

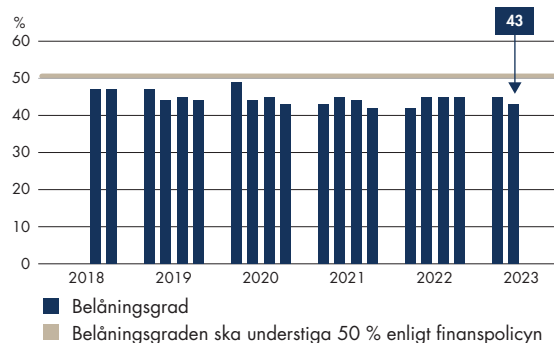
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

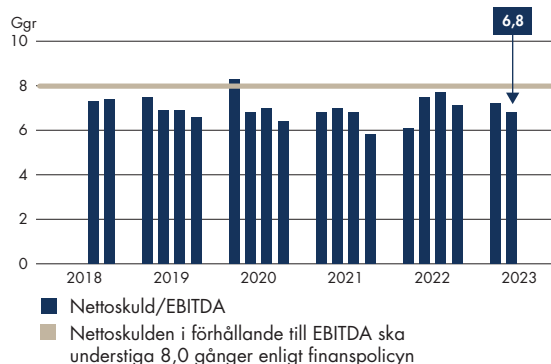
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTSAVTAL

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 448 (387) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 735 (667) miljoner kronor och består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 613 (552) miljoner kronor med en löptid till 2024-12-31 samt reverser värderade till 123 (114) miljoner kronor som ställts ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument består av börsnoterade aktier som inte utgör innehav i intresseföretag samt obligationer och uppgick sammanlagt till

629 (3 519) miljoner kronor. Börsnoterade aktier redovisas till balansdagens stängningskurser och uppgick till 33 (3 475) miljoner kronor. Minskningen beror på att innehavet i Nyfosa AB har omklassificerats till joint venture och intresseföretag och att innehavet i Cibus Nordic Real Estate AB avyttrats. Därutöver har Sagax investerat i börsnoterade obligationer som vid periodens slut redovisas till ett värde om 597 (44) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 1 002 (852) miljoner kronor och består huvudsakligen av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 426 (339) miljoner kronor samt hyresfordringar uppgående till 194 (167) miljoner kronor.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	2 048	1 787	1 040	902	3 696	3 956
Övriga intäkter	9	12	5	6	31	28
Driftskostnader	-183	-171	-79	-74	-346	-357
Underhållskostnader	-49	-37	-24	-19	-84	-96
Fastighetsskatt	-103	-89	-53	-46	-178	-192
Övriga fastighetskostnader	-42	-39	-19	-19	-87	-90
Driftnetto	1 679	1 462	870	751	3 032	3 249
Central administration	-80	-77	-38	-42	-174	-176
Resultat från joint venture och intresseföretag	-90	1 530	58	843	1 375	-245
– varav förvaltningsresultat	437	391	252	204	766	812
– varav värdeförändringar	-530	1 502	-189	823	852	-1 181
– varav skatt	-11	-392	-20	-213	-351	30
– varav övrigt	15	29	15	29	108	94
Finansiella intäkter	271	85	108	46	235	421
Finansiella kostnader	-336	-229	-171	-119	-492	-599
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-15	-14	-8	-7	-28	-30
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	1 430	2 759	819	1 473	3 948	2 619
– varav förvaltningsresultat	1 956	1 620	1 014	834	3 339	3 676
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	0	-8	0	-2	-12	-4
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-842	1 866	-508	996	1 709	-999
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	23	2	18	2	3	24
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-725	-2 444	-211	-2 073	-2 343	-624
Resultat före skatt	-113	2 176	119	396	3 305	1 015
Uppskjuten skatt	-1	-392	-8	-213	-523	-133
Aktuell skatt	-100	-42	-57	-22	-63	-120
Periodens resultat	-214	1 742	53	161	2 718	762
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	946	807	724	588	1 478	1 618
Andel övrigt totalresultat för joint venture	15	21	13	14	27	20
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-466	-480	-346	-370	-878	-865
Skatt på poster som kan komma att återföras	9	-18	9	-24	-42	-16
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	504	330	400	208	585	758
Totalresultat för perioden	290	2 072	453	369	3 303	1 520
Resultat per A- och B-aktie, kr	-1,07	5,09	-0,03	0,31	7,76	1,60
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	-1,07	5,08	-0,03	0,31	7,75	1,60
Resultat per D-aktie, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	318,6	317,7	319,1	317,7	317,8	318,3
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	318,7	318,2	319,6	318,3	318,3	318,7
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	55 445	52 004	52 655
Förvaltningsfastigheter till försäljning	30	–	27
Leasingavtal nyttjanderätt	448	357	380
Joint venture och intresseföretag	13 458	11 152	11 022
Derivat	21	5	14
Räntebärande långfristiga fordringar	735	667	746
Övriga anläggningstillgångar	152	180	146
Summa anläggningstillgångar	70 290	64 365	64 991
Börsnoterade instrument	629	3 519	3 891
Kortfristig finansiell leasingfordran	–	–	2 008
Övriga omsättningstillgångar	1 002	852	865
Kassa och bank	22	104	76
Summa omsättningstillgångar	1 653	4 474	6 840
Summa tillgångar	71 943	68 840	71 831
Eget kapital	34 689	32 231	33 463
Långfristiga räntebärande skulder	25 499	28 329	29 820
Uppskjuten skatteskuld	3 914	3 561	3 779
Derivat	–	0	–
Leasingskuld nyttjanderätt	448	387	380
Övriga långfristiga skulder	301	250	299
Summa långfristiga skulder	30 162	32 526	34 278
Företagscertifikat	1 683	2 561	1 572
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 752	77	902
Övriga kortfristiga skulder	1 657	1 444	1 616
Summa kortfristiga skulder	7 092	4 082	4 090
Summa eget kapital och skulder	71 943	68 840	71 831

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	-113	2 176	119	396	3 305	1 015
Värdetförändringar på finansiella instrument	702	2 442	193	2 071	2 341	600
Värdetförändringar på fastigheter	842	-1 858	510	-994	-1 697	1 004
Resultat från joint venture och intresseföretag	90	-1 530	-58	-843	-1 375	245
Utdelning från joint venture och intresseföretag	405	531	291	396	577	452
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	23	25	12	14	44	42
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-55	-37	-42	-22	-31	-48
Betald skatt	-111	-105	-80	-46	-149	-156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 782	1 643	944	973	3 015	3 154
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	115	-67	-82	-36	-159	22
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-292	-30	112	135	371	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 605	1 546	974	1 072	3 227	3 285
Förvärv av fastigheter	-1 096	-2 263	-1 078	-1 299	-3 202	-2 035
Försäljning av fastigheter	21	-2	-	3	47	71
Investeringar i befintliga fastigheter	-315	-321	-151	-168	-715	-708
Förvärv av börsnoterade aktier	-285	-1 426	-260	-1 189	-1 617	-476
Försäljning av börsnoterade aktier	512	-	443	-	-	512
Förvärv av finansiella instrument	-460	-	-225	-	-106	-566
Avyttring av finansiella instrument	2 026	-	2 008	-	44	2 070
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-84	-11	-34	-11	-29	-102
Avyttring av joint venture och intresseföretag	-	3	-	3	3	-
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-	-123	-	-83	-238	-115
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-10	-40	-10	-16	-64	-33
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-46	-36	-	-16	-58	-68
Minskning av övriga anläggningstillgångar	59	-	59	-	33	92
Kassaflöde från investeringsverksamheten	322	-4 218	752	-2 776	-5 902	-1 362
Emission av B-aktier	2 040	39	2 040	39	39	2 040
Utbetald utdelning till aktieägare	-985	-809	-922	-746	-935	-1 111
Incitamentsprogram	8	-24	8	-24	-24	9
Upptagna lån	3 444	5 262	230	2 112	7 631	5 813
Amorterade lån	-6 635	-1 790	-3 276	-3	-4 050	-8 894
Lösen av finansiella instrument	-	16	-	16	16	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-14	-11	-	-	-23	-26
Ökning av övriga långfristiga skulder	160	11	160	12	11	160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 982	2 694	-1 760	1 406	2 666	-2 010
Periodens kassaflöde	-55	22	-34	-298	-10	-87
Kursdifferens i likvida medel	1	-2	-	-	2	5
Förändring av likvida medel	-54	20	-34	-298	-8	-82
Likvida medel vid periodens ingång	76	84	56	402	84	104
Likvida medel vid periodens utgång	22	104	22	104	76	22

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-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
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Övriga transaktioner	–	–	–	–24	–24
Eget kapital 30 juni 2022	781	3 616	823	27 011	32 231
Periodens resultat juli-december 2022	–	–	–	978	978
Övrigt totalresultat juli-december 2022	–	–	255	–	255
Totalresultat för perioden	–	–	255	978	1 233
Eget kapital 31 december 2022	781	3 616	1 078	27 988	33 463
Periodens resultat januari-juni 2023	–	–	–	–214	–214
Övrigt totalresultat januari-juni 2023	–	–	504	–	504
Totalresultat för perioden	–	–	504	–214	290
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier	18	2 022	–	–	2 040
Aktieutdelning	–	–	–	–1 111	–1 111
Transaktioner med aktieägare	18	2 022	–	–1 111	928
<i>Övriga transaktioner</i>					
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	8	8
Övriga transaktioner	–	–	–	8	8
Eget kapital 30 juni 2023	799	5 638	1 582	26 671	34 689

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning	100	51	118
Administrationskostnader	-62	-53	-125
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	37	-3	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	95	-	1 863
Resultat från andelar i joint venture	161	-	109
Finansiella intäkter	435	419	1 314
Finansiella kostnader	-290	-214	-1 305
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	437	202	1 974
Bokslutsdispositioner	-	-	35
Skatt	-3	-1	-7
Periodens resultat	435	202	2 002

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Fordringar på koncernföretag	1 769	1 614	1 714
Övriga finansiella anläggningstillgångar	14 535	13 164	13 378
Summa anläggningstillgångar	16 306	14 779	15 093
Kassa och bank	0	-69	-
Fordringar på koncernföretag	24 727	22 039	25 044
Övriga omsättningstillgångar	28	75	29
Summa omsättningstillgångar	24 755	22 045	25 073
Summa tillgångar	41 061	36 824	40 166
Eget kapital	6 605	3 491	5 278
Obeskattade reserver	22	30	22
Långfristiga räntebärande skulder	6 974	9 166	9 935
Skulder till koncernföretag	18 374	18 365	18 111
Uppskjuten skatteskuld	5	4	5
Summa långfristiga skulder	25 354	27 535	28 050
Kortfristiga räntebärande skulder	1 716	2 535	1 670
Skulder till koncernföretag	7 037	2 903	4 847
Övriga kortfristiga skulder	327	331	298
Summa kortfristiga skulder	9 080	5 769	6 815
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	41 061	36 824	40 166

Segmentinformation

Resultatposter per segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	471	431	398	365	-437	722	-	0	-39	1 087
Finland	816	689	659	547	-130	223	-	-8	529	762
Frankrike	324	258	251	199	-76	193	0	-	176	392
Nederländerna	270	217	242	193	-196	516	-	-	46	708
Spanien	109	143	99	129	-3	246	-	-	96	375
Tyskland	51	45	49	44	7	-31	-	-	56	13
Övriga Europa	6	5	6	5	-7	-2	-	-	-2	3
Ej fördelat	-	-	-25	-19	-	-	-	-	-25	-19
Totalt	2 048	1 787	1 679	1 462	-842	1 866	0	-8	838	3 321

Tillgångsposter per segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2023 30 jun	2022 30 jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 723	14 652	191	83	186	90	-	-
Finland	19 583	16 906	49	166	726	483	-	-6
Frankrike	8 438	6 977	46	16	46	1 140	-21	-
Nederländerna	7 731	7 109	17	15	94	200	-	-
Spanien	3 464	4 990	11	40	42	297	-	-
Tyskland	1 394	1 234	2	-	1	52	-	-
Övriga Europa	144	135	-	-	-	-	-	-
Totalt	55 476	52 004	315	321	1 096	2 263	-21	-6

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,2	5,7	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8
Överskottsgrad, %	82	82	82	83	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	97	95	96	95	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	95	95	95
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	3 979	3 974	3 895	3 759	3 480	3 022	2 850
Antal fastigheter vid periodens utgång	773	748	751	673	673	553	512
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	5,7	5,7	5,9	6,6	6,7	6,8
Avkastning på eget kapital, %	-1,3	11,0	8,4	36,6	17,8	23,7	23,7
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,5	1,7	1,4	1,8	1,9	2,2
Räntebindning inkl. derivat, år	3,2	3,7	3,2	4,0	3,4	3,5	3,0
Kapitalbindning, år	3,6	4,1	3,7	4,3	3,4	3,8	3,6
Soliditet, %	48	47	47	50	48	48	46
Belåningsgrad, %	43	45	45	42	43	44	47
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,3	6,8	6,5	5,4	6,4	6,6	7,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,8	7,5	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	8,3	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	10,7	11,4	12,7	9,4	6,4	5,3	4,3
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	213,00	188,70	236,50	305,00	169,60	136,20	65,70
Substansvärde (NAV), kr	108,07	102,50	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22
Eget kapital, kr	92,28	87,45	91,33	83,93	55,19	46,86	35,70
Eget kapital efter utspädning, kr	92,14	87,36	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67
Resultat, kr	-1,07	5,09	7,76	30,09	10,80	12,15	9,24
Resultat efter utspädning, kr	-1,07	5,08	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24
Förvaltningsresultat, kr	5,74	4,70	9,71	8,01	6,63	5,51	4,31
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	5,74	4,69	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Kassaflöde, kr	5,20	4,78	8,69	6,59	6,10	4,86	3,95
Kassaflöde efter utspädning, kr	5,19	4,77	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95
Utdelning per aktie, kr	-	-	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	328,0	318,0	318,0	317,7	317,3	317,1	316,8
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	328,5	318,4	318,5	318,0	317,9	317,5	317,1
Genomsnittligt antal, miljoner	318,6	317,7	317,8	317,5	317,1	316,9	316,7
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,7	318,2	318,3	318,0	317,7	317,3	316,9
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,10	23,05	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	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	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 32–33.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 23 732 (23 220) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 73 217 (62 942) miljoner kronor.

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

Totalt fanns 456 281 346 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.

Sagax genomförde den 21 juni 2023 en riktad nyemission om 10 000 000 stamaktier av serie B. Emissionen har tillfört bolaget 2 040 miljoner kronor i eget kapital.

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 2021-2024, 2022-2025 respektive 2023-2026. Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprogramms inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen enligt

fastighetsindex bestående av fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista under respektive treårsperiod. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax aktie 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 10,74 (8,82) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 19,8 (21,4).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 92,14 (87,36) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 108,07 (102,50) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 231 % (216 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 197 % (184 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

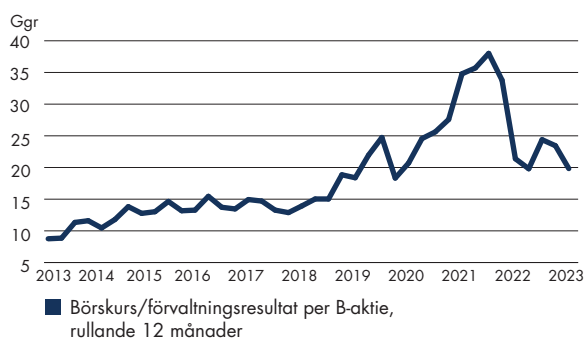
Nyckeltal per B-aktie

	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	213,00	188,70	236,50	305,00	169,60	136,20	64,70
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	10,74	8,82	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	9,10	7,82	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95
Eget kapital efter utspädning, kr	92,14	87,36	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67
Substansvärde, kr	108,07	102,50	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	19,8	21,4	24,4	38,2	25,6	24,7	15,0
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	23,4	24,1	27,3	46,4	27,9	28,0	16,4
Börskurs/Eget kapital, %	231	216	259	364	308	292	182
Börskurs/Substansvärde, %	197	184	222	311	255	240	147

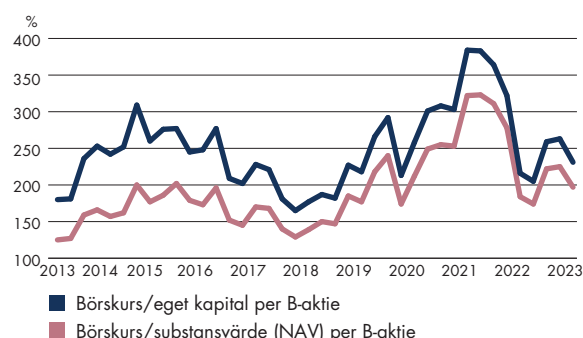
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader

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)



Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 jun 2023	30 jun 2022	30 jun 2023	30 jun 2022	30 jun 2023	30 jun 2022
A-aktier	215,00	189,50	1	12	0,3	2,7
B-aktier	213,00	188,70	26	34	75,4	102,5
D-aktier	26,10	23,05	56	71	7,6	10,9

Aktieägarstruktur 30 juni 2023

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	16 817	Privatpersoner bosatta i Sverige	21 657	9 %	Sverige	22 388	84 %
501–1 000	1 963	Privatpersoner bosatta utomlands	116	0 %	USA	61	7 %
1 001–2 000	1 542	Företag/institutioner i Sverige	731	75 %	Storbritannien	79	2 %
2 001–5 000	1 459	Företag/institutioner utomlands	1 228	16 %	Irland	10	2 %
5 001–10 000	697				Luxemburg	46	1 %
10 001–50 000	844				Övriga	1 148	4 %
50 001–	410				Totalt	23 732	100 %
Totalt	23 732	Totalt	23 732	100 %			

Största aktieägare 30 juni 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	17,2 %	29,5 %
Staffan Salén med bolag	5 637 309	31 598 279	95 600	8,2 %	12,7 %
Fjärde AP-fonden	805 716	15 501 962	9 442 945	5,6 %	4,8 %
Tredje AP-fonden	–	24 752 658	–	5,4 %	3,6 %
Avanza Pension	46 089	673 733	12 285 819	2,9 %	1,9 %
Vanguard	–	7 111 721	4 938 076	2,6 %	1,7 %
SEB Fonder	–	11 997 330	–	2,6 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	9 073 484	700 650	2,1 %	1,4 %
Handelsbanken Fonder	–	7 634 322	1 125 807	1,9 %	1,3 %
Rutger Arnhult med bolag	–	306 824	7 535 303	1,7 %	1,1 %
BlackRock	–	7 465 101	6 739	1,6 %	1,1 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 143 500	–	1,5 %	1,6 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Norges Bank	–	3 279 679	2 972 130	1,4 %	0,9 %
Erik Selin med bolag	1 174 959	1 620 049	2 025 448	1,1 %	2,2 %
Lannebo Fonder	–	4 788 126	–	1,0 %	0,7 %
Patrik Brummer	–	–	4 066 666	0,9 %	0,6 %
Andra AP-fonden	–	4 052 556	–	0,9 %	0,6 %
Folksam	–	3 569 091	–	0,8 %	0,5 %
ODIN Fonder	–	3 352 385	–	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 405 073	208 504 496	50 295 183	61,6 %	69,6 %
Övriga aktieägare	4 160 685	92 949 763	75 966 146	37,9 %	30,4 %
Delsumma	26 565 758	301 454 259	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 565 758	303 454 259	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 253 565	105 016 513	5 370 920	28,6 %	45,1 %

1) Aktieägarstruktur per 30 juni 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	38 %	6 %
B-aktier	303 454 259	0,1	30 345 425,90	44 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	28 %
Summa	456 281 346		69 537 316,80	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 intäkts- 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 påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga bedömningar har fastigheter motsvarande 97 % av fastighetsvärdet per 30 juni 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 30 juni 2023, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 9 096 (6 611) miljoner

kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 26 % (23 %) 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 11,79 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,58 kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,32 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,52 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 marknadsräntor 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 30 jun	2022 30 jun
Förvaltningsfastigheter	3 444	3 485
Övriga tillgångar	127	123
Summa tillgångar	3 571	3 608
Räntebärande skulder	2 483	2 715
Övriga skulder	317	204
Summa skulder	2 800	2 919
Nettoexponering	771	689

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-11 095	-5 548	0	5 548	11 095
Belåningsgrad, %	51	47	43	40	37

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	100	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	6,2	6,5	6,8	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 734/+1 888
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-941/+967
Hyresintäkter	+/- 5 %	+2 442/-2 477
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-343/+338

Känslighetsanalys per 30 juni 2023¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+45/-45	+37/-37	+37/-37
Hyresintäkter	+/-1 %	+43/-43	+35/-35	+35/-35
Fastighetskostnader	+/-1 %	-7/+7	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-8/+8	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-28/+28	-22/+22	-22/+22
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+222/-222	+178/-178	+910/-910
Ändrad hyresnivå vid kontraktetsförfall 2023	+/-10 %	+28/-28	+23/-23	+23/-23

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

Den 14 juli 2023 pressmeddelades att Sagax genom 8 separata transaktioner förvärvat sammanlagt 9 fastigheter för motsvarande 380 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 39 000 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager- och industriändamål. Årshyran uppgår till motsvarande 28 miljoner kronor.

Uthyrningsgraden uppgår till 98 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 3,9 år. Av förvärven har motsvarande 43 miljoner kronor tillträtts under det andra kvartalet 2023. Återstående 337 miljoner kronor beräknas tillträdas under det tredje kvartalet 2023. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Spanien (189 miljoner kronor), Frankrike (166 miljoner kronor) samt Nederländerna (25 miljoner kronor). För ytterligare information se [pressmeddelande](#).

Den 17 juli 2023 pressmeddelades att Sagax ingått avtal med Hedin Mobility Group om förvärv och återuthyrning av 16 fastigheter belägna i Nederländerna, Belgien och Tyskland. I samband med tillträdet kommer Hedin Mobility Group att ingå långsiktiga så kallade *triple-net* hyresavtal för samtliga fastigheter. Förvärvet avser 16 fastigheter omfattande sammanlagt 68 800 kvadratmeter uthyrningsbar area och 180 000 kvadratmeter mark. Sagax investering uppgår till motsvarande 1 110 miljoner kronor inklusive transaktionskostnader. Hyran uppgår till motsvarande 77 miljoner kronor per år och är indexerad till KPI eller motsvarande index. Uthyrningsgraden uppgår till 100 %. Hyresavtalen löper i 8 till 12 år med en genomsnittlig initial löptid om 10 år. Hyresgästen har en ensidig rätt att förlänga hyresavtalen med upp till 5 år. Fastigheterna beräknas tillträdas under tredje och fjärde kvartalen 2023. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Nederländerna (537 miljoner kronor), Övriga Europa (506 miljoner kronor), samt Tyskland (67 miljoner kronor). För ytterligare information se [pressmeddelande](#).

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 17 juli 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 juli 2023, klockan 16.00, CEST.

Kalendarium

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Delårsrapport januari-september 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	16 februari 2024

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

September 2023

■ 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 2023

■ 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 2024

■ 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

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 tomrättsavgifter, 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 tomrätt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomrättsavgifter, 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 vägt 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-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	-214	1 742	2 718
Tillägg för omräkning till årsvärde	-214	1 742	-
Justerat resultat efter skatt	-428	3 484	2 718
Genomsnittligt eget kapital	34 076	31 655	32 272
Avkastning på eget kapital	-1,3 %	11 %	8,4 %

Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	1 956	1 620	3 339
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 956	1 620	-
Finansiella kostnader	351	242	520
Tillägg för omräkning till årsvärde	351	242	-
Resultat före finansiella kostnader	4 614	3 725	3 859
Genomsnittligt totalt kapital	71 887	65 637	67 133
Avkastning på totalt kapital	6,4 %	5,7 %	5,7 %

Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	3 798	3 836	3 719
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	3 979	3 974	3 895
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	97 %	95 %

Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	30 934	30 967	32 294
Totala tillgångar	71 943	68 840	71 831
Belåningsgrad	43%	45 %	45%

Direktavkastning			
Driftnetto	1 679	1 462	3 032
Återläggning av tomträttsavgäld	-14	-12	-25
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 665	1 450	-
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	23	33	-77
Valutaomräkning till balansdagskurs	110	53	112
Justerat driftnetto	3 463	2 987	3 042
Fastigheternas redovisade värde	55 476	52 004	52 682
Direktavkastning	6,2%	5,7%	5,8%

EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	3 249	2 783	3 032
Central administration	-176	-160	-174
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	452	594	577
EBITDA	3 525	3 217	3 435

Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital	34 689	32 231	33 463
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	30 270	27 812	29 044
Antal aktier, st	328 020 017	318 020 017	318 020 017
Antal aktier efter utspädning, st	328 514 217	318 360 134	318 459 519
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	92,28	87,45	91,33
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	92,14	87,36	91,20

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	4 320	3 744	4 024
Hyresvärde	4 517	3 891	4 195
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 550	3 089	3 319
Återläggning av tomträttsavgäld	-28	-24	-25
Justerat driftnetto	3 522	3 065	3 294
Fastigheternas bokförda värde	55 476	52 004	52 682
Framåtriktad direktavkastning	6,3 %	5,9 %	6,3 %

Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 550	3 089	3 319
Central administration	-176	-160	-174
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	452	594	577
Framåtriktad EBITDA	3 826	3 523	3 722

Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	-214	1 742	2 718
Skatt	112	826	937
Värdeförändringar	2 059	-948	-316
Förvaltningsresultat	1 956	1 620	3 339

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat	1 956	1 620	3 339
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Justerat förvaltningsresultat	1 830	1 494	3 086
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning	318 725 515	318 194 884	318 301 177
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,74	4,69	9,70

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat	3 676	3 060	3 339
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	3 423	2 807	3 086
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning	318 725 515	318 194 884	318 301 177
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	10,74	8,82	9,70
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	8,82	7,31	7,99
Årlig tillväxttakt %	22 %	21 %	21 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd			
Hyresintäkter	2 048	1 788	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-163	-122	ET
Valutajusterings ¹⁾	-	102	ET
Övrig justering	-	-	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	1 885	1 767	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-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie			
Resultat före skatt	-113	2 176	3 305
Ej kassaflödespåverkande poster	2 006	-427	-141
Betald skatt	-111	-105	-149
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Kassaflöde	1 656	1 518	2 762
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,19	4,77	8,68

Nettoskuld

Se sid 15.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	30 934	30 967	32 294
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ¹⁾	-5 328	-2 574	-3 141
Börsnoterade aktier i omsättning- stillgångar	-33	-3 475	-3 786
Likvida medel	-22	-104	-76
Nettoskuld enligt EMTN-program	25 550	24 814	25 291

Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	25 550	24 814	25 291
Totala tillgångar	71 943	68 840	71 831
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	36 %	36 %	35 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	24 134	24 056	24 364
EBITDA rullande 12 månader	3 525	3 217	3 435
Nettoskuld/EBITDA	6,8 x	7,5 x	7,1 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	24 134	24 056	24 364
EBITDA, framåtriktad	3 826	3 523	3 722
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,3 x	6,8 x	6,5 x

Nettoskuld/Totala tillgångar

Nettoskuld	24 134	24 056	24 364
Totala tillgångar	71 943	68 840	71 831
Nettoskuld/Totala tillgångar	34 %	35 %	34 %

Resultat per A- och B-aktie²⁾

Resultat efter skatt	-214	1 742	2 718
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Justerat resultat efter skatt	-340	1 616	2 465
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	-1,07	5,08	7,75

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	1 956	1 620	3 339
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-437	-391	-766
Utdelning från joint venture och intresseföretag	405	531	577
Finansiella kostnader	351	242	520
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 275	2 002	3 670
Räntetäckningsgrad	6,5 x	8,3 x	7,1 x

Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program

Förvaltningsresultat	1 956	1 620	3 339
Finansnetto	201	156	285
Förvaltningsresultat före finansnetto	2 157	1 776	3 624
Räntetäckningsgrad	10,7 x	11,4 x	12,7 x

Soliditet

Eget kapital	34 689	32 231	33 463
Totala tillgångar	71 943	68 840	71 831
Soliditet	48 %	47 %	47 %

Substansvärde (NAV)

Eget kapital	34 689	32 231	33 463
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-21	-5	-14
Återläggning av uppskjuten skatt	4 035	3 834	3 990
Återläggningar hänförliga till joint venture	1 219	990	930
Substansvärde (NAV)	35 503	32 631	33 950
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	108,07	102,50	106,61

Säkerställda skulder/Totala tillgångar

Säkerställda skulder	1 977	1 877	1 895
Totala tillgångar	71 943	68 840	71 831
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	3 %	3 %	3 %

Överskottsgrad

Driftnetto	1 679	1 462	3 032
Hyresintäkter	2 048	1 787	3 696
Överskottsgrad	82 %	82 %	82 %

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2023 uppgick till 3 979 000 kvadratmeter fördelat på 773 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