

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2024

AB | SAGAX

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

# Delårsrapport januari – juni 2024

## FÖRSTA HALVÅRET 2024

- Hyresintäkterna ökade med 17 % till 2 388 miljoner kronor (2 048 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 % till 2 056 (1 956) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 5,70 (5,74) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 202 (–1 367) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 103 (–707) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 058 (–214) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 789 (1 782) miljoner kronor, motsvarande 4,91 (5,19) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 1 544 (1 390) miljoner kronor varav 1 033 (1 096) miljoner kronor avsåg förvärv.

## ANDRA KVARTALET 2024

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 1 203 miljoner kronor (1 040 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 % till 1 063 (1 014) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 2,95 (2,97) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 141 (–708) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –93 (–182) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 978 (53) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade med 6 % till 885 (944) miljoner kronor, motsvarande 2,43 (2,76) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 589 (1 228) miljoner kronor varav 327 (1 078) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

## OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 300 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av delårsrapport för januari - mars 2024.

### Nyckeltal i urval

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,70	5,74	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
<i>Förändring jämfört med föregående år, %</i>	–1	22	15	21	21	20	28
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,71	–1,07	–0,82	7,75	30,04	10,78	12,13
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,3	6,8	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	6,5	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45	43	41	45	42	43	44
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	59 875	55 476	57 061	52 682	46 067	37 548	32 625
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,2	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32-33.

# 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	6 %	16 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	4 %	20 %

## 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

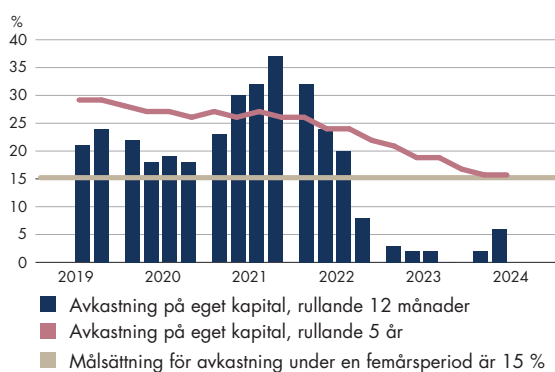
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

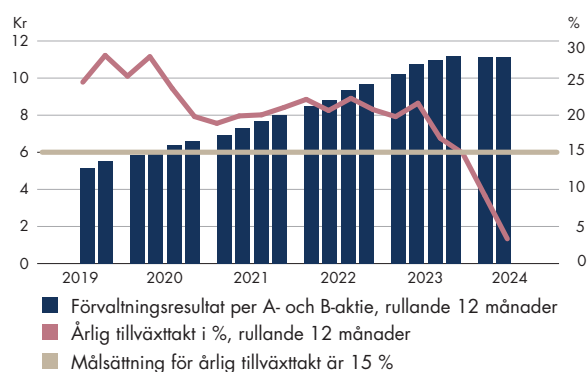
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar Sagax banklån i euro och i svenska kronor när det bedöms vara fördelaktigt. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa2 med "stable 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 kallyhesavtal. 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 byggnader som uppförs och arbetar med att miljöcertifiera befintliga byggnader.

#### Affärsetik

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

#### Ekonomisk uthållighet

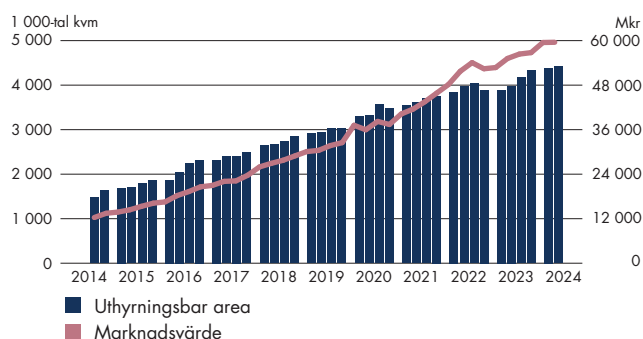
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

#### Professionella och engagerade medarbetare

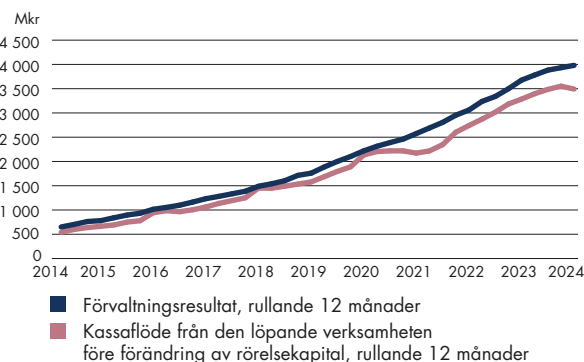
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

Ytterligare information om Sagax hållbarhetsarbete finns att läsa i Hållbarhetsrapporten i Sagax årsredovisning 2023.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under det andra kvartalet förvärvades fastigheten Angerstrasse 5 i Tyskland. Fastigheten är belägen strax utanför Leipzig och omfattar 2 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 2024. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år respektive ställningen vid periodens utgång föregående år.

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 5 % till 2 056 (1 956) miljoner kronor varav 531 (437) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet ökade främst till följd av fastighetsförvärv och indexuppräknings av hyresintäkter. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 5,70 (5,74) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 202 (-1 367) miljoner kronor, varav -78 (-525) miljoner kronor avsåg värdeförändringar från joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 103 (-707) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 058 (-214) miljoner kronor.

## INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 17 % till 2 388 (2 048) miljoner kronor.

Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv och indexuppräknings av hyresintäkter.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 4,5 % (6,6 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i segmenten Sverige 9,3 %, Frankrike 5,1 % och Tyskland 5,1 %.

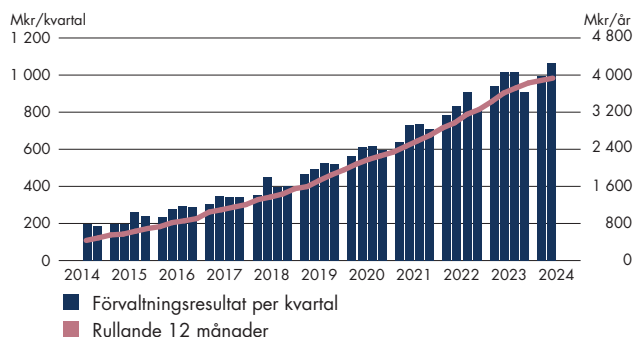
Övriga intäkter uppgick till 18 (9) miljoner kronor.

## Hyresintäkter i jämförbart bestånd

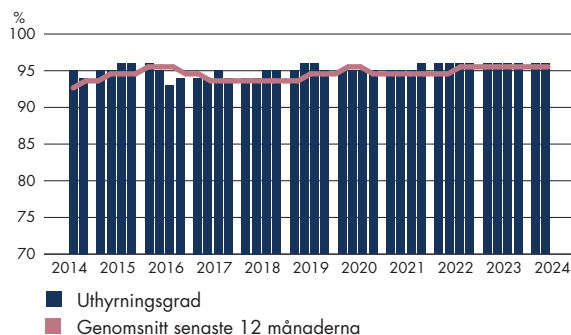
Belopp i miljoner kronor	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Hyresintäkter	2 388	2 048
Förvärv och avyttringar	-258	-17
Valutajustering <sup>1)</sup>	-	9
<b>Summa</b>	<b>2 130</b>	<b>2 039</b>

<sup>1)</sup> Föregående period justeras så att valutakurs är densamma som innevarande period.

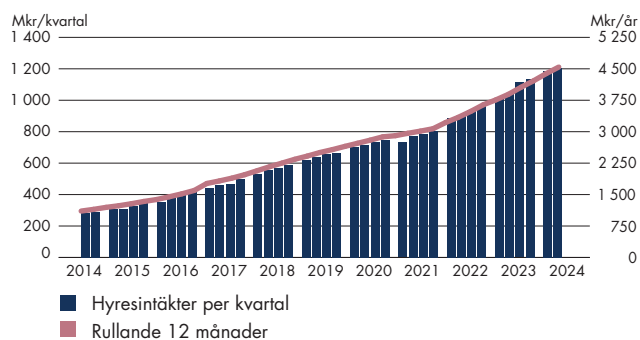
## Förvaltningsresultat



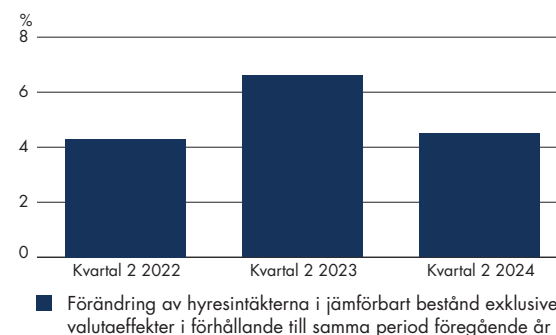
## Ekonomisk uthyrningsgrad



## Hyresintäkter



## Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



## DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 95 (126) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 70 (103) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningsrabatter minskade med 21 (6) miljoner kronor och uppgick till 31 (33) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har ökat vakansvärdet med 7 (3) miljoner kronor netto. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 196 (197) miljoner kronor vid periodens slut.

## KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hysesavtal med ett hyresvärde om 118 (99) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 115 (96) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 4 (3) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 31 miljoner kronor under 2024.

Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 26 (45) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 21 miljoner kronor sker under 2024. Det justerade vakansvärdet uppgick till 288 (250) miljoner kronor.

### Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-jun	2023 jan-dec
Ingående vakans respektive år	182	171
Inflyttningar	-70	-211
Avflyttningar	95	210
Förändring av lämnade rabatter	-21	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	8	6
Vakansvärde, för sålda fastigheter	-1	-7
Valutakursförändring	3	-
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>196</b>	<b>182</b>
Uppsagt för omförhandling	4	-
Uppsagda avtal, ej avflyttat	115	74
Uthyrning, ej inflyttat	-26	-19
<b>Justerat utgående vakansvärde</b>	<b>288</b>	<b>237</b>

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 260 (232) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 121 (103) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader har ökat till 51 (42) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 90 (80) miljoner kronor motsvarande 3,8 % (3,9 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 96 (94) 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	27
Frankrike	13
Nederländerna	9
Spanien	8
Tyskland	1
<b>Totalt</b>	<b>96</b>

### Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2024	16	21	60	31
2025	3	5	35	42
2026	-	-	5	33
2027	-	-	2	8
>2027	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>102</b>	<b>115</b>

### Vakanser 1 juli 2024

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk vakansgrad <sup>1)</sup>	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 105	54	5 %	920 000	43 000	5 %
Finland	1 877	92	5 %	1 476 000	84 000	6 %
Frankrike	870	24	3 %	757 000	23 000	3 %
Benelux	659	21	3 %	671 000	16 000	2 %
Spanien	369	3	1 %	500 000	11 000	2 %
Tyskland	119	1	1 %	96 000	2 000	2 %
Övriga Europa	12	-	-	6 000	-	-
<b>Totalt</b>	<b>5 011</b>	<b>196</b>	<b>4 %</b>	<b>4 425 000</b>	<b>179 000</b>	<b>4 %</b>

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 354 (-90) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 531 (437) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter -78 (-525) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat 15 (-5) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 115 (11) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

## FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 76 (271) miljoner kronor. Föregående år ingick intäkt avseende återköpta obligationer om 59 miljoner kronor, finansiell intäkt om 121 miljoner kronor kopplat till en kortfristig finansiell leasingfordran samt aktieutdelning om 45 miljoner kronor från börsnoterade aktier utan motsvarighet i år.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing, ökade till 418 (336) miljoner kronor till följd av större räntebärande skulder och att högre marknadsräntor påverkat koncernens upplåningskostnader. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick till 2,5 % (1,8 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing uppgick till -18 (-15) 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 98 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 280 (-842) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring uppgick till 276 (-842) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till 4 (-) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var 272 (399) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 4 (-1 241) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se tabell nedan. För ytterligare information se sidan 12.

### Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2024
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	354
Avflyttningar/Omförhandlingar	-82
Allmän marknadsvärdeförändring	4
<b>Totalt</b>	<b>276</b>

## OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 88 (-702) miljoner kronor, varav 56 (-41) miljoner kronor avseende omvärdering av finansiella instrument i joint venture. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 31 (7) miljoner kronor. Övriga finansiella instrument har omvärderats med 1 (-61) miljoner kronor.

Föregående år ingick omvärdering av börsnoterade aktier om -630 miljoner kronor samt realiserade värdeförändringar hänförliga till avyttring av finansiella instrument om 23 miljoner kronor, utan motsvarighet i år.

## SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 189 (101) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 72 (100) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 117 (1) miljoner kronor. Skattekostnad redovisad i övrigt totalresultat uppgick till 15 (-9) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 092 (4 118) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 141 (204) miljoner kronor.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 789 (1 782) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -336 (-177) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 501 (322) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4 075 (-1 982) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 3 028 (-54) miljoner kronor under perioden.

Ökningen i likvida medel beror på en tillfällig ökning av räntebärande skulder, för ytterligare information se sidan 15.

## 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 56 (44) miljoner kronor.

### Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2024
Kvartal 1	152
Kvartal 2	124
<b>Totalt</b>	<b>276</b>



# Prognos och aktuell intjäningsförmåga

## OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 300 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av delårsrapport för januari - mars 2024.

## 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. Fastighets-

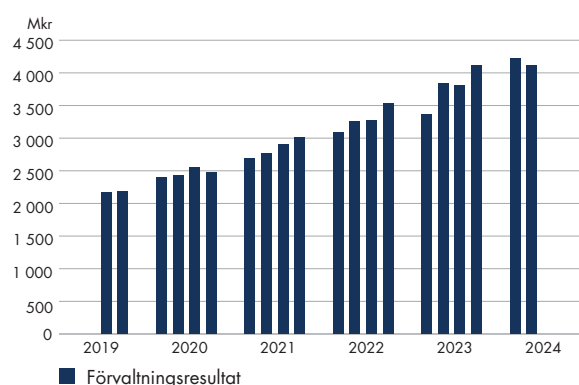
kostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande 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 periodens utfall omräknat till tolv månader. Skatten är beräknad med 17 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,36 kronor. Omräkning från euro i intjäningsförmågan per 1 januari 2024 har skett till 11,10 kronor.

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

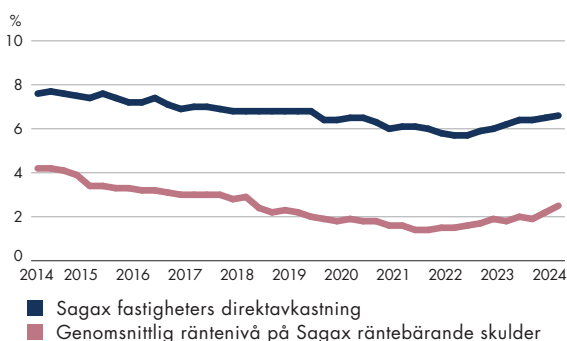
### Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2024	1 jan 2024
Hyresvärde	5 011	4 738
Vakans	-196	-182
<b>Hyresintäkter</b>	<b>4 815</b>	<b>4 557</b>
Fastighetskostnader	-826	-771
<b>Driftnetto</b>	<b>3 988</b>	<b>3 785</b>
Central administration	-193	-182
Joint venture och intresseföretag	1 127	1 096
Finansnetto	-790	-555
Leasingkostnader	-36	-31
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 096</b>	<b>4 114</b>
Skatt	-696	-741
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>3 400</b>	<b>3 374</b>
- varav ägare av D-aktier	253	253
- varav ägare av A- och B-aktier	3 147	3 122
Framåtriktad direktavkastning, %	6,6	6,6
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,1	4,9

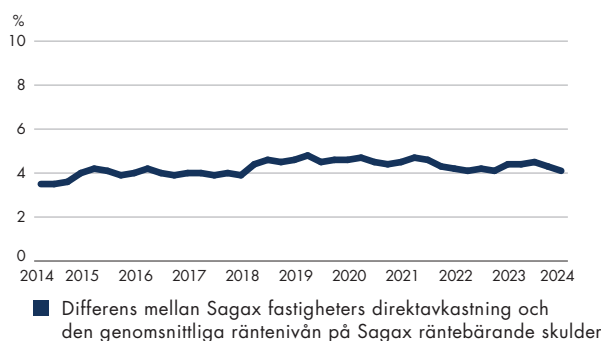
### Aktuell intjäningsförmåga före skatt



### Direktavkastning och låneränta



### Differens mellan direktavkastning och låneränta



# Fastighetsbestånd

Per 30 juni 2024 omfattade fastighetsbeståndet 918 (773) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 425 000 (3 979 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 011 (4 517) respektive 4 815 (4 320) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

## INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 1 574 (1 412) miljoner kronor varav 1 033 (1 096) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 540 (315) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 124 (83) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 263 (112) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 109 (107) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 44 (13) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 24 (6) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

Sagax har under perioden avtalat om förvärv av 2 fastigheter i Tyskland och 1 fastighet i Frankrike som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 134 miljoner kronor.

Efter periodens utgång har avtal slutits om förvärv av en fastighet i Tyskland för motsvarande 125 miljoner kronor.

## AVYTTRINGAR

Under perioden har 2 fastigheter avyttrats för sammanlagt 30 miljoner kronor. Avtal har även ingåtts om försäljning av 2 fastigheter i Frankrike för sammanlagt 30 miljoner kronor som frånträds efter periodens utgång.

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,6 % (6,2 %). Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,6 % (6,3 %).

### Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2024

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 768	25 %	16 100	125	920 000	43 000	1 105	95 %	1 051
Finland	19 063	32 %	12 900	247	1 476 000	84 000	1 877	95 %	1 785
Frankrike	10 559	18 %	14 000	268	757 000	23 000	870	97 %	846
Benelux	8 828	15 %	13 200	149	671 000	16 000	659	97 %	638
Spanien	5 186	9 %	10 400	117	500 000	11 000	369	99 %	366
Tyskland	1 347	2 %	14 100	10	96 000	2 000	119	99 %	117
Övriga Europa	124	0 %	19 200	2	6 000	–	12	100 %	12
<b>Totalt</b>	<b>59 875</b>	<b>100 %</b>	<b>13 500</b>	<b>918</b>	<b>4 425 000</b>	<b>179 000</b>	<b>5 011</b>	<b>96 %</b>	<b>4 815</b>

### Fastighetsinvesteringar januari-juni 2024

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Avyttringar	Nettoinvesteringar
Sverige	–	335	335	21 %	–	335
Finland	405	92	497	32 %	–19	478
Frankrike	84	54	138	9 %	–11	127
Benelux	111	45	156	10 %	–	156
Spanien	404	15	419	27 %	–	419
Tyskland	28	–	28	2 %	–	28
<b>Totalt</b>	<b>1 033</b>	<b>540</b>	<b>1 574</b>	<b>100 %</b>	<b>–30</b>	<b>1 544</b>

## 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 2 465 (2 282) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 458 (2 274) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 90 % (88 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 6 (7) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 8 % (9 %) av Sagax årshyra. Endast 1 (1) av Sagax hyresavtal hade ett årligt

hyresvärde uppgående till minst 2 % av koncernens årshyra. Detta avtal utgjorde 2 % av koncernens årshyra.

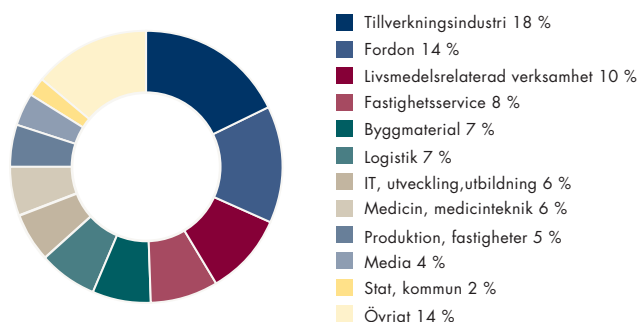
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 18 % (15 %) av hyresintäkterna. Fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, samt livsmedelsrelaterad verksamhet står för 14 % (14 %) respektive 10 % (10 %) av hyresintäkterna. 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 50 % av årshyran förfaller år 2028 eller senare. Mellan åren 2024 och 2027 förfaller årligen 8-16 % av årshyran.

### Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	102	2	1	102	13
1–2 %	370	8	6	62	3
< 1 %	4 343	90	2 458	2	5
<b>Totalt</b>	<b>4 815</b>	<b>100</b>	<b>2 465</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

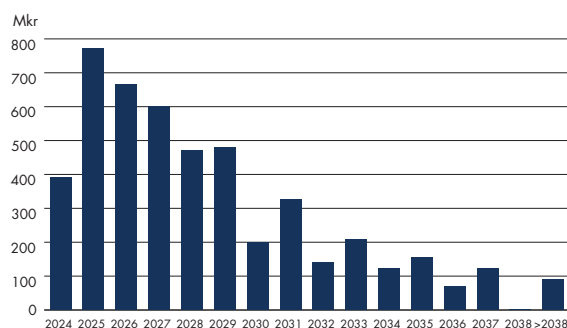
### Fördelning av kontrakterad årshyra



### Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal	Area, kvm	Mkr	Andel
2024	560	303 000	392	8 %
2025	599	753 000	773	16 %
2026	400	599 000	666	14 %
2027	349	565 000	600	12 %
2028	175	387 000	472	10 %
> 2028	382	1 640 000	1 912	40 %
<b>Totalt</b>	<b>2 465</b>	<b>4 247 000</b>	<b>4 815</b>	<b>100 %</b>

### 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 avseende Sagax 918 (773) fastigheter fastställdes per 30 juni 2024 till 59 875 (55 476) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med 995 (2 245) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 276 (–842) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 0,5 % (–1,5 %). Under samma period var den vägda inflationen 1,3 % (2,4 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till –0,8 % (–3,8 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var 272 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 4 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Det vägda direktavkastningskravet sjönk jämfört med föregående kvartal med 0,05 %-enheter till 6,41 %.

Osäkerhet kring finansieringsvillkor och marknadsräntor kvarstår, trots Europeiska centralbankens och Riksbankens sänkningar av styrrentan, och fastighetsmarknaden var fortsatt avvaktande med få jämförbara transaktioner.

## VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 98 % av fastighetsvärdet har per 30 juni 2024 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2023 sidan 94.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

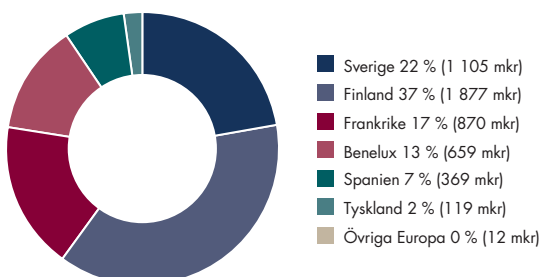
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,3–16,1 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,3–16,1 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,3–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

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

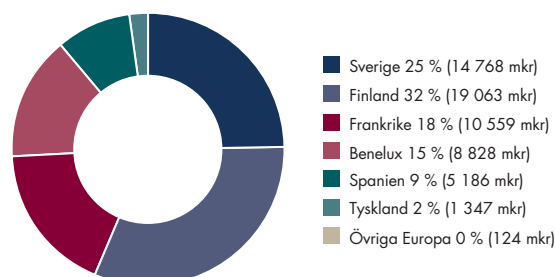
### Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2023	57 061	903
Förvärv av fastigheter	1 033	17
Investeringar i befintligt bestånd	540	–
Avyttring av fastigheter	–30	–2
Omräkningseffekt valuta	995	–
Orealiserad värdeförändring	276	–
<b>Fastighetsbestånd 30 juni 2024</b>	<b>59 875</b>	<b>918</b>
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	134	3

### 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 8 549 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 633 (3 061) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 14 011 (13 458) miljoner kronor varav 86 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB. Förändringen av det redovisade värdet avser i huvudsak förvärv av intresseföretaget French Wholesale Properties i Frankrike samt utdelning från övriga innehav.

Under perioden bidrog dessa investeringar med sammanlagt 531 (437) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 333 (405) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till -78 (-525) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till 15 (-5) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 98 (15) miljoner kronor i joint venture och intresseföretag.

## 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](http://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 74 % av Söderports hyresvärde om 1 155 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 juni 2024.

### 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 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 4 622 (2 652) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 785 (3 023) miljoner kronor per 30 juni 2024.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 494 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 39 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 899 miljoner kronor per 30 juni 2024. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

### NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 21,3 % av rösterna och 16,1 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 359 (2 140) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 134 (2 166) miljoner kronor per 30 juni 2024.

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 516 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 20,9 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 097 miljoner kronor per 30 juni 2024. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se).

### Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 25,4 % av rösterna och 24,7 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 1 151 (590) miljoner kronor och det redovisade värdet till 927 (660) miljoner kronor per 30 juni 2024.

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 157 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 8,3 miljarder kronor och ett hyresvärde om 730 miljoner kronor per 30 juni 2024. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com).

### French Wholesale Properties (FWP)

Sagax äger andelar motsvarande 26,8 % av FWP. Det redovisade värdet på Sagax innehav uppgick till 703 miljoner kronor per 30 juni 2024.

FWP äger och förvaltar en fastighetsportfölj i Frankrike med koncentration till Paris-, Lyon-, Lille- och Marseilleregionerna i Frankrike. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 285 000 kvadratmeter och används för grossistverksamhet inom HORECA-segmentet. Fastighetsbeståndet omfattade 43 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 3,5 miljarder kronor och ett hyresvärde om 320 miljoner kronor per 30 juni 2024.

## Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2024, jan - jun	2023, jan - jun	2024, jan - jun	2023, jan - jun	2024, jan - jun	2023, jan - jun
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	-82	-224	87	102	10	-16
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	158	152	110	117	11	15
Hysesintäkter, mkr	2 561	2 386	549	512	49	48
Förvaltningsresultat, mkr	1 240	1 187	221	234	23	31
Periodens resultat, mkr	670	-1 842	173	203	20	-32
	30 jun 2024	30 jun 2023	30 jun 2024	30 jun 2023	30 jun 2024	30 jun 2023
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 516	4 502	2 565	2 806	283	297
Antal fastigheter	487	484	86	85	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	84 126	85 071	14 489	14 418	1 479	1 540
Uthyrningsbar area, kvm	2 457 000	2 438 000	774 000	773 000	184 000	184 000
Hysesduration, år	9,3	9,7	4,0	3,9	6,9	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	95	94	100	100
Räntebärande skulder, mkr	51 379	53 645	7 725	7 308	843	862
Kapitalbindning, år	5,3	5,8	3,5	1,9	3,5	1,4
Räntebindning, år	4,9	5,1	2,3	1,4	2,4	0,4
Marknadsvärde för derivat, mkr	-376	-313	-35	162	-	-

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 juni 2024 till 37 452 (34 689) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital huvudsakligen ökat till följd av ett totalresultat om 2 164 miljoner kronor samt aktieutdelning om -1 301 miljoner kronor.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 36 283 (30 934) miljoner kronor motsvarande 36 453 (31 023) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 33 753 (29 282) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 692 (1 790) miljoner kronor.

De räntebärande skulderna har ökat till följd av genomförd obligationsemission om 5 653 miljoner kronor under det andra kvartalet.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 29 109 (26 996) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av företagscertifikat om 1 972 (1 683) miljoner kronor samt skulder till banker om 5 202 (2 254) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 86 % (94 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 5,4 (6,5) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 45 % (43 %) vid periodens utgång. Den

räntebärande nettoskulden motsvarade 5,3 (6,8) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 5,1 (6,3) gånger framåtriktad EBITDA.

Totalt har 12 099 (3 444) miljoner kronor upptagits i lån och 6 852 (6 635) miljoner kronor amorterats under perioden. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 22 640 (24 134) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,3 (3,2) år respektive 3,6 (3,5) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,5 % (1,8 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Av Sagax räntebärande skulder löper 29 109 (27 239) miljoner kronor, motsvarande 80 % (88 %) med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 4 088 (1 211) miljoner kronor motsvarande 11,3 % (3,9 %) av räntebärande skulder.

## RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 30 juni 2024 uppgick till -2 783 (-5 439) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 11 463 (9 914) miljoner kronor.

Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

## Ränte- och kapitalbinding 30 juni 2024

Förfalloår	Räntebindning <sup>1)</sup>			Kapitalbinding	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2024	3 356	4,1 %	9 %	16	0 %
2025	4 545	2,2 %	12 %	4 625	13 %
2026	3 408	1,7 %	9 %	3 658	10 %
2027	5 198	2,1 %	14 %	5 826	16 %
2028	6 634	1,1 %	18 %	6 822	19 %
> 2028	13 311	3,2 %	37 %	15 507	43 %
<b>Summa/ genomsnitt</b>	<b>36 453</b>	<b>2,5 %</b>	<b>100 %</b>	<b>36 453</b>	<b>100 %</b>

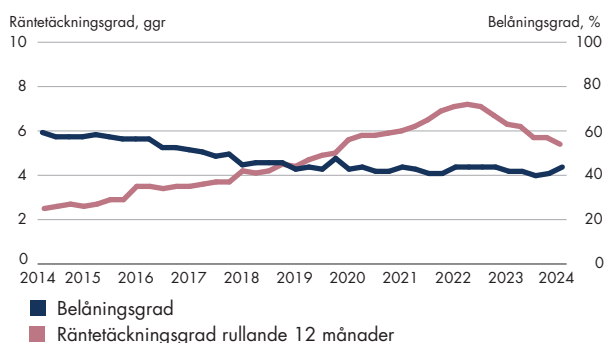
<sup>1)</sup> Inklusive derivat.

## Nettoskuld

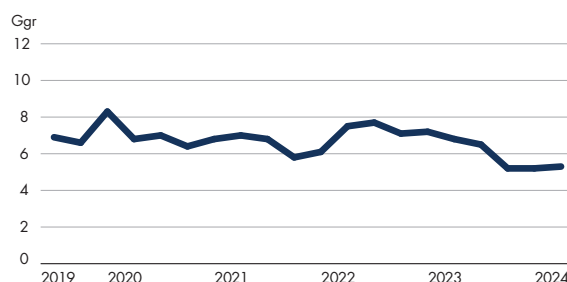
Belopp i miljoner kronor	30 jun 2024	30 jun 2023
Räntebärande skulder	36 283	30 934
Räntebärande tillgångar	-752	-821
Börsnoterade instrument <sup>1)</sup>	-9 834	-5 957
Likvida medel	-3 056	-22
<b>Nettoskuld</b>	<b>22 640</b>	<b>24 134</b>

<sup>1)</sup> Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

## Belånings- och räntetäckningsgrad



## Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



## Börsnoterade obligationslån 30 juni 2024

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2019–2025	Fast ränta	400	400	2,1 %	2,3 %	2025-03-13	XS1962543820
2022–2026	Fast ränta	300	299	1,8 %	1,6 %	2026-02-24	XS2447539060
2020–2027	Fast ränta	375	368	1,9 %	1,1 %	2027-01-30	XS2112816934
2021–2028	Fast ränta	500	498	0,9 %	0,8 %	2028-01-26	XS2291340433
2021–2029	Fast ränta	500	500	1,0 %	1,0 %	2029-05-17	XS2342227837
2024–2030	Fast ränta	500	498	4,5 %	4,4 %	2030-05-29	XS2830446535
<b>Summa/genomsnitt</b>		<b>2 575</b>	<b>2 563</b>	<b>2,0 %</b>	<b>1,9 %</b>		

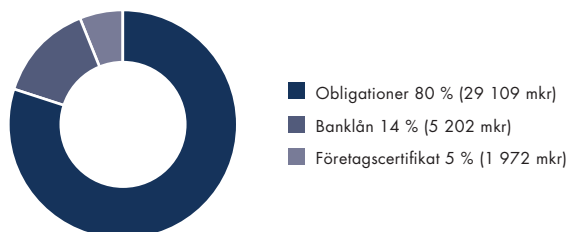
## Derivatavtal 30 juni 2024

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2024	Marknadsvärde 31 dec 2023	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 844	4	8	-27	35
Räntetak	244	-	2	5	-3
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>4 088</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>-21</b>	<b>31</b>

## Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	
	30 jun 2024	31 dec 2023
Rating enligt Moody's Investors Service	Baa2, Stable outlook	Baa2, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	30 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	6,7 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	6 %

## Finansieringskällor



## Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld





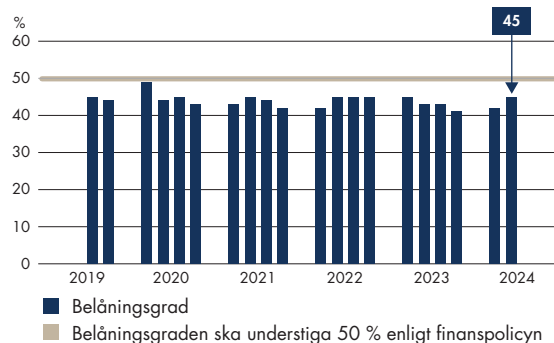
## FINANSPOLICY

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

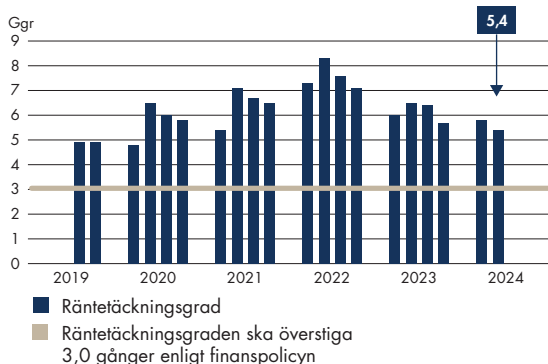
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

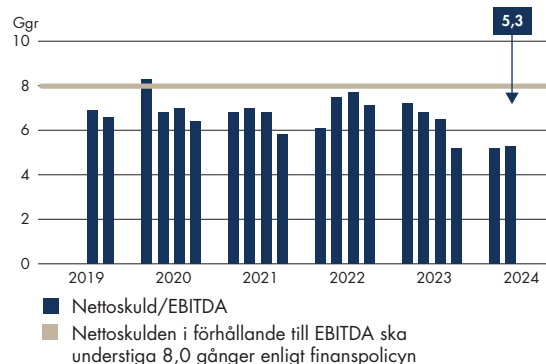
## Belåningsgrad



## Räntetäckningsgrad



## 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 utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 536 (448) miljoner kronor.

## RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 246 (735) miljoner kronor vid periodens utgång och består av fordringar på joint venture om 138 (76) miljoner kronor samt reverser som ställts ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021 om 107 (123) miljoner kronor. Minskningen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på att ett konvertibelt skuldebrev omklassificerats till räntebärande kortfristiga fordringar.

## BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 814 (629) miljoner kronor och består av obligationer om 814 (597) miljoner kronor och i förekommande fall börsnoterade aktier som inte utgör innehav i intresseföretag – (33) miljoner kronor.

## RÄNTEBÄRANDE KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande kortfristiga fordringar består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 507 miljoner kronor.

## ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 1 200 (1 002) miljoner kronor vid periodens utgång och består huvudsakligen av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 517 (426) miljoner kronor, övriga fordringar om 369 (382) miljoner kronor samt hyresfordringar om 312 (194) miljoner kronor.

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	2 388	2 048	1 203	1 040	4 293	4 633
Övriga intäkter	18	9	10	5	25	34
Driftskostnader	-184	-183	-71	-79	-350	-351
Underhållskostnader	-76	-49	-41	-24	-104	-131
Fastighetskostnader	-121	-103	-61	-53	-220	-238
Övriga fastighetskostnader	-51	-42	-25	-19	-94	-103
<b>Driftnetto</b>	<b>1 974</b>	<b>1 679</b>	<b>1 015</b>	<b>870</b>	<b>3 551</b>	<b>3 846</b>
Central administration	-90	-80	-47	-38	-182	-193
Resultat från joint venture och intresseföretag	354	-90	177	58	-556	-113
– varav förvaltningsresultat	531	437	293	252	937	1 031
– varav värdeförändringar	-62	-530	-65	-189	-1 523	-1 055
– varav skatt	-115	-11	-51	-20	14	-90
– varav övrigt	-	15	-	15	15	-
Finansiella intäkter	76	271	45	108	339	144
Finansiella kostnader	-418	-336	-234	-171	-734	-816
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-18	-15	-9	-8	-31	-34
<b>Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag</b>	<b>1 879</b>	<b>1 430</b>	<b>947</b>	<b>819</b>	<b>2 388</b>	<b>2 837</b>
<b>– varav förvaltningsresultat</b>	<b>2 056</b>	<b>1 956</b>	<b>1 063</b>	<b>1 014</b>	<b>3 881</b>	<b>3 981</b>
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	4	-	-	-	9	13
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	276	-842	124	-508	-1 306	-188
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-	23	-	18	23	-1
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	88	-725	-11	-211	-955	-141
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 247</b>	<b>-113</b>	<b>1 060</b>	<b>119</b>	<b>159</b>	<b>2 519</b>
Uppskjuten skatt	-117	-1	-42	-8	-16	-132
Aktuell skatt	-72	-100	-39	-57	-156	-129
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 058</b>	<b>-214</b>	<b>978</b>	<b>53</b>	<b>-13</b>	<b>2 259</b>
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	402	946	-316	724	-174	-718
Andel övrigt totalresultat för joint venture	-156	15	-107	13	228	58
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-125	-466	147	-346	29	369
Skatt på poster som kan komma att återföras	-15	9	-6	9	16	-8
<b>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</b>	<b>106</b>	<b>504</b>	<b>-281</b>	<b>400</b>	<b>99</b>	<b>-300</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>2 164</b>	<b>290</b>	<b>697</b>	<b>453</b>	<b>86</b>	<b>1 960</b>
Resultat per A- och B-aktie, kr	5,71	-1,07	2,70	-0,03	-0,82	5,96
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,71	-1,07	2,70	-0,03	-0,82	5,96
Resultat per D-aktie, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	338,3	318,6	338,3	319,1	324,8	334,6
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,5	318,7	338,5	319,6	325,1	334,8
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	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter	59 845	55 445	57 061
Förvaltningsfastigheter till försäljning	30	30	–
Leasingavtal nyttjanderätt	536	448	454
Joint venture och intresseföretag	14 011	13 458	13 171
Uppskjutna skattefordringar <sup>1)</sup>	141	204	168
Derivat	10	21	–
Räntebärande finansiella fordringar	246	735	225
Övriga anläggningstillgångar	93	152	127
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>74 911</b>	<b>70 493</b>	<b>71 207</b>
Börsnoterade instrument	814	629	752
Räntebärande kortfristiga fordringar	507	–	504
Övriga omsättningstillgångar	1 200	1 002	919
Kassa och bank	3 056	22	28
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 577</b>	<b>1 653</b>	<b>2 203</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>80 488</b>	<b>72 146</b>	<b>73 410</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>37 452</b>	<b>34 689</b>	<b>36 578</b>
Långfristiga räntebärande skulder	29 706	25 499	25 436
Uppskjutna skatteskulder <sup>1)</sup>	4 092	4 118	3 954
Derivat	–	–	21
Leasingskulder	536	448	454
Övriga långfristiga skulder	342	301	318
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>34 676</b>	<b>30 365</b>	<b>30 184</b>
Företagscertifikat	1 972	1 683	1 495
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 605	3 752	3 412
Övriga kortfristiga skulder	1 784	1 657	1 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 360</b>	<b>7 092</b>	<b>6 648</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>80 488</b>	<b>72 146</b>	<b>73 410</b>

<sup>1)</sup> Jämförelsetal per 30 juni 2023 avseende uppskjutna skattefordringar och uppskjuten skatteskuld är uppdaterade. Uppskjuten skatt avseende outnyttjade underskottsavdrag och finansiella instrument om 204 miljoner kronor netto redovisades tidigare under uppskjuten skatteskuld.

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	2 247	-113	1 060	119	159	2 519
Betald skatt	-92	-111	-60	-80	-130	-111
<b>Justering för poster i den löpande verksamheten</b>						
Värdeförändringar på finansiella instrument	-88	702	11	193	932	142
Värdeförändringar på fastigheter	-280	842	-124	510	1 297	175
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-354	90	-177	-58	556	112
Utdelning från joint venture och intresseföretag	333	405	159	291	653	581
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	28	23	14	12	49	53
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-4	-55	2	-42	-31	20
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 789</b>	<b>1 782</b>	<b>885</b>	<b>944</b>	<b>3 485</b>	<b>3 492</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	96	115	-55	-82	79	60
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-432	-292	125	112	1	-139
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 453</b>	<b>1 605</b>	<b>954</b>	<b>974</b>	<b>3 565</b>	<b>3 414</b>
Förvärv av fastigheter	-1 033	-1 096	-327	-1 078	-5 088	-5 025
Avyttring av fastigheter	30	21	-	-	86	95
Investeringar i befintliga fastigheter	-540	-315	-262	-151	-902	-1 128
Förvärv av börsnoterade aktier	-	-285	-	-260	-334	-49
Avyttring av börsnoterade aktier	-	512	-	443	478	-34
Förvärv av finansiella instrument	-76	-460	-61	-225	-733	-349
Avyttring av finansiella instrument	15	2 026	-	2 008	2 122	111
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-870	-84	-774	-34	-111	-897
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-	-	-	-	-225	-225
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-14	-10	-3	-10	-45	-49
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-51	-46	-49	-	-260	-266
Minskning av övriga anläggningstillgångar	39	59	-	59	264	244
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 501</b>	<b>322</b>	<b>-1 477</b>	<b>752</b>	<b>-4 749</b>	<b>-7 573</b>
Nyemission av B-aktier	15	2 040	15	2 040	4 166	2 141
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 175	-985	-1 112	-922	-1 111	-1 301
Incitamentsprogram	-4	8	-4	8	-26	-38
Upptagna lån	12 099	3 444	8 096	230	7 326	15 981
Amorterade lån	-6 852	-6 635	-3 409	-3 276	-9 206	-9 424
Minskning av övriga långfristiga skulder	-24	-14	-21	-	-195	-205
Ökning av övriga långfristiga skulder	17	160	-	160	181	38
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 075</b>	<b>-1 982</b>	<b>3 564</b>	<b>-1 760</b>	<b>1 135</b>	<b>7 192</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 027</b>	<b>-55</b>	<b>3 041</b>	<b>-34</b>	<b>-49</b>	<b>3 033</b>
Kursdifferens i likvida medel	1	1	1	-	1	1
Förändring av likvida medel	3 028	-54	3 041	-34	-48	3 034
Likvida medel vid periodens ingång	28	76	15	56	76	22
Likvida medel vid periodens utgång	3 056	22	3 056	22	28	3 056

# 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 <sup>1)</sup>
<b>Eget kapital 31 december 2022</b>	<b>781</b>	<b>3 616</b>	<b>1 078</b>	<b>27 988</b>	<b>33 463</b>
Periodens resultat januari-juni 2023	-	-	-	-214	-214
Övrigt totalresultat januari-juni 2023	-	-	504	-	504
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>504</b>	<b>-214</b>	<b>290</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier	18	2 022	-	-	2 040
Aktieutdelning	-	-	-	-1 111	-1 111
<b>Transaktioner med aktieägare</b>	<b>18</b>	<b>2 022</b>	<b>-</b>	<b>-1 111</b>	<b>928</b>
<i>Övriga transaktioner</i>					
Teckning incitamentsprogram	-	-	-	8	8
<b>Övriga transaktioner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Eget kapital 30 juni 2023</b>	<b>799</b>	<b>5 638</b>	<b>1 582</b>	<b>26 671</b>	<b>34 689</b>
Periodens resultat juli-december 2023	-	-	-	201	201
Övrigt totalresultat juli-december 2023	-	-	-405	-	-405
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-405</b>	<b>201</b>	<b>-204</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier	18	2 154	-	-	2 172
<b>Transaktioner med aktieägare</b>	<b>18</b>	<b>2 154</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 172</b>
<i>Övriga transaktioner</i>					
Transaktionskostnader	-	-46	-	-	-46
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-34	-34
<b>Övriga transaktioner</b>	<b>-</b>	<b>-46</b>	<b>-</b>	<b>-34</b>	<b>-80</b>
<b>Eget kapital 31 december 2023</b>	<b>817</b>	<b>7 746</b>	<b>1 177</b>	<b>26 838</b>	<b>36 578</b>
Periodens resultat januari-juni 2024	-	-	-	2 058	2 058
Övrigt totalresultat januari-juni 2024	-	-	106	-	106
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>106</b>	<b>2 058</b>	<b>2 164</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier	-	15	-	-	15
Aktieutdelning	-	-	-	-1 301	-1 301
<b>Transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-1 301</b>	<b>-1 287</b>
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen Incitamentsprogram	-	-	-	-13	-13
Teckning incitamentsprogram	-	-	-	9	9
<b>Övriga transaktioner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>
<b>Eget kapital 30 juni 2024</b>	<b>817</b>	<b>7 761</b>	<b>1 283</b>	<b>27 591</b>	<b>37 452</b>

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

# Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning	60	100	125
Administrationskostnader	-70	-62	-131
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-10</b>	<b>37</b>	<b>-5</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	672	95	2 171
Resultat från andelar i joint venture	4	161	161
Finansiella intäkter	442	435	1 033
Finansiella kostnader	-216	-290	-759
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>892</b>	<b>437</b>	<b>2 601</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	102
Skatter	-6	-3	-18
<b>Periodens resultat</b>	<b>886</b>	<b>435</b>	<b>2 684</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	1	1
Fordringar på koncernföretag	2 080	1 769	2 101
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16 996	14 535	15 697
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>19 078</b>	<b>16 306</b>	<b>17 799</b>
Fordringar på koncernföretag	23 997	24 727	25 868
Övriga omsättningstillgångar	39	28	37
Kassa och bank	2 984	0	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>27 020</b>	<b>24 755</b>	<b>25 907</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>46 098</b>	<b>41 061</b>	<b>43 706</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>10 580</b>	<b>6 605</b>	<b>10 990</b>
Obeskattade reserver	13	22	13
Långfristiga räntebärande skulder	9 800	6 974	7 291
Skulder till koncernföretag	18 202	18 374	18 096
Uppskjutna skatteskulder	5	5	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>28 006</b>	<b>25 354</b>	<b>25 393</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 978	1 716	1 612
Skulder till koncernföretag	5 178	7 037	5 417
Övriga kortfristiga skulder	344	327	281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 499</b>	<b>9 080</b>	<b>7 310</b>
<b>Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder</b>	<b>46 098</b>	<b>41 061</b>	<b>43 706</b>

# Segmentinformation

Segment	Hyresintäkter <sup>1)</sup>		Drifnetto		Värdetförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	519	471	445	398	-216	-437	-	-	230	-39
Finland	896	816	716	659	-17	-130	1	-	701	529
Frankrike	415	324	332	251	387	-76	3	-	721	176
Benelux	319	270	293	242	11	-196	-	-	304	46
Spanien	174	109	160	99	121	-3	-	-	281	96
Tyskland	58	51	55	49	-8	7	-	-	47	56
Övriga Europa	6	6	5	6	-2	-7	-	-	2	-2
Ej fördelat	-	-	-31	-25	-	-	-	-	-31	-25
<b>Totalt</b>	<b>2 388</b>	<b>2 048</b>	<b>1 974</b>	<b>1 679</b>	<b>276</b>	<b>-842</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>2 254</b>	<b>837</b>

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2024 30 jun	2023 30 jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 768	14 723	335	191	-	186	-	-
Finland	19 063	19 583	92	49	405	726	-19	-
Frankrike	10 559	8 438	54	46	84	46	-11	-21
Benelux	8 828	7 731	45	17	111	94	-	-
Spanien	5 186	3 464	15	11	404	42	-	-
Tyskland	1 347	1 394	-	2	28	1	-	-
Övriga Europa	124	144	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>59 875</b>	<b>55 476</b>	<b>540</b>	<b>315</b>	<b>1 033</b>	<b>1 096</b>	<b>-30</b>	<b>-21</b>

# Nyckeltal

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>							
Direktavkastning, %	6,6	6,2	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4
Överskottsgrad, %	83	82	83	82	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	95	97	95	96	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	95	95
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	4 425	3 979	4 331	3 895	3 759	3 480	3 022
Antal fastigheter vid periodens utgång	918	773	903	751	673	673	553
<b>Finansiella nyckeltal</b>							
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	6,4	6,4	5,7	5,9	6,6	6,7
Avkastning på eget kapital, %	11,1	-1,3	0,0	8,4	36,6	17,8	23,7
Genomsnittlig ränta, %	2,5	1,8	1,9	1,7	1,4	1,8	1,9
Räntebindning inkl. derivat, år	3,3	3,2	2,8	3,2	4,0	3,4	3,5
Kapitalbindning, år	3,6	3,6	3,1	3,7	4,3	3,4	3,8
Soliditet, %	47	48	50	46	50	48	48
Belåningsgrad, %	45	43	41	45	42	43	44
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,1	6,3	4,9	6,5	5,4	6,4	6,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,3	6,8	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	6,5	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	6,7	10,7	8,1	12,7	9,4	6,4	5,3
<b>Data per A- och B-aktie</b>							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	271,20	213,00	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20
Substansvärde (NAV), kr	114	108	111	107	98	66	57
Eget kapital, kr	97,61	92,28	95,05	91,33	83,93	55,19	46,86
Eget kapital efter utspädning, kr	97,59	92,14	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78
Resultat, kr	5,71	-1,07	-0,82	7,76	30,09	10,80	12,15
Resultat efter utspädning, kr	5,71	-1,07	-0,82	7,75	30,04	10,78	12,13
Förvaltningsresultat, kr	5,70	5,74	11,17	9,71	8,01	6,63	5,51
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	5,70	5,74	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Kassaflöde, kr	4,91	5,20	9,95	8,69	6,59	6,10	4,86
Kassaflöde efter utspädning, kr	4,91	5,19	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86
Utdelning per aktie, kr	-	-	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	338,4	328,0	338,3	318,0	317,7	317,3	317,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	338,5	328,5	338,5	318,5	318,0	317,9	317,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,3	318,6	324,8	317,8	317,5	317,1	316,9
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,5	318,7	325,1	318,3	318,0	317,7	317,3
<b>Data per D-aktie</b>							
Börskurs vid periodens utgång, kr	30,90	26,10	28,00	26,70	33,40	32,05	36,35
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 aktier vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	125,8	107,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,2	118,4	105,7

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32–33.



# Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 24 731 (23 732) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 95 677 (73 217) miljoner kronor.

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

Sagax har med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2021/2024 under juni emitterat 89 804 stamaktier av serie B. Totalt fanns 466 685 788 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

## TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,3 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör eller styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2022–2025, 2023–2026 respektive 2024–2027.

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 11,14 (10,74) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 24,4 (19,8) gånger.

## EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 97,59 (92,14) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 113,62 (108,07) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 278 % (231 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 239 % (197 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

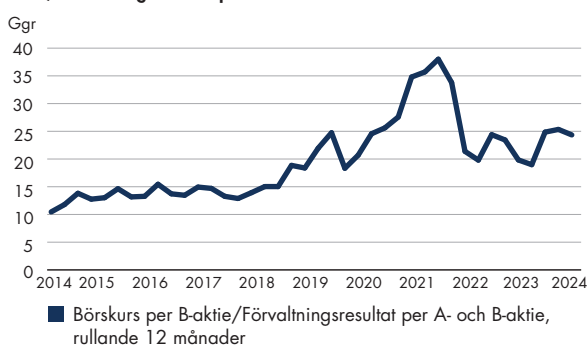
### Nyckeltal per B-aktie

	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	271,20	213,00	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr <sup>1)</sup>	11,14	10,74	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Kassaflöde efter utspädning, kr <sup>1) 2)</sup>	9,68	9,10	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86
Eget kapital efter utspädning, kr	97,59	92,14	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78
Substansvärde, kr	113,62	108,07	110,90	106,61	97,92	66,38	56,77
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	24,4	19,8	24,9	24,4	38,2	25,6	24,7
Börskurs/Kassaflöde, ggr <sup>1)</sup>	28,0	23,4	27,9	27,3	46,4	27,9	28,0
Börskurs/Eget kapital, %	278	231	292	259	364	308	292
Börskurs/Substansvärde, %	239	197	250	222	311	255	240

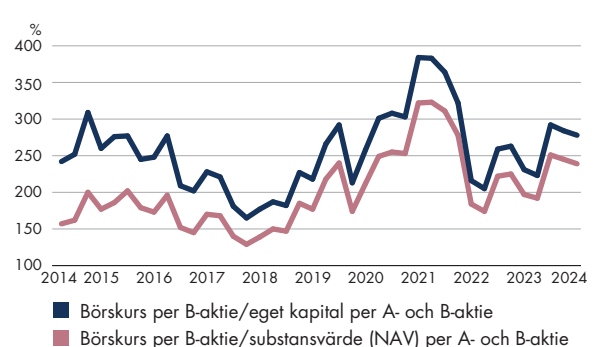
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

### Börskurs/Förvaltningsresultat per A- och 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 2024	30 jun 2023	30 jun 2024	30 jun 2023	30 jun 2024	30 jun 2023
A-aktier	271,00	215,00	1	1	0	0
B-aktier	271,20	213,00	29	26	91	75
D-aktier	30,90	26,10	56	56	71	8

## Aktieägarstruktur 30 juni 2024<sup>1)</sup>

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	17 711	Privatpersoner bosatta i Sverige	22 884	13 %	Sverige	23 508	83 %
501–1 000	2 004				USA	92	6 %
1 001–2 000	1 632	Privatpersoner bosatta utomlands	323	1 %	Norge	199	2 %
2 001–5 000	1 530	Företag/institutioner i Sverige	624	70 %	Nederländerna	15	1 %
5 001–10 000	671				Storbritannien	47	1 %
10 001–50 000	841	Företag/institutioner utomlands	900	11 %	Övriga	870	8 %
50 001–	342	Okänd ägartyp	–	5 %			
<b>Totalt</b>	<b>24 731</b>	<b>Totalt</b>	<b>24 731</b>	<b>100 %</b>	<b>Totalt</b>	<b>24 731</b>	<b>100 %</b>

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

## Största aktieägare 30 juni 2024

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster <sup>1)</sup>
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	16,8 %	29,1 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	28 598 279	–	7,4 %	12,2 %
Fjärde AP-fonden	821 630	12 095 927	6 155 514	4,1 %	3,8 %
Tredje AP-fonden	–	17 708 952	–	3,8 %	2,5 %
Vanguard	–	9 297 861	6 697 077	3,4 %	2,3 %
Avanza Pension	43 173	291 589	15 336 630	3,4 %	2,3 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 366 549	1 026 439	2,7 %	1,8 %
SEB Fonder	–	12 135 028	–	2,6 %	1,7 %
Handelsbanken Fonder	–	8 805 454	3 031 965	2,5 %	1,7 %
BlackRock	–	9 405 985	37 334	2,0 %	1,3 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Norges Bank	–	4 004 928	2 972 130	1,5 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Lannebo Fonder	–	5 902 121	–	1,3 %	0,8 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	4 603 918	–	1,1 %	1,4 %
Erik Selin med bolag	1 179 959	1 883 964	1 716 868	1,0 %	2,2 %
Andra AP-fonden	–	4 700 981	–	1,0 %	0,7 %
Folksam	–	3 820 353	–	0,8 %	0,5 %
Didner & Gerge Fonder	–	3 453 502	–	0,7 %	0,5 %
Danske Invest	–	1 518 530	1 800 000	0,7 %	0,5 %
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>22 523 071</b>	<b>205 177 617</b>	<b>52 231 844</b>	<b>60,0 %</b>	<b>68,6 %</b>
Övriga aktieägare	3 971 095	106 752 676	74 029 485	39,6 %	31,4 %
<b>Delsumma</b>	<b>26 494 166</b>	<b>311 930 293</b>	<b>126 261 329</b>	<b>99,6 %</b>	<b>100,0 %</b>
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
<b>Totalt</b>	<b>26 494 166</b>	<b>313 930 293</b>	<b>126 261 329</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
– varav styrelse och medarbetare	20 353 565	100 947 807	6 309 435	27,3 %	44,2 %

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

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

## Rösträtter och aktiekapitalandelar

	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 494 166	1,0	26 494 166,00	38 %	6 %
B-aktier	313 930 293	0,1	31 393 029,30	45 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
<b>Summa</b>	<b>466 685 788</b>		<b>70 513 328,20</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

# Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt IFRS 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 av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 98 % av fastighetsvärdet per 30 juni 2024 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med 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 fasta årliga 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](http://www.sagax.se).

## VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2024, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 10 792 (9 096) mil-

joner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 29 % (26 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 30 juni motsvarade 1 euro 11,36 (11,79) kronor, 1 dansk krona motsvarade 1,52 (1,58) kronor och 1 norsk krona motsvarade 1,00 kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,39 (11,32) kronor, 1 dansk krona motsvarade 1,53 (1,52) kronor och en norsk krona motsvarade 0,99 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 koncernen policyer som medför förbud för Sagax medarbetare och styrelseledamöter att:

- i. 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.
- ii. Investera i bolag där Sagax är aktieägare.
- iii. 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

Geopolitiska konflikter och en övergång från en lågräntemiljö till högre räntenivåer har haft en 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 2023, på sidorna 50-53.

## Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2024 30 jun	2023 30 jun
Förvaltningsfastigheter	4 010	3 444
Övriga tillgångar	421	127
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 431</b>	<b>3 571</b>
Räntebärande skulder	2 972	2 483
Övriga skulder	149	317
<b>Summa skulder</b>	<b>3 481</b>	<b>2 800</b>
<b>Nettoexponering</b>	<b>950</b>	<b>771</b>

## KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

### Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-11 975	-5 988	-	5 988	11 975
Belåningsgrad, %	53	49	45	42	39

### Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,1	5,4	ET	ET

### Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 723/+1 855
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	- 985/+985
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 588/-2 621
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-366/+343

### Känslighetsanalys per 30 juni 2024<sup>1)</sup>

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+50/-50	+42/-42	+42/-42
Hysesintäkter	+/-1 %	+48/-48	+40/-40	+40/-40
Fastighetskostnader	+/-1 %	-8/+8	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-12/+12	-10/+10	-10/+10
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-28/+28	-23/+23	-23/+23
Förändring av valutakursen SEK/EUR <sup>2)</sup>	+/-10 %	+219/-219	+184/-184	+1 079/-1 079
Ändrad hyresnivå vid kontraktstidens utgång 2024	+/-10 %	+39/-39	+33/-33	+33/-33

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 2023 och ska läsas tillsammans med denna.

Det föreligger inga förändringar av redovisningsstandarder under 2024 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 2023. Inga materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2023.

## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång

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

Stockholm den 15 juli 2024  
AB SAGAX (publ)  
Organisationsnummer 556520-0028

**Staffan Salén**  
Styrelseordförande

**Johan Cederlund**  
Styrelseledamot

**Filip Engelbert**  
Styrelseledamot

**David Mindus**  
VD och styrelseledamot

**Johan Thorell**  
Styrelseledamot

**Ulrika Werdelin**  
Styrelseledamot

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

*Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 juli 2024, klockan 12.30, CEST.*

# Kalendarium

---

Kalendariet finns tillgängligt på [www.sagax.se](http://www.sagax.se).

Delårsrapport januari - september 2024  
Bokslutskommuniké 2024

25 oktober 2024  
21 februari 2025

---

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

### September 2024

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 26 september 2024
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 27 september 2024
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 september 2024

### December 2024

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 26 december 2024
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 27 december 2024
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 december 2024

### Mars 2025

- Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning 27 mars 2025
- Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning 28 mars 2025
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 31 mars 2025

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

David Mindus, verkställande direktör  
08 – 545 83 540, [david.mindus@sagax.se](mailto:david.mindus@sagax.se)

Agneta Segerhammar, ekonomichef  
08 – 545 83 540, [agneta.segerhammar@sagax.se](mailto:agneta.segerhammar@sagax.se)

Besök gärna [www.sagax.se](http://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 förvaltningsresultat, omräknat till 12 månader, 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	Uthyrd area vid 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 med återläggning av tomträttsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA 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 vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med avdrag för tomträttsavgälder, i förhållande till fastigheternas redovisade 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 framåtriktad Nettoskuld/EBITDA, åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt. Innefattande även värdeförändringar från dotterbolag, intresseföretag och joint venture.	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.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Ett mått för att åskådliggöra risk för framtida vakanser.
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 efter utspädning	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet, minskat med betald skatt samt ökat med erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier för perioden.	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 aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Periodens resultat i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för perioden.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
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 (inklusive leasingkostnader).	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Nyckeltalet beskriver det kapital som Sagax har tillgängligt, exklusive tillgängliga kreditfaciliteter, för att bedriva sin dagliga verksamhet.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen efter avdrag för eget kapital hänförligt till D-aktier med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och räntederivat. Återläggning av motsvarande poster avseende joint venture och intresseföretag görs på egen rad.	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 fastigheter	Summan av justerat driftnetto och orealiserad värdeförändring på fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för orealiserade 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	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>			
Resultat efter skatt	2 058	-214	-13
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 058	-214	-
Justerat resultat efter skatt	4 117	-428	-13
Genomsnittligt eget kapital	37 015	34 076	35 020
Avkastning på eget kapital	11,1 %	-1,3 %	0,0%
<b>Avkastning på totalt kapital</b>			
Förvaltningsresultat	2 056	1 956	3 881
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 056	1 956	-
Finansiella kostnader	436	351	765
Tillägg för omräkning till årsvärde	436	351	-
Resultat före finansiella kostnader	4 984	4 614	4 646
Genomsnittliga totala tillgångar	76 949	72 017	72 751
Avkastning på totalt kapital	6,5 %	6,4 %	6,4 %
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad area, tusental kvm	4 247	3 798	4 182
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 425	3 979	4 331
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	95 %	97 %
<b>Belåningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	36 283	30 934	30 343
Totala tillgångar	80 488	71 943	73 410
Belåningsgrad	45 %	43 %	41 %
<b>Direktavkastning</b>			
Driftnetto	1 974	1 679	3 551
Återläggning av tomträttsavgäld	-16	-14	-27
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 958	1 665	-
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	28	23	232
Valutaomräkning till balansdagskurs	-9	110	-100
Justerat driftnetto	3 936	3 463	3 656
Fastigheternas redovisade värde	59 875	55 476	57 061
Direktavkastning	6,6 %	6,2 %	6,4 %
<b>EBITDA rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	3 846	3 249	3 551
Central administration	-193	-176	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	632	452	653
EBITDA	4 286	3 525	4 023
<b>Eget kapital per A- och B-aktie</b>			
Eget kapital	37 452	34 689	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	33 032	30 270	32 159
Antal aktier, 1 000 st	338 424	328 020	338 335
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 483	328 514	338 477
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	97,61	92,28	95,05
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	97,59	92,14	95,01

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad årshyra	4 815	4 320	4 557
Hyresvärde	5 011	4 517	4 738
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %
<b>Framåtriktad direktavkastning</b>			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 988	3 550	3 785
Återläggning av tomträttsavgäld	-33	-28	-25
Justerat driftnetto	3 956	3 522	3 760
Fastigheternas redovisade värde	59 875	55 476	57 061
Framåtriktad direktavkastning	6,6 %	6,3 %	6,6 %
<b>Framåtriktad EBITDA</b>			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 988	3 550	3 785
Central administration	-193	-176	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	632	452	653
Framåtriktad EBITDA	4 428	3 826	4 256
<b>Förvaltningsresultat</b>			
Resultat efter skatt	2 058	-214	-13
Skatt	304	112	158
Värdeförändringar	-306	2 059	3 737
Förvaltningsresultat	2 056	1 956	3 881
<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning</b>			
Förvaltningsresultat	2 056	1 956	3 881
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Justerat förvaltningsresultat	1 930	1 830	3 628
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 471	318 726	325 123
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,70	5,74	11,16
<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader</b>			
Förvaltningsresultat	3 981	3 676	3 881
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	3 728	3 423	2 628
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	334 787	318 726	325 123
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period	11,14	10,74	11,16
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	10,74	8,82	9,70
Årlig tillväxttakt, %	4 %	22 %	15 %
<b>Hyresintäkter i jämförbart bestånd</b>			
Hyresintäkter	2 388	2 048	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-258	-17	ET
Valutajustering <sup>1)</sup>	-	9	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	2 130	2 039	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	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
<b>Kassaflöde per A- och B-aktie</b>			
Resultat före skatt	2 247	-113	159
Ej kassaflödespåverkande poster	-366	2 006	3 456
Betald skatt	-92	-111	-130
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Kassaflöde	1 663	1 656	3 232
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	4,91	5,19	9,94

**Nettoskuld**

Se sidan 15.

**Nettoskuld enligt EMTN-program**

	2024	2023	2023
Räntebärande skulder	36 283	30 934	30 343
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar <sup>1)</sup>	-9 020	-5 328	-8 030
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-	-33	-
Likvida medel	-3 056	-22	-28
Nettoskuld enligt EMTN-program	24 206	25 550	22 285

**Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar**

	2024	2023	2023
Nettoskuld enligt EMTN-program	24 206	25 550	22 285
Totala tillgångar	80 488	71 943	73 410
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	30 %	36 %	30 %

**Nettoskuld/EBITDA**

	2024	2023	2023
Nettoskuld	22 640	24 134	20 804
EBITDA rullande 12 månader	4 286	3 525	4 023
Nettoskuld/EBITDA	5,3 x	6,8 x	5,2 x

**Nettoskuld/framåtriktad EBITDA**

	2024	2023	2023
Nettoskuld	22 640	24 134	20 804
EBITDA, framåtriktad	4 428	3 826	4 256
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	5,1 x	6,3 x	4,9 x

**Nettoskuld/totala tillgångar**

	2024	2023	2023
Nettoskuld	22 640	24 134	20 804
Totala tillgångar	80 488	71 943	73 410
Nettoskuld/totala tillgångar	28 %	34 %	28 %

**Resultat per A- och B-aktie<sup>2)</sup>**

	2024	2023	2023
Resultat efter skatt	2 058	-214	-13
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Justerat resultat efter skatt	1 932	-340	-266
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,71	-1,07	-0,82

**Räntetäckningsgrad**

	2024	2023	2023
Förvaltningsresultat	2 056	1 956	3 881
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-531	-437	-937
Utdelning från joint venture och intresseföretag	384	405	653
Finansiella kostnader inkl leasing	436	351	765
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 345	2 275	4 362
Räntetäckningsgrad	5,4 x	6,5 x	5,7 x

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program</b>			
Förvaltningsresultat	2 056	1 956	3 881
Finansnetto	360	201	550
Förvaltningsresultat före finansnetto	2 416	2 157	4 431
Räntetäckningsgrad	6,7 x	10,7 x	8,1 x
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	37 452	34 689	36 578
Totala tillgångar	80 488	71 943	73 410
Soliditet	47 %	48 %	50 %

**Substansvärde (NAV)**

	2024	2023	2023
Eget kapital	37 452	34 689	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-10	-21	21
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 022	4 035	3 882
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 415	1 219	1 474
Substansvärde (NAV)	38 460	35 503	37 537
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	114	108	111

**Säkerställda skulder/Totala tillgångar**

	2024	2023	2023
Säkerställda skulder	4 914	1 977	2 309
Totala tillgångar	80 488	71 943	73 410
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	6,1 %	2,7 %	3,0 %

**Överskottsgrad**

	2024	2023	2023
Driftnetto	1 974	1 679	3 551
Hysesintäkter	2 388	2 048	4 293
Överskottsgrad	83 %	82 %	83 %

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

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2024 uppgick till 4 425 000 kvadratmeter fördelat på 918 fastigheter.

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

Mer information finns på [www.sagax.se](http://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](http://www.sagax.se)