

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2023

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – september 2023

JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Hysesintäkterna ökade med 16 % till 3 160 miljoner kronor (2 725 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 972 (2 530) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 18 % till 8,64 (7,35) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –1 680 (3 521) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –734 (–2 615) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 420 (2 445) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 18 % till 2 707 (2 302) miljoner kronor motsvarande 7,81 (6,64) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 3 725 (3 419) miljoner kronor varav 3 237 (2 913) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Sagax har i juni genomfört en riktad nyemission av 10 000 000 stamaktier av serie B. Emissionen tillförde bolaget 2 040 miljoner kronor.

TREDJE KVARTALET 2023

- Hysesintäkterna ökade med 19 % till 1 113 miljoner kronor (938 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 % till 1 015 (910) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 9 % till 2,90 (2,66) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –314 (408) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –27 (–421) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 634 (702) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 40 % till 925 (659) miljoner kronor motsvarande 2,62 (1,87) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 2 335 (841) miljoner kronor varav 2 140 (651) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Sagax erhöll höjd kreditrating till Baa2 med "stable outlook" av Moody's Investors Service.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 900 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 3 800 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapporten för januari - juni 2023.

Nyckeltal i urval¹⁾²⁾

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	8,64	7,35	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Förändring jämfört med föregående år, %	18	23	21	21	20	28	16
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	0,72	7,09	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,5	7,6	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	7,6	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43	45	45	42	43	44	47
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	56 668	54 350	52 682	46 067	37 548	32 625	29 024
Fastigheternas direktavkastning, %	6,4	5,7	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8

1) Definition av nyckeltal framgår av sidorna 33-34.

2) Beräkning av alternativa nyckeltal framgår av sidorna 35-36.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

Sagax har följande finansiella mål:

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

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

Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	2 %	19 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	17 %	22 %

STRATEGIER

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

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

Investeringsstrategi

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

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

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

Finansieringsstrategi

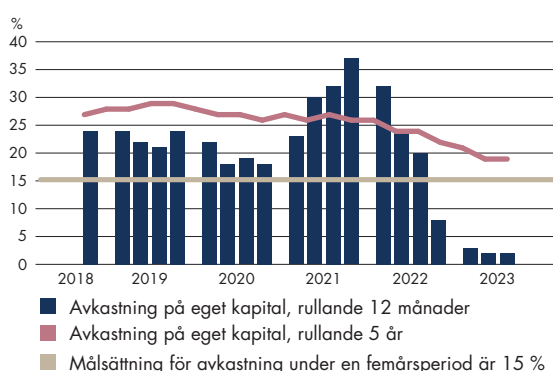
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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

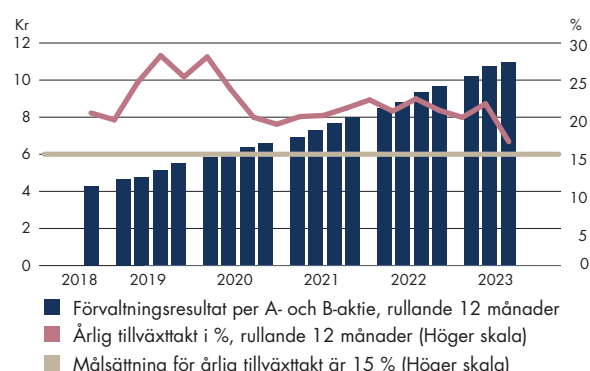
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagcertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar Sagax banklån i euro och i svenska kronor när det bedöms vara fördelaktigt. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om 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 befolknings-tillväxt och diversifierat näringsliv. Detta bedöms begränsa risken för att bolaget drabbas av lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer. Sagax största marknader är Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

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

HÅLLBARHETSARBETE

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

Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i gällande lagstiftning samt interna policyer. Sagax har identifierat följande fokusområden:

Miljö- och resurseffektivitet

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

Affärsetik

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

Ekonomisk uthållighet

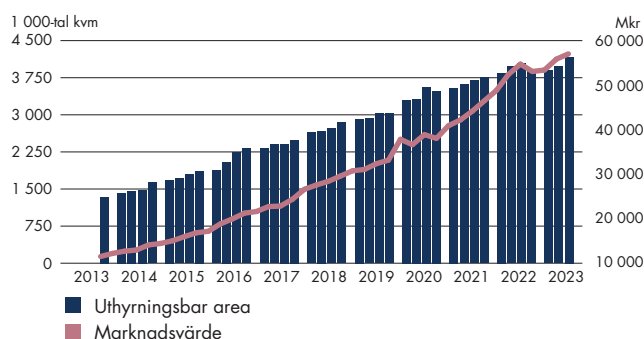
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

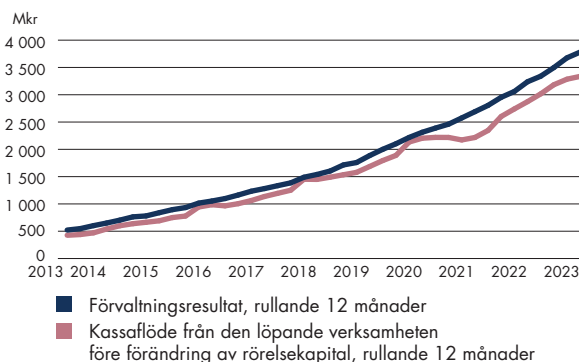
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under det tredje kvartalet har Sagax förvärvat en fastighetsportfölj omfattande 19 fastigheter i Spanien. Fastigheterna omfattar totalt 90 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrda.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2023. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år respektive ställningen vid periodens utgång föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 17 % till 2 972 (2 530) miljoner kronor varav 698 (606) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet ökade till följd av främst fastighetsförvärv, valuta-effekt samt indexuppräknings av hyresintäkter. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 18 % till 8,64 (7,35) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med -1 680 (3 521) miljoner kronor, varav -726 (1 000) miljoner kronor avsåg värdeförändringar från joint venture och intresseföretag. Värdeförändringarna är huvudsakligen hänförliga till förändrade direktavkastningskrav och inflationsförväntningar.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -734 (-2 615) miljoner kronor, varav -616 (-3 221) miljoner kronor avsåg omvärdering av börsnoterade aktier.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 420 (2 445) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 16 % till 3 160 (2 725) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv, indexering och att euron har stärkts mot kronan. Hyresintäkterna har påverkats negativt av försäljningen av 36 fastigheter i Spanien.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 6,5 % (4,5 %) exklusive valuta effekter. De största ökningarna återfanns i segmenten Nederländerna 12,6 %, Spanien 8,7 % och Sverige 7,8 %.

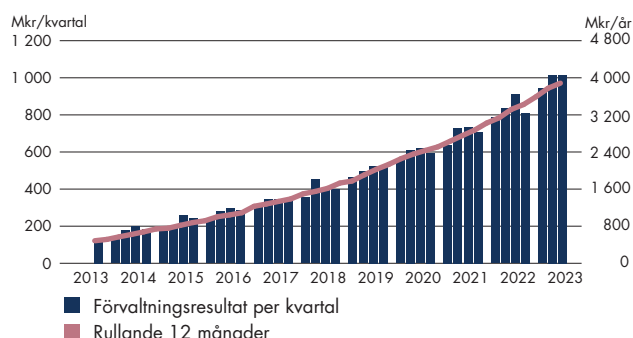
Övriga intäkter uppgick till 12 (28) miljoner kronor.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

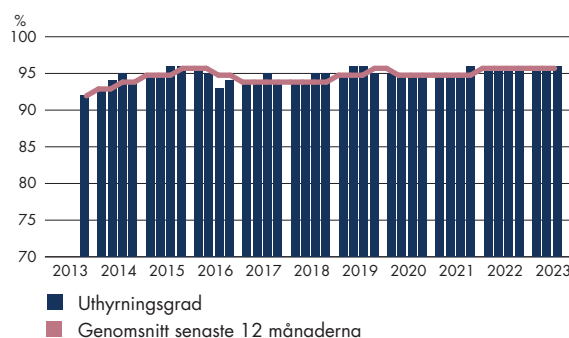
Belopp i miljoner kronor	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Hyresintäkter	3 160	2 725
Förvärv och avyttringar	-298	-205
Valutajustering ¹⁾	-	168
Summa	2 863	2 688

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

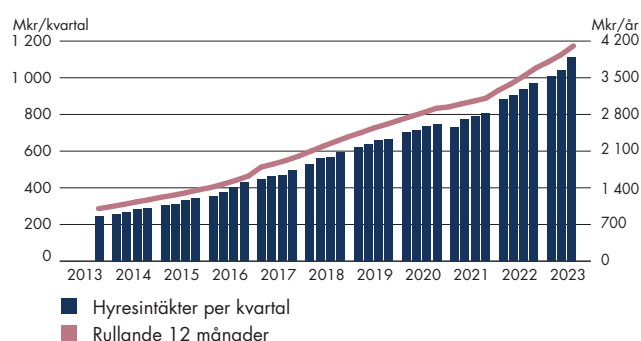
Förvaltningsresultat



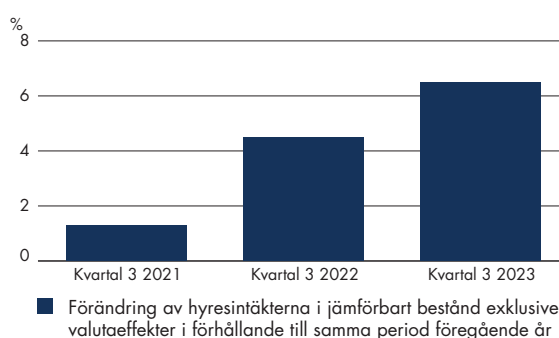
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 171 (146) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 151 (139) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter ökade med 11 (7) miljoner kronor och uppgick till 50 (45) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har ökat vakansvärdet med 1 (14) miljoner kronor netto. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 206 (168) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hysesavtal med ett hyresvärde om 92 (116) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 92 (115) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och antalet hyresavtal som har sagts upp för omförhandling uppgick till noll (1). Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 24 miljoner kronor under 2023.

Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 42 (31) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 28 miljoner kronor sker under 2023. Det justerade vakansvärdet uppgick till 256 (254) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-sep	2022 jan-dec
Ingående vakans respektive år	171	135
Inflyttningar	-151	-207
Avflyttningar	171	220
Förändring av lämnade rabatter	11	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	4	19
Vakansvärde, för sålda fastigheter	-3	-5
Valutakursförändring	3	8
Utgående vakansvärde	206	171
Uppsagt för omförhandling	-	3
Uppsagda avtal, ej avflyttat	92	104
Uthyrning, ej inflyttat	-42	-49
Justerat utgående vakansvärde	256	229

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 325 (300) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 158 (132) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 68 (60) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 118 (107) miljoner kronor motsvarande 3,7 % (3,9 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 94 (93) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	39
Finland	27
Frankrike	12
Nederländerna	9
Spanien	6
Tyskland	1
Totalt	94

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och av- flyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2023	21	28	24	24
2024	4	14	37	50
2025	-	-	5	8
2026	-	-	1	2
2027	-	-	1	8
>2027	-	-	-	-
Totalt	25	42	68	92

Vakanser 1 oktober 2023

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 033	63	6 %	918 000	54 000	6 %
Finland	1 779	87	5 %	1 449 000	80 000	6 %
Frankrike	732	18	2 %	631 000	15 000	2 %
Benelux ²⁾	646	34	5 %	656 000	7 000	1 %
Spanien	299	3	1 %	416 000	7 000	2 %
Tyskland	115	2	1 %	94 000	2 000	2 %
Övriga Europa	12	-	-	6 000	-	-
Totalt	4 617	206	4 %	4 170 000	166 000	4 %

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

2) Sagax har under kvartalet förvärvat fastigheter i Belgien. Fastigheterna i Belgien och Nederländerna redovisas från 1 juli i marknadssegmentet Benelux.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till –61 (1 548) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 698 (606) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter –726 (1 000) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat –36 (314) miljoner kronor. Skatt på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till –12 (–401) miljoner kronor. Övriga värdeförändringar uppgick till 15 (29) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 304 (144) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen engångsintäkt om 59 miljoner kronor avseende återköpta obligationer, finansiell intäkt om 123 miljoner kronor hänförlig till den kortfristiga finansiella leasingfordran som uppstått till följd av den avtalade försäljningen av 36 fastigheter i Spanien, ränteintäkter från börsnoterade obligationer och andra finansiella placeringar om 71 miljoner kronor samt 46 (144) miljoner kronor i aktieutdelning från börsnoterade aktier.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing, steg till –510 (–354) miljoner kronor till följd av att räntebärande skulder ökat samt att högre marknadsräntor påverkat koncernens upplåning. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick till 2,0 % (1,6 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing uppgick till –24 (–21) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 97 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till –954 (2 521) miljoner kronor varav orealiserad värdeförändring uppgick till –955 (2 530) miljoner kronor. Av den orealiserade värdeförändringen var 544 (426) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –1 499 (2 104) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se tabell nedan. Se även sidan 12 för ytterligare information.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2023
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	684
Avflyttningar/Omförhandlingar	–140
Allmän marknadsvärdeförändring	–1 499
Totalt	–955

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –698 (–2 929) miljoner kronor. Realiserade värdeförändringar hänförliga till avyttring av finansiella instrument uppgick till 23 (3) miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 9 (92) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om –616 (–3 221) miljoner kronor, varav aktieinnehavet i Nyfosa omvärderades med –525 (–2 940) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med –38 (150) miljoner kronor. Övriga finansiella instrument har omvärderats med –76 (47) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om –141 (–619) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om –143 (–58) miljoner kronor och en uppskjuten skatteintäkt om 2 (–561) miljoner kronor. Skatteintäkt redovisad i övrigt totalresultat uppgick till 6 (–31) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 046 (3 778) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgick till 173 miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 707 (2 302) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 149 (155) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –2 321 (–5 344) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –586 (2 917) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –51 (31) miljoner kronor under perioden.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 65 (65) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	
Kvartal 1	–333
Kvartal 2	–508
Kvartal 3	–114
Totalt	–955

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 900 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 3 800 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapporten för januari - juni 2023.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighets-

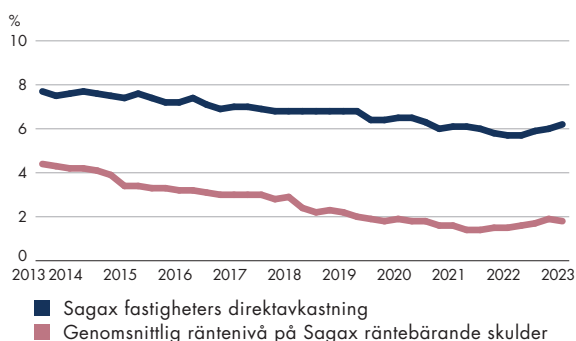
kostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande 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 faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 18 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,49. Omräkning från euro i intjäningsförmågan per 1 januari 2023 har skett till 11,13 kronor.

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

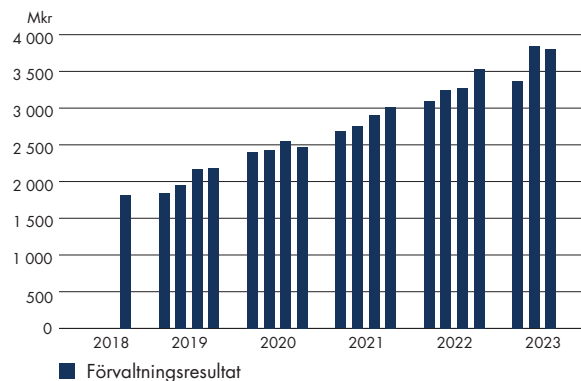
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2023	1 jan 2023
Hyresvärde	4 617	4 195
Vakans	-206	-171
Hyresintäkter	4 411	4 024
Fastighetskostnader	-769	-704
Driftnetto	3 642	3 319
Central administration	-185	-174
Joint venture och intresseföretag	970	818
Finansnetto	-593	-398
Leasingkostnader	-31	-28
Förvaltningsresultat	3 804	3 538
Skatt	-685	-637
Resultat efter skatt	3 119	2 902
– varav ägare av D-aktier	252	252
– varav ägare av A- och B-aktier	2 867	2 650
Framåtriktad direktavkastning, %	6,4	6,3
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,1	6,5

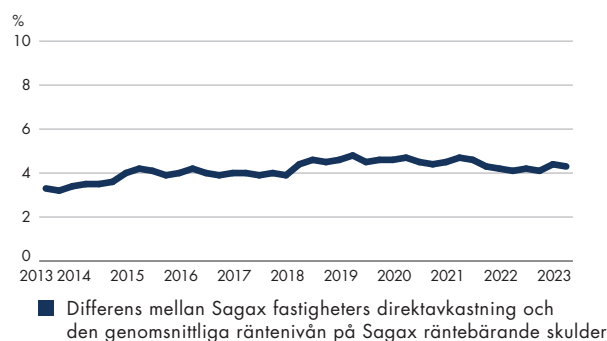
Direktavkastning och låneränta



Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 30 september 2023 omfattade fastighetsbeståndet 811 (782) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 170 000 (4 036 000) kvadrater. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 4 617 (4 048) respektive 4 411 (3 880) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 3 783 (3 432) miljoner kronor varav 3 237 (2 915) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 546 (517) miljoner kronor investeras i det befintliga fastighetsbeståndet. 133 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 219 miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investeras 159 miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 34 miljoner kronor mot hyres-tillägg. Av totala investeringar utgjorde 12 miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

Koncernen har avtalat om förvärv av 51 fastigheter i Frankrike, 7 fastigheter i Spanien och 2 fastigheter i Belgien som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 1 426 miljoner kronor.

AVYTTRINGAR

Under perioden har sex fastigheter avyttrats för sammanlagt 58 miljoner kronor, varav fyra fastigheter i Frankrike för motsvarande 28 miljoner kronor.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet vid periodens utgång uppgick till 6,4 % (5,7%). Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,4 % (5,8 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 2023

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 739	26 %	16 100	120	918 000	54 000	1 033	94 %	970
Finland	18 891	33 %	13 000	228	1 449 000	80 000	1 779	95 %	1 692
Frankrike	8 580	15 %	13 600	197	631 000	15 000	732	98 %	714
Benelux ¹⁾	8 518	15 %	13 000	146	656 000	7 000	646	95 %	613
Spanien	4 436	8 %	10 700	109	416 000	7 000	299	99 %	297
Tyskland	1 374	2 %	14 700	9	94 000	2 000	115	99 %	113
Övriga Europa	131	0 %	20 300	2	6 000	–	12	100 %	12
Totalt	56 668	100 %	13 600	811	4 170 000	166 000	4 617	96 %	4 411

Fastighetsinvesteringar januari-september 2023

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Avyttringar	Nettoinvesteringar
Sverige	186	317	504	13 %	–	504
Finland	726	97	823	22 %	–1	823
Frankrike	232	78	309	8 %	–28	282
Benelux ¹⁾	1 056	37	1 093	29 %	–	1 093
Spanien	964	15	978	26 %	–	978
Tyskland	73	2	75	2 %	–30	45
Övriga Europa	–	–	–	–	–	–
Totalt	3 237	546	3 783	100 %	–58	3 725

¹⁾ Sagax har under kvartalet förvärvat fastigheter i Belgien. Fastigheterna i Belgien och Nederländerna redovisas från 1 juli i marknadssegmentet Benelux.

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 2 343 (2 314) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 336 (2 306) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 90 % (86 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 6 (6) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 8 % (8 %) av Sagax årshyra. Endast 1 (2) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens årshyra. Detta avtal utgjorde 2 % av koncernens årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	101	2	1	101	14
1–2 %	356	8	6	59	4
< 1 %	3 954	90	2 336	2	4
Totalt	4 411	100	2 343	2	5

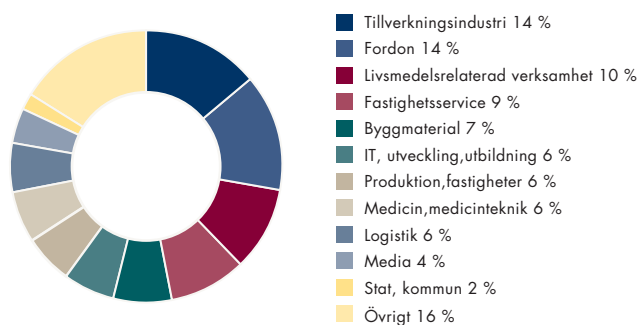
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal	Area, kvm	Mkr	Andel
2023	247	72 000	91	2 %
2024	746	625 000	739	17 %
2025	436	723 000	679	15 %
2026	331	470 000	555	13 %
2027	201	502 000	489	11 %
> 2027	381	1 612 000	1 858	42 %
Totalt	2 343	4 004 000	4 411	100 %

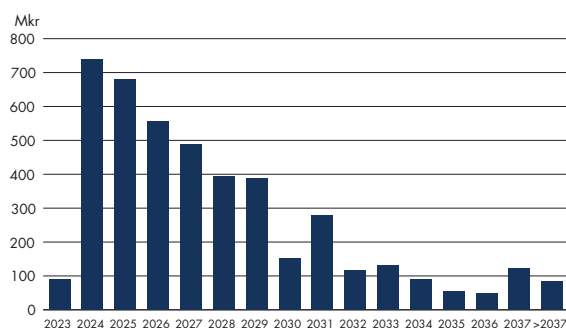
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 14 % (15 %) av hyresintäkterna. Fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning samt livsmedelsrelaterad verksamhet står för 14 % (12 %) respektive 10 % (14 %) av hyresintäkterna. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 53 % av årshyran förfaller år 2027 eller senare. Mellan åren 2023 och 2026 förfaller 2–17 % av årshyran per år.

Fördelning av kontrakterad årshyra



Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet avseende Sagax 811 (782) fastigheter fastställdes per 30 september 2023 till 56 668 (54 350) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har ökat med 1 216 (2 336) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till -955 (2 530) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om -1,7 % (5,5 %). Under samma period var den vägda inflationen 3,1 % (7,5 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till -4,6 % (-1,9 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var 544 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -1 499 miljoner kronor huvudsakligen relaterat till antaganden om höjda direktavkastningskrav, förändrade inflationsförväntningar, högre fastighetskostnader samt höjd stämpelskatt i Nederländerna.

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

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 97 % av fastighetsvärdet har per 30 september 2023 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering.

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

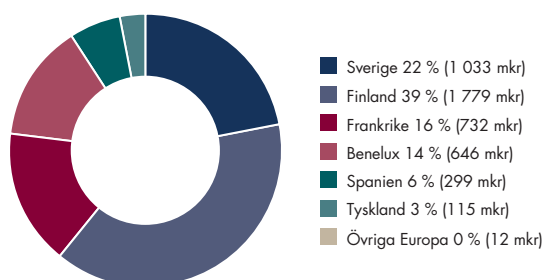
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,1–16,1 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,1–16,1 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,3–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

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

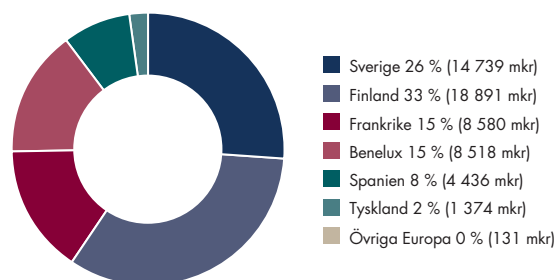
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2022	52 682	751
Förvärv av fastigheter	3 237	66
Investeringar i befintligt bestånd	546	
Avyttring av fastigheter	-58	-6
Omräkningseffekt valuta	1 216	
Orealiserad värdeförändring	-955	
Fastighetsbestånd 30 september 2023	56 668	811

Koncernens hyresvärde¹⁾



Fastigheternas marknadsvärde¹⁾



1) Sagax har under kvartalet förvärvat fastigheter i Belgien. Fastigheterna i Belgien och Nederländerna redovisas från 1 juli i marknadssegmentet Benelux.

Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som Sagax inte har kapacitet att nå men som bedömts som attraktiva för aktieägarna. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 7 377 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 185 (2 525) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 13 552 (11 134) miljoner kronor varav 93 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB.

Under perioden bidrog dessa investeringar med sammanlagt 698 (606) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 628 (534) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till -726 (1 000) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till -36 (314) miljoner kronor.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

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

Söderport Property Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 75 % av Söderports hyresvärde om 1 087 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 september 2023.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

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

INTRESSEFÖRETAG

Nyfosa AB (Nyfosa)

Sagax äger aktier motsvarande 23,3 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. På Nyfosas årsstämma 25 april 2023 invaldes Sagax verkställande direktör som ny ledamot i Nyfosas styrelse varvid Sagax därmed bedöms få betydande inflytande i Nyfosa. Följaktligen redovisas innehavet i Nyfosa därefter som ett intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificering skedde per 25 april 2023 baserat på marknadsvärdet samma dag och har resulterat i en realiserad värdeförändring på finansiella instrument om -525 miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 617 (2 634) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 004 (-) miljoner kronor per 30 september 2023.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på den svenska, finska och norska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 513 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 41,0 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 881 miljoner kronor per 30 september 2023. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.nyfosa.se.

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 21,2 % av rösterna och 15,8 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 079 (2 111) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 153 (2 134) miljoner kronor per 30 september 2023. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 504 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 20 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 933 miljoner kronor per 30 september 2023. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 24,0 % av rösterna och 21,8 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 636 miljoner kronor och det redovisade värdet till 666 (668) miljoner kronor per 30 september 2023. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 127 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 7,2 miljarder kronor och ett hyresvärde om 597 miljoner kronor per 30 september 2023. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2023, jan – sep	2022, jan – sep	2023, jan – sep	2022, jan – sep	2023, jan – sep	2022, jan – sep
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	-200	580	116	552	-14	66
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	228	242	171	179	23	24
Hyresintäkter, mkr	3 598	3 005	766	673	72	70
Förvaltningsresultat, mkr	1 785	1 798	342	381	46	48
Periodens resultat, mkr	-1 648	3 970	232	1 188	-28	132
	30 sep 2023	30 sep 2022	30 sep 2023	30 sep 2022	30 sep 2023	30 sep 2022
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 603	5 182	2 820	2 817	298	333
Antal fastigheter	485	468	85	84	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	84 369	85 004	14 398	14 303	1 528	1 629
Uthyrningsbar area, kvm	2 452 000	2 339 000	773 000	769 000	184 000	184 000
Hyresduration, år	9,5	9,8	4,1	4,2	6,7	6,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	95	95	100	100
Räntebärande skulder, mkr	52 029	48 792	7 377	6 965	854	873
Kapitalbindning, år	5,7	6,5	3,9	2,7	1,2	2,2
Räntebindning, år	5,0	5,7	2,1	1,9	0,2	1,0
Marknadsvärde för derivat, mkr	-170	389	140	153	-	-

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 september 2023 till 35 130 (33 092) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital ökat med 2 040 miljoner kronor till följd av en riktad nyemission om 10 000 000 stamaktier av serie B, ett totalresultat om 732 miljoner kronor, transaktioner om sammanlagt 6 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram samt aktieutdelning om -1 111 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 31 846 (31 900) miljoner kronor motsvarande 31 912 (31 970) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 30 115 (29 775) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 1 063 (1 761) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 26 312 (27 975) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av företagscertifikat om 1 907 (2 283) miljoner kronor samt skulder till banker om 3 626 (1 642) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 89 % (96 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 6,4 (7,6) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 43 % (45 %) vid periodens utgång. Den

räntebärande nettoskulden motsvarade 6,5 (7,6) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,1 (7,0) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 9 för mer information.

Totalt har 5 200 (6 517) miljoner kronor upptagits i lån under perioden. Totalt 6 694 (2 759) miljoner kronor har amorterats under perioden varav 2 315 miljoner kronor avser förtidsinlösen av obligationslån. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 25 082 (25 154) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,8 (3,4) år respektive 3,3 (3,9) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 2,0 % (1,5 %) inklusive effekter av derivatinstrument per balansdagen.

Av Sagax räntebärande skulder löper 26 519 (27 703) miljoner kronor, motsvarande 83 % (87 %) med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 1 191 (1 460) miljoner kronor motsvarande 3,7 % (4,6 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 30 september 2023 uppgick till -5 434 (-501) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 8 365 (6 809) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Ränte- och kapitalbindning 30 september 2023

Förfalloår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2023	3 506	5,1 %	11%	39	0 %
2024	4 477	2,4 %	14%	3 608	11 %
2025	4 597	2,4 %	14%	4 953	16 %
2026	3 448	1,7 %	11%	4 026	13 %
2027	4 392	2,4 %	14%	6 954	22 %
> 2027	11 492	0,9 %	36%	12 331	39 %
Summa/ genomsnitt	31 912	2,0 %	100%	31 912	100 %

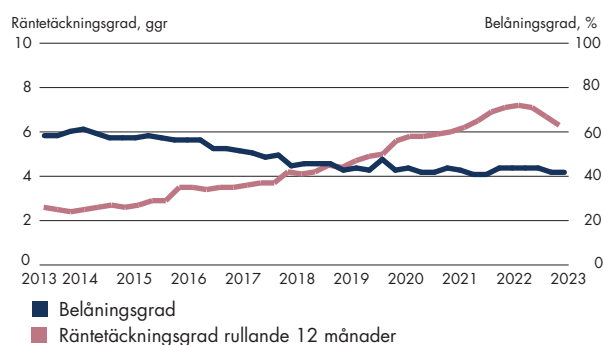
1) Inklusive derivat.

Nettoskuld

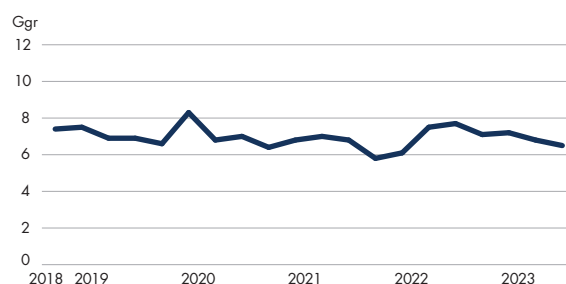
Belopp i miljoner kronor	30 sep 2023	30 sep 2022
Räntebärande skulder	31 846	31 900
Räntebärande tillgångar	-750	-844
Börsnoterade instrument ¹⁾	-5 989	-5 788
Likvida medel	-25	-115
Nettoskuld	25 082	25 154

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 30 september 2023

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024	Fast ränta	294	294	2,10 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025	Fast ränta	400	401	2,06 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2022-2026	Fast ränta	300	299	1,78 %	1,63 %	2026-02-24	XS2447539060
2020-2027	Fast ränta	300	299	1,26 %	1,13 %	2027-01-30	XS2112816934
2021-2028	Fast ränta	500	497	0,88 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
2021-2029	Fast ränta	500	500	1,01 %	1,00 %	2029-05-17	XS2342227837
Summa/genomsnitt		2 294	2 290	1,44 %	1,39 %		

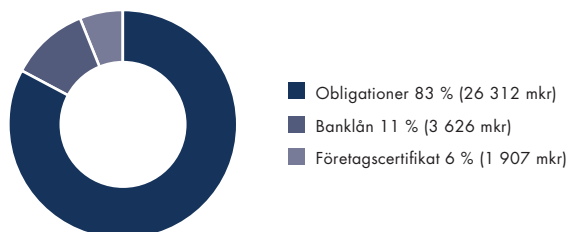
Derivatavtal 30 september 2023

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2023	Marknadsvärde 31 dec 2022	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	944	4,2	16	2	14
Räntetak	247	0,8	7	12	-5
Summa/genomsnitt	1 191	3,5	23	14	9

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	30 sep 2023	31 dec 2022
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, Stable outlook	Baa3, Positive outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	36 %	35 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	9,4 x	12,7 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	5 %	3 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



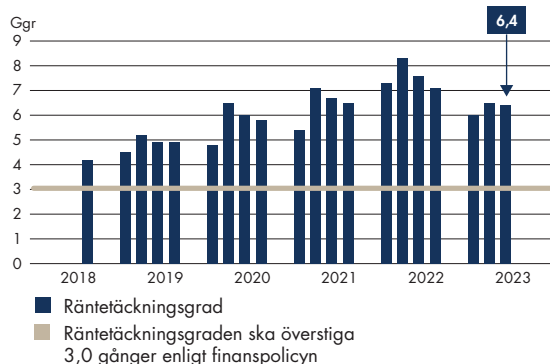
FINANSPOLICY

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

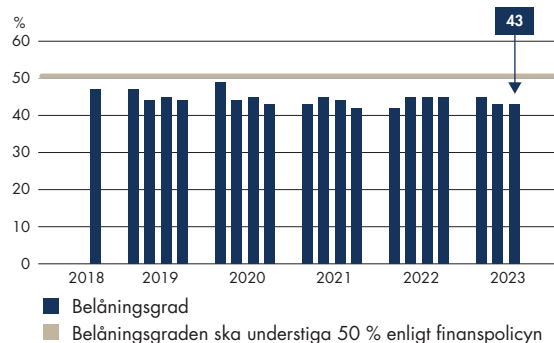
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

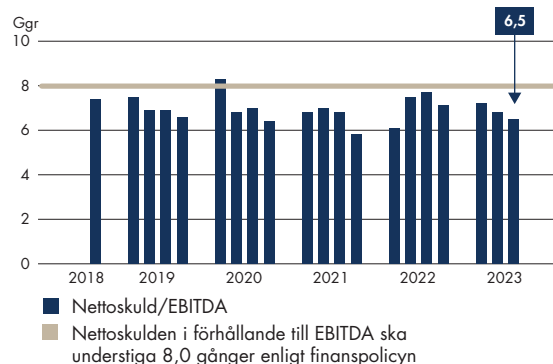
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens slut uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 451 (382) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 616 (731) miljoner kronor och består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 516 (615) miljoner kronor med en löptid till 2024-12-31 samt reverser värderade till 99 (116) miljoner kronor som ställts ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

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

737 (3 273) miljoner kronor. Börsnoterade aktier redovisas till balansdagens stängningskurser och uppgick till 31 (3 168) miljoner kronor. Minskningen beror på att innehavet i Nyfosa AB har omklassificerats till intresseföretag och att innehavet i Cibus Nordic Real Estate AB avyttrats. Därutöver har Sagax investerat i börsnoterade obligationer som vid periodens slut redovisas till ett värde om 705 (105) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 1 054 (733) miljoner kronor och består huvudsakligen av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 435 (302) miljoner kronor samt hyresfordringar uppgående till 206 (166) miljoner kronor.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	3 160	2 725	1 113	938	3 696	4 131
Övriga intäkter	12	28	4	16	31	16
Driftskostnader	-253	-243	-71	-72	-346	-356
Underhållskostnader	-72	-57	-23	-19	-84	-100
Fastighetsskatt	-158	-132	-55	-43	-178	-204
Övriga fastighetskostnader	-68	-60	-26	-20	-87	-95
Driftnetto	2 621	2 262	942	799	3 032	3 392
Central administration	-118	-107	-39	-30	-174	-185
Resultat från joint venture och intresseföretag	-61	1 548	29	17	1 375	-233
– varav förvaltningsresultat	698	606	261	215	766	858
– varav värdeförändringar	-762	1 314	-232	-189	852	-1 224
– varav skatt	-12	-401	-1	-9	-351	39
– varav övrigt	15	29	–	–	108	94
Finansiella intäkter	304	144	33	58	235	396
Finansiella kostnader	-510	-354	-174	-125	-492	-649
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-24	-21	-8	-7	-28	-31
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	2 213	3 471	782	712	3 948	2 690
– varav förvaltningsresultat	2 972	2 530	1 015	910	3 339	3 781
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	1	-9	1	-1	-12	-3
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-955	2 530	-114	664	1 709	-1 776
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	23	3	–	–	3	23
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-721	-2 932	4	-488	-2 343	-132
Resultat före skatt	561	3 064	674	888	3 305	802
Uppskjuten skatt	2	-561	4	-169	-523	40
Aktuell skatt	-143	-58	-44	-16	-63	-148
Periodens resultat	420	2 445	634	702	2 718	694
Övrigt totalresultat						
– poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	507	1 183	-439	376	1 478	801
Andel övrigt totalresultat för joint venture	67	29	52	7	27	65
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-267	-694	199	-214	-878	-451
Skatt på poster som kan komma att återföras	6	-31	-3	-13	-42	-6
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	312	487	-191	156	585	409
Totalresultat för perioden	732	2 932	443	858	3 303	1 103'
Resultat per A- och B-aktie, kr	0,72	7,10	1,78	2,01	7,76	1,38
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	0,72	7,09	1,78	2,01	7,75	1,38
Resultat per D-aktie, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	321,8	317,9	328,3	318,0	317,8	320,9
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	322,2	318,3	328,5	318,4	318,3	321,3
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	56 668	54 350	52 655
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	–	27
Leasingavtal nyttjanderätt	451	382	380
Joint venture och intresseföretag	13 552	11 134	11 022
Uppskjutna skattefordringar	173	–	–
Derivat	23	12	14
Räntebärande långfristiga fordringar	616	731	746
Övriga anläggningstillgångar	181	188	146
Summa anläggningstillgångar	71 664	66 797	64 991
Börsnoterade instrument	737	3 273	3 891
Kortfristig finansiell leasingfordran	–	–	2 008
Räntebärande kortfristiga fordringar	26	–	–
Övriga omsättningstillgångar	1 054	733	865
Kassa och bank	25	115	76
Summa omsättningstillgångar	1 842	4 121	6 840
Summa tillgångar	73 505	70 918	71 831
Eget kapital	35 130	33 092	33 463
Långfristiga räntebärande skulder	26 292	28 763	29 820
Uppskjuten skatteskuld	4 046	3 778	3 779
Leasingskuld nyttjanderätt	451	382	380
Övriga långfristiga skulder	311	281	299
Summa långfristiga skulder	31 100	33 204	34 278
Företagscertifikat	1 907	2 283	1 572
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 647	854	902
Övriga kortfristiga skulder	1 722	1 485	1 616
Summa kortfristiga skulder	7 276	4 622	4 090
Summa eget kapital och skulder	73 505	70 918	71 831

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	561	3 064	674	888	3 305	802
Värdeförändringar på finansiella instrument	698	2 929	-4	488	2 341	109
Värdeförändringar på fastigheter	954	-2 521	112	-663	-1 697	1 779
Resultat från joint venture och intresseföretag	61	-1 548	-29	-17	-1 375	233
Utdelning från joint venture och intresseföretag	589	534	184	3	577	633
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	37	35	14	9	44	47
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-40	-41	16	-3	-31	-29
Betald skatt	-154	-150	-43	-45	-149	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 707	2 302	925	659	3 015	3 420
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	169	56	54	123	-159	-47
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-20	99	272	129	371	252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 855	2 458	1 251	911	3 227	3 625
Förvärv av fastigheter	-3 237	-2 913	-2 140	- 651	-3 202	-3 525
Försäljning av fastigheter	58	5	37	7	47	100
Investeringar i befintliga fastigheter	-546	-517	-232	-197	-715	-744
Förvärv av börsnoterade aktier	-319	-1 617	-34	-191	-1 617	- 319
Försäljning av börsnoterade aktier	362	-	-151	-	-	362
Förvärv av finansiella instrument	-684	-105	-223	-105	-106	-684
Avyttring av finansiella instrument	2 026	44	-	44	44	2 026
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-84	-11	-	-	-29	-102
Avyttring av joint venture och intresseföretag	-5	-	-5	3	3	-2
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-75	-123	-75	-	-238	-190
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-36	-50	-26	-10	-64	-49
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-46	-58	0	-23	-58	-46
Minskning av övriga anläggningstillgångar	264	3	205	-	33	294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 321	-5 344	-2 643	-1 126	-5 902	-2 880
Emission av B-aktier	2 071	39	32	-	39	2 071
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 048	-872	-63	-63	-935	-1 111
Incitamentsprogram	-26	-24	-34	-	-24	-26
Upptagna lån	5 200	6 517	1 756	1 254	7 631	6 315
Amorterade lån	-6 694	-2 759	-59	-968	-4 050	-7 985
Lösen av finansiella instrument	-	16	-	-	16	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-195	-11	-181	-	-23	-207
Ökning av övriga långfristiga skulder	104	11	-55	-	11	105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-586	2 917	1 396	223	2 666	-837
Periodens kassaflöde	-52	30	3	8	-10	-92
Kursdifferens i likvida medel	1	1	0	3	2	2
Förändring av likvida medel	-51	31	3	11	-8	-90
Likvida medel vid periodens ingång	76	84	22	104	84	115
Likvida medel vid periodens utgång	25	115	25	115	76	25

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2021	780	3 578	493	26 228	31 079
Periodens resultat januari-september 2022	–	–	–	2 445	2 445
Övrigt totalresultat januari-september 2022	–	–	486	–	486
Totalresultat för perioden	–	–	486	2 445	2 932
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	38	–	–	39
Aktieutdelning	–	–	–	–935	–935
Transaktioner med aktieägare	1	38	–	–935	–896
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–31	–31
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	7	7
Övriga transaktioner	–	–	–	–24	–24
Eget kapital 30 september 2022	781	3 616	980	27 714	33 092
Periodens resultat oktober-december 2022	–	–	–	274	274
Övrigt totalresultat oktober-december 2022	–	–	99	–	99
Totalresultat för perioden	–	–	99	274	373
Eget kapital 31 december 2022	781	3 616	1 078	27 988	33 463
Periodens resultat januari-september 2023	–	–	–	420	420
Övrigt totalresultat januari-september 2023	–	–	312	–	312
Totalresultat för perioden	–	–	312	420	732
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier	18	2 075	–	–	2 092
Aktieutdelning	–	–	–	–1 111	–1 111
Transaktioner med aktieägare	18	2 075	–	–1 111	982
<i>Övriga transaktioner</i>					
Transaktionskostnader	–	–21	–	–	–21
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–34	–34
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	8	8
Övriga transaktioner	–	–21	–	–26	–47
Eget kapital 30 september 2023	799	5 670	1 390	27 272	35 130

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Nettoomsättning	86	84	118
Administrationskostnader	-90	-87	-125
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-4	-3	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	248	121	1 863
Resultat från andelar i joint venture	161	117	109
Finansiella intäkter	630	330	1 314
Finansiella kostnader	-402	-132	-1 305
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	633	432	1 974
Bokslutsdispositioner	-	-	35
Skatt	-18	-7	-7
Periodens resultat	615	426	2 002

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Fordringar på koncernföretag	1 192	1 630	1 714
Övriga finansiella anläggningstillgångar	14 633	13 068	13 378
Summa anläggningstillgångar	15 826	14 699	15 093
Kassa och bank	1	1	-
Fordringar på koncernföretag	24 638	22 573	25 044
Övriga omsättningstillgångar	30	70	29
Summa omsättningstillgångar	24 669	22 644	25 073
Summa tillgångar	40 495	37 343	40 166
Eget kapital	6 822	3 509	5 278
Obeskattade reserver	22	30	22
Långfristiga räntebärande skulder	6 800	9 552	9 935
Skulder till koncernföretag	18 285	18 506	18 111
Uppskjuten skatteskuld	5	4	5
Summa långfristiga skulder	25 090	28 062	28 050
Kortfristiga räntebärande skulder	1 927	2 343	1 670
Skulder till koncernföretag	6 343	3 069	4 847
Övriga kortfristiga skulder	292	330	298
Summa kortfristiga skulder	8 561	5 742	6 815
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	40 495	37 343	40 166

Segmentinformation

Segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	709	646	605	558	-547	849	-	0	58	1 407
Finland	1 255	1 050	1 029	847	-375	554	0	-9	654	1 393
Frankrike	504	406	390	316	68	283	1	-	458	599
Benelux ²⁾	424	328	386	298	-197	595	-	-	190	894
Spanien	180	219	163	198	131	296	-	-	294	495
Tyskland	79	69	76	67	-20	-45	0	-	57	22
Övriga Europa	9	8	9	7	-16	-3	-	-	-8	4
Ej fördelat	-	-	-36	-30	0	0	-	-	-36	-30
Totalt	3 160	2 725	2 621	2 262	-955	2 530	1	-9	1 666	4 783

Segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2023 30 sep	2022 30 sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 739	14 831	317	135	186	91	-	-
Finland	18 891	17 939	97	256	726	715	-1	-14
Frankrike	8 580	7 640	78	27	232	1 546	-28	-
Benelux ²⁾	8 518	7 367	37	23	1 056	215	-	-
Spanien	4 436	5 187	15	76	964	297	-	-
Tyskland	1 374	1 248	2	-	73	52	-30	-
Övriga Europa	131	137	-	-	-	-	-	-
Totalt	56 668	54 350	546	517	3 237	2 915	-58	-14

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

2) Sagax har under kvartalet förvärvat fastigheter i Belgien. Fastigheterna i Belgien och Nederländerna redovisas från 1 juli i marknadssegmentet Benelux.

Nyckeltal

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,4	5,7	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8
Överskottsgrad, %	83	83	82	83	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	96	95	96	95	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	95	95	95
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	4 170	4 036	3 895	3 759	3 480	3 022	2 850
Antal fastigheter vid periodens utgång	811	782	751	673	673	553	512
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	5,8	5,7	5,9	6,6	6,7	6,8
Avkastning på eget kapital, %	1,6	10,0	8,4	36,6	17,8	23,7	23,7
Genomsnittlig ränta, %	2,0	1,6	1,7	1,4	1,8	1,9	2,2
Räntebindning inkl. derivat, år	2,8	3,4	3,2	4,0	3,4	3,5	3,0
Kapitalbindning, år	3,3	3,9	3,7	4,3	3,4	3,8	3,6
Soliditet, %	48	47	47	50	48	48	46
Belåningsgrad, %	43	45	45	42	43	44	47
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,1	7,0	6,5	5,4	6,4	6,6	7,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,5	7,6	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	7,6	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	9,4	12,0	12,7	9,4	6,4	5,3	4,3
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	208,50	184,20	236,50	305,00	169,60	136,20	65,70
Substansvärde (NAV), kr	108,54	105,63	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22
Eget kapital, kr	93,53	90,16	91,33	83,93	55,19	46,86	35,70
Eget kapital efter utspädning, kr	93,49	90,06	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67
Resultat, kr	0,72	7,10	7,76	30,09	10,80	12,15	9,24
Resultat efter utspädning, kr	0,72	7,09	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24
Förvaltningsresultat, kr	8,65	7,36	9,71	8,01	6,63	5,51	4,31
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	8,64	7,35	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Kassaflöde, kr	7,82	6,65	8,69	6,59	6,10	4,86	3,95
Kassaflöde efter utspädning, kr	7,81	6,64	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	328,3	318,0	318,0	317,7	317,3	317,1	316,8
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	328,5	318,4	318,5	318,0	317,9	317,5	317,1
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	321,8	317,9	317,8	317,5	317,1	316,9	316,7
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	322,2	318,3	318,3	318,0	317,7	317,3	316,9
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,65	25,00	26,70	33,40	32,05	36,35	31,70
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	1,50	1,50	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	125,8	107,8	101,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,2	118,4	105,7	83,0

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 33–34.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 23 582 (23 640) kända aktieägare. Börsvärdet uppgick till 71 736 (61 690) miljoner kronor.

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

Totalt fanns 456 595 984 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

Sagax har genomfört en riktad nyemission om 10 000 000 stamaktier av serie B samt till följd av utnyttjandet av teckningsoptioner avseende incitamentsprogram 2020/2023 emitterat ytterligare 314 638 stamaktier av serie B.

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 och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2021-2024, 2022-2025 respektive 2023-2026.

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprogramms inledande omräknat med den genomsnittliga kursut-

vecklingen enligt fastighetsindex bestående av fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista under respektive treårsperiod. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax aktie har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 10,98 (9,38) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 19,0 (19,6) gånger.

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 93,49 (90,06) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 108,54 (105,63) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 223 % (205 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 192 % (174 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

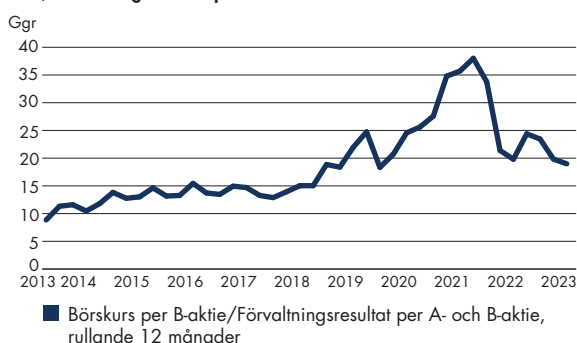
Nyckeltal per B-aktie

	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	208,50	184,20	236,50	305,00	169,60	136,20	64,70
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	10,98	9,38	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	9,86	8,23	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95
Eget kapital efter utspädning, kr	93,49	90,06	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67
Substansvärde, kr	108,54	105,63	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	19,0	19,6	24,4	38,2	25,6	24,7	15,0
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	21,1	22,4	27,3	46,4	27,9	28,0	16,4
Börskurs/Eget kapital, %	223	205	259	364	308	292	182
Börskurs/Substansvärde, %	192	174	222	311	255	240	147

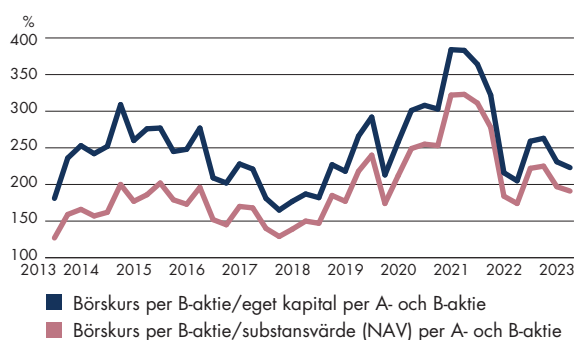
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader

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

Börskurs/Förvaltningsresultat per 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 sep 2023	30 sep 2022	30 sep 2023	30 sep 2022	30 sep 2023	30 sep 2022
A-aktier	210,00	182,50	2	31	0,5	7,2
B-aktier	208,50	184,20	24	35	67,5	96,9
D-aktier	25,65	25,00	50	71	6,8	10,2

Aktieägarstruktur 30 september 2023¹⁾

Antal aktier	Antal kända aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	16 758	Privatpersoner bosatta i Sverige	21 712	13 %	Sverige	22 324	85 %
501–1 000	1 972	Privatpersoner bosatta utomlands	293	1 %	USA	79	5 %
1 001–2 000	1 563	Företag/institutioner i Sverige	612	73 %	Norge	216	2 %
2 001–5 000	1 468	Företag/institutioner utomlands	965	9 %	Danmark	549	1 %
5 001–10 000	677	Okänd ägartyp	–	5 %	Storbritannien	50	1 %
10 001–50 000	807				Övriga	364	7 %
50 001–	337						
Totalt	23 582	Totalt	23 582	100 %	Totalt	23 582	100 %

Största aktieägare 30 september 2023²⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	17,2 %	29,5 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	31 598 279	95 600	8,2 %	12,8 %
Fjärde AP-fonden	805 716	15 178 459	9 548 561	5,6 %	4,7 %
Tredje AP-fonden	–	24 752 658	–	5,4 %	3,6 %
Avanza Pension	44 995	216 371	12 188 745	2,7 %	1,9 %
Vanguard	–	7 178 933	5 039 107	2,7 %	1,8 %
SEB Fonder	–	12 085 166	–	2,6 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	8 701 334	773 607	2,1 %	1,4 %
Handelsbanken Fonder	–	7 947 153	1 145 228	2,0 %	1,3 %
BlackRock	–	7 888 408	14 015	1,7 %	1,1 %
Rutger Arnhult med bolag	–	306 824	6 596 183	1,5 %	1,0 %
Norges Bank	–	4 341 848	2 477 164	1,5 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	5 846 729	–	1,4 %	1,6 %
Lannebo Fonder	–	5 298 448	–	1,2 %	0,8 %
Erik Selin med bolag	1 169 959	1 175 449	2 026 868	1,0 %	2,1 %
Andra AP-fonden	–	4 142 696	–	0,9 %	0,6 %
Patrik Brummer	–	–	4 066 666	0,9 %	0,6 %
Folksam	–	3 555 655	–	0,8 %	0,5 %
Danske Invest	–	1 375 503	2 000 000	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 498 979	207 173 609	51 071 744	61,5 %	69,7 %
Övriga aktieägare	4 041 355	94 620 712	75 189 585	38,1 %	30,3 %
Delsumma	26 540 334	301 794 321	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 540 334	303 794 321	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 353 565	103 882 712	6 577 790	28,6 %	45,3 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 540 334	1,0	26 540 334,00	38 %	6 %
B-aktier	303 794 321	0,1	30 379 432,10	44 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	28 %
Summa	456 595 984		69 545 899,00	100 %	100 %

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 kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga bedömningar har fastigheter motsvarande 97 % av fastighetsvärdet per 30 september 2023 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med viss osäkerhet.

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2023, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 9 548 (7 674)

miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 27 % (22 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 30 september 2023 motsvarade 1 euro 11,49 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,54 kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,48 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,54 kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

- Åta sig styrelseuppdrag i fastighetsbolag som huvudsakligen äger lager- och industrilokaler med undantag för bolag där Sagax är aktieägare och där styrelseuppdraget utförs inom ramen för Sagax verksamhet.
 - Investera i bolag där Sagax är aktieägare.
 - Investera i konkurrerande bolag med ett belopp överstigande 10 % av värdet på medarbetarens eller styrelseledamotens innehav i Sagax.
- Av policyerna följer även att ledningspersoner och styrelseledamöter som belånar sina aktier i Sagax till mer än 10 % av marknadsvärdet ska meddela bolaget detta. Något sådant meddelande har inte erhållits per denna rapportens avgivande.

ÖVRIGA RISKER

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

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

Valutaexponering

	2023 30 sep	2022 30 sep
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	3 678	3 426
Övriga tillgångar	102	116
Summa tillgångar	3 780	3 542
Räntebärande skulder	2 621	2 727
Övriga skulder	329	158
Summa skulder	2 950	2 885
Nettoexponering	831	657

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-11 334	-5 667	0	5 667	11 334
Belåningsgrad, %	51	47	43	40	38

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	6,1	6,4	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 740/+1 883
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	- 977/+996
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 466/-2 511
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-342/+341

Känslighetsanalys per 30 september 2023¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+46/-46	+37/-37	+37/-37
Hysesintäkter	+/-1 %	+44/-44	+36/-36	+36/-36
Fastighetskostnader	+/-1 %	-8/+8	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-7/+7	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-52/+52	-41/+41	-41/+41
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+223/-223	+180/-180	+955/-955
Ändrad hyresnivå vid kontraktetsförfall 2023	+/-10 %	+9/-9	+7/-7	+7/-7

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Övriga upplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 24 oktober pressmeddelades att Sagax genom 4 separata transaktioner förvärvat sammanlagt 10 fastigheter för motsvarande 425 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 42 800 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager- och industriändamål. Årshyran uppgår till motsvarande 26 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 86 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 3,6 år. Förvärven beräknas tillträdas under det fjärde kvartalet 2023. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Spanien (341 miljoner kronor) samt Frankrike (84 miljoner kronor).

Den 26 oktober pressmeddelades att Sagax ingått avtal med ett världsledande företag inom anläggning och underhåll av transportinfrastruktur avseende förvärv och återuthyrning av 47 fastigheter belägna i Frankrike. I samband med tillträdet kommer säljaren att ingå långsiktiga hyresavtal för samtliga fastigheter. Under 2022 hade säljaren en omsättning överstigande 150 miljarder kronor och fler än 50 000 anställda. Fastigheterna omfattar sammanlagt 69 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 1 460 000 kvadratmeter friköpt mark. Fastigheterna är bebyggda med lokaler för lätt industri med tillhörande kontor samt uppställnings- och rangerytor. Fastigheterna är belägna i västra Frankrike inklusive städer såsom Bordeaux, Toulouse och Rennes. Sagax investering uppgår till motsvarande 930 miljoner kronor inklusive transaktionskostnader. Hyran uppgår till motsvarande 70 miljoner kronor per år och är fullt indexerad till ILAT, ett standardindex för kommersiella hyresavtal i Frankrike. Uthyrningsgraden uppgår till 100 %. Hyresavtalen har en genomsnittlig löptid om 11,7 år. Hyresgästen har en ensidig rätt att förlänga hyresavtalen i upp till 30 år. Hyresgästen svarar för samtliga driftskostnader i tillägg till hyran. Sagax svarar för periodiskt underhåll av fastigheterna. Vid fastighetsförvärv i Frankrike har berörda kommuner förköpsrätt. Erforderliga tillstånd beräknas erhållas och fastigheterna tillträdas under slutet av det fjärde kvartalet 2023. Förvärvet kommer att redovisas i Sagax segment Frankrike. Sagax har även överenskommit om en utökning av ovanstående transaktion under förutsättning av att vissa villkor uppfylls. Utökningen skulle motsvara en tillkommande investering om 485 miljoner kronor på liknande villkor och skulle komma att meddelas separat.

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 27 oktober 2023
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 oktober 2023, klockan 14.30, CEST.

Granskningsrapport

TILL STYRELSEN I AB SAGAX, ORG NR 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Sagax per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 oktober 2023
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Kalendarium

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Bokslutskommuniké 2023	22 februari 2024
Årsstämma 2024	8 maj 2024
Delårsrapport januari - mars 2024	8 maj 2024
Delårsrapport januari - juni 2024	15 juli 2024
Delårsrapport januari - september 2024	25 oktober 2024

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

December 2023

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

Mars 2024

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Förvaltningsresultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med avdrag för 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 D-aktier vid periodens utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
EURIBOR	Euribor är en förkortning för Euro Interbank Offered Rate. Den mäter den genomsnittliga räntan till vilken en panel av europeiska banker lånar icke-säkerställd skuld i interbankmarknaden.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) 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.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier, dividerat med vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
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 samt minskat med betald skatt 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. Erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade instrument.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelser minskade med börsnoterade aktier och likvida medel.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med börsnoterade aktier och likvida medel i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade instrument i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Resultat i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för perioden.	IFRS-nyckeltal.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture och intresseföretag, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (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.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
STIBOR	STIBOR (Stockholm Interbank Offered Rate) är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker erbjuder varandra för utlåning i svenska kronor.	Ej alternativt nyckeltal.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Totalavkastning på aktie	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.	Nyckeltalet åskådliggör den totala avkastning som kommit aktieägarna till godo.
Totalavkastning på fastigheter	Summan av justerat driftnetto och realiserad värdeförändring på fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för realiserade värdeförändringar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple net-avtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	420	2 445	2 718
Tillägg för omräkning till årsvärde	140	815	–
Justerat resultat efter skatt	560	3 260	2 718
Genomsnittligt eget kapital	34 296	32 086	32 272
Avkastning på eget kapital	1,6 %	10,2 %	8,4 %

Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	2 972	2 530	3 339
Tillägg för omräkning till årsvärde	991	843	–
Finansiella kostnader	534	374	520
Tillägg för omräkning till årsvärde	178	125	–
Resultat före finansiella kostnader	4 674	3 872	3 859
Genomsnittligt totalt kapital	72 668	66 676	67 133
Avkastning på totalt kapital	6,4 %	5,8 %	5,7 %

Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	4 004	3 863	3 719
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 170	4 036	3 895
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	96 %	95 %

Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	31 846	31 900	32 294
Totala tillgångar	73 505	70 918	71 831
Belåningsgrad	43%	45 %	45%

Direktavkastning			
Driftnetto	2 621	2 262	3 032
Återläggning av tomträttsavgäld	–21	–18	–25
Tillägg för omräkning till årsvärde	867	748	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	129	36	–77
Valutaomräkning till balansdagskurs	4	94	112
Justerat driftnetto	3 600	3 122	3 042
Fastigheternas redovisade värde	56 668	54 350	52 682
Direktavkastning	6,4%	5,7%	5,8%

EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	3 392	2 914	3 032
Central administration	–185	–158	–174
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	633	564	577
EBITDA	3 840	3 320	3 435

Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital	35 130	33 092	33 463
Eget kapital tillhörande D-aktier	–4 419	–4 419	–4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	30 711	28 673	29 044
Antal aktier, st	328 334 655	318 020 017	318 020 017
Antal aktier efter utspädning, st	328 481 324	318 379 761	318 459 519
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	93,53	90,16	91,33
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	93,49	90,06	91,20

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	4 411	3 880	4 024
Hyresvärde	4 617	4 048	4 195
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 642	3 196	3 319
Återläggning av tomträttsavgäld	–30	–24	–25
Justerat driftnetto	3 612	3 172	3 294
Fastigheternas redovisade värde	56 668	54 350	52 682
Framåtriktad direktavkastning	6,4 %	5,8 %	6,3 %

Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 642	3 196	3 319
Central administration	–185	–158	–174
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	633	564	577
Framåtriktad EBITDA	4 090	3 602	3 722

Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	420	2 445	2 718
Skatt	153	1 020	937
Värdeförändringar	2 399	–935	–316
Förvaltningsresultat	2 972	2 530	3 339

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat	2 972	2 530	3 339
Utdelning hänförlig till D-aktier	–189	–189	–253
Justerat förvaltningsresultat	2 782	2 341	3 086

Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning	322 182 053	318 321 007	318 301 177
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	8,64	7,35	9,70

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat	3 781	3 238	3 339
Utdelning hänförlig till D-aktier	–253	–253	–253
Justerat förvaltningsresultat	3 528	2 985	3 086

Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning	321 250 698	318 239 933	318 301 177
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	10,98	9,38	9,70
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	9,38	7,66	7,99
Årlig tillväxttakt %	17 %	22 %	21 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd			
Hyresintäkter	3 160	2 725	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	–298	–205	ET
Valutajustering ¹⁾	–	168	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	2 863	2 688	ET

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

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie			
Resultat före skatt	561	3 064	3 305
Ej kassaflödespåverkande poster	2 300	-612	-141
Betald skatt	-154	-150	-149
Utdelning hänförlig till D-aktier	-189	-189	-253
Kassaflöde	2 518	2 113	2 762
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,81	6,64	8,68

Nettoskuld

Se sid 15.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	31 846	31 900	32 294
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ¹⁾	-5 252	-2 619	-3 141
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-31	-3 168	-3 786
Likvida medel	-25	-115	-76
Nettoskuld enligt EMTN-program	26 537	25 998	25 291

Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	26 537	25 998	25 291
Totala tillgångar	73 505	70 918	71 831
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	36 %	37 %	35 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	25 082	25 154	24 364
EBITDA rullande 12 månader	3 840	3 320	3 435
Nettoskuld/EBITDA	6,5 x	7,6 x	7,1 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	25 082	25 154	24 364
EBITDA, framåtriktad	4 090	3 602	3 722
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	6,1 x	7,0 x	6,5 x

Nettoskuld/Totala tillgångar

Nettoskuld	25 082	25 154	24 364
Totala tillgångar	73 505	70 918	71 831
Nettoskuld/Totala tillgångar	34 %	35 %	34 %

Resultat per A- och B-aktie²⁾

Resultat efter skatt	420	2 445	2 718
Utdelning hänförlig till D-aktier	-189	-189	-253
Justerat resultat efter skatt	231	2 256	2 465
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	0,72	7,09	7,75

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	2 972	2 530	3 339
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-698	-606	-766
Utdelning från joint venture och intresseföretag	589	534	577
Finansiella kostnader inkl leasing	534	374	520
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	3 396	2 832	3 670
Räntetäckningsgrad	6,4 x	7,6 x	7,1 x

Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program

Förvaltningsresultat	2 972	2 530	3 339
Finansnetto	352	230	285
Förvaltningsresultat före finansnetto	3 324	2 760	3 624
Räntetäckningsgrad	9,4 x	12,0 x	12,7 x

Soliditet

Eget kapital	35 130	33 092	33 463
Totala tillgångar	73 505	70 918	71 831
Soliditet	48 %	47 %	47 %

Substansvärde (NAV)

Eget kapital	35 130	33 092	33 463
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-23	-12	-14
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	3 765	4 040	3 990
Återläggningar hänförliga till joint venture	1 202	931	930
Substansvärde (NAV)	35 654	33 632	33 950
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	108,54	105,63	106,61

Säkerställda skulder/Totala tillgångar

Säkerställda skulder	3 385	1 347	1 895
Totala tillgångar	73 505	70 918	71 831
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	5 %	2 %	3 %

Överskottsgrad

Driftnetto	2 621	2 262	3 032
Hyresintäkter	3 160	2 725	3 696
Överskottsgrad	83 %	83 %	82 %

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2023 uppgick till 4 170 000 kvadratmeter fördelat på 811 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se