

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

AB | SAGAX

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

Bokslutskommuniké 2023

RÄKENSKAPSÅRET 2023

- Hysesintäkterna ökade med 16 % till 4 293 miljoner kronor (3 696 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 3 881 (3 339) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 15 % till 11,16 (9,70) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –2 517 (2 233) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –1 235 (–2 025) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till –13 (2 718) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 16 % till 3 485 (3 015) miljoner kronor motsvarande 9,94 (8,68) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 5 913 (1 855) miljoner kronor varav 5 088 (3 202) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Sagax har genomfört två riktade nyemissioner, i juni respektive november, om vardera 10 000 000 stamaktier av serie B. Emissionerna har tillfört bolaget 4 180 miljoner kronor, före transaktionskostnader.
- Sagax erhöll höjd kreditrating till Baa2 med "stable outlook" av Moody's Investors Service.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 3,10 (2,70) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningsförslagen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

FJÄRDE KVARTALET 2023

- Hysesintäkterna ökade med 17 % till 1 133 (971) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 % till 909 (809) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 8 % till 2,52 (2,34) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –837 (–1 288) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –501 (590) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till –433 (274) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 9 % till 778 (713) miljoner kronor motsvarande 2,13 (2,04) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 2 188 (–1 562) miljoner kronor varav 1 852 (288) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Sagax har i november genomfört en riktad nyemission av 10 000 000 stamaktier av serie B. Emissionen har tillfört bolaget 2 120 miljoner kronor, före transaktionskostnader.

PROGNOS FÖR 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 200 miljoner kronor.

Nyckeltal i urval ¹⁾²⁾

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Förändring jämfört med föregående år, %	15	21	21	20	28	16
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	–0,82	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2023 föreslagen)	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41	45	42	43	44	47
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	57 061	52 682	46 067	37 548	32 625	29 024
Fastigheternas direktavkastning, %	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8

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

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

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

Sagax har följande finansiella mål:

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

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

Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	0 %	17 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	15 %	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

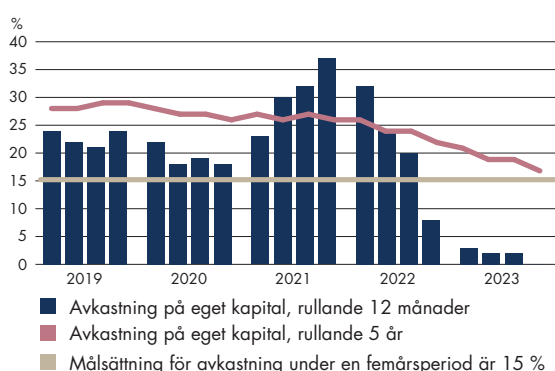
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

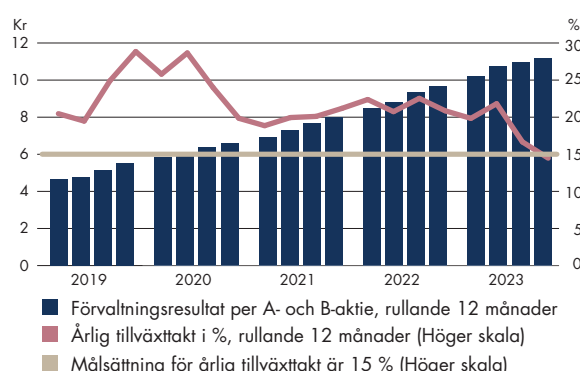
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar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

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

Avkastning på eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



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

Förvaltningsstrategi

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

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

Bolaget tecknar huvudsakligen 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 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

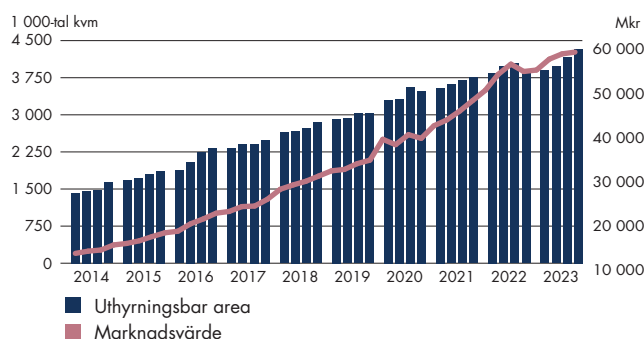
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

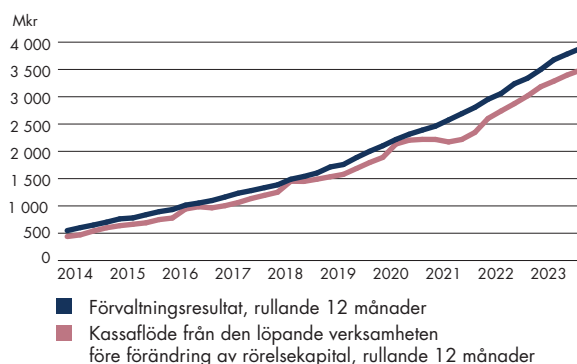
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets 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 fjärde kvartalet har Sagax förvärvat fastigheten Ansatie 5 i Helsingfors, Finland. Fastigheten består av lager- och produktionslokaler och omfattar 14 100 kvadratmeter uthyrningsbar area och 38 500 kvadratmeter mark.

Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 16 % till 3 881 (3 339) miljoner kronor varav 937 (766) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet ökade främst till följd av fastighetsförvärv, valuta-effekt samt indexuppräknings av hyresintäkter. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 15 % till 11,16 (9,70) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med -2 517 (2 233) miljoner kronor, varav -1 220 (536) 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 -1 235 (-2 025) miljoner kronor, varav -631 (-2 603) miljoner kronor avsåg omvärdering av börsnoterade aktier.

Årets resultat efter skatt uppgick till -13 (2 718) miljoner kronor.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 16 % till 4 293 (3 696) 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 fjärde kvartalet 2022.

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

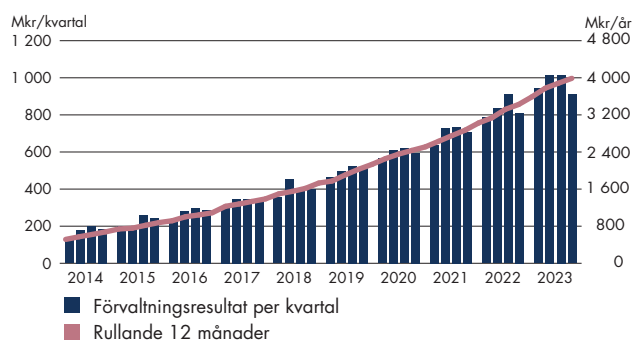
Övriga intäkter uppgick till 25 (31) miljoner kronor.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

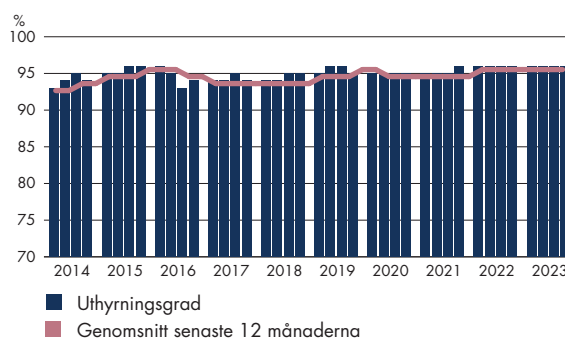
Belopp i miljoner kronor	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	4 293	3 696
Förvärv och avyttringar	-456	-299
Valutajusterings ¹⁾	-	201
Summa	3 837	3 599

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

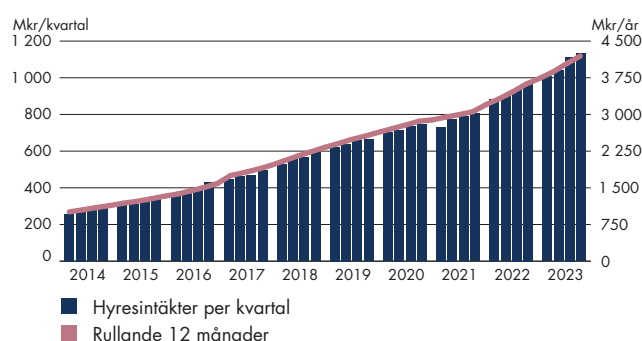
Förvaltningsresultat



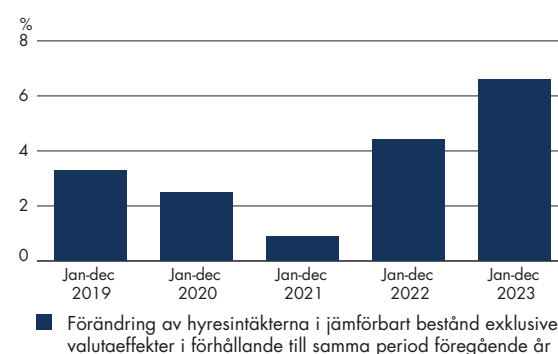
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under året har vakansvärdet ökat med 210 (220) miljoner kronor till följd av inflyttningar och minskat med 211 (207) miljoner kronor till följd av utflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningsrabatter ökade med 13 (1) miljoner kronor och uppgick till 52 (38) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har påverkat vakansvärdet med –1 (14) miljoner kronor netto. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 182 (171) miljoner kronor vid årets slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 74 (107) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 74 (104) miljoner kronor har sagts upp för utflyttning och hyresavtal omfattande noll (3) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker utflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 55 miljoner kronor under 2024.

Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 19 (49) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 19 miljoner kronor sker under 2024. Det justerade vakansvärdet uppgick till 237 (229) miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Ingående vakans respektive år	171	135
Inflyttningar	–211	–207
Utflyttningar	210	220
Förändring av lämnade rabatter	13	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	6	19
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	–7	–5
Valutakursförändring	0	8
Utgående vakansvärde	182	171
Uppsagt för omförhandling	–	3
Uppsagda avtal, ej utflyttat	74	104
Uthyrning, ej inflyttat	–19	–49
Justerat utgående vakansvärde	237	229

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 454 (430) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 220 (178) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 94 (87) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 182 (174) miljoner kronor motsvarande 4,2 % (4,7 %) av årets hyresintäkter.

Sagax hade vid årets utgång 96 (94) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt.

Antal anställda	
Land	Totalt
Sverige	39
Finland	27
Frankrike	12
Nederländerna	9
Spanien	8
Tyskland	1
Totalt	96

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och utflyttningsår	Inflyttningar		Utflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2024	11	–19	55	55
2025	–	–	8	9
2026	–	–	2	2
2027	–	–	1	8
2028	–	–	–	–
>2028	–	–	–	–
Totalt	11	–19	66	74

Vakanser 1 januari 2024

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 085	57	5 %	918 000	37 000	4 %
Finland	1 767	80	5 %	1 458 000	79 000	5 %
Frankrike	814	14	2 %	743 000	12 000	2 %
Benelux ²⁾	631	25	4 %	661 000	7 000	1 %
Spanien	317	3	1 %	451 000	11 000	3 %
Tyskland	112	2	2 %	94 000	2 000	2 %
Övriga Europa	12	–	–	6 000	–	–
Totalt	4 738	182	4 %	4 331 000	149 000	3 %

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

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Årets resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till –556 (1 375) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 937 (766) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter –1 220 (536) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat –302 (315) miljoner kronor. Skatt på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 14 (–351) miljoner kronor. Övriga värdeförändringar uppgick till 15 (108) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 339 (235) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen intäkt om 59 miljoner kronor avseende återköpta obligationer, finansiell intäkt om 124 miljoner kronor hänförlig till den kortfristiga finansiella leasingfordran som uppstått till följd av den avtalade försäljningen avseende 36 fastigheter i Spanien under fjärde kvartalet 2022, ränteutgifter om 110 miljoner kronor från börsnoterade obligationer och andra finansiella placeringar samt 46 (176) miljoner kronor i aktieutdelning från börsnoterade aktier.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing, steg till –734 (–492) miljoner kronor till följd av att högre marknadsräntor påverkat koncernens upplåning. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick till 1,9 % (1,7 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing uppgick till –31 (–28) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgifter och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 99 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till –1 297 (1 697) miljoner kronor varav orealiserad värdeförändring uppgick till –1 306 (1 709) miljoner kronor. Av den orealiserade värdeförändringen var 670 (488) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –1 976 (1 221) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se tabell nedan. För ytterligare information se sidan 12.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2023
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	831
Avflyttningar/Omförhandlingar	–160
Allmän marknadsvärdeförändring	–1 976
Totalt	–1 306

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –932 (–2 340) miljoner kronor. Realiserade värdeförändringar hänförliga till avyttring av finansiella instrument uppgick till 23 (3) miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till –36 (94) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en värdeförändring om –631 (–2 603) miljoner kronor, varav aktieinnehavet i Nyfosa omvärderades med –525 (–2 295) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med –226 (123) miljoner kronor. Övriga finansiella instrument har omvärderats med –62 (43) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om –172 (–586) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om –156 (–63) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om –16 (–523) miljoner kronor. Skatteintäkt redovisad i övrigt totalresultat uppgick till 16 (–42) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 3 954 (4 040) miljoner kronor vid årets slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgick till 168 (261) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 485 (3 015) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 80 (212) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –4 749 (–5 902) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 135 (2 666) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –48 (–8) miljoner kronor under perioden.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktie marknaden 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 119 (96) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	
Kvartal 1	–333
Kvartal 2	–508
Kvartal 3	–114
Kvartal 4	–350
Totalt	–1 306

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 200 miljoner kronor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmågan på tolv månaders-basis per 1 januari. 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. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat

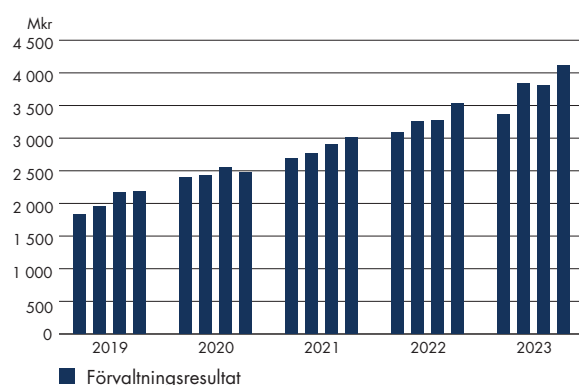
för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Skatten är beräknad med 18 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,10 (11,13) kronor.

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

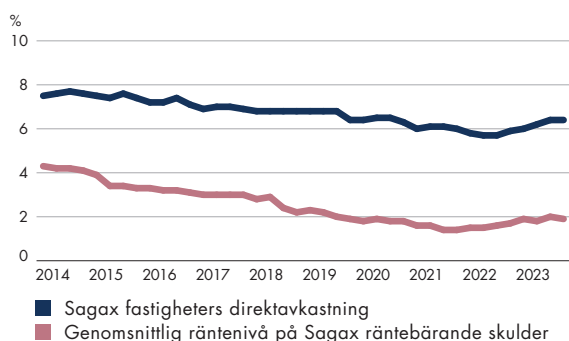
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2024	1 jan 2023
Hyresvärde	4 738	4 195
Vakans	-182	-171
Hyresintäkter	4 557	4 024
Fastighetskostnader	-771	-704
Driftnetto	3 785	3 319
Central administration	-182	-174
Joint venture och intresseföretag	1 096	818
Finansnetto	-555	-398
Leasingkostnader	-31	-28
Förvaltningsresultat	4 114	3 538
Skatt	-741	-637
Resultat efter skatt	3 374	2 902
– varav ägare av D-aktier	253	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 122	2 650
Framåtriktad direktavkastning, %	6,6	6,3
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	4,9	6,5

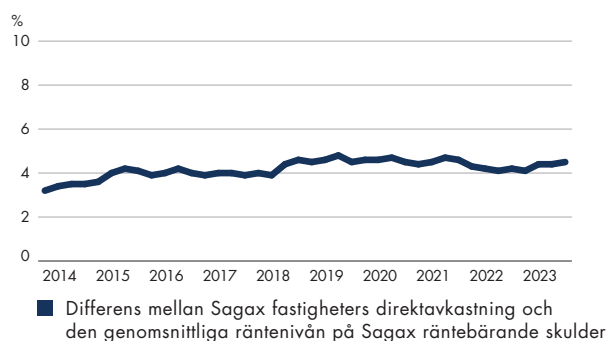
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 31 december 2023 omfattade fastighetsbeståndet 903 (751) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 331 000 (3 895 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 4 738 (4 195) respektive 4 557 (4 024) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 5 991 (3 917) miljoner kronor varav 5 088 (3 202) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 902 (715) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 205 (269) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 395 (232) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 252 (158) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 50 (56) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 18 (74) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

Koncernen har avtalat om förvärv av 2 fastigheter i Frankrike, 1 fastighet i Finland, 1 fastighet i Benelux och 1 fastighet i Spanien som tillträds efter årets utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 566 miljoner kronor.

AVYTTRINGAR

Under året har nio fastigheter avyttrats för sammanlagt 77 miljoner kronor, varav fem fastigheter i Frankrike för motsvarande 35 miljoner kronor.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet vid årets utgång uppgick till 6,4 % (5,8%). Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,6 % (6,3 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2024

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 649	26 %	16 000	125	918 000	37 000	1 085	95 %	1 028
Finland	18 175	32 %	12 500	243	1 458 000	79 000	1 767	95 %	1 687
Frankrike	9 815	17 %	13 200	264	743 000	12 000	814	98 %	801
Benelux ¹⁾	8 461	15 %	12 800	147	661 000	7 000	631	96 %	605
Spanien	4 543	8 %	10 100	113	451 000	11 000	317	99 %	314
Tyskland	1 295	2 %	13 800	9	94 000	2 000	112	98 %	110
Övriga Europa	124	0 %	19 200	2	6 000	–	12	100 %	12
Totalt	57 061	100 %	13 200	903	4 331 000	149 000	4 738	96 %	4 557

Fastighetsinvesteringar januari-december 2023

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Avyttringar	Nettoinvesteringar
Sverige	186	539	726	12 %	–	726
Finland	851	167	1 018	17 %	–13	1 005
Frankrike	1 601	89	1 690	28 %	–35	1 655
Benelux ¹⁾	1 096	79	1 175	20 %	–	1 175
Spanien	1 281	26	1 306	22 %	–	1 306
Tyskland	73	2	75	1 %	–30	45
Totalt	5 088	902	5 991	100 %	–77	5 913

1) Sagax har under året 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 årets utgång på 2 462 (2 245) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid årets utgång. Av tabellen framgår att 2 455 (2 237) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 90 % (88 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 6 (7) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 8 % (10 %) av Sagax årshyra. Endast 1 (1) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde

överstigande 2 % av koncernens årshyra. Detta avtal utgjorde 2 % av koncernens årshyra.

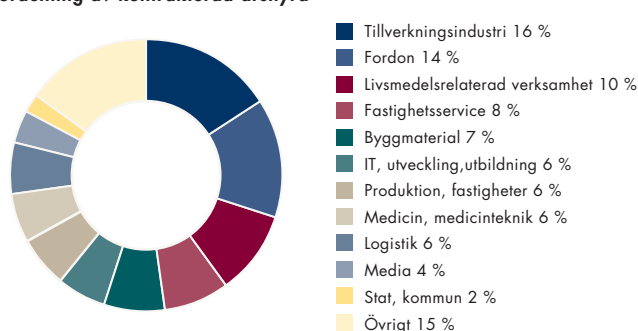
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 16 % (14 %) av hyresintäkterna. Fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning samt livsmedelsrelaterad verksamhet står för 14 % (13 %) respektive 10 % (11 %) av hyresintäkterna. 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 45 % av årshyran förfaller år 2028 eller senare. Mellan åren 2024 och 2027 förfaller årligen 11–16 % av årshyran.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	97	2	1	97	14
1–2 %	360	8	6	60	4
< 1 %	4 099	90	2 455	2	5
Totalt	4 557	100	2 462	2	5

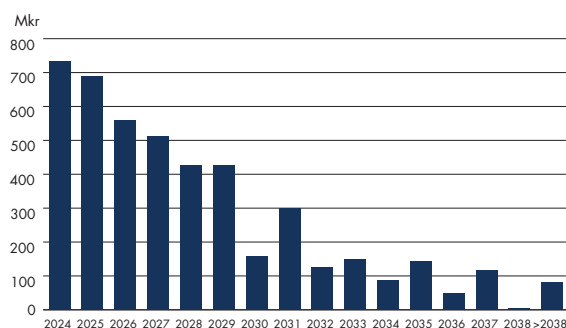
Fördelning av kontrakterad årshyra



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal	Area, kvm	Mkr	Andel
2024	916	623 000	732	16 %
2025	465	739 000	690	15 %
2026	362	496 000	560	12 %
2027	231	493 000	513	11 %
2028	154	355 000	426	9 %
> 2028	334	1 477 000	1 635	36 %
Totalt	2 462	4 182 000	4 557	100 %

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 903 (751) fastigheter fastställdes per 31 december 2023 till 57 061 (52 682) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med –229 (3 051) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till –1 306 (1 709) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om –2,2 % (3,4 %). Under samma period var den vägda inflationen 3,4 % (9,4 %) i de marknader där Sagax är verksam. Den reala värdeförändringen uppgick således till –5,5 % (–5,5 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var 670 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –1 976 miljoner kronor huvudsakligen relaterat till antaganden om höjda direktavkastningskrav, förändrade inflationsförväntningar, högre fastighetskostnader samt höjd stämpelskatt i Nederländerna.

Finansieringsvillkoren och marknadsräntorna har förbättrats under fjärde kvartalet, men fastighetsmarknaden var fortsatt avvaktande med en låg omsättning jämfört med tidigare år. Direktavkastningskraven inom Sagax marknadssegment har ökat under kvartalet och året.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 99 % av fastighetsvärdet har per 31 december 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

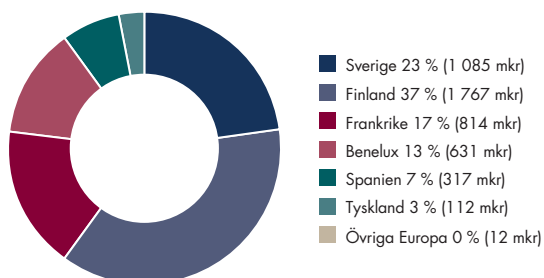
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,0–16,1 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,0–16,1 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,3–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

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

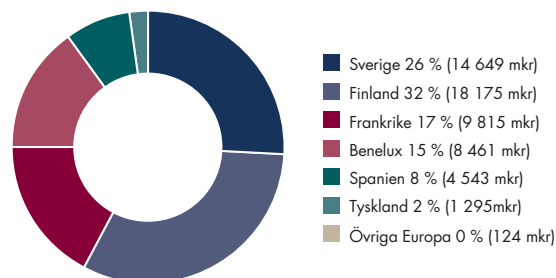
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2022	52 682	751
Förvärv av fastigheter	5 088	142
Investeringar i befintligt bestånd	902	
Avyttring av fastigheter	–77	–9
Avstyckning och sammanläggning av fastigheter	–	19
Omräkningseffekt valuta	–229	
Orealiserad värdeförändring	–1 306	
Fastighetsbestånd 31 december 2023	57 061	903

Koncernens hyresvärde¹⁾



Fastigheternas marknadsvärde¹⁾



1) Sagax har under året 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 7 579 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 249 (2 375) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 13 171 (11 022) miljoner kronor varav 92 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB. Årets förändring av det redovisade värdet avser i huvudsak omklassificering av innehavet i Nyfosa AB till intresseföretag.

Under perioden bidrog dessa investeringar med sammanlagt 937 (766) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 692 (577) miljoner kronor till kassaflödet, varav 39 miljoner kronor avser utbetald utdelning från Nyfosa AB innan företaget blev ett intresseföretag. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till –1 220 (536) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till –302 (315) 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 74 % av Söderports hyresvärde om 1 164 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 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 kvadrater 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 4 265 (3 278) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 789 (–) miljoner kronor per 31 december 2023.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 497 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 39,3 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 897 miljoner kronor per 31 december 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 3 041 (2 553) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 104 (2 133) miljoner kronor per 31 december 2023. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 507 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 20,3 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 065 miljoner kronor per 31 december 2023. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 24,1 % av rösterna och 22,2 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 820 (672) miljoner kronor och det redovisade värdet till 708 (645) miljoner kronor per 31 december 2023. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 130 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 7,4 miljarder kronor och ett hyresvärde om 636 miljoner kronor per 31 december 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 – dec	2022, jan – dec	2023, jan – dec	2022, jan – dec	2023, jan – dec	2022, jan – dec
<i>Sagax ägarandel, %</i>	15	15	50	50	50	50
<i>Sagax andel av totalresultat, mkr</i>	–219	352	24	532	–30	65
<i>Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr</i>	297	295	224	234	31	32
Hyresintäkter, mkr	4 818	4 073	1 025	907	96	93
Förvaltningsresultat, mkr	2 345	2 309	449	492	62	65
Årets resultat, mkr	–2 721	2 563	48	1 149	–59	130
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
<i>Redovisat värde för innehavet, mkr</i>	4 546	4 928	2 728	2 991	283	320
Antal fastigheter	488	480	86	84	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	82 624	84 879	14 418	14 197	1 475	1 610
Uthyrningsbar area, kvm	2 458 000	2 400 000	773 000	769 000	184 000	184 000
Hyresduration, år	9,5	9,6	4,0	4,2	6,5	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	96	96	100	100
Räntebärande skulder, mkr	50 823	49 567	7 354	6 936	847	869
Kapitalbindning, år	5,5	6,3	3,9	2,4	2,9	2,0
Räntebindning, år	5,0	5,6	2,7	1,7	4,0	1,0
Marknadsvärde för derivat, mkr	–187	247	–72	153	–	–

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 december 2023 till 36 578 (33 463) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital ökat med 4 134 miljoner kronor till följd av två riktade nyemissioner om sammanlagt 20 000 000 stamaktier av serie B, ett totalresultat om 86 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 årets utgång till 30 343 (32 294) miljoner kronor motsvarande 30 481 (32 357) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 28 636 (30 077) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har minskat de räntebärande skulderna med 72 (–2 339) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 26 162 (28 508) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av företagscertifikat om 1 495 (1 572) miljoner kronor samt skulder till banker om 2 686 (2 215) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 92 % (94 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 5,7 (7,1) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 41 % (45 %) vid årets utgång. Den

räntebärande nettoskulden motsvarade 5,2 (7,1) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 4,9 (6,5) gånger framåtriktad EBITDA.

Totalt har 7 326 (7 631) miljoner kronor upptagits i lån under perioden. Totalt 9 206 (4 050) miljoner kronor har amorterats under perioden varav 2 315 miljoner kronor avser förtidsinlösen av obligationslån. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 20 804 (24 364) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,8 (3,2) år respektive 3,1 (3,7) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 1,9 % (1,7 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Av Sagax räntebärande skulder löper 26 162 (28 230) miljoner kronor, motsvarande 86,2 % (87,4 %) med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 2 020 (1 486) miljoner kronor motsvarande 6,7 % (4,6 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 31 december 2023 uppgick till –4 445 (2 750) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 11 393 (9 427) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2023

Förfallår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2024	5 675	4,3 %	19 %	3 412	11 %
2025	4 438	2,3 %	15 %	4 488	15 %
2026	3 329	1,7 %	11 %	3 606	12 %
2027	5 088	2,1 %	17 %	5 881	19 %
2028	6 014	1,0 %	20 %	6 713	22 %
> 2028	5 936	1,1 %	19 %	6 380	21 %
Summa/ genomsnitt	30 481	1,9 %	100 %	30 481	100 %

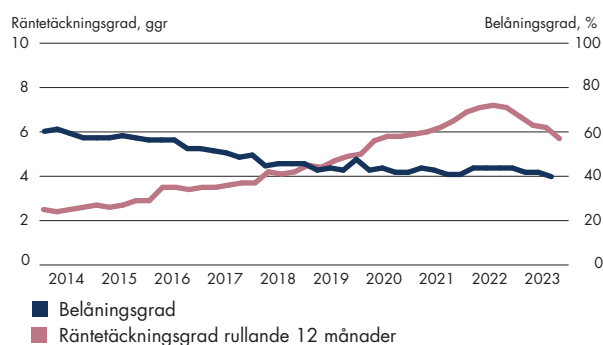
1) Inklusive derivat.

Nettoskuld

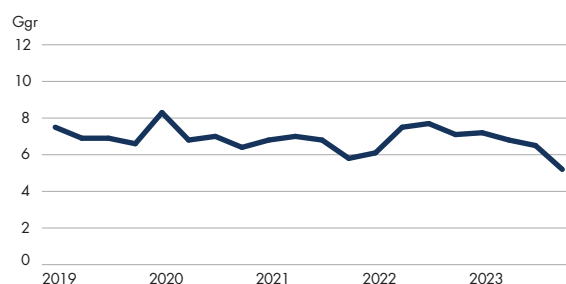
Belopp i miljoner kronor	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skulder	30 343	32 294
Räntebärande tillgångar	–729	–822
Börsnoterade instrument ¹⁾	–8 782	–7 032
Likvida medel	–28	–76
Nettoskuld	20 804	24 364

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 31 december 2023

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024 ¹⁾	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	375	366	1,88 %	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		2 369	2 358	1,53 %	1,38 %		

1) Återbetald 17 januari 2024.

Derivatavtal 31 december 2023

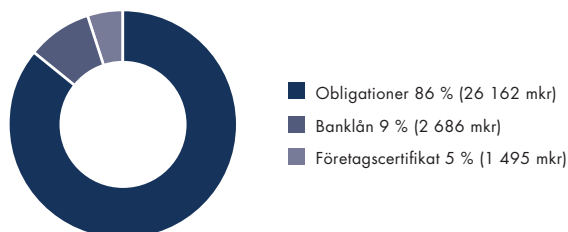
Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2023	Marknadsvärde 31 dec 2022	Periodens förändring
Nominella ränteswappar ¹⁾	2 170	4,6	-27	2	-28
Räntetak	239	0,5	5	12	-7
Summa/genomsnitt	2 408	4,2	-21	14	-36

1) Inklusive avtalade ränteswappar om nominellt 388 miljoner kronor med start 16 januari 2024.

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

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

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



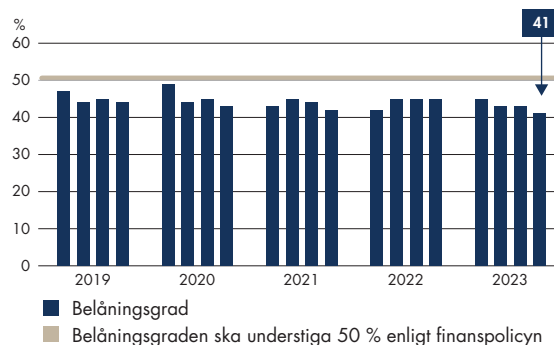
FINANSPOLICY

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

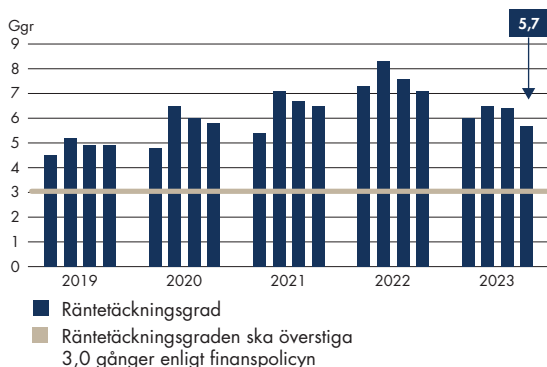
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

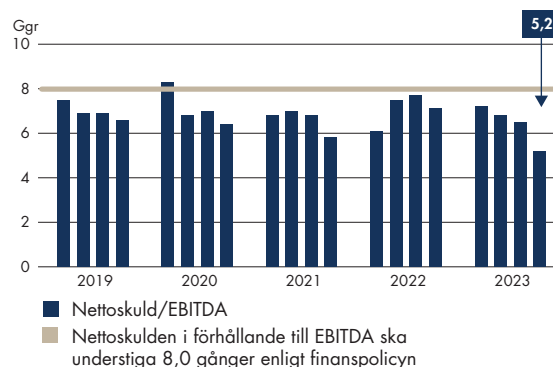
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid årets utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 454 (380) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 225 (822) miljoner kronor vid årets utgång och består av fordringar på joint ventures om 124 (76) miljoner kronor samt reverser som ställts ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021 uppgående till 101 (118) miljoner kronor. Minskningen jämfört med 2022 beror på att ett konvertibelt skuldebrev om 628 miljoner kronor omklassificerats till räntebärande kortfristiga fordringar.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument består av obligationer om 752 (106) miljoner kronor och i förekommande fall börsnoterade aktier som inte utgör innehav i intresseföretag noll (3 786) miljoner kronor. Minskningen beror på att innehavet i Nyfosa AB har omklassificerats till intresseföretag och att innehaven i Cibus Nordic Real Estate AB samt KMC Properties ASA avyttrats.

RÄNTEBÄRANDE KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande kortfristiga fordringar består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 504 miljoner kronor med en löptid till 2024-12-31.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 919 (865) miljoner kronor vid årets utgång och består huvudsakligen av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 376 (248) miljoner kronor samt hyresfordringar uppgående till 264 (191) miljoner kronor.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Hysesintäkter	4 293	3 696	1 133	971
Övriga intäkter	25	31	13	3
Driftskostnader	-350	-346	-97	-103
Underhållskostnader	-104	-84	-31	-28
Fastighetsskatt	-220	-178	-62	-46
Övriga fastighetskostnader	-94	-87	-26	-28
Driftnetto	3 551	3 032	930	769
Central administration	-182	-174	-64	-66
Resultat från joint venture och intresseföretag	-556	1 375	-496	-173
– varav förvaltningsresultat	937	766	239	160
– varav värdeförändringar	-1 523	852	-761	-462
– varav skatt	14	-351	26	51
– varav övrigt	15	108	–	79
Finansiella intäkter	339	235	35	92
Finansiella kostnader	-734	-492	-224	-138
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-31	-28	-7	-7
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	2 388	3 948	175	477
– varav förvaltningsresultat	3 881	3 339	909	809
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	9	-12	8	-4
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-1 306	1 709	-350	-821
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	23	3	-1	–
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-955	-2 343	-234	589
Resultat före skatt	159	3 305	-402	241
Uppskjuten skatt	-16	-523	-18	38
Aktuell skatt	-156	-63	-13	-5
Periodens resultat	-13	2 718	-433	274
Övrigt totalresultat				
– poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	-174	1 478	-681	294
Andel övrigt totalresultat för joint venture	228	27	161	-2
Omräkningseffekter säkringsredovisning	29	-878	296	-184
Skatt på poster som kan komma att återföras	16	-42	11	-11
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	99	585	-213	97
Totalresultat för perioden	86	3 303	-646	371
Resultat per A- och B-aktie, kr	-0,82	7,76	-1,45	0,66
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	-0,82	7,75	-1,45	0,66
Resultat per D-aktie, kr	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	324,8	317,8	333,7	318,4
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	325,1	318,3	333,9	318,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023 31 dec	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	57 061	52 655
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	27
Leasingavtal nyttjanderätt	454	380
Joint venture och intresseföretag	13 171	11 022
Uppskjutna skattefordringar ¹⁾	168	261
Derivat	–	14
Räntebärande långfristiga fordringar	225	822
Övriga anläggningstillgångar	127	70
Summa anläggningstillgångar	71 207	65 252
Börsnoterade instrument	752	3 891
Kortfristig finansiell leasingfordran	–	2 008
Räntebärande kortfristiga fordringar	504	–
Övriga omsättningstillgångar	919	865
Kassa och bank	28	76
Summa omsättningstillgångar	2 203	6 840
Summa tillgångar¹⁾	73 410	72 092
Eget kapital	36 578	33 463
Långfristiga räntebärande skulder	25 436	29 820
Uppskjuten skatteskuld ¹⁾	3 954	4 040
Derivat	21	–
Leasingskuld nyttjanderätt	454	380
Övriga långfristiga skulder	318	299
Summa långfristiga skulder¹⁾	30 184	34 539
Företagscertifikat	1 495	1 572
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 412	902
Övriga kortfristiga skulder	1 741	1 616
Summa kortfristiga skulder	6 648	4 090
Summa eget kapital och skulder¹⁾	73 410	72 092

1) Jämförelsetal avseende uppskjutna skattefordringar och uppskjuten skatteskuld är uppdaterade. Outnyttjade underskottsavdrag om 261 miljoner kronor netto-redovisades tidigare under uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld har därmed höjts från tidigare redovisade 3 779 miljoner kronor till 4 040 miljoner kronor. Balansomslutningen ökar med 261 miljoner kronor.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Resultat före skatt	159	3 305	-402	241
Värdetförändringar på finansiella instrument	932	2 341	235	-589
Värdetförändringar på fastigheter	1 297	-1 697	343	825
Resultat från joint venture och intresseföretag	556	-1 375	496	173
Utdelning från joint venture och intresseföretag	653	577	64	43
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	49	44	11	9
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-31	-31	8	10
Betald skatt	-130	-149	24	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 485	3 015	778	713
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	79	-159	-90	-216
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	1	371	21	272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 565	3 227	710	769
Förvärv av fastigheter	-5 088	-3 202	-1 852	-288
Avyttring av fastigheter	86	47	28	42
Investeringar i befintliga fastigheter	-902	-715	-356	-198
Förvärv av börsnoterade aktier	-334	-1 617	-15	-
Avyttring av börsnoterade aktier	478	-	116	-
Förvärv av finansiella instrument	-733	-106	-49	-1
Avyttring av finansiella instrument	2 122	44	95	-
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-111	-29	-22	-18
Avyttring av joint venture och intresseföretag	-	3	-	-
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-225	-238	-150	-115
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-45	-64	-9	-13
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-260	-58	-214	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	264	33	-	33
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 749	-5 902	-2 428	-558
Emission av B-aktier	4 166	39	2 095	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 111	-935	-63	-63
Incitamentsprogram	-26	-24	-	-
Upptagna lån	7 326	7 631	2 126	1 115
Amorterade lån	-9 206	-4 050	-2 512	-1 291
Lösen av finansiella instrument	-	16	-	-
Minskning av övriga långfristiga skulder	-195	-23	-	-12
Ökning av övriga långfristiga skulder	181	11	77	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 135	2 666	1 721	-251
Årets kassaflöde	-49	-10	3	-40
Kursdifferens i likvida medel	1	2	0	1
Förändring av likvida medel	-48	-8	3	-39
Likvida medel vid årets ingång	76	84	25	115
Likvida medel vid årets utgång	28	76	28	76

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2021	780	3 578	493	26 228	31 079
Årets resultat 2022	–	–	–	2 718	2 718
Övrigt totalresultat 2022	–	–	585	–	585
Totalresultat för perioden	–	–	585	2 718	3 303
<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 31 december 2022	781	3 616	1 078	27 988	33 463
Årets resultat 2023	–	–	–	–13	–13
Övrigt totalresultat 2023	–	–	99	–	99
Totalresultat för perioden	–	–	99	–13	86
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier	36	4 176	–	–	4 212
Aktieutdelning	–	–	–	–1 111	–1 111
Transaktioner med aktieägare	36	4 176	–	–1 111	3 101
<i>Övriga transaktioner</i>					
Transaktionskostnader	–	–46	–	–	–46
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–34	–34
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	8	8
Övriga transaktioner	–	–46	–	–26	–72
Eget kapital 31 december 2023	817	7 746	1 177	26 838	36 578

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	125	118
Administrationskostnader	-131	-125
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-5	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	2 171	1 863
Resultat från andelar i joint venture	161	109
Finansiella intäkter	1 033	1 314
Finansiella kostnader	-759	-1 305
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	2 601	1 974
Bokslutsdispositioner	102	35
Skatt	-18	-7
Årets resultat	2 684	2 002

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023 31 dec	2022 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Fordringar på koncernföretag	2 101	1 714
Övriga finansiella anläggningstillgångar	15 697	13 378
Summa anläggningstillgångar	17 799	15 093
Fordringar på koncernföretag	25 868	25 044
Övriga omsättningstillgångar	37	29
Kassa och bank	2	-
Summa omsättningstillgångar	25 907	25 073
Summa tillgångar	43 706	40 166
Eget kapital	10 990	5 278
Obeskattade reserver	13	22
Långfristiga räntebärande skulder	7 291	9 935
Skulder till koncernföretag	18 096	18 111
Uppskjuten skatteskuld	5	5
Summa långfristiga skulder	25 393	28 050
Kortfristiga räntebärande skulder	1 612	1 670
Skulder till koncernföretag	5 417	4 847
Övriga kortfristiga skulder	281	298
Summa kortfristiga skulder	7 310	6 815
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	43 706	40 166

Segmentinformation

Segment	Hyresintäkter ¹⁾		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
					2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec		
Belopp i miljoner kronor	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Sverige	955	857	816	727	-859	667	-	-	-44	1 394
Finland	1 682	1 436	1 370	1 141	-629	108	8	-12	748	1 237
Frankrike	697	553	534	428	230	363	1	-	765	791
Benelux ²⁾	586	448	530	407	-37	407	-	-	493	814
Spanien	254	299	230	272	61	225	-	-	291	497
Tyskland	108	93	104	90	-52	-62	0	-	52	28
Övriga Europa	12	11	12	9	-19	-	-	-	-8	9
Ej fördelat	-	-	-44	-42	-	-	-	-	-44	-42
Totalt	4 293	3 696	3 551	3 032	-1 306	1 709	9	-12	2 254	4 729

Segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 649	14 782	539	223	186	136	-	-
Finland	18 175	17 876	167	302	851	779	-13	-59
Frankrike	9 815	7 971	89	63	1 601	1 611	-35	-
Benelux ²⁾	8 461	7 383	79	31	1 096	283	-	-
Spanien	4 543	3 221	26	98	1 281	289	-	-
Tyskland	1 295	1 305	2	-	73	103	-30	-
Övriga Europa	124	143	-	-	-	-	-	-
Totalt	57 061	52 682	902	715	5 088	3 202	-77	-59

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

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

Nyckeltal

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4	6,8
Överskottsgrad, %	83	82	83	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	95	96	95	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	95	95	95
Uthyrningsbar area vid årets utgång, '000 kvm	4 331	3 895	3 759	3 480	3 022	2 850
Antal fastigheter vid årets utgång	903	751	673	673	553	512
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	5,7	5,9	6,6	6,7	6,8
Avkastning på eget kapital, %	0,0	8,4	36,6	17,8	23,7	23,7
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,7	1,4	1,8	1,9	2,2
Räntebindning inkl. derivat, år	2,8	3,2	4,0	3,4	3,5	3,0
Kapitalbindning, år	3,1	3,7	4,3	3,4	3,8	3,6
Soliditet, % ¹⁾	50	46	50	48	48	46
Belåningsgrad, %	41	45	42	43	44	47
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	4,9	6,5	5,4	6,4	6,6	7,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9	4,2
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	8,1	12,7	9,4	6,4	5,3	4,3
Data per A- och B-aktie						
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20	65,70
Substansvärde (NAV), kr	110,90	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22
Eget kapital, kr	95,05	91,33	83,93	55,19	46,86	35,70
Eget kapital efter utspädning, kr	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67
Resultat, kr	-0,82	7,76	30,09	10,80	12,15	9,24
Resultat efter utspädning, kr	-0,82	7,75	30,04	10,78	12,13	9,24
Förvaltningsresultat, kr	11,17	9,71	8,01	6,63	5,51	4,31
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Kassaflöde, kr	9,95	8,69	6,59	6,10	4,86	3,95
Kassaflöde efter utspädning, kr	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95
Utdelning per aktie, kr (2023 föreslagen)	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30	1,00
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	338,3	318,0	317,7	317,3	317,1	316,8
Antal aktier vid årets utgång efter utspädning, miljoner	338,5	318,5	318,0	317,9	317,5	317,1
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	324,8	317,8	317,5	317,1	316,9	316,7
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	325,1	318,3	318,0	317,7	317,3	316,9
Data per D-aktie						
Börskurs vid årets utgång, kr	28,00	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
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2023 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	125,8	107,8	101,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,2	118,4	105,7	83,0

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32–33.

1) Jämförelsetal avseende soliditet uppdaterad för 2022 från 47 % till 46 %.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid årets utgång 23 512 (23 547) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 97 299 (78 649) miljoner kronor.

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

Totalt fanns 466 595 984 aktier utestående vid årets 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 två riktade nyemissioner om vardera 10 000 000 stamaktier av serie B samt emitterat ytterligare 314 638 stamaktier av serie B till följd av utnyttjandet av teckningsoptioner avseende incitamentsprogram 2020/2023.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,3 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör eller styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2021-2024, 2022-2025 respektive 2023-2026.

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprograms 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 11,16 (9,70) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 24,9 (24,4) gånger.

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

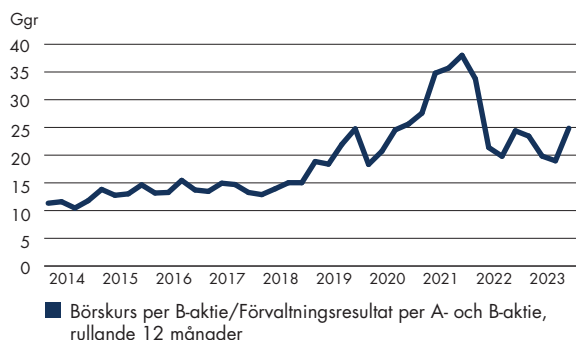
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 95,01 (91,20) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 110,90 (106,61) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 292 % (259 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 250 % (222 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie

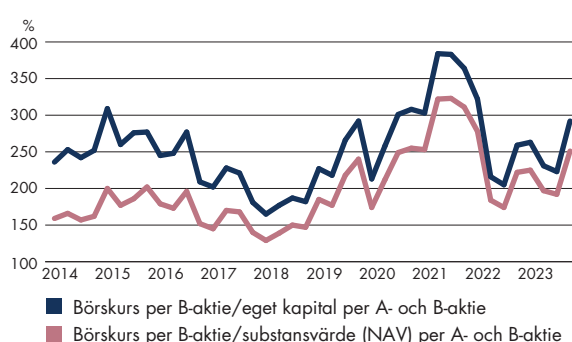
	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Börskurs vid årets utgång, kr	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20	64,70
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51	4,31
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86	3,95
Eget kapital efter utspädning, kr	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78	35,67
Substansvärde, kr	110,90	106,61	97,92	66,38	56,77	44,22
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	24,9	24,4	38,2	25,6	24,7	15,0
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾	27,9	27,3	46,4	27,9	28,0	16,4
Börskurs/Eget kapital, %	292	259	364	308	292	182
Börskurs/Substansvärde, %	250	222	311	255	240	147

1) 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	
	31 dec 2023	31 dec 2022	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
A-aktier	274,00	239,00	2	24	1	6
B-aktier	277,40	236,50	25	35	69	94
D-aktier	28,00	26,70	51	71	7	10

Aktieägarstruktur 31 december 2023¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	16 632	Privatpersoner bosatta i Sverige	21 665	13 %	Sverige	22 271	85 %
501–1 000	1 954	Privatpersoner bosatta utomlands	302	1 %	USA	82	5 %
1 001–2 000	1 584	Företag/institutioner i Sverige	607	72 %	Norge	217	2 %
2 001–5 000	1 499	Företag/institutioner utomlands	938	9 %	Danmark	520	1 %
5 001–10 000	670	Okänd ägartyp	–	6 %	Nederländerna	11	1 %
10 001–50 000	833				Övriga	411	7 %
50 001–	340						
Totalt	23 512	Totalt	23 512	100 %	Totalt	23 512	100 %

Största aktieägare 31 december 2023¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	16,8 %	29,1 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	31 598 279	95 600	8,0 %	12,7 %
Tredje AP-fonden	–	24 786 383	–	5,3 %	3,5 %
Fjärde AP-fonden	821 630	13 583 838	9 648 561	5,2 %	4,5 %
Vanguard	–	7 476 512	5 447 656	2,8 %	1,8 %
Avanza Pension	41 194	203 347	12 455 035	2,7 %	1,9 %
SEB Fonder	–	12 100 314	–	2,6 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 144 555	845 881	2,4 %	1,6 %
Handelsbanken Fonder	–	8 316 177	1 669 266	2,1 %	1,4 %
BlackRock	–	8 012 668	13 594	1,7 %	1,1 %
Norges Bank	–	3 993 829	2 577 164	1,4 %	0,9 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	5 764 083	–	1,3 %	1,5 %
Erik Selin med bolag	1 174 959	2 480 549	2 026 868	1,2 %	2,3 %
Lannebo Fonder	–	5 258 374	–	1,1 %	0,7 %
Rutger Arnhult med bolag	–	231 824	4 535 303	1,0 %	0,7 %
Andra AP-fonden	–	4 176 888	–	0,9 %	0,6 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	4 066 666	0,9 %	0,6 %
Folksam	–	3 734 608	–	0,8 %	0,5 %
Nordnet Pensionsförsäkring	10 504	378 268	3 006 572	0,7 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 526 596	207 824 192	51 488 166	60,4 %	68,9 %
Övriga aktieägare	4 013 738	103 970 129	74 773 163	39,2 %	31,1 %
Delsumma	26 540 334	311 794 321	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 540 334	313 794 321	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 353 565	103 910 658	6 577 290	28,0 %	44,6 %

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	313 794 321	0,1	31 379 432,10	44 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 595 984		70 545 899,00	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 intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Därutöver är Sagax exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 99 % av fastighetsvärdet per 31 december 2023 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med osäkerhet.

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2023, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 11 838

(7 598) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 32 % (23 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 31 december motsvarade 1 euro 11,10 (11,13) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,49 (1,50) kronor. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,48 (10,63) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,54 (1,43) kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

- 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 och en övergång från en lågräntemiljö till högre räntenivåer har haft en effekt på de finansiella marknaderna med bland annat stigande marknadsräntor och ökad volatilitet som följd. Därigenom har även fastighetsmarknaden påverkats negativt. Bolaget följer utvecklingen för att identifiera och, om möjligt, bemöta eventuella risker.

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

Valutaexponering

	2023 31 dec	2022 31 dec
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	3 861	3 393
Övriga tillgångar	134	318
Summa tillgångar	3 995	3 711
Räntebärande skulder	2 580	2 703
Övriga skulder	348	326
Summa skulder	2 928	3 028
Nettoexponering	1 067	683

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-11 412	-5 706	0	5 706	11 412
Belåningsgrad, %	49	45	41	38	36

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	87	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,4	5,7	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 698/+1 845
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	- 967/+997
Hyresintäkter	+/- 5 %	+2 428/-2 462
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-332/+335

Känslighetsanalys per 31 december 2023¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+47/-47	+38/-38	+38/-38
Hyresintäkter	+/-1 %	+46/-46	+37/-37	+37/-37
Fastighetskostnader	+/-1 %	-8/+8	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-9/+9	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-33/+33	-26/+26	-26/+26
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+234/-234	+187/-187	+1 183/-1 183
Ändrad hyresnivå vid kontraktetsförfall 2023	+/-10 %	+73/-73	+59/-59	+59/-59

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 2024 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 2 februari 2024 pressmeddelades att Sagax genom 7 separata transaktioner förvärvat sammanlagt 8 fastigheter för motsvarande 692 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 55 400 kvadratmeter och 117 100 kvadratmeter mark, varav 29 000 kvadratmeter mark upplåten med tomträtt. Årshyran uppgår till motsvarande 81 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 99 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 9,2 år. Av förvärven har motsvarande 599 miljoner kronor tillträtts under det första kvartalet 2024. Återstående 93 miljoner kronor beräknas tillträdas under slutet av det första kvartalet 2024. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Finland (382 miljoner kronor), Spanien (217 miljoner kronor), Frankrike (65 miljoner kronor) samt Tyskland (28 miljoner kronor).

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

Stockholm den 22 februari 2024
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 februari 2024, klockan 13.30, CET.

Kalendarium

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Årsredovisning 2023	vecka 16, 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

Mars 2024

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens förvaltningsresultat, omräknat till 12 månader, efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area vid årets utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter årets utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid årets utgång i förhållande till totala tillgångar vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto 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 årets utgång i relation till antal A- och B-aktier vid årets 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 årets utgång i relation till antal D-aktier vid årets utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid årets utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter årets utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med avdrag för tomträttsavgälder, i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid årets 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 årets utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet 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 årets 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.
Resultat per A- och B-aktie	Periodens resultat i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för perioden.	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.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen efter avdrag för eget kapital hänförligt till D-aktier med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och 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 fastigheter	Summan av justerat driftnetto och realiserad värdeförändring på fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid årets 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	Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-dec	2022 jan-dec	Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Avkastning på eget kapital			Ekonomisk uthyrningsgrad		
Resultat efter skatt	-13	2 718	Kontrakterad årshyra	4 557	4 024
Genomsnittligt eget kapital	35 020	32 272	Hyresvärde	4 738	4 195
Avkastning på eget kapital	0,0 %	8,4 %	Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %
Avkastning på totalt kapital			Framåtriktad direktavkastning		
Förvaltningsresultat	3 881	3 339	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 785	3 319
Finansiella kostnader	765	520	Återläggning av tomträttsavgäld	-25	-25
Resultat före finansiella kostnader	4 646	3 859	Justerat driftnetto	3 760	3 294
Genomsnittliga totala tillgångar	72 751	67 264	Fastigheternas redovisade värde	57 061	52 682
Avkastning på totalt kapital	6,4 %	5,7 %	Framåtriktad direktavkastning	6,6 %	6,3 %
Areamässig uthyrningsgrad			Framåtriktad EBITDA		
Kontrakterad area, tusental kvm	4 182	3 719	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 785	3 319
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 331	3 895	Central administration	-182	-174
Areamässig uthyrningsgrad	97 %	95 %	Utdelningar från joint venture och intresseföretag	653	577
Belåningsgrad			Framåtriktad EBITDA	4 256	3 722
Räntebärande skulder	30 343	32 294	Förvaltningsresultat		
Totala tillgångar ¹⁾	73 410	72 092	Resultat efter skatt	-13	2 718
Belåningsgrad	41 %	45 %	Skatt	158	937
Direktavkastning			Värdeförändringar	3 737	-316
Driftnetto	3 551	3 032	Förvaltningsresultat	3 881	3 339
Återläggning av tomträttsavgäld	-27	-25	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	232	-77	Förvaltningsresultat	3 881	3 339
Valutaomräkning till balansdagskurs	-100	112	Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Justerat driftnetto	3 656	3 042	Justerat förvaltningsresultat	3 628	3 086
Fastigheternas redovisade värde	57 061	52 682	Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning	325 122 902	318 301 177
Direktavkastning	6,4%	5,8%	Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,16	9,70
EBITDA rullande 12 månader			Hyresintäkter i jämförbart bestånd		
Driftnetto	3 551	3 032	Hyresintäkter	4 293	3 696
Central administration	-182	-174	Förvärvade och sålda fastigheter	-456	-299
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	653	577	Valutajustering ²⁾	-	201
EBITDA	4 023	3 435	Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	3 837	3 599
Eget kapital per A- och B-aktie			1) Jämförelsetal avseende totala tillgångar uppdaterade från 71 831 miljoner kronor till 72 092 miljoner kronor.		
Eget kapital	36 578	33 463	2) Föregående period justeras så att valutakurs är densamma som innevarande period.		
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419			
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	32 159	29 044			
Antal aktier, st	338 334 655	318 020 017			
Antal aktier efter utspädning, st	338 477 071	318 459 519			
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	95,05	91,33			
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	95,01	91,20			

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie		
Resultat före skatt	159	3 305
Ej kassaflödespåverkande poster	3 456	-141
Betald skatt	-130	-149
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Kassaflöde	3 232	2 762
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,94	8,68

Nettoskuld

Se sid 15.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	30 343	32 294
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ¹⁾	-8 030	-3 141
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-	-3 786
Likvida medel	-28	-76
Nettoskuld enligt EMTN-program	22 285	25 291

Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	22 285	25 291
Totala tillgångar ³⁾	73 410	72 092
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	30 %	35 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	20 804	24 364
EBITDA rullande 12 månader	4 023	3 435
Nettoskuld/EBITDA	5,2 x	7,1 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	20 804	24 364
EBITDA, framåtriktad	4 256	3 722
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	4,9 x	6,5 x

Resultat per A- och B-aktie²⁾

Resultat efter skatt	-13	2 718
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Justerat resultat efter skatt	-266	2 465
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	-0,82	7,75

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	3 881	3 339
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-937	-766
Utdelning från joint venture och intresseföretag	653	577
Finansiella kostnader inkl leasing	765	520
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	4 362	3 670
Räntetäckningsgrad	5,7 x	7,1 x

Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program

Förvaltningsresultat	3 881	3 339
Finansnetto	550	285
Förvaltningsresultat före finansnetto	4 431	3 624
Räntetäckningsgrad	8,1 x	12,7 x

Soliditet

Eget kapital	36 578	33 463
Totala tillgångar ³⁾	73 410	72 092
Soliditet ⁴⁾	50%	46 %

Substansvärde (NAV)

Eget kapital	36 578	33 463
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	21	-14
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	3 882	3 988
Återläggningar hänförliga till joint venture	1 474	930
Substansvärde (NAV)	37 537	33 951
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	110,90	106,61

Säkerställda skulder/Totala tillgångar

Säkerställda skulder	2 309	1 895
Totala tillgångar ³⁾	73 410	72 092
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	3 %	3 %

Överskottsgrad

Driftnetto	3 551	3 032
Hysesintäkter	4 293	3 696
Överskottsgrad	83 %	82 %

- 1) Avser börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag.
Intresseföretag redovisas i balansräkningen enligt kapitalandelsmetoden.
2) IFRS-nyckeltal.
3) Jämförelsetal avseende totala tillgångar uppdaterade från 71 831 miljoner
kronor till 72 092 miljoner kronor.
4) Jämförelsetal avseende soliditet uppdaterad från 47 % till 46 %.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2023 uppgick till 4 331 000 kvadratmeter fördelat på 903 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