

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2024

AB | SAGAX

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

# Delårsrapport januari –mars 2024

## FÖRSTA KVARTALET 2024

- Hyresintäkterna ökade med 18 % till 1 185 miljoner kronor (1 007 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 % till 994 (943) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 2,75 (2,76) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 61 (–659) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 197 (–525) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 080 (–267) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 8 % till 905 (838) miljoner kronor motsvarande 2,49 (2,43) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 955 (162) miljoner kronor varav 707 (19) miljoner kronor avsåg förvärv.

## JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 300 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 4 200 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2023.

## Nyckeltal i urval

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,75	2,76	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Förändring jämfört med föregående år, %	0	22	15	21	21	20	28
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,01	–1,04	–0,82	7,75	30,04	10,78	12,13
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2023 föreslagen)	–	–	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,2	7,2	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	6,0	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	42	45	41	45	42	43	44
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	59 814	53 011	57 061	52 682	46 067	37 548	32 625
Fastigheternas direktavkastning, %	6,5	6,0	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32-33.

# Affärsidé, mål och strategier

## AFFÄRSIDÉ

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

## VERKSAMHETSMÅL

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

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

## FINANSIELLA MÅL

Sagax har följande finansiella mål:

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

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

### Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	4 %	17 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	9 %	21 %

## STRATEGIER

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

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

### Investeringsstrategi

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

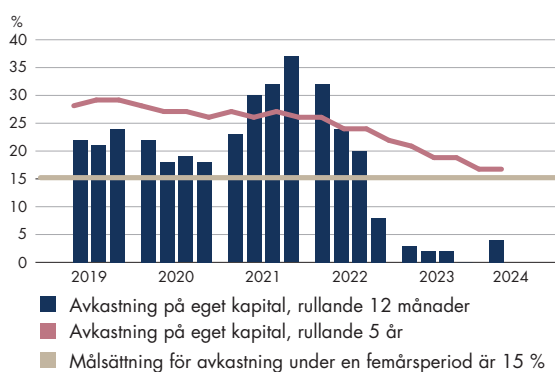
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

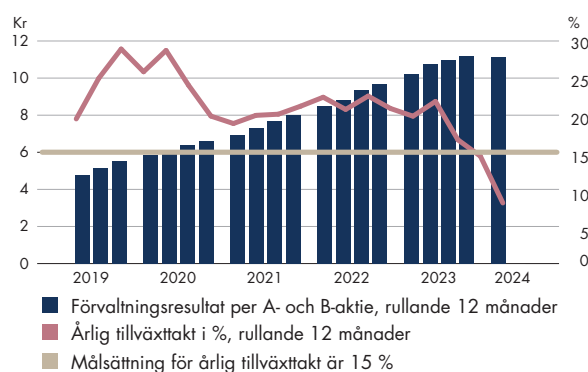
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar 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 med att motverka alla former av korruption och har en visselblåsarfunktion som är tillgänglig på Sagax hemsida samt en uppförandekod för leverantörer.

#### Ekonomisk uthållighet

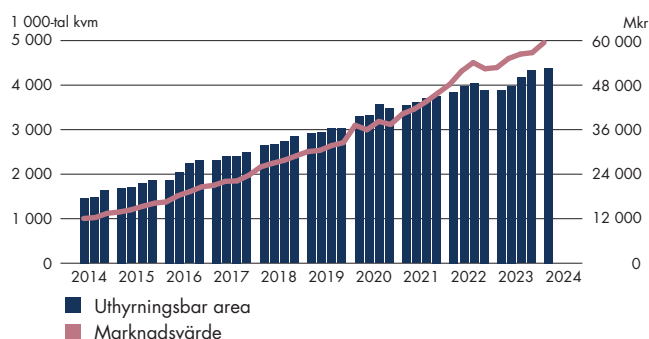
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

#### Professionella och engagerade medarbetare

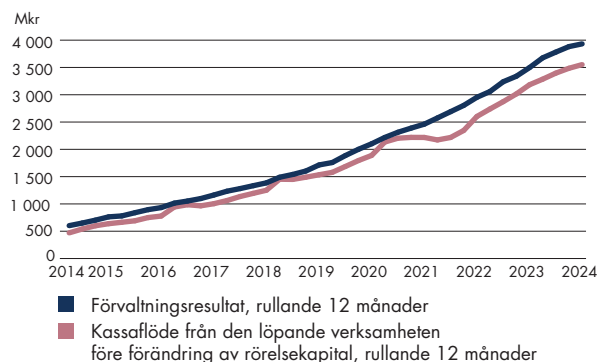
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under det första kvartalet har Sagax förvärvat fastigheten Keurweg 2 i Waalwijk, öster om Rotterdam. Fastigheten består av kontors-, lager- och produktionslokaler omfattande 2 700 kvadratmeter uthyrningsbar area.

# Resultat, intäkter och kostnader

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

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 5 % till 994 (943) miljoner kronor varav 238 (185) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet ökade främst till följd av fastighetsförvärv, valutaeffekter samt indexuppräknig av hyresintäkter. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 2,75 (2,76) kronor och är i nivå med föregående år.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 61 (-659) miljoner kronor, varav -95 (-325) miljoner kronor avsåg värdeförändringar från joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 197 (-525) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 080 (-267) miljoner kronor.

## INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 18 % till 1 185 (1 007) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv och indexuppräknig av hyresintäkter.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 4,9 % (6,8 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i segmenten Sverige 11,4 %, Tyskland 7,9 % och Frankrike 5,9 %.

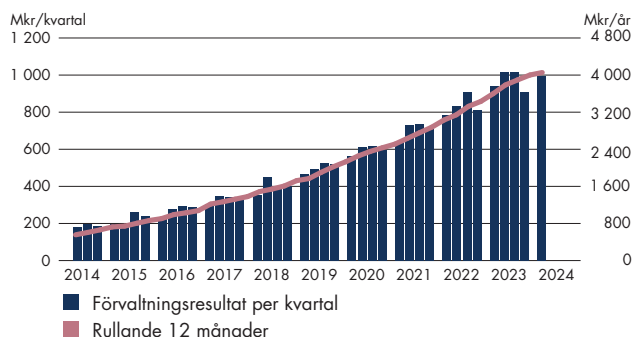
Övriga intäkter uppgick till 8 (4) miljoner kronor.

### Hyresintäkter i jämförbart bestånd

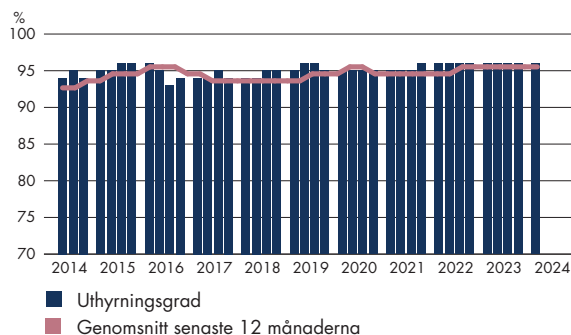
Belopp i miljoner kronor	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Hyresintäkter	1 185	1 007
Förvärv och avyttringar	-124	-2
Valutajustering <sup>1)</sup>	-	6
<b>Summa</b>	<b>1 061</b>	<b>1 011</b>

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

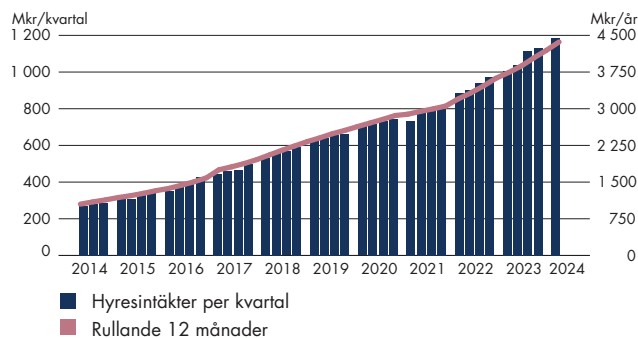
### Förvaltningsresultat



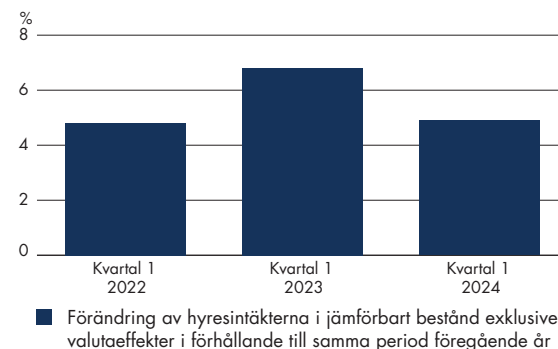
### Ekonomisk uthyrningsgrad



### Hyresintäkter



### Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



## DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 49 (54) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 50 (51) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningsrabatter minskade med 3 (4) miljoner kronor och uppgick till 49 (35) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har ökat vakansvärdet med 6 (-1) miljoner kronor netto. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 189 (171) miljoner kronor vid periodens slut.

## KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 97 (93) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 87 (90) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 10 (3) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 50 miljoner kronor under 2024.

Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 2 (39) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 2 miljoner kronor sker under 2024. Det justerade vakansvärdet uppgick till 283 (225) miljoner kronor.

### Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-mar	2023 jan-dec
Ingående vakans respektive år	182	171
Inflyttningar	-50	-211
Avflyttningar	49	210
Förändring av lämnade rabatter	-3	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	7	6
Vakansvärde, för sålda fastigheter	-1	-7
Valutakursförändring	5	0
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>189</b>	<b>182</b>
Uppsagt för omförhandling	10	-
Uppsagda avtal, ej avflyttat	87	74
Uthyrning, ej inflyttat	-2	-19
<b>Justerat utgående vakansvärde</b>	<b>283</b>	<b>237</b>

### Vakanser 1 april 2024

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk vakansgrad <sup>1)</sup>	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 110	54	5 %	920 000	32 000	4 %
Finland	1 896	86	5 %	1 476 000	78 000	5 %
Frankrike	874	19	2 %	750 000	16 000	2 %
Benelux	661	22	3 %	668 000	13 000	2 %
Spanien	355	6	2 %	472 000	12 000	3 %
Tyskland	118	1	1 %	94 000	2 000	2 %
Övriga Europa	12	-	-	6 000	-	-
<b>Totalt</b>	<b>5 026</b>	<b>189</b>	<b>4 %</b>	<b>4 386 000</b>	<b>153 000</b>	<b>3 %</b>

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

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 148 (128) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 60 (50) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader har ökat till 26 (23) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 43 (42) miljoner kronor motsvarande 3,7 % (4,1 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 97 (95) 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	13
Nederländerna	9
Spanien	8
Tyskland	1
<b>Totalt</b>	<b>97</b>

### Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2024	5	-2	63	50
2025	-	-	22	24
2026	-	-	3	5
2027	-	-	2	8
>2027	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>-2</b>	<b>90</b>	<b>87</b>

## RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 177 (-147) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 238 (185) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter -95 (-325) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat 98 (-16) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet från joint venture har påverkats med 60 miljoner kronor under perioden till följd av den omklassificering av aktieinnehavet i Nyfosa som ägde rum i april 2023. Skatt på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till -64 (9) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

## FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 31 (164) miljoner kronor. Föregående år ingick intäkt avseende återköpta obligationer om 59 miljoner kronor, finansiell intäkt om 39 miljoner kronor kopplat till en kortfristig finansiell leasingfordran samt aktieutdelning om 45 miljoner kronor från börsnoterade aktier, varav 39 miljoner kronor belöpte på aktierna i Nyfosa, utan motsvarighet i år.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing, steg till -184 (-165) miljoner kronor till följd av att högre marknadsräntor påverkat koncernens upplåning. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick till 2,2 % (1,9 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende IFRS 16 Leasing uppgick till -9 (-7) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgifter och arrendeavgifter.

## OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 97 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 156 (-333) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring uppgick till 152 (-333) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till 4 (-) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var 115 (174) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 37 (-508) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se tabell nedan. För ytterligare information se sidan 12.

### Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2024
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	152
Avflyttningar/Omförhandlingar	-37
Allmän marknadsvärdeförändring	37
<b>Totalt</b>	<b>152</b>

## OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 99 (-509) miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 25 (-2) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 75 (2) miljoner kronor.

## SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om -107 (-36) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om -33 (-43) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om -74 (7) miljoner kronor. Skattekostnad redovisad i övrigt totalresultat uppgick till -10 (0) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 101 (4 083) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 155 (282) miljoner kronor.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 905 (838) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 406 (-208) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 025 (-430) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 511 (-222) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med -13 (-20) miljoner kronor under perioden.

## MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 28 (25) miljoner kronor.



# Prognos och aktuell intjäningsförmåga

## JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2024

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 300 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 4 200 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2023.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

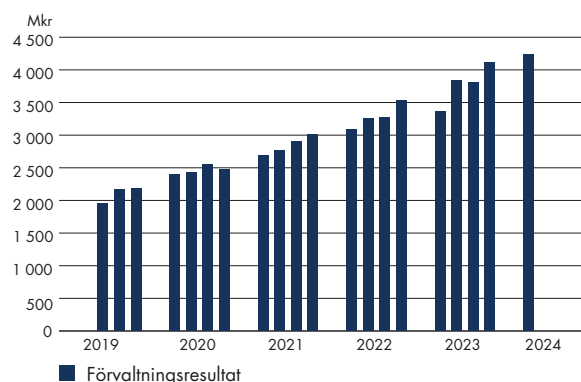
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste 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 tomträttsavgifter vilka baseras på periodens utfall omräknat till tolv månader. Skatten är beräknad med 17 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,53 (11,28) kronor.

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

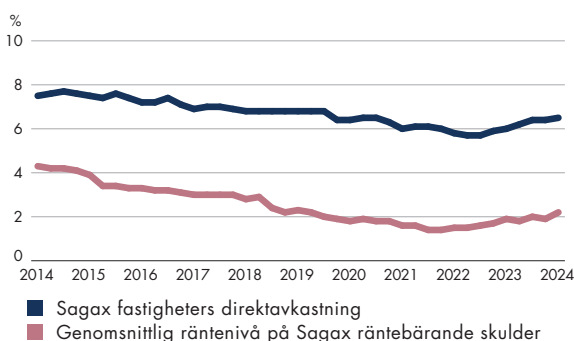
### Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2024	1 jan 2024
Hyresvärde	5 026	4 738
Vakans	-189	-182
<b>Hyresintäkter</b>	<b>4 837</b>	<b>4 557</b>
Fastighetskostnader	-822	-771
<b>Driftnetto</b>	<b>4 016</b>	<b>3 785</b>
Central administration	-183	-182
Joint venture och intresseföretag	1 095	1 096
Finansnetto	-664	-555
Leasingkostnader	-36	-31
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 228</b>	<b>4 114</b>
Skatt	-719	-741
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>3 509</b>	<b>3 374</b>
- varav ägare av D-aktier	253	253
- varav ägare av A- och B-aktier	3 256	3 122
Framåtriktad direktavkastning, %	6,7	6,6
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	4,9	4,9

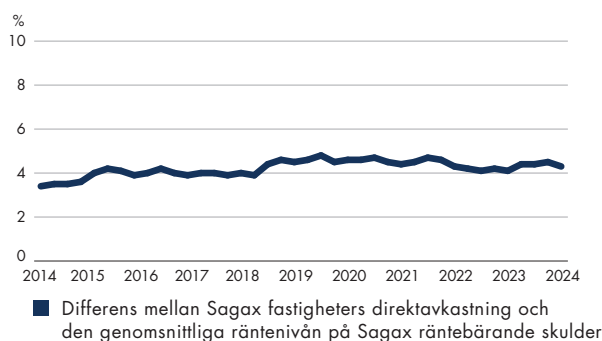
### Aktuell intjäningsförmåga före skatt



### Direktavkastning och låneränta



### Differens mellan direktavkastning och låneränta



# Fastighetsbestånd

Per 31 mars 2024 omfattade fastighetsbeståndet 911 (749) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 386 000 (3 894 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 026 (4 237) respektive 4 837 (4 065) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

## INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 985 (183) miljoner kronor varav 707 (19) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Totalt 278 (164) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 54 (56) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 143 (40) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 57 (61) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 24 (7) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 11 (6) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

Sagax har avtalat om förvärv av 2 fastigheter i Frankrike och 1 fastighet i Tyskland som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 74 miljoner kronor.

## AVYTTRINGAR

Under perioden har 2 fastigheter avyttrats för sammanlagt 30 miljoner kronor.

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,5 % (6,0 %). Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,7 % (6,2 %).

### Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2024

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 681	25 %	16 000	125	920 000	32 000	1 110	95 %	1 056
Finland	19 457	33 %	13 200	246	1 476 000	78 000	1 896	95 %	1 810
Frankrike	10 415	17 %	13 900	267	750 000	16 000	874	98 %	855
Benelux	8 796	15 %	13 200	148	668 000	13 000	661	97 %	639
Spanien	4 995	8 %	10 600	114	472 000	12 000	355	98 %	348
Tyskland	1 343	2 %	14 300	9	94 000	2 000	118	99 %	117
Övriga Europa	126	0 %	19 500	2	6 000	–	12	100 %	12
<b>Totalt</b>	<b>59 814</b>	<b>100 %</b>	<b>13 600</b>	<b>911</b>	<b>4 386 000</b>	<b>153 000</b>	<b>5 026</b>	<b>96 %</b>	<b>4 837</b>

### Fastighetsinvesteringar januari-mars 2024

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Avyttringar	Nettoinvesteringar
Sverige	–	182	182	18 %	–	182
Finland	394	47	442	45 %	–19	423
Frankrike	55	19	74	8 %	–11	63
Benelux	27	21	48	5 %	–	48
Spanien	230	9	239	24 %	–	239
<b>Totalt</b>	<b>707</b>	<b>278</b>	<b>985</b>	<b>100 %</b>	<b>–30</b>	<b>955</b>

## HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax har en diversifierad avtalsstruktur vilket förbättrar möjligheterna att upprätthålla en jämn uthyrningsgrad. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter eftersträvar Sagax att skapa långsiktiga relationer med bolagets hyresgäster och att uppnå en god diversifiering av hyresavtalens löptid och storlek.

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 465 (2 250) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 459 (2 241) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 91 % (87 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 5 (8) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 7 % (11 %) av Sagax årshyra. Endast 1 (1) av Sagax hyresavtal hade ett årligt

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

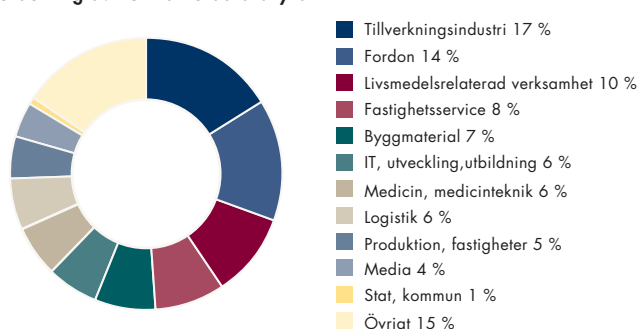
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 17 % (15 %) av hyresintäkterna. Fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, samt livsmedelsrelaterad verksamhet står för 14 % (13 %) respektive 10 % (11 %) av hyresintäkterna. 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 48 % av årshyran förfaller år 2028 eller senare. Mellan åren 2024 och 2027 förfaller årligen 10-17 % av årshyran.

### Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	103	2	1	103	13
1–2 %	325	7	5	65	4
< 1 %	4 409	91	2 459	2	5
<b>Totalt</b>	<b>4 837</b>	<b>100</b>	<b>2 465</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

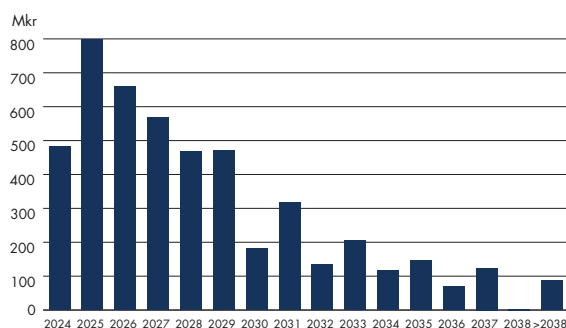
### Fördelning av kontrakterad årshyra



### Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal	Area, kvm	Mkr	Andel
2024	672	374 000	484	10 %
2025	579	780 000	800	17 %
2026	388	587 000	660	14 %
2027	299	532 000	569	12 %
2028	166	383 000	470	10 %
> 2028	361	1 578 000	1 855	38 %
<b>Totalt</b>	<b>2 465</b>	<b>4 234 000</b>	<b>4 837</b>	<b>100 %</b>

### Förfalloår årshyra



# Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Sagax upprättat 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 911 (749) fastigheter fastställdes per 31 mars 2024 till 59 814 (53 011) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro, norska respektive danska kronor har förändrats med 1 646 (501) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 152 (-333) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 0,3 % (-0,6 %). Under samma period var den vägda inflationen 0,8 % (1,3 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till -0,6 % (-1,9 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var 115 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 37 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Det vägda direktavkastningskravet steg marginellt med 0,02 % till 6,46 % jämfört med föregående kvartal.

Osäkerhet kring finansieringsvillkor och marknadsräntor kvarstår och fastighetsmarknaden var fortsatt avvaktande med få jämförbara transaktioner.

## VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 97 % av fastighetsvärdet har per 31 mars 2024 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering.

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

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

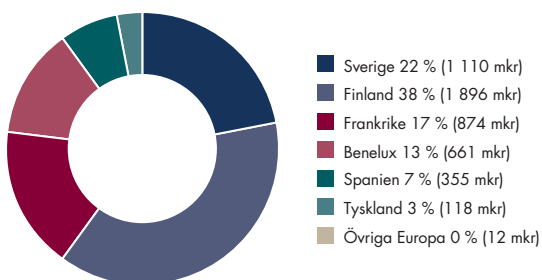
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,1–16,1 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,1–16,1 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,3–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

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

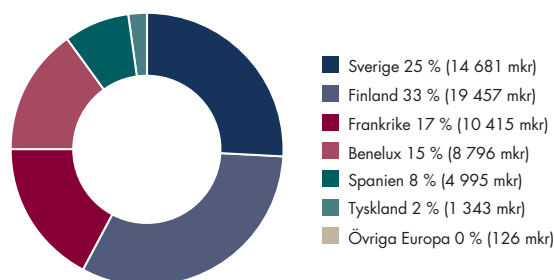
### Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2023	57 061	903
Förvärv av fastigheter	707	10
Investeringar i befintligt bestånd	278	
Avyttring av fastigheter	-30	-2
Omräkningseffekt valuta	1 646	
Orealiserad värdeförändring	152	
<b>Fastighetsbestånd 31 mars 2024</b>	<b>59 814</b>	<b>911</b>

### Koncernens hyresvärde



### Fastigheternas marknadsvärde



# Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som Sagax inte har kapacitet att nå men som bedömts som attraktiva för aktieägarna. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 7 676 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 424 (2 487) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 13 295 (10 815) miljoner kronor varav 92 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB. Förändringen av det redovisade värdet avser i huvudsak omklassificering av innehavet i Nyfosa AB till intresseföretag.

Under perioden bidrog dessa investeringar med sammanlagt 238 (185) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 175 (114) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till -95 (-325) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till 98 (-16) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 88 (7) 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](http://www.hemso.se).

### Söderport Property Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 74 % av Söderports hyresvärde om 1 164 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 mars 2024.

### Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

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

## INTRESSEFÖRETAG

### Nyfosa AB (Nyfosa)

Sagax äger aktier motsvarande 23,3 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 4 699 (2 952) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 745 (-) miljoner kronor per 31 mars 2024. Förändringen av det redovisade värdet är hänförlig till omklassificering av innehavet från börsnoterade aktier till intresseföretag.

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 39,5 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 949 miljoner kronor per 31 mars 2024. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

### NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 21,3 % av rösterna och 16,1 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 898 (2 451) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 145 (2 179) miljoner kronor per 31 mars 2024.

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 506 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 20,4 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 069 miljoner kronor per 31 mars 2024. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se).

### Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 24,3 % av rösterna och 22,7 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 912 (605) miljoner kronor och det redovisade värdet till 736 (639) miljoner kronor per 31 mars 2024.

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 139 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 7,5 miljarder kronor och ett hyresvärde om 656 miljoner kronor per 31 mars 2024. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com).

## Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2024, jan - mar	2023, jan - mar	2024, jan - mar	2023, jan - mar	2024, jan - mar	2023, jan - mar
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	-6	-75	58	-59	7	-5
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	74	74	50	57	6	8
Hysesintäkter, mkr	1 283	1 183	274	256	24	24
Förvaltningsresultat, mkr	590	580	100	113	12	16
Periodens resultat, mkr	367	-463	101	-119	14	-11
	31 mar 2024	31 mar 2023	31 mar 2024	31 mar 2023	31 mar 2024	31 mar 2023
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 615	4 855	2 686	2 821	280	314
Antal fastigheter	487	484	86	84	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	84 236	84 784	14 434	14 058	1 481	1 581
Uthyrningsbar area, kvm	2 446 000	2 415 000	773 000	770 000	184 000	184 000
Hysesduration, år	9,4	9,5	4,0	4,1	6,2	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	96	94	100	100
Räntebärande skulder, mkr	50 876	50 535	7 462	7 007	843	866
Kapitalbindning, år	5,4	6,1	3,7	2,2	3,8	1,7
Räntebindning, år	5,1	5,3	2,5	1,6	2,7	2,5
Marknadsvärde för derivat, mkr	-357	87	-7	131	-	-

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 mars 2024 till 38 045 (33 300) miljoner kronor. Under det första kvartalet 2024 har eget kapital ökat till följd av ett totalresultat om 1 467 miljoner kronor.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 32 038 (32 545) miljoner kronor motsvarande 32 179 (32 614) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 30 355 (30 293) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 1 122 (399) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 23 789 (26 563) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av företagscertifikat om 2 325 (1 871) miljoner kronor samt skulder till banker om 5 924 (4 111) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 83 % (88 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 5,8 (6,0) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 42 % (45 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 5,2 (7,2) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 4,9 (6,8) gånger framåtriktad EBITDA.

Totalt har 4 003 (3 214) miljoner kronor upptagits i lån och 3 443 (3 359) miljoner kronor amorterats under perioden. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 22 105 (25 120) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,7 (3,1) år respektive 3,4 (3,7) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,2 % (1,9 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Av Sagax räntebärande skulder löper 23 790 (26 269) miljoner kronor, motsvarande 74,3 % (80,7 %) med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 2 968 (2 040) miljoner kronor motsvarande 9,3 % (6,3 %) av räntebärande skulder.

## RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 31 mars 2024 uppgick till –6 470 (–973) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 10 757 (7 578) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

## Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2024

Förfalloår	Räntebindning <sup>1)</sup>			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2024	5 544	5,9 %	17 %	207	1 %
2025	4 610	2,3 %	14 %	4 852	15 %
2026	3 458	1,7 %	11 %	3 746	12 %
2027	5 267	2,2 %	16 %	6 346	20 %
2028	6 731	1,3 %	21 %	6 973	22 %
> 2028	6 569	1,2 %	20 %	10 056	31 %
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>32 179</b>	<b>2,2 %</b>	<b>100 %</b>	<b>32 179</b>	<b>100 %</b>

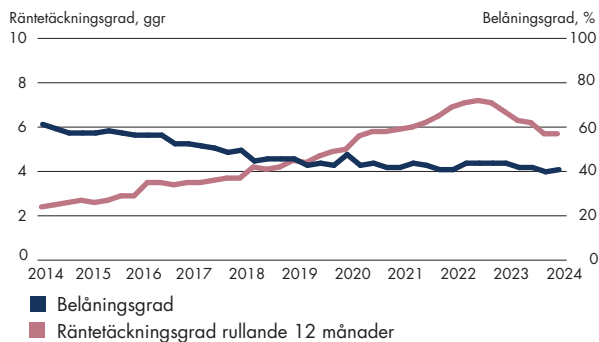
1) Inklusive derivat.

## Nettoskuld

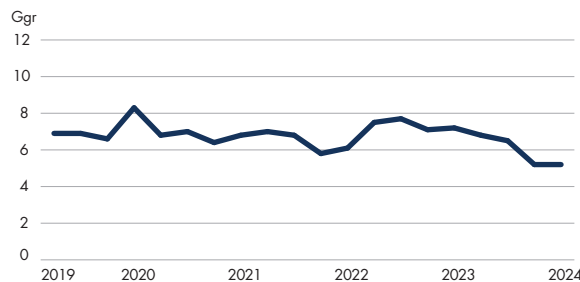
Belopp i miljoner kronor	31 mar 2024	31 mar 2023
Räntebärande skulder	32 038	32 545
Räntebärande tillgångar	–761	–779
Börsnoterade instrument <sup>1)</sup>	–9 157	–6 591
Likvida medel	–15	–56
<b>Nettoskuld</b>	<b>22 105</b>	<b>25 120</b>

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

## Belånings- och räntetäckningsgrad



## Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



## Börsnoterade obligationslån 31 mars 2024

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
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	367	1,89 %	1,13 %	2027-01-30	XS2112816934
2021-2028	Fast ränta	500	498	0,88 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
2021-2029	Fast ränta	500	500	1,01 %	1,00 %	2029-05-17	XS2342227837
<b>Summa/genomsnitt</b>		<b>2 075</b>	<b>2 064</b>	<b>1,45 %</b>	<b>1,29 %</b>		

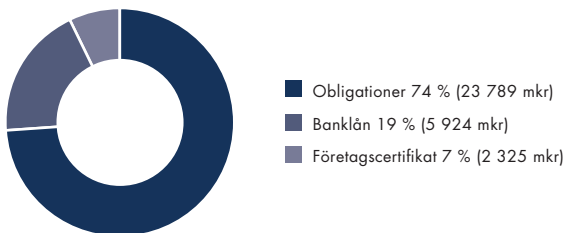
## Derivatavtal 31 mars 2024

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2024	Marknadsvärde 31 dec 2023	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 720	4,4	-1	-27	26
Räntetak	248	0,3	4	5	-1
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>2 968</b>	<b>4,1</b>	<b>3</b>	<b>-21</b>	<b>25</b>

## Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	31 mar 2024	31 dec 2023
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, Stable outlook	Baa2, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	31 %	30 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	7,2 x	8,1 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	7 %	3 %

## Finansieringskällor



## Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld





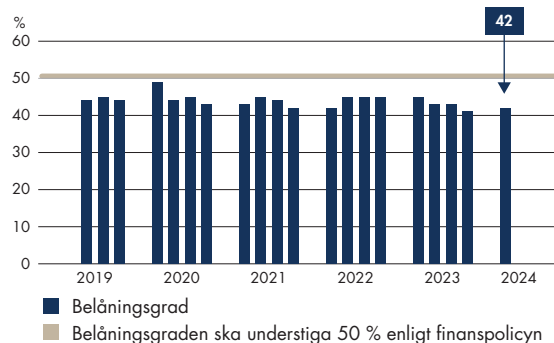
## FINANSPOLICY

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

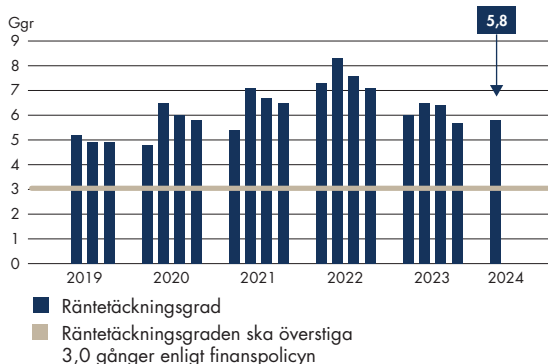
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

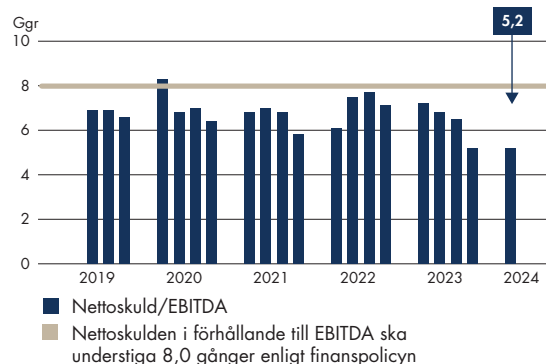
## Belåningsgrad



## Räntetäckningsgrad



## Nettoskuld/EBITDA



# Övriga balansposter

## LEASING- OCH TOMTRÄTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 539 (417) miljoner kronor.

## RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 238 (704) miljoner kronor vid periodens utgång och består av fordringar på joint venture om 135 (76) miljoner kronor samt reverser som ställts ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021 uppgående till 103 (121) miljoner kronor. Minskningen jämfört med 2023 beror huvudsakligen på att ett konvertibelt skuldebrev omklassificerats till räntebärande kortfristiga fordringar.

## BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 753 (3 609) miljoner kronor och består av obligationer om 753 (323) miljoner kronor och i förekommande fall börsnoterade aktier som inte utgör innehav i intresseföretag – (3 287) miljoner kronor.

## RÄNTEBÄRANDE KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande kortfristiga fordringar består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 523 miljoner kronor.

## ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 1 220 (888) miljoner kronor vid periodens utgång och består huvudsakligen av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 574 (434) miljoner kronor samt hyresfordringar uppgående till 315 (213) miljoner kronor.

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	1 185	1 007	4 293	4 471
Övriga intäkter	8	4	25	30
Driftkostnader	-113	-103	-350	-360
Underhållskostnader	-35	-25	-104	-113
Fastighetskatt	-60	-50	-220	-229
Övriga fastighetskostnader	-26	-23	-94	-97
<b>Driftnetto</b>	<b>960</b>	<b>809</b>	<b>3 551</b>	<b>3 702</b>
Central administration	-43	-42	-182	-183
Resultat från joint venture och intresseföretag	177	-147	-556	-232
- varav förvaltningsresultat	238	185	937	991
- varav värdeförändringar	3	-341	-1 523	-1 179
- varav skatt	-64	9	14	-59
- varav övrigt	-	-	15	15
Finansiella intäkter	31	164	339	207
Finansiella kostnader	-184	-165	-734	-752
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-9	-7	-31	-32
<b>Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag</b>	<b>932</b>	<b>611</b>	<b>2 388</b>	<b>2 709</b>
<b>- varav förvaltningsresultat</b>	<b>994</b>	<b>943</b>	<b>3 881</b>	<b>3 932</b>
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	4	-	9	13
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	152	-333	-1 306	-820
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-	5	23	17
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	99	-514	-955	-341
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 187</b>	<b>-232</b>	<b>159</b>	<b>1 578</b>
Uppskjuten skatt	-74	7	-16	-98
Aktuell skatt	-33	-43	-156	-146
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 080</b>	<b>-267</b>	<b>-13</b>	<b>1 334</b>
Övrigt totalresultat				
- poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	718	222	-174	322
Andel övrigt totalresultat för joint venture	-49	2	228	177
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-272	-120	29	-124
Skatt på poster som kan komma att återföras	-10	0	16	7
<b>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</b>	<b>387</b>	<b>104</b>	<b>99</b>	<b>382</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>1 467</b>	<b>-163</b>	<b>86</b>	<b>1 716</b>
Resultat per A- och B-aktie, kr	3,01	-1,04	-0,82	3,23
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,01	-1,04	-0,82	3,22
Resultat per D-aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	338,3	318,0	324,8	329,9
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,5	318,5	325,1	330,1
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter	59 814	53 011	57 061
Leasingavtal nyttjanderätt	539	417	454
Joint venture och intresseföretag	13 295	10 815	13 171
Uppskjutna skattefordringar <sup>1)</sup>	155	282	168
Derivat	3	12	–
Räntebärande finansiella fordringar	238	704	225
Övriga anläggningstillgångar	90	154	127
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>74 134</b>	<b>65 395</b>	<b>71 207</b>
Börsnoterade instrument	753	3 609	752
Kortfristig finansiell leasingfordran	–	2 044	–
Räntebärande kortfristiga fordringar	523	–	504
Övriga omsättningstillgångar	1 220	888	919
Kassa och bank	15	56	28
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 511</b>	<b>6 598</b>	<b>2 203</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>76 645</b>	<b>71 993</b>	<b>73 410</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>38 045</b>	<b>33 300</b>	<b>36 578</b>
Långfristiga räntebärande skulder	24 646	26 315	25 436
Uppskjutna skatteskulder <sup>1)</sup>	4 101	4 083	3 954
Derivat	–	–	21
Leasingskulder	539	417	454
Övriga långfristiga skulder	332	307	318
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 618</b>	<b>31 122</b>	<b>30 184</b>
Företagscertifikat	2 325	1 871	1 495
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	5 067	4 359	3 412
Övriga kortfristiga skulder	1 589	1 341	1 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 981</b>	<b>7 571</b>	<b>6 648</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>76 645</b>	<b>71 993</b>	<b>73 410</b>

1) Jämförelsetal per 31 mars 2023 avseende uppskjutna skattefordringar och uppskjuten skatteskuld är uppdaterade. Uppskjuten skatt avseende outnyttjade under-skottsavdrag och finansiella instrument om 282 miljoner kronor netto redovisades tidigare under uppskjuten skatteskuld.

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	1 187	-232	159	1 578
Betald skatt	-32	-32	-130	-130
<b>Justering för poster i den löpande verksamheten</b>				
Värdeförändringar på finansiella instrument	-99	509	932	324
Värdeförändringar på fastigheter	-156	333	1 297	808
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-177	147	556	232
Utdelning från joint venture och intresseföretag	175	114	653	714
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	13	11	49	51
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-6	-13	-31	-25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>905</b>	<b>838</b>	<b>3 485</b>	<b>3 552</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	151	196	79	33
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-557	-404	1	-152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>499</b>	<b>630</b>	<b>3 565</b>	<b>3 433</b>
Förvärv av fastigheter	-707	-19	-5 088	-5 776
Avyttring av fastigheter	30	21	86	94
Investeringar i befintliga fastigheter	-278	-164	-902	-1 016
Förvärv av börsnoterade aktier	-	-25	-334	-309
Avyttring av börsnoterade aktier	-	69	478	409
Förvärv av finansiella instrument	-15	-235	-733	-513
Avyttring av finansiella instrument	15	18	2 122	2 119
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-96	-50	-111	-152
Avyttring av joint venture och intresseföretag	-	-	-	-5
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-	-	-225	-225
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-11	-	-45	-55
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-2	-46	-260	-217
Minskning av övriga anläggningstillgångar	39	-	264	303
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 025</b>	<b>-430</b>	<b>-4 749</b>	<b>-5 344</b>
Nyemission av B-aktier	-	-	4 166	4 166
Utbetald utdelning till aktieägare	-63	-63	-1 111	-1 111
Incitamentsprogram	-	-	-26	-26
Upptagna lån	4 003	3 214	7 326	8 115
Amorterade lån	-3 443	-3 359	-9 206	-9 290
Minskning av övriga långfristiga skulder	-3	-14	-195	-184
Ökning av övriga långfristiga skulder	17	-	181	198
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>511</b>	<b>-222</b>	<b>1 135</b>	<b>1 868</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-14</b>	<b>-21</b>	<b>-49</b>	<b>-42</b>
Kursdifferens i likvida medel	1	1	1	1
Förändring av likvida medel	-13	-20	-48	-41
Likvida medel vid periodens ingång	28	76	76	56
Likvida medel vid periodens utgång	15	56	28	15

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital <sup>1)</sup>
<b>Eget kapital 31 december 2022</b>	<b>781</b>	<b>3 616</b>	<b>1 078</b>	<b>27 988</b>	<b>33 463</b>
Periodens resultat januari-mars 2023	-	-	-	-267	-267
Övrigt totalresultat januari-mars 2023	-	-	104	-	104
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104</b>	<b>-267</b>	<b>-163</b>
<b>Eget kapital 31 mars 2023</b>	<b>781</b>	<b>3 616</b>	<b>1 182</b>	<b>27 721</b>	<b>33 300</b>
Periodens resultat april-december 2023	-	-	-	254	254
Övrigt totalresultat april-december 2023	-	-	-5	-	-5
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>	<b>254</b>	<b>249</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier	36	4 176	-	-	4 212
Aktieutdelning	-	-	-	-1 111	-1 111
<b>Transaktioner med aktieägare</b>	<b>36</b>	<b>4 176</b>	<b>-</b>	<b>-1 111</b>	<b>3 101</b>
<i>Övriga transaktioner</i>					
Transaktionskostnader	-	-46	-	-	-46
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-34	-34
Teckning incitamentsprogram	-	-	-	8	8
<b>Övriga transaktioner</b>	<b>-</b>	<b>-46</b>	<b>-</b>	<b>-26</b>	<b>-72</b>
<b>Eget kapital 31 december 2023</b>	<b>817</b>	<b>7 746</b>	<b>1 177</b>	<b>26 838</b>	<b>36 578</b>
Periodens resultat januari-mars 2024	-	-	-	1 080	1 080
Övrigt totalresultat januari-mars 2024	-	-	387	-	387
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>387</b>	<b>1 080</b>	<b>1 467</b>
<b>Eget kapital 31 mars 2024</b>	<b>817</b>	<b>7 746</b>	<b>1 564</b>	<b>27 918</b>	<b>38 045</b>

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

# Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Nettoomsättning	30	32	125
Administrationskostnader	-34	-30	-131
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-4</b>	<b>2</b>	<b>-5</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	400	-	2 171
Resultat från andelar i joint venture	-	-	161
Finansiella intäkter	243	249	1 033
Finansiella kostnader	-113	-116	-759
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>525</b>	<b>135</b>	<b>2 601</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	102
Skatter	-	-	-18
<b>Periodens resultat</b>	<b>525</b>	<b>135</b>	<b>2 684</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	1	1
Fordringar på koncernföretag	1 918	683	2 101
Övriga finansiella anläggningstillgångar	15 581	13 378	15 697
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>17 501</b>	<b>14 062</b>	<b>17 799</b>
Fordringar på koncernföretag	24 489	24 059	25 868
Övriga omsättningstillgångar	18	23	37
Kassa och bank	-	-	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>24 507</b>	<b>24 083</b>	<b>25 907</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>42 008</b>	<b>38 145</b>	<b>43 706</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>11 522</b>	<b>5 412</b>	<b>10 990</b>
Obeskattade reserver	13	22	13
Långfristiga räntebärande skulder	4 197	7 414	7 291
Skulder till koncernföretag	18 268	18 294	18 096
Uppskjutna skatteskulder	5	5	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 470</b>	<b>25 713</b>	<b>25 393</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 462	1 937	1 612
Skulder till koncernföretag	5 427	4 955	5 417
Övriga kortfristiga skulder	113	106	281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 003</b>	<b>6 998</b>	<b>7 310</b>
<b>Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder</b>	<b>42 008</b>	<b>38 145</b>	<b>43 706</b>

# Segmentinformation

Segment	Hyresintäkter <sup>1)</sup>		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	264	234	217	193	-149	-73	-	-	67	120
Finland	445	402	343	315	153	-66	2	-	497	248
Frankrike	203	156	164	120	154	37	3	0	321	157
Benelux	158	135	144	118	-39	-227	-	-	105	-109
Spanien	84	53	77	48	37	-3	-	-	114	44
Tyskland	28	25	27	24	-2	1	-	-	25	25
Övriga Europa	3	3	3	3	-2	-2	-	-	1	1
Ej fördelat	-	-	-16	-11	-	-	-	-	-16	-11
<b>Totalt</b>	<b>1 185</b>	<b>1 007</b>	<b>960</b>	<b>809</b>	<b>152</b>	<b>-333</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1 116</b>	<b>476</b>

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2024 31 mar	2023 31 mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 681	14 818	182	93	-	15	-	-
Finland	19 457	18 078	47	30	394	1	-19	-
Frankrike	10 415	8 114	19	21	55	1	-11	-21
Benelux	8 796	7 263	21	10	27	1	-	-
Spanien	4 995	3 270	9	10	230	-	-	-
Tyskland	1 343	1 326	-	1	-	1	-	-
Övriga Europa	126	143	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>59 814</b>	<b>53 011</b>	<b>278</b>	<b>164</b>	<b>707</b>	<b>19</b>	<b>-30</b>	<b>-21</b>

# Nyckeltal

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>							
Direktavkastning, %	6,5	6,0	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4
Överskottsgrad, %	81	80	83	82	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	97	96	97	95	96	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	95	95
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	4 386	3 894	4 331	3 895	3 759	3 480	3 022
Antal fastigheter vid periodens utgång	911	749	903	751	673	673	553
<b>Finansiella nyckeltal</b>							
Avkastning på totalt kapital, %	6,3	6,2	6,4	5,7	5,9	6,6	6,7
Avkastning på eget kapital, %	11,6	-3,2	0,0	8,4	36,6	17,8	23,7
Genomsnittlig ränta, %	2,2	1,9	1,9	1,7	1,4	1,8	1,9
Räntebindning inkl. derivat, år	2,7	3,1	2,8	3,2	4,0	3,4	3,5
Kapitalbindning, år	3,4	3,7	3,1	3,7	4,3	3,4	3,8
Soliditet, %	50	46	50	46	50	48	48
Belåningsgrad, %	42	45	41	45	42	43	44
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	4,9	6,8	4,9	6,5	5,4	6,4	6,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,2	7,2	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	6,0	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	7,2	20,6	8,1	12,7	9,4	6,4	5,3
<b>Data per A- och B-aktie</b>							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	282,40	238,80	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20
Substansvärde (NAV), kr	115,45	106,28	110,90	106,61	97,92	66,38	56,77
Eget kapital, kr	99,39	90,81	95,05	91,33	83,93	55,19	46,86
Eget kapital efter utspädning, kr	99,35	90,67	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78
Resultat, kr	3,01	-1,04	-0,82	7,76	30,09	10,80	12,15
Resultat efter utspädning, kr	3,01	-1,04	-0,82	7,75	30,04	10,78	12,13
Förvaltningsresultat, kr	2,75	2,77	11,17	9,71	8,01	6,63	5,51
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,75	2,76	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Kassaflöde, kr	2,49	2,43	9,95	8,69	6,59	6,10	4,86
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,49	2,43	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86
Utdelning per aktie, kr (2023 föreslagen)	-	-	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	338,3	318,0	338,3	318,0	317,7	317,3	317,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	338,5	318,5	338,5	318,5	318,0	317,9	317,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,3	318,0	324,8	317,8	317,5	317,1	316,9
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,5	318,5	325,1	318,3	318,0	317,7	317,3
<b>Data per D-aktie</b>							
Börskurs vid periodens utgång, kr	29,90	26,20	28,00	26,70	33,40	32,05	36,35
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	0,50	0,50	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
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	125,8	107,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,2	118,4	105,7

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32–33.



# Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 23 907 (23 350) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 99 284 (79 257) 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 periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

## TECKNINGSOPTIONER

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

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprogramms inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen enligt fastighetsindex bestående av fastighetsbolag noterade

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

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 11,15 (10,19) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 25,3 (23,4) gånger.

## EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 99,35 (90,67) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 115,45 (106,28) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 284 % (263 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 245 % (225 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

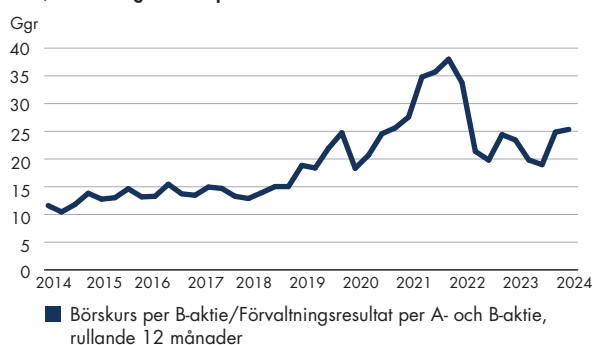
### Nyckeltal per B-aktie

	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	282,40	238,80	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr <sup>1)</sup>	11,15	10,19	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Kassaflöde efter utspädning, kr <sup>2)</sup>	10,00	9,20	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86
Eget kapital efter utspädning, kr	99,35	90,67	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78
Substansvärde, kr	115,45	106,28	110,90	106,61	97,92	66,38	56,77
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	25,3	23,4	24,9	24,4	38,2	25,6	24,7
Börskurs/Kassaflöde, ggr <sup>1)</sup>	28,3	25,9	27,9	27,3	46,4	27,9	28,0
Börskurs/Eget kapital, %	284	263	292	259	364	308	292
Börskurs/Substansvärde, %	245	225	250	222	311	255	240

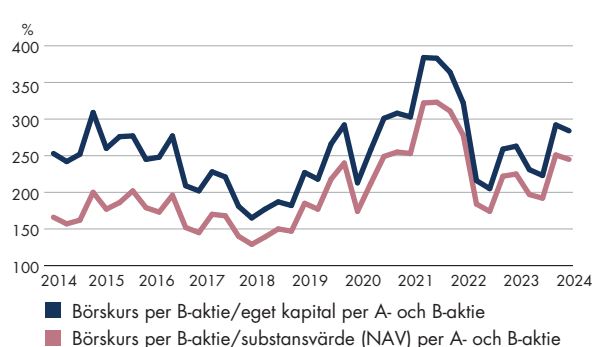
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader

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

### Börskurs/Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



### Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



## Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 mar 2024	31 mar 2023	31 mar 2024	31 mar 2023	31 mar 2024	31 mar 2023
A-aktier	281,00	239,00	1	1	0	0
B-aktier	282,40	238,80	32	27	101	79
D-aktier	29,90	26,20	63	56	9	7

## Aktieägarstruktur 31 mars 2024<sup>1)</sup>

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	16 986	Privatpersoner bosatta i Sverige	22 066	13 %	Sverige	22 682	84 %
501–1 000	1 977				USA	91	5 %
1 001–2 000	1 597	Privatpersoner bosatta utomlands	310	1 %	Norge	205	2 %
2 001–5 000	1 506	Företag/institutioner i Sverige	616	71 %	Nederländerna	13	1 %
5 001–10 000	665	Företag/institutioner utomlands	915	10 %	Danmark	492	1 %
10 001–50 000	835				Övriga	424	8 %
50 001–	341	Okänd ägartyp	–	6 %			
<b>Totalt</b>	<b>23 907</b>	<b>Totalt</b>	<b>23 907</b>	<b>100 %</b>	<b>Totalt</b>	<b>23 907</b>	<b>100 %</b>

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax

## Största aktieägare 31 mars 2024

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster <sup>1)</sup>
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	16,8 %	29,1 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	28 598 279	95 600	7,4 %	12,2 %
Tredje AP-fonden	–	23 812 862	–	5,1 %	3,4 %
Fjärde AP-fonden	821 630	11 975 927	9 648 561	4,8 %	4,2 %
Avanza Pension	41 716	292 896	14 132 584	3,1 %	2,1 %
Vanguard	–	7 780 468	5 732 938	2,9 %	1,9 %
SEB Fonder	–	12 074 209	–	2,6 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	9 598 938	823 537	2,2 %	1,5 %
Handelsbanken Fonder	–	8 602 197	1 669 266	2,2 %	1,5 %
BlackRock	–	8 423 998	32 582	1,8 %	1,2 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Norges Bank	–	4 004 928	2 972 130	1,5 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Lannebo Fonder	–	5 870 826	–	1,3 %	0,8 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	5 236 458	–	1,2 %	1,5 %
Erik Selin med bolag	1 179 959	2 486 964	2 000 794	1,2 %	2,3 %
Andra AP-fonden	–	4 700 980	–	1,0 %	0,7 %
Folksam	–	3 834 897	–	0,8 %	0,5 %
Didner & Gerge Fonder	–	3 453 502	–	0,7 %	0,5 %
Danske Invest	–	1 441 011	1 800 000	0,7 %	0,5 %
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>22 521 614</b>	<b>207 773 036</b>	<b>52 365 879</b>	<b>60,6 %</b>	<b>69,0 %</b>
Övriga aktieägare	3 993 803	104 046 202	73 895 450	39,0 %	31,0 %
<b>Delsumma</b>	<b>26 515 417</b>	<b>311 819 238</b>	<b>126 261 329</b>	<b>99,6 %</b>	<b>100,0 %</b>
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
<b>Totalt</b>	<b>26 515 417</b>	<b>313 819 238</b>	<b>126 261 329</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
– varav styrelse och medarbetare	20 353 565	100 876 677	6 578 330	27,4 %	44,2 %

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

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

## Rösträtter och aktiekapitalandelar

	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 515 417	1,0	26 515 417,00	38 %	6 %
B-aktier	313 819 238	0,1	31 381 923,80	44 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
<b>Summa</b>	<b>466 595 984</b>		<b>70 523 473,70</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

# Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt IFRS måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Därutöver är Sagax exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 97 % av fastighetsvärdet per 31 mars 2024 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med osäkerhet.

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

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

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

## FINANSIELLA RISKER

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

## VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2024, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 13 017 (7 800) mil-

joner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 34 % (23 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 31 mars motsvarade 1 euro 11,53 (11,28) kronor, 1 dansk krona motsvarade 1,55 (1,51) kronor och 1 norsk krona motsvarade 0,99 kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,28 (11,20) kronor, 1 dansk krona motsvarade 1,51 (1,50) kronor och en norsk krona motsvarade 0,99 kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

## RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

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

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

## ÖVRIGA RISKER

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

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2023, på sidorna 50-53.

## Valutaexponering

	2024 31 mar	2023 31 mar
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	3 956	3 374
Övriga tillgångar	155	307
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 111</b>	<b>3 681</b>
Räntebärande skulder	2 634	2 687
Övriga skulder	349	303
<b>Summa skulder</b>	<b>2 983</b>	<b>2 990</b>
<b>Nettoexponering</b>	<b>1 129</b>	<b>692</b>

## KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

### Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-11 963	-5 981	-	5 981	11 963
Belåningsgrad, %	50	45	42	39	36

### Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	87	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	5,5	5,8	ET	ET

### Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 703/+1 851
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	- 948/+975
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 556/-2 579
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-344/+347

### Känslighetsanalys per 31 mars 2024<sup>1)</sup>

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+50/-50	+42/-42	+42/-42
Hysesintäkter	+/-1 %	+48/-48	+40/-40	+40/-40
Fastighetskostnader	+/-1 %	-8/+8	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-10/+10	-8/+8	-8/+8
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-37/+37	-31/+31	-31/+31
Förändring av valutakursen SEK/EUR <sup>2)</sup>	+/-10 %	+236/-236	+197/-197	+1 299/-1 299
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2024	+/-10 %	+48/-48	+40/-40	+40/-40

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

# Övriga upplysningar

---

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2023 och ska läsas tillsammans med denna.

Det föreligger inga förändringar av redovisningsstandarder under 2024 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 27 i årsredovisningen för 2023. Inga materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2023.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 7 maj pressmeddelades att Sagax indirekt förvärvat 27 % av en fastighetsportfölj omfattande 43 fastigheter med en uthyrningsbar area om 285 000 kvadratmeter och 902 000 kvadratmeter friköpt mark i Frankrike.

Fastigheterna är fullt uthyrda till Metro AG som använder lokalerna för grossistverksamhet inom HORECA-segmentet. Hyresavtalen har en genomsnittlig återstående löptid om 10,3 år. Metro AG har fler än 90 000 anställda och omsättningen uppgick till cirka 350 miljarder kronor under 2023.

Fastighetsportföljen är koncentrerad till Paris-, Lyon-, Lille- och Marseilleregionerna och har ett externt bedömt marknadsvärde om motsvarande 3 450 miljoner kronor. Årshyran uppgår till motsvarande 277 miljoner kronor och är indexerad till ILC, ett standardindex för kommersiella hyresavtal i Frankrike. Hyresgästen svarar för samtliga drifts- och underhållskostnader med undantag för periodiskt underhåll.

Sagax genomför transaktionen genom förvärv av 27 % av andelarna i det fastighetsägande SPV-bolaget. Andelarna är noterade och förvärvas från Amundi Real Estate.

Sagax har därutöver förvärvat 2 fastigheter i Spanien och 1 fastighet i Finland. Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om 25 300 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lokaler för lager- och industriändamål. Årshyran uppgår till motsvarande 14 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 100 %. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 4,6 år.

Sagax sammanlagda investering uppgår till motsvarande 1 090 miljoner kronor och tillträde har skett.

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

Stockholm den 8 maj 2024  
AB SAGAX (publ)  
Organisationsnummer 556520-0028

**Staffan Salén**  
Styrelseordförande

**Johan Cederlund**  
Styrelseledamot

**Filip Engelbert**  
Styrelseledamot

**David Mindus**  
VD och styrelseledamot

**Johan Thorell**  
Styrelseledamot

**Ulrika Werdelin**  
Styrelseledamot

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

*Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 maj 2024, klockan 13.30, CEST.*

# Kalendarium

---

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

Delårsrapport januari - juni 2024	15 juli 2024
Delårsrapport januari - september 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	20 februari 2025

---

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

### Juni 2024<sup>1)</sup>

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

### September 2024<sup>1)</sup>

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

### December 2024<sup>1)</sup>

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

### Mars 2025<sup>1)</sup>

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

*1) Av styrelsen föreslagna datum*

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna [www.sagax.se](http://www.sagax.se)

# Definitioner

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens förvaltningsresultat, omräknat till 12 månader, efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area vid periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto med återläggning av tomträtsavgifter, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med avdrag för tomträtsavgifter, i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag rullande 12 månader.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet framåtriktad Nettoskuld/EBITDA, åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt. Innefattande även värdeförändringar från dotterbolag, intresseföretag och joint venture.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier, dividerat med vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Ett mått för att åskådliggöra risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.



Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet, minskat med betald skatt samt ökat med erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier för perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade instrument.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelser minskade med börsnoterade aktier och likvida medel.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med börsnoterade aktier och likvida medel i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Periodens resultat i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för perioden.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture och intresseföretag, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (inklusive leasingkostnader).	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Nyckeltalet beskriver det kapital som Sagax har tillgängligt, exklusive tillgängliga kreditfaciliteter, för att bedriva sin dagliga verksamhet.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen efter avdrag för eget kapital hänförligt till D-aktier med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och räntederivat. Återläggning av motsvarande poster avseende joint venture och intresseföretag görs på egen rad.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Totalavkastning på fastigheter	Summan av justerat driftnetto och realiserad värdeförändring på fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för realiserade värdeförändringar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple net-avtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>			
Resultat efter skatt	1 080	-267	-13
Tillägg för omräkning till årsvärde	3 241	-802	-
Justerat resultat efter skatt	4 321	-1 070	-13
Genomsnittligt eget kapital	37 312	33 381	35 020
Avkastning på eget kapital	11,6 %	-3,2 %	0,0 %
<b>Avkastning på totalt kapital</b>			
Förvaltningsresultat	994	943	3 881
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 981	2 829	-
Finansiella kostnader	193	173	765
Tillägg för omräkning till årsvärde	578	518	-
Resultat före finansiella kostnader	4 744	4 463	4 646
Genomsnittliga totala tillgångar	75 027	72 043	72 751
Avkastning på totalt kapital	6,3 %	6,2 %	6,4 %
<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad area, tusental kvm	4 234	3 731	4 182
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 386	3 894	4 331
Areamässig uthyrningsgrad	97 %	96 %	97 %
<b>Belåningsgrad</b>			
Räntebärande skulder	32 038	32 545	30 343
Totala tillgångar	76 645	71 993	73 410
Belåningsgrad	42 %	45 %	41 %
<b>Direktavkastning</b>			
Driftnetto	960	809	3 551
Återläggning av tomträttsavgäld	-8	-7	-27
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 855	2 407	-
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	19	-56	232
Valutaomräkning till balansdagskurs	65	18	-100
Justerat driftnetto	3 891	3 170	3 656
Fastigheternas redovisade värde	59 814	53 011	57 061
Direktavkastning	6,5 %	6,0 %	6,4 %
<b>EBITDA rullande 12 månader</b>			
Driftnetto	3 702	3 129	3 551
Central administration	-183	-180	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	714	556	653
EBITDA	4 233	3 505	4 023
<b>Eget kapital per A- och B-aktie</b>			
Eget kapital	38 045	33 300	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	33 626	28 881	32 159
Antal aktier, st	338 334 655	318 020 017	338 334 655
Antal aktier efter utspädning, st	338 476 024	318 512 657	338 477 071
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	99,39	90,81	95,05
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	99,35	90,67	95,01

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>			
Kontrakterad årshyra	4 837	4 065	4 557
Hyresvärde	5 026	4 237	4 738
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %
<b>Framåtriktad direktavkastning</b>			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 016	3 318	3 785
Återläggning av tomträttsavgäld	-32	-28	-25
Justerat driftnetto	3 984	3 290	3 760
Fastigheternas redovisade värde	59 814	53 011	57 061
Framåtriktad direktavkastning	6,7 %	6,2 %	6,6 %
<b>Framåtriktad EBITDA</b>			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 016	3 318	3 785
Central administration	-183	-180	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	714	556	653
Framåtriktad EBITDA	4 547	3 694	4 256
<b>Förvaltningsresultat</b>			
Resultat efter skatt	1 080	-267	-13
Skatt	171	27	158
Värdeförändringar	-258	1 184	3 737
Förvaltningsresultat	994	943	3 881
<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning</b>			
Förvaltningsresultat	994	943	3 881
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Justerat förvaltningsresultat	930	880	3 628
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning	338 473 218	318 483 165	325 122 902
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,75	2,76	11,16
<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader</b>			
Förvaltningsresultat	3 932	3 497	3 881
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	3 679	3 244	2 628
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning	330 106 152	318 406 463	325 122 902
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period	11,15	10,19	11,16
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	10,19	8,49	9,70
Årlig tillväxttakt, %	9 %	20 %	15 %
<b>Hyresintäkter i jämförbart bestånd</b>			
Hyresintäkter	1 185	1 007	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-124	-2	ET
Valutajustering <sup>1)</sup>	-	6	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	1 061	1 011	ET

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

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

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
<b>Kassaflöde per A- och B-aktie</b>			
Resultat före skatt	1 187	-232	159
Ej kassaflödespåverkande poster	-251	1 101	3 456
Betald skatt	-32	-32	-130
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Kassaflöde	841	774	3 232
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,49	2,43	9,94

**Nettoskuld**

Se sidan 15.

**Nettoskuld enligt EMTN-program**

	2024	2023	2023
Räntebärande skulder	32 038	32 545	30 343
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar <sup>1)</sup>	-8 404	-2 981	-8 030
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-	-3 287	-
Likvida medel	-15	-56	-28
Nettoskuld enligt EMTN-program	23 619	26 221	22 285

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

	2024	2023	2023
Nettoskuld enligt EMTN-program	23 619	26 221	22 285
Totala tillgångar	76 645	71 993	73 410
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	31 %	36 %	30 %

**Nettoskuld/EBITDA**

	2024	2023	2023
Nettoskuld	22 105	25 120	20 804
EBITDA rullande 12 månader	4 233	3 505	4 023
Nettoskuld/EBITDA	5,2 x	7,2 x	5,2 x

**Nettoskuld/framåtriktad EBITDA**

	2024	2023	2023
Nettoskuld	22 105	25 120	20 804
EBITDA, framåtriktad	4 547	3 694	4 256
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	4,9 x	6,8 x	4,9 x

**Nettoskuld/totala tillgångar**

	2024	2023	2023
Nettoskuld	22 105	25 120	20 804
Totala tillgångar	76 645	71 993	73 410
Nettoskuld/totala tillgångar	29 %	35 %	28 %

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

	2024	2023	2023
Resultat efter skatt	1 080	-267	-13
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Justerat resultat efter skatt	1 017	-331	-266
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,01	-1,04	-0,82

**Räntetäckningsgrad**

	2024	2023	2023
Förvaltningsresultat	994	943	3 881
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-238	-185	-937
Utdelning från joint venture och intresseföretag	175	114	653
Finansiella kostnader inkl leasing	193	173	765
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	1 122	1 045	4 362
Räntetäckningsgrad	5,8 x	6,0 x	5,7 x

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
<b>Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program</b>			
Förvaltningsresultat	994	943	3 881
Finansnetto	161	48	550
Förvaltningsresultat före finansnetto	1 155	991	4 431
Räntetäckningsgrad	7,2 x	20,6 x	8,1 x
<b>Soliditet</b>			
Eget kapital	38 045	33 300	36 578
Totala tillgångar	76 645	71 993	73 410
Soliditet	50 %	46 %	50 %

**Substansvärde (NAV)**

	2024	2023	2023
Eget kapital	38 045	33 300	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-3	-12	21
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 030	4 004	3 882
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 424	978	1 474
Substansvärde (NAV)	39 077	33 851	37 537
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	115	106	111

**Säkerställda skulder/Totala tillgångar**

	2024	2023	2023
Säkerställda skulder	5 507	3 849	2 309
Totala tillgångar	76 645	71 993	73 410
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	7,2 %	5,3 %	3,0 %

**Överskottsgrad**

	2024	2023	2023
Driftnetto	960	809	3 551
Hysesintäkter	1 185	1 007	4 293
Överskottsgrad	81 %	80 %	83 %

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

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 mars 2024 uppgick till 4 386 000 kvadratmeter fördelat på 911 fastigheter.

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

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

# AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

[www.sagax.se](http://www.sagax.se)