

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2024

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – september 2024

JANUARI – SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 3 678 miljoner kronor (3 160 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 8 % till 3 217 (2 972) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 8,94 (8,64) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 456 (-1 680) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 1 074 (-734) miljoner kronor varav 1 335 miljoner kronor avsåg omvärdering av Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB som omklassificerats från intresseföretag till börsnoterade instrument.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 256 (420) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 704 (2 707) miljoner kronor, motsvarande 7,43 (7,81) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 5 842 (3 725) miljoner kronor varav 5 087 (3 237) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

TREDJE KVARTALET 2024

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 1 290 miljoner kronor (1 113 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 14 % till 1 161 (1 015) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 3,24 (2,90) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 254 (-314) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 971 (-27) miljoner kronor varav 1 335 miljoner kronor avsåg omvärdering av Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB som omklassificerats från intresseföretag till börsnoterade instrument.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 198 (634) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 915 (925) miljoner kronor, motsvarande 2,52 (2,62) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 4 298 (2 335) miljoner kronor varav 4 054 (2 140) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2024

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

Nyckeltal i urval

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	8,94	8,64	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
<i>Förändring jämfört med föregående år, %</i>	4	18	15	21	21	20	28
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	12,01	0,72	-0,82	7,75	30,04	10,78	12,13
Utdelning per A- och B-aktie, kr	-	-	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,5	6,5	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	6,4	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43	43	41	45	42	43	44
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	64 141	56 668	57 061	52 682	46 067	37 548	32 625
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,4	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4
Avkastning på eget kapital, %	14,8	1,6	0,0	8,4	36,6	17,8	23,7

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 33-34.

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	10 %	16 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	5 %	19 %

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

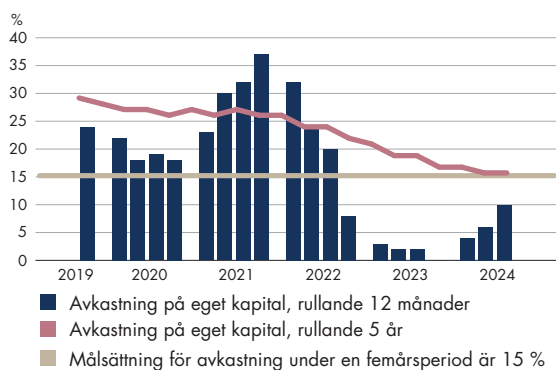
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

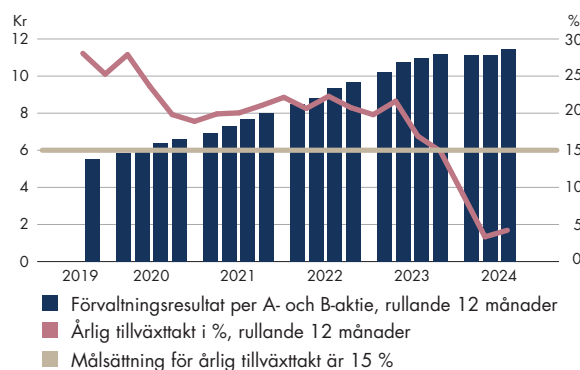
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar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

Ekonomisk uthållighet

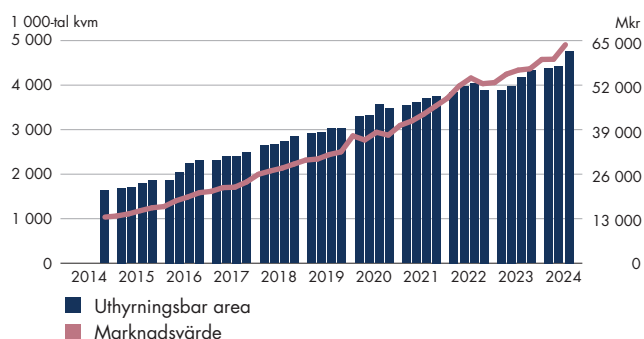
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

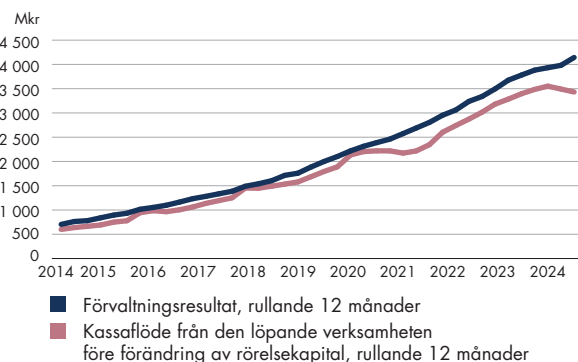
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under det tredje kvartalet förvärvades fastigheten Dikesrenen 8 i Stockholm. Fastigheten omfattar 1 300 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrd.

Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 3 234 (2 972) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 8 % till 3 217 (2 972) främst till följd av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Spanien, Finland och Benelux, indexuppräknig av hyresintäkter samt högre förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 8,94 (8,64) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade periodens resultat med 456 (-1 680) miljoner kronor, varav -30 (-726) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på fastigheter i joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade periodens resultat med 1 074 (-734) miljoner kronor varav 1 335 miljoner kronor avsåg omvärdering till verkligt värde av Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB som omklassificerats från intresseföretag till börsnoterade instrument. Omklassificering av innehavet har skett då Sagax andel av rösterna understeg 20 % efter att NP3 Fastigheter AB genomfört en riktad nyemission under september 2024. Därutöver avsåg 3 miljoner kronor omklassificering

av French Wholesale Properties från intresseföretag till dotterbolag. Omklassificering har skett efter att Sagax förvärvat ytterligare 43 % av bolaget varvid Sagax ägarandel uppgick till 70 % vid periodens slut. Som ett resultat av omklassificeringen redovisas resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 13 miljoner kronor.

Periodens resultat uppgick till 4 269 (420) miljoner kronor varav 4 256 (420) är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

INTÄKTER

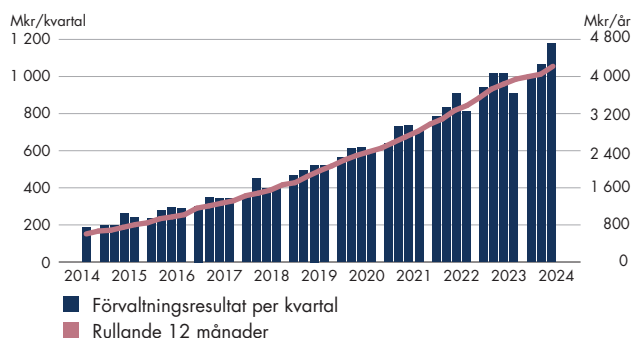
Hyresintäkterna ökade med 16 % till 3 678 (3 160) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv och indexuppräknig av hyresintäkter.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

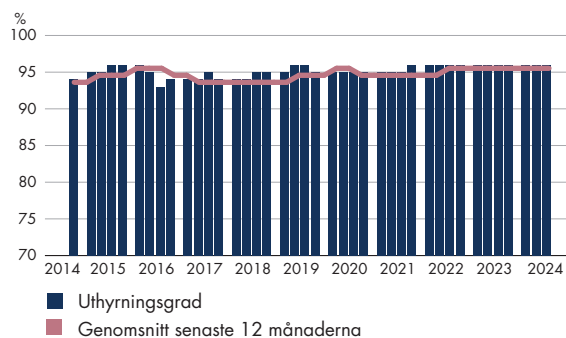
Belopp i miljoner kronor	2024	2023
	jan-sep	jan-sep
Hyresintäkter	3 678	3 160
Förvärv och avyttringar	-479	-76
Valutajustering ¹⁾	-	-13
Summa	3 199	3 071

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

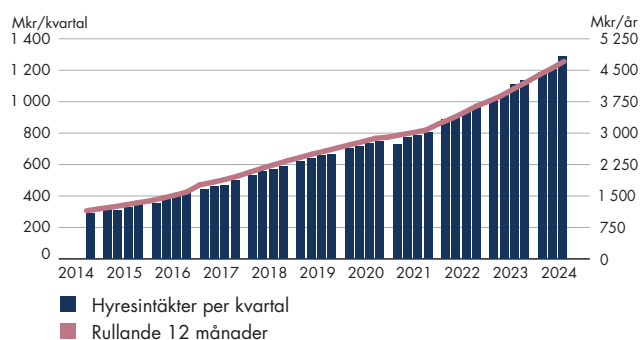
Förvaltningsresultat



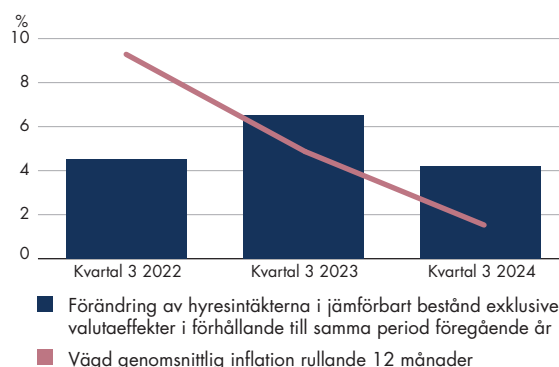
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 4,2 % (6,5 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i segmenten Sverige 9,2 %, Frankrike 5,5 % och Tyskland 4,1 %. Den vägda inflationen under rapportperioden uppgick till 1,4 % (4,8 %) i årstakt.

Övriga intäkter ökade till 68 (12) miljoner kronor och avsåg främst försäkringsersättning.

DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 126 (171) miljoner kronor till följd av inflyttningar och minskat med 99 (151) miljoner kronor till följd av avflyttningar. Tidsbegränsade hyresrabatter minskade med 22 (-11) miljoner kronor och uppgick till 30 (50) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under perioden har ökat vakansvärdet med 9 (1) miljoner kronor netto. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 198 (206) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 180 (92) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 176 (92) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 4 (-) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 26 miljoner kronor under 2024.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-sep	2023 jan-dec
Ingående vakans respektive år	182	171
Inflyttningar	-99	-211
Avflyttningar	126	210
Förändring av lämnade rabatter	-22	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	10	6
Vakansvärde, för sålda fastigheter	-1	-7
Valutakursförändring	2	-
Utgående vakansvärde	198	182
Uppsagt för omförhandling	4	-
Uppsagda avtal, ej inflyttat	176	74
Uthyrning, ej inflyttat	-39	-19
Justerat utgående vakansvärde	339	237

Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 39 (42) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 16 miljoner kronor sker under 2024. Det justerade vakansvärdet uppgick till 339 (256) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 363 (325) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 197 (158) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader har ökat till 82 (68) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 138 (118) miljoner kronor motsvarande 3,8 % (3,7 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 98 (94) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	37
Finland	29
Frankrike	13
Nederländerna	10
Spanien	8
Tyskland	1
Totalt	98

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2024	15	16	34	26
2025	13	23	70	98
2026	-	-	7	44
2027	-	-	2	8
>2027	-	-	-	-
Totalt	28	39	113	176

Vakanser 1 oktober 2024

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 120	62	6 %	927 000	58 000	6 %
Finland	1 874	87	5 %	1 480 000	72 000	5 %
Frankrike	1 189	23	2 %	1 052 000	21 000	2 %
Benelux	661	18	3 %	671 000	13 000	2 %
Spanien	372	6	2 %	506 000	19 000	4 %
Tyskland	141	1	1 %	124 000	2 000	2 %
Övriga Europa	12	-	-	6 000	-	-
Totalt	5 369	198	4 %	4 767 000	185 000	4 %

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 470 (-61) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 833 (698) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter -30 (-726) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat -168 (-36) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 166 (12) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 118 (304) miljoner kronor. Föregående år ingick intäkt avseende återköpta obligationer om 59 miljoner kronor, finansiell intäkt om 123 miljoner kronor kopplat till en kortfristig finansiell leasingfordran samt aktieutdelning om 46 miljoner kronor från börsnoterade aktier utan motsvarighet i år.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder, ökade till 658 (510) miljoner kronor till följd av större räntebärande skulder och att högre marknadsräntor påverkat koncernens upplåningskostnader. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick till 2,3 % (2,0 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder uppgick till -27 (-24) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomt-rättsavgälder och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 94 % av marknadsvärdet externt värderade. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 486 (-954) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring uppgick till 482 (-955) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till 4 (1) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var 604 (544) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -122 (-1 499) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se tabell nedan. För ytterligare information se sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 1 242 (-698) miljoner kronor. 1 335 miljoner kronor avsåg omvärdering av innehavet i NP3 Fastigheter AB till verkligt värde i samband med omklassificering från intresseföretag till börsnoterade instrument. Omklassificering av innehavet har skett då NP3 Fastigheter AB under september 2024 genomfört en riktad nyemission varvid Sagax andel av rösterna vid periodens slut understeg 20 %. Därutöver avsåg 3 miljoner kronor omklassificering av innehavet i French Wholesale Properties från intresseföretag till

dotterbolag. Omklassificering har skett efter att Sagax förvärvat ytterligare 43 % av bolaget, varvid Sagax ägarandel uppgick till 70 % vid periodens slut.

Omvärdering av finansiella instrument i joint venture uppgick till -8 (-38) miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -89 (9) miljoner kronor. Övriga finansiella instrument har omvärderats med 2 (-61) miljoner kronor.

Motsvarande period föregående år ingick omvärdering av börsnoterade aktier om -616 miljoner kronor samt realiserade värdeförändringar hänförliga till avyttring av finansiella instrument om 23 miljoner kronor, utan motsvarighet i år.

SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 330 (141) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 120 (143) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 210 (-2) miljoner kronor. De högre uppskjutna skattekostnaderna förklaras till största delen av ökningen i realiserade värdeförändringar i fastigheter. Skattekostnad redovisad i övrigt totalresultat uppgick till 12 (-6) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 176 (4 046) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 144 (173) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 704 (2 707) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 18 (149) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 422 (-2 321) miljoner kronor varav 2 814 miljoner kronor härrör från förvärvet av 70 % utav French Wholesale Properties (FWP). I förvärvet av FWP ingick fastigheter värderade till 3 657 miljoner kronor. Skillnaden mellan fastigheternas värde och erlagd köpeskilling utgörs av innehav utan bestämmande inflytande samt omvärdering av befintliga ägarandelar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 295 (-586) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 596 (-51) 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 förvaltnings-tjänster. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 84 (65) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2024
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	752
Avflyttningar/Omförhandlingar	-148
Allmän marknadsvärdeförändring	-122
Totalt	482

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2024
Kvartal 1	152
Kvartal 2	124
Kvartal 3	206
Totalt	482

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2024

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

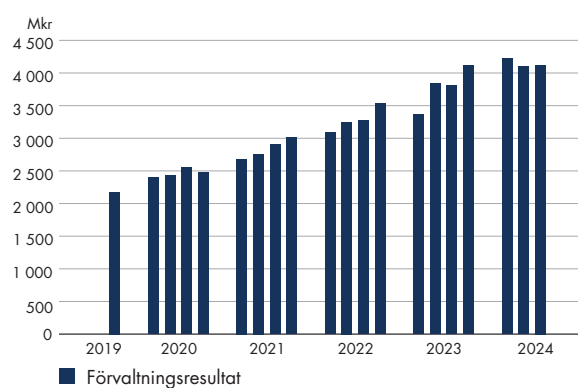
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste 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. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 17 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,30 kronor. Omräkning från euro i intjäningsförmågan per 1 januari 2024 har skett till 11,10 kronor.

Resultatandelar från joint venture och intresseföretag är beräknade enligt samma principer som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek. Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB har omklassificerats från intresseföretag till börsnoterade aktier vilket påverkar intjäningsförmågan per 1 oktober 2024 med –173 miljoner kronor jämfört med 1 januari 2024.

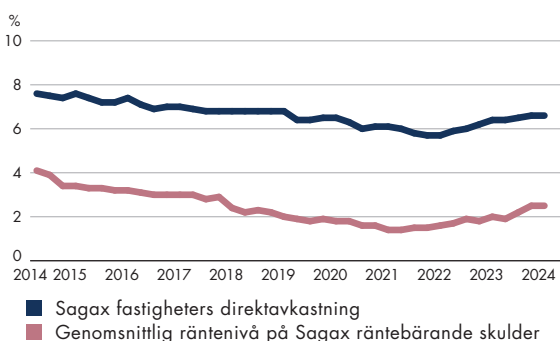
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2024	1 jan 2024
Hyresvärde	5 369	4 738
Vakans	-198	-182
Hyresintäkter	5 171	4 557
Fastighetskostnader	-900	-771
Driftnetto	4 271	3 785
Central administration	-201	-182
Joint venture och intresseföretag	924	1 096
Finansnetto	-836	-555
Leasingkostnader	-36	-31
Förvaltningsresultat	4 122	4 114
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	69	–
Skatt	-701	-741
Resultat efter skatt	3 422	3 374
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 352	3 374
– varav ägare av D-aktier	253	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 100	3 122
Framåtriktad direktavkastning, %	6,6	6,6
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,2	4,9

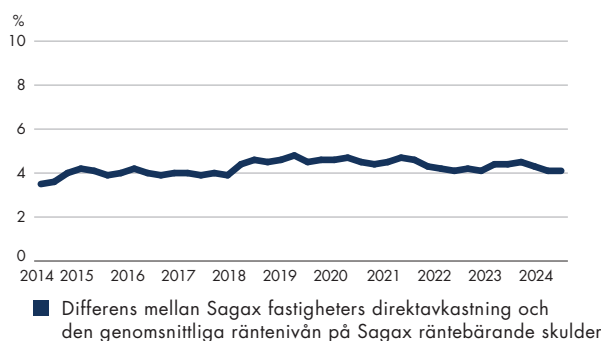
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 30 september 2024 omfattade fastighetsbeståndet 970 (811) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 767 000 (4 170 000) kvadrater. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 369 (4 617) respektive 5 171 (4 411) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Sagax har under perioden investerat 5 875 (3 783) miljoner kronor varav 5 087 (3 237) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 48 fastigheter i Frankrike, 7 fastigheter i Finland, 5 fastigheter i Spanien, 4 fastigheter i Tyskland, 3 fastigheter i Sverige samt 2 fastigheter i Benelux har förvärvats under perioden. 43 av de förvärvade fastigheterna i Frankrike avser Sagax förvärv av 70 % av French Wholesale Properties. För mer information se sidan 6.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Totalt 788 (546) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 217 (133) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 359 (219) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 155 (159) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 57 (34) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 30 (12) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

Under perioden har 2 fastigheter avyttrats för 33 miljoner kronor.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,6 % (6,4 %). Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,6 % (6,4 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 2024

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 976	23 %	16 200	128	927 000	58 000	1 120	94 %	1 058
Finland	19 167	30 %	12 900	248	1 480 000	72 000	1 874	95 %	1 787
Frankrike	14 223	22 %	13 500	312	1 052 000	21 000	1 189	98 %	1 166
Benelux	8 774	14 %	13 100	149	671 000	13 000	661	97 %	643
Spanien	5 235	8 %	10 300	118	506 000	19 000	372	98 %	366
Tyskland	1 642	3 %	13 200	13	124 000	2 000	141	99 %	139
Övriga Europa	124	0 %	19 200	2	6 000	–	12	100 %	12
Totalt	64 141	100 %	13 500	970	4 767 000	185 000	5 369	96 %	5 171

Fastighetsinvesteringar januari-september 2024

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Avyttringar	Nettoinvesteringar
Sverige	88	452	540	9 %	–	540
Finland	439	172	611	10 %	–19	592
Frankrike	3 725	84	3 809	65 %	–14	3 795
Benelux	111	62	174	3 %	–	174
Spanien	446	17	463	8 %	–	463
Tyskland	278	–	278	5 %	–	278
Totalt	5 087	788	5 875	100 %	–33	5 842

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 2 518 (2 343) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 511 (2 336) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 91 % (90 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 7 (6) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % (8 %) av Sagax årshyra. Inget av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde

uppgående till mer än 2 % av koncernens årshyra (föregående år svarade 1 hyresavtal för mer än 2 % av koncernens årshyra).

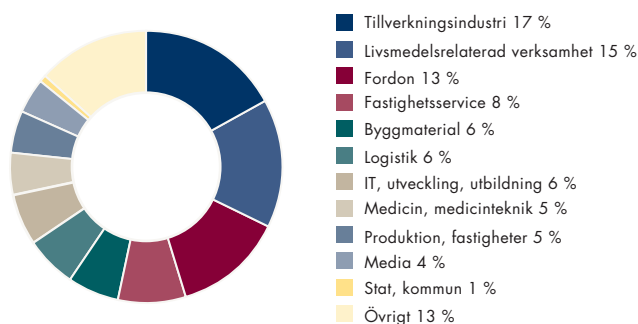
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin står för 17 % (15 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, står för 15 % (10 %) respektive 13 % (14 %) av hyresintäkterna. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 54 % av årshyran förfaller år 2028 eller senare. Mellan åren 2024 och 2027 förfaller årligen 3-16 % av årshyran.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	–	–	–	–	–
1–2 %	484	9	7	69	7
< 1 %	4 687	91	2 511	2	5
Totalt	5 171	100	2 518	2	5

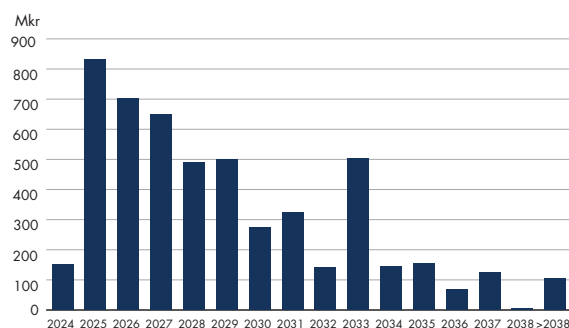
Fördelning av kontrakterad årshyra



Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal	Area, kvm	Mkr	Andel
2024	245	124 000	151	3 %
2025	807	757 000	833	16 %
2026	428	618 000	701	14 %
2027	392	608 000	649	13 %
2028	196	399 000	489	9 %
> 2028	450	2 076 000	2 348	45 %
Totalt	2 518	4 582 000	5 171	100 %

Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet avseende Sagax 970 (811) fastigheter fastställdes per 30 september 2024 till 64 141 (56 668) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med 756 (1 216) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 482 (-955) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 0,8 % (-1,7 %). Under samma period var den vägda inflationen 1,2 % (3,1 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till -0,5 % (-4,6 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var 604 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -122 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Det vägda direktavkastningskravet steg jämfört med föregående kvartal med 0,05 %-enheter till 6,46 %.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 94 % av fastighetsvärdet har per 30 september 2024 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering.

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

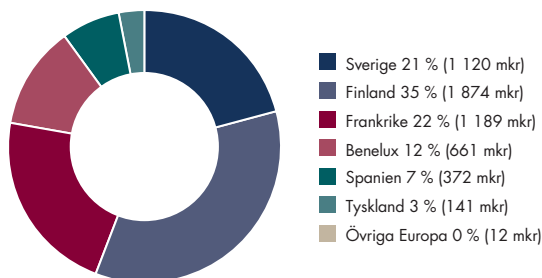
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,3-16,1 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,3-16,1 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,3-14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöde och restvärden uppgick till 8,1 % (7,8 %) respektive 8,1 % (7,9 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,5 % (6,4 %).

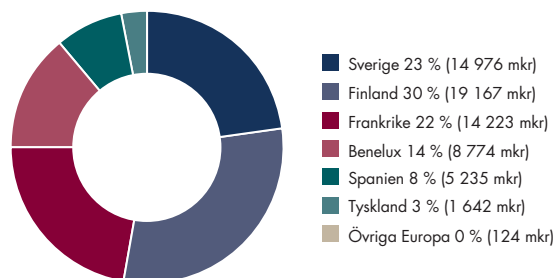
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2023	57 061	903
Förvärv av fastigheter	5 087	69
Investeringar i befintligt bestånd	788	-
Avyttring/utrangering av fastigheter	-33	-2
Omräkningseffekt valuta	756	-
Orealiserad värdeförändring	482	-
Fastighetsbestånd 30 september 2024	64 141	970

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 7 041 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 352 (3 185) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 11 330 (13 552) miljoner kronor varav 88 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Nyfosa AB samt Söderport Property Investment AB.

Förändringen av det redovisade värdet avser i huvudsak omklassificering av innehavet i NP3 Fastigheter AB från intresseföretag till börsnoterade instrument. Omklassificering har skett då Sagax andel av rösterna understiger 20 % efter att NP3 Fastigheter AB genomfört en riktad nyemission under september 2024.

Under perioden bidrog dessa investeringar med sammanlagt 833 (698) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 403 (589) miljoner kronor till kassaflödet. Därutöver har Sagax erhållit sakutdelning bestående av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB motsvarande 51 miljoner kronor. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till -30 (-726) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till -168 (-36) miljoner kronor. Sagax andel av resultatet från NP3 Fastigheter AB för perioden fram till att Sagax andel av rösterna, i september 2024, understeg 20 % ingår ovan.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 99 (6) miljoner kronor i joint venture och intresseföretag.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

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

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 30 september 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 framför allt byggvaruhandel. Den uthyrningsbara arean uppgår till 184 000 kvadratmeter varav huvuddelen utgörs av lagerlokaler och byggvaruhandel. Merparten av fastigheterna är belägna i universitets- och regionstäder. Sagax ombesörjer ekonomisk- och fastighetsförvaltning.

INTRESSEFÖRETAG

Nyfosa AB (Nyfosa)

Sagax äger aktier motsvarande 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 5 418 (2 617) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 754 (3 004) miljoner kronor per 30 september 2024.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 498 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 40 miljarder kronor och ett hyresvärde om 4 007 miljoner kronor per 30 september 2024. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.nyfosa.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 25,7 % av rösterna och 25,2 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 1 495 (636) miljoner kronor och det redovisade värdet till 954 (666) miljoner kronor per 30 september 2024.

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 160 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 8,5 miljarder kronor och ett hyresvärde om 744 miljoner kronor per 30 september 2024. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2024, jan-sep	2023, jan-sep	2024, jan-sep	2023, jan-sep	2024, jan-sep	2023, jan-sep
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	170	-200	110	116	16	-14
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	239	228	178	171	17	23
Hysesintäkter, mkr	3 839	3 598	822	766	74	72
Förvaltningsresultat, mkr	1 878	1 785	355	342	34	46
Periodens resultat, mkr	1 408	-1 648	219	232	33	-28
	30 sep 2024	30 sep 2023	30 sep 2024	30 sep 2023	30 sep 2024	30 sep 2023
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 646	4 603	2 588	2 820	289	298
Antal fastigheter	485	485	86	85	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	85 598	84 369	14 560	14 398	1 486	1 528
Uthyrningsbar area, kvm	2 470 000	2 452 000	778 000	773 000	184 000	184 000
Hysesduration, år	9,2	9,5	3,9	4,1	6,7	6,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	95	95	100	100
Räntebärande skulder, mkr	52 497	52 029	7 325	7 377	847	854
Kapitalbindning, år	5,1	5,7	3,3	3,9	3,3	1,2
Räntebindning, år	4,8	5,0	2,2	2,1	2,2	0,2
Marknadsvärde för derivat, mkr	-606	-170	-133	140	-	-

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 september 2024 till 40 527 (35 130) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital huvudsakligen ökat till följd av ett totalresultat om 4 452 miljoner kronor, aktieutdelning om -1 301 miljoner kronor samt förändring av innehav utan bestämmande inflytande om 788 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 35 343 (31 846) miljoner kronor motsvarande 35 505 (31 912) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 33 408 (30 115) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 496 (1 063) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 28 962 (26 312) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av företagscertifikat om 180 (1 907) miljoner kronor samt skulder till banker om 6 201 (3 626) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 83 % (89 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 5,2 (6,4) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 43 % (43 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 5,5 (6,5) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 5,2 (6,1) gånger framåtriktad EBITDA.

Totalt har 13 128 (5 200) miljoner kronor upptagits i lån och 8 634 (6 694) miljoner kronor amorterats under perioden. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 23 205 (25 082) miljoner kronor.

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

Av Sagax räntebärande skulder löper 28 962 (26 519) miljoner kronor, motsvarande 82 % (83 %) med fast ränta. Bolaget hade ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 5 056 (1 191) miljoner kronor motsvarande 14,3 % (3,7 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 30 september 2024 uppgick till -474 (-5 434) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 11 518 (8 365) miljoner kronor.

Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

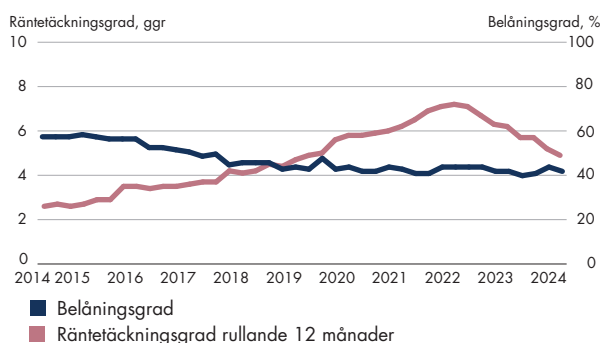
Ränte- och kapitalbinding 30 september 2024

Förfalloår	Räntebinding ¹⁾			Kapitalbinding	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta ²⁾	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2024	1 069	5,8 %	3 %	8	0 %
2025	5 829	2,4 %	16 %	5 623	16 %
2026	3 390	1,6 %	10 %	3 639	10 %
2027	5 173	1,8 %	15 %	5 799	16 %
2028	6 599	1,3 %	19 %	5 673	16 %
> 2028	13 444	3,0 %	38 %	14 764	42 %
Summa/ genomsnitt	35 505	2,3 %	100 %	35 505	100 %

1) Inklusive derivat.

2) I den genomsnittliga räntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

Belånings- och räntetäckningsgrad

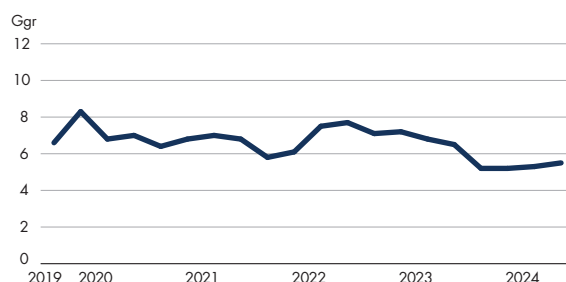


Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2024	30 sep 2023
Räntebärande skulder	35 343	31 846
Räntebärande tillgångar	-513	-750
Börsnoterade instrument ¹⁾	-11 001	-5 989
Likvida medel	-624	-25
Nettoskuld	23 205	25 082

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 30 september 2024

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

Derivatavtal 30 september 2024

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 september 2024	Marknadsvärde 31 dec 2023	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	5 056	4	-72	-27	-84
Räntetak	-	-	-	5	-5
Summa/genomsnitt	5 056	4	-72	-21	-89

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

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

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



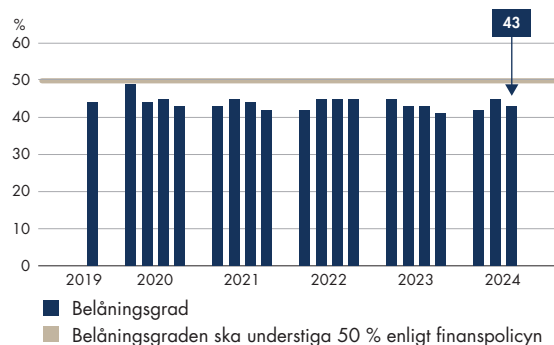
FINANSPOLICY

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

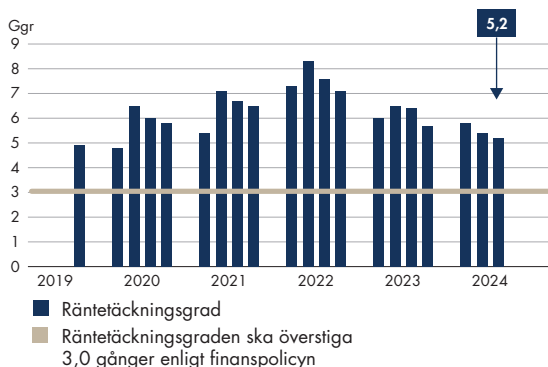
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

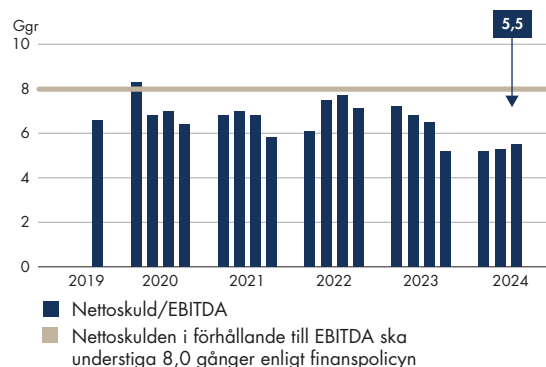
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 544 (451) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE FINANSIELLA FORDRINGAR

Räntebärande finansiella fordringar uppgick till 446 (616) miljoner kronor vid periodens utgång och består av fordringar på joint venture om 339 (9) miljoner kronor samt reverser som ställts ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021 om 107 (125) miljoner kronor.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 4 230 (737) miljoner kronor och består av obligationer om 749 (705) miljoner kronor samt börsnoterade aktier som inte utgör innehav i intresseföretag om 3 482 (31) miljoner kronor. Ökningen beror på att innehavet i NP3 Fastigheter AB har omklassificerats från intresseföretag till börsnoterade instrument. Omklassificering har skett då Sagax andel av rösterna understiger 20 % efter att NP3 Fastigheter AB under september 2024 genomfört en riktad nyemission.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 1 302 (1 054) miljoner kronor vid periodens utgång och består huvudsakligen av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 473 (435) miljoner kronor samt hyresfordringar om 315 (206) miljoner kronor.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	3 678	3 160	1 290	1 113	4 293	4 811
Övriga intäkter	68	12	49	4	25	81
Driftskostnader	-253	-253	-69	-71	-350	-350
Underhållskostnader	-110	-72	-34	-23	-104	-142
Fastighetskatt	-197	-158	-75	-55	-220	-259
Övriga fastighetskostnader	-82	-68	-31	-26	-94	-108
Driftnetto	3 105	2 621	1 130	942	3 551	4 035
Central administration	-138	-118	-48	-39	-182	-201
Resultat från joint venture och intresseföretag	470	-61	116	29	-556	-25
– varav förvaltningsresultat	833	698	302	261	937	1 072
– varav värdeförändringar	-197	-762	-135	-232	-1 523	-958
– varav skatt	-166	-12	-51	-1	14	-140
– varav övrigt	-	15	-	-	15	-
Finansiella intäkter	118	304	42	33	339	153
Finansiella kostnader	-658	-510	-240	-174	-734	-882
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-27	-24	-9	-8	-31	-34
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	2 871	2 213	991	782	2 388	3 046
– varav förvaltningsresultat	3 234	2 972	1 178	1 015	3 881	4 143
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 217	2 972	1 161	1 015	3 881	4 126
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	4	1	-	1	9	12
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	482	-955	206	-114	-1 306	131
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-	23	-	-	23	-
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	1 242	-721	1 154	4	-955	1 008
Resultat före skatt	4 599	561	2 352	674	159	4 197
Uppskjuten skatt	-210	2	-93	4	-16	-228
Aktuell skatt	-120	-143	-48	-44	-156	-133
Periodens resultat	4 269	420	2 211	634	-13	3 836
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 256	420	2 198	634	-13	3 823
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	13	-	13	-	-	13
Övrigt totalresultat						
Poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	269	507	-133	-439	-174	-412
Andel övrigt totalresultat för joint venture	3	67	158	52	228	164
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-77	-267	49	199	29	219
Skatt på poster som kan komma att återföras	-12	6	3	-3	16	-2
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	183	312	77	-191	99	-30
Totalresultat för perioden	4 452	732	2 288	443	86	3 806
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 439	732	2 275	443	86	3 793
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	13	-	13	-	-	13
Resultat per A- och B-aktie, kr	12,02	0,72	6,31	1,78	-0,82	10,48
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	12,01	0,72	6,31	1,78	-0,82	10,48
Resultat per D-aktie, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	338,4	321,8	338,4	328,3	324,8	337,2
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,5	322,2	338,5	328,5	325,1	337,3
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter	64 141	56 668	57 061
Leasingavtal nyttjanderätt	544	451	454
Joint venture och intresseföretag	11 330	13 552	13 171
Uppskjutna skattefordringar	144	173	168
Derivat	–	23	–
Räntebärande finansiella fordringar	446	616	225
Övriga anläggningstillgångar	87	181	127
Summa anläggningstillgångar	76 691	71 664	71 207
Börsnoterade instrument	4 230	737	752
Räntebärande kortfristiga fordringar	68	26	504
Övriga omsättningstillgångar	1 302	1 054	919
Kassa och bank	624	25	28
Summa omsättningstillgångar	6 223	1 842	2 203
Summa tillgångar	82 915	73 505	73 410
Eget kapital	40 527	35 130	36 578
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	801	–	–
Långfristiga räntebärande skulder	30 553	26 292	25 436
Uppskjutna skatteskulder	4 176	4 046	3 954
Derivat	72	–	21
Leasingskulder	544	451	454
Övriga långfristiga skulder	345	311	318
Summa långfristiga skulder	35 690	31 100	30 184
Företagscertifikat	180	1 907	1 495
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 610	3 647	3 412
Övriga kortfristiga skulder	1 907	1 722	1 741
Summa kortfristiga skulder	6 697	7 276	6 648
Summa eget kapital och skulder	82 915	73 505	73 410

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	4 599	561	2 352	674	159	4 197
Betald skatt	-138	-154	-46	-43	-130	-114
Justering för ej kassaflödespåverkande poster						
Värdeförändringar på finansiella instrument	-1 242	698	-1 154	-4	932	-1 008
Värdeförändringar på fastigheter	-486	954	-206	112	1 297	-143
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-470	61	-116	-29	556	25
Utdelning från joint venture och intresseföretag	403	589	69	184	653	467
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	41	37	13	14	49	52
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-2	-40	3	16	-31	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 704	2 707	915	925	3 485	3 482
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	148	169	52	54	79	58
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-130	-20	302	272	1	-109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 722	2 855	1 269	1 251	3 565	3 431
Förvärv av fastigheter ¹⁾	-4 243	-3 237	-2 557	-2 140	-5 088	-6 095
Avyttring av fastigheter	33	58	3	37	86	61
Investeringar i befintliga fastigheter	-788	-546	-247	-232	-902	-1 143
Förvärv av börsnoterade aktier	-	-319	-	-34	-334	-15
Avyttring av börsnoterade aktier	-	362	-	-151	478	116
Förvärv av finansiella instrument	-76	-684	-	-223	-733	-125
Avyttring av finansiella instrument	80	2 026	65	-	2 122	175
Förvärv av joint venture och intresseföretag ¹⁾	-247	-89	-29	-5	-111	-269
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-	-75	-	-75	-225	-150
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-212	-36	-198	-26	-45	-221
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-51	-46	-	-	-260	-265
Minskning av övriga anläggningstillgångar	81	264	42	205	264	81
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 422	-2 321	-2 921	-2 643	-4 749	-7 850
Nyemission av B-aktier	15	2 071	-	32	4 166	2 109
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 238	-1 048	-63	-63	-1 111	-1 301
Incitamentsprogram	-4	-26	-	-34	-26	-5
Upptagna lån	13 128	5 200	1 029	1 756	7 326	15 254
Amorterade lån	-8 634	-6 694	-1 781	-59	-9 206	-11 145
Minskning av övriga långfristiga skulder	-24	-195	-	-181	-195	-24
Ökning av övriga långfristiga skulder	53	104	36	-55	181	129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 295	-586	-780	1 396	1 135	5 016
Periodens kassaflöde	595	-52	-2 432	3	-49	598
Kursdifferens i likvida medel	1	1	-	-	1	1
Förändring av likvida medel	596	-51	-2 432	3	-48	599
Likvida medel vid periodens ingång	28	76	3 056	22	76	25
Likvida medel vid periodens utgång	624	25	624	25	28	624

¹⁾ Per den 30 juni 2024 redovisades 652 miljoner kronor avseende förvärv av andelar i French Wholesale Properties under posten Förvärv av joint venture och intresseföretag. Per den 30 september 2024 redovisas förvärvet av dessa andelar under posten Förvärv av fastigheter.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Infjäna-de vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2022	781	3 616	1 078	27 988	33 463	-	33 463
Periodens resultat januari-september 2023	-	-	-	420	420	-	420
Övrigt totalresultat januari-september 2023	-	-	312	-	312	-	312
Totalresultat för perioden	-	-	312	420	732	-	732
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	18	2 075	-	-	2 092	-	2 092
Aktieutdelning	-	-	-	-1 111	-1 111	-	-1 111
Transaktioner med aktieägare	18	2 075	-	-1 111	982	-	982
<i>Övriga transaktioner</i>							
Transaktionskostnader	-	-21	-	-	-21	-	-21
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-34	-34	-	-34
Teckning incitamentsprogram	-	-	-	8	8	-	8
Övriga transaktioner	-	-21	-	-26	-47	-	-47
Eget kapital 30 september 2023	799	5 670	1 390	27 272	35 130	-	35 130
Periodens resultat oktober-december 2023	-	-	-	-433	-433	-	-433
Övrigt totalresultat oktober-december 2023	-	-	-213	-	-213	-	-213
Totalresultat för perioden	-	-	-213	-433	-646	-	-646
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	18	2 101	-	-	2 119	-	2 119
Transaktioner med aktieägare	18	2 101	-	-	2 119	-	2 119
<i>Övriga transaktioner</i>							
Transaktionskostnader	-	-25	-	-	-25	-	-25
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-	-	-	-
Övriga transaktioner	-	-25	-	-	-25	-	-25
Eget kapital 31 december 2023	817	7 746	1 177	26 838	36 578	-	36 578
Periodens resultat januari-september 2024	-	-	-	4 256	4 256	13	4 269
Övrigt totalresultat januari-september 2024	-	-	183	-	183	-	183
Totalresultat för perioden	-	-	183	4 256	4 439	13	4 452
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	-	15	-	-	15	-	15
Aktieutdelning	-	-	-	-1 301	-1 301	-	-1 301
Transaktioner med aktieägare	-	15	-	-1 301	-1 287	-	-1 287
<i>Övriga transaktioner</i>							
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-13	-13	-	-13
Teckning incitamentsprogram	-	-	-	9	9	-	9
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	788	788
Övriga transaktioner	-	-	-	-4	-4	788	784
Eget kapital 30 september 2024	817	7 761	1 360	29 788	39 726	801	40 527

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Nettoomsättning	103	86	125
Administrationskostnader	-102	-90	-131
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	2	-4	-5
Resultat från andelar i koncernföretag	1 081	248	2 171
Resultat från andelar i joint venture	63	161	161
Finansiella intäkter	678	630	1 033
Finansiella kostnader	-407	-402	-759
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	1 417	633	2 601
Bokslutsdispositioner	-	-	102
Skatter	-44	-18	-18
Periodens resultat	1 373	615	2 684

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	1	1
Fordringar på koncernföretag	2 072	1 192	2 101
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16 996	14 633	15 697
Summa anläggningstillgångar	19 070	15 826	17 799
Fordringar på koncernföretag	24 758	24 638	25 868
Övriga omsättningstillgångar	159	30	37
Kassa och bank	527	1	2
Summa omsättningstillgångar	25 444	24 669	25 907
Summa tillgångar	44 515	40 495	43 706
Bundet eget kapital	966	949	966
Fritt eget kapital	10 097	5 873	10 024
Eget kapital	11 064	6 822	10 990
Obeskattade reserver	13	22	13
Långfristiga räntebärande skulder	9 760	6 800	7 291
Skulder till koncernföretag	18 178	18 285	18 096
Uppskjutna skatteskulder	5	5	5
Summa långfristiga skulder	27 943	25 090	25 393
Kortfristiga räntebärande skulder	180	1 927	1 612
Skulder till koncernföretag	4 976	6 343	5 417
Övriga kortfristiga skulder	339	292	281
Summa kortfristiga skulder	5 495	8 561	7 310
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	44 515	40 495	43 706

Segmentinformation

Segment	Hyresintäkter		Drifnetto		Värdetförändringar fastigheter				Totalavkastning	
	2024	2023	2024	2023	Orealiserade		Realiserade		2024	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	780	709	721	605	-213	-547	-	-	508	58
Finland	1 345	1 255	1 093	1 029	74	-375	1	-	1 169	654
Frankrike	711	504	563	390	439	68	3	1	1 005	458
Benelux	481	424	443	386	-15	-197	-	-	428	190
Spanien	262	180	240	163	154	131	-	-	394	294
Tyskland	90	79	87	76	45	-20	-	-	132	57
Övriga Europa	9	9	4	9	-2	-16	-	-	2	-8
Ej fördelat	-	-	-47	-36	-	-	-	-	-47	-36
Totalt	3 678	3 160	3 105	2 621	482	-955	4	1	3 591	1 666

Segment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	30 sep	30 sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 976	14 739	452	317	88	186	-	-
Finland	19 167	18 891	172	97	439	726	-19	-1
Frankrike	14 223	8 580	84	78	3 725	232	-14	-28
Benelux	8 774	8 518	62	37	111	1 056	-	-
Spanien	5 235	4 436	17	15	446	964	-	-
Tyskland	1 642	1 374	-	2	278	73	-	-30
Övriga Europa	124	131	-	-	-	-	-	-
Totalt	64 141	56 668	788	546	5 087	3 237	-33	-58

Nyckeltal

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,6	6,4	6,4	5,8	6,0	6,3	6,4
Överskottsgrad, %	84	83	83	82	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	96	97	95	96	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	95	95
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	4 767	4 170	4 331	3 895	3 759	3 480	3 022
Antal fastigheter vid periodens utgång	970	811	903	751	673	673	553
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	6,4	6,4	5,7	5,9	6,6	6,7
Avkastning på eget kapital, %	14,8	1,6	0,0	8,4	36,6	17,8	23,7
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,0	1,9	1,7	1,4	1,8	1,9
Räntebindning inkl. derivat, år	3,1	2,8	2,8	3,2	4,0	3,4	3,5
Kapitalbindning, år	3,3	3,3	3,1	3,7	4,3	3,4	3,8
Soliditet, %	49	48	50	46	50	48	48
Belåningsgrad, %	43	43	41	45	42	43	44
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,2	6,1	4,9	6,5	5,4	6,4	6,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,5	6,5	5,2	7,1	5,8	6,4	6,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	6,4	5,7	7,1	6,5	5,7	4,9
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	6,7	9,4	8,1	12,7	9,4	6,4	5,3
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	289,20	208,50	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20
Substansvärde (NAV) vid periodens utgång, kr	121,39	108,54	110,90	106,61	97,92	66,38	56,77
Eget kapital vid periodens utgång, kr	104,33	93,53	95,05	91,33	83,93	55,19	46,86
Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, kr	104,32	93,49	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78
Resultat, kr	12,02	0,72	-0,82	7,76	30,09	10,80	12,15
Resultat efter utspädning, kr	12,01	0,72	-0,82	7,75	30,04	10,78	12,13
Förvaltningsresultat, kr	8,95	8,65	11,17	9,71	8,01	6,63	5,51
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	8,94	8,64	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Kassaflöde, kr	7,43	7,82	9,95	8,69	6,59	6,10	4,86
Kassaflöde efter utspädning, kr	7,43	7,81	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86
Utdelning per aktie, kr	-	-	3,10	2,70	2,15	1,65	1,30
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	338,4	328,3	338,3	318,0	317,7	317,3	317,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	338,5	328,5	338,5	318,5	318,0	317,9	317,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,4	321,8	324,8	317,8	317,5	317,1	316,9
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,5	322,2	325,1	318,3	318,0	317,7	317,3
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,30	25,65	28,00	26,70	33,40	32,05	36,35
Eget kapital vid periodens utgång, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	-	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	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 33–34.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 26 355 (23 582) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 101 966 (71 736) miljoner kronor.

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

Totalt fanns 466 685 788 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

Sagax har med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2021/2024 emitterat 89 804 stamaktier av serie B.

TECKNINGSOPTIONER

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

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

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolvmånadersbasis uppgick till 11,48 (10,98) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 25,2 (19,0) gånger.

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 104,32 (93,49) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 121,39 (108,54) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 277 % (223 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 238 % (192 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

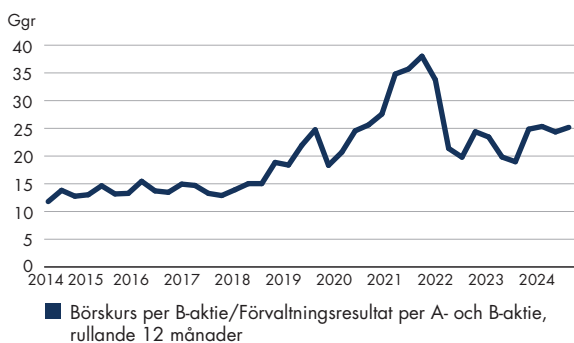
Nyckeltal per B-aktie

	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec
Börskurs, kr	289,20	208,50	277,40	236,50	305,00	169,60	136,20
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	11,48	10,98	11,16	9,70	7,99	6,62	5,51
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	9,56	9,86	9,94	8,68	6,58	6,09	4,86
Eget kapital efter utspädning, kr	104,32	93,49	95,01	91,20	83,84	55,09	46,78
Substansvärde, kr	121,39	108,54	110,90	106,61	97,92	66,38	56,77
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	25,2	19,0	24,9	24,4	38,2	25,6	24,7
Börskurs/Kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	30,3	21,1	27,9	27,3	46,4	27,9	28,0
Börskurs/Eget kapital, %	277	223	292	259	364	308	292
Börskurs/Substansvärde, %	238	192	250	222	311	255	240

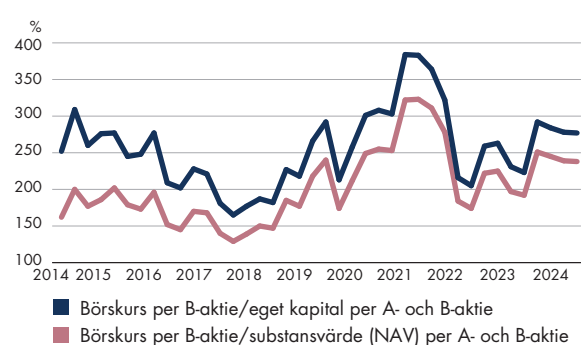
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 sep 2024	30 sep 2023	30 sep 2024	30 sep 2023	30 sep 2024	30 sep 2023
A-aktier	285,00	210,00	1	2	0	1
B-aktier	289,20	208,50	28	24	94	68
D-aktier	33,30	25,65	51	50	8	7

Aktieägarstruktur 30 september 2024¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	18 728	Privatpersoner bosatta i Sverige	24 448	13 %	Sverige	25 121	83 %
501–1 000	2 242				USA	95	6 %
1 001–2 000	1 808	Privatpersoner bosatta utomlands	333	1 %	Norge	191	2 %
2 001–5 000	1 672	Företag/institutioner i Sverige	673	70 %	Nederländerna	14	1 %
5 001–10 000	706	Företag/institutioner utomlands	901	11 %	Storbritannien	44	1 %
10 001–50 000	858				Övriga	890	7 %
50 001–	341	Okänd ägartyp	–	5 %			
Totalt	26 355	Totalt	26 355	100 %	Totalt	26 355	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 september 2024

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ¹⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	16,8 %	29,1 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	28 598 279	–	7,4 %	12,2 %
Fjärde AP-fonden	821 630	11 465 927	6 155 514	4,0 %	3,7 %
Vanguard	–	9 348 110	7 431 969	3,6 %	2,4 %
Avanza Pension	41 839	499 518	15 300 919	3,4 %	2,3 %
Tredje AP-fonden	–	13 177 078	–	2,8 %	1,9 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 406 331	1 026 439	2,7 %	1,8 %
SEB Fonder	–	12 356 833	–	2,6 %	1,8 %
Handelsbanken Fonder	–	8 578 474	3 031 965	2,5 %	1,7 %
BlackRock	–	9 657 866	55 160	2,1 %	1,4 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Lannebo Kapitalförvaltning AB	–	7 174 810	–	1,5 %	1,0 %
Norges Bank	–	4 231 649	2 539 815	1,5 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	243 000	1 889 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Didner & Gerge Fonder	–	5 231 085	–	1,1 %	0,7 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	4 620 826	–	1,1 %	1,4 %
Erik Selin med bolag	1 179 959	1 863 567	2 021 435	1,1 %	2,2 %
Andra AP-fonden	–	4 909 590	–	1,1 %	0,7 %
Nordea Fonder	–	4 051 938	–	0,9 %	0,6 %
Folksam	–	3 842 778	–	0,8 %	0,5 %
Summa 20 största ägare	22 523 737	206 618 355	51 021 103	60,0 %	68,7 %
Övriga aktieägare	3 957 690	105 324 677	75 240 226	39,5 %	31,3 %
Delsumma	26 481 427	311 943 032	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 481 427	313 943 032	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 112 565	103 254 706	4 651 146	27,4 %	44,0 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 481 427	1,0	26 481 427,00	38 %	6 %
B-aktier	313 943 032	0,1	31 394 303,20	45 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 685 788		70 501 863,10	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Sagax huvudsakliga risker är beskrivna nedan samt i årsredovisningen för 2023, på sidorna 50-53.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 94 % av fastighetsvärdet per 30 september 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.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2024, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 12 065 (9 548) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 30 % (27 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 30 september motsvarade 1 euro 11,30 (11,49) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,52 (1,54) kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,41 (11,48) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,53 (1,54) kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

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

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

Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2024 30 sep	2023 30 sep
Förvaltningsfastigheter	4 390	3 678
Övriga tillgångar	160	102
Summa tillgångar	4 550	3 780
Räntebärande skulder	2 957	2 621
Övriga skulder	525	329
Summa skulder	3 482	2 950
Nettoexponering	1 068	831

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-12 828	-6 414	-	6 414	12 828
Belåningsgrad, %	50	46	43	40	37

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	87,0	91,0	96,0	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,9	5,2	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 754/+1 908
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	- 983/+1 011
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 616/-2 633
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-455/+450

Känslighetsanalys per 30 september 2024¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+54/-54	+45/-45	+45/-45
Hysesintäkter	+/-1 %	+52/-52	+43/-43	+43/-43
Fastighetskostnader	+/-1 %	-9/+9	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-7/+7	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-25/+25	-21/+21	-21/+21
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+246/-246	+199/-199	+1 206/-1 206
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2024	+/-10 %	+15/-15	+13/-13	+13/-13

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.

Den 9 april 2024 utfärdade IASB en ny standard, IFRS 18, som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden behöver tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har ännu inte antagit denna standard. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 18.

Inga övriga förändringar av IFRS- eller IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig inverkan på bolagets finansiella rapportering.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

VÄSENTLIGA 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång

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

Stockholm den 25 oktober 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

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 oktober 2024, klockan 13.00, CEST.

Granskningsrapport

TILL STYRELSEN I AB SAGAX, ORG NR 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Sagax per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 25 oktober 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Kalendarium

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Bokslutskommuniké 2024	21 februari 2025
Årsstämma 2025	8 maj 2025
Delårsrapport januari – mars 2025	8 maj 2025
Delårsrapport januari – juni 2025	14 juli 2025
Delårsrapport januari – september 2025	24 oktober 2025

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

December 2024

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

Mars 2025

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens förvaltningsresultat, omräknat till 12 månader, efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area vid periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto med återläggning av tomträttsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med avdrag för tomträttsavgälder, i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag rullande 12 månader.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet framåtriktad Nettoskuld/EBITDA, åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat, inklusive resultat från intresseföretag och joint venture, exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare 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 driftskostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	4 269	420	-13
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 423	140	-
Justerat resultat efter skatt	5 692	560	-13
Genomsnittligt eget kapital	38 553	34 296	35 020
Avkastning på eget kapital	14,8 %	1,6 %	0,0 %
Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	3 234	2 972	3 881
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 078	991	-
Finansiella kostnader	685	534	765
Tillägg för omräkning till årsvärde	228	178	-
Resultat före finansiella kostnader	5 225	4 674	4 646
Genomsnittliga totala tillgångar	78 162	72 799	72 751
Avkastning på totalt kapital	6,7 %	6,4 %	6,4 %
Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	4 582	4 004	4 182
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 767	4 170	4 331
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	96 %	97 %
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	35 343	31 846	30 343
Totala tillgångar	82 915	73 505	73 410
Belåningsgrad	43 %	43 %	41 %
Direktavkastning			
Driftnetto	3 105	2 621	3 551
Återläggning av tomträttsavgäld	-24	-21	-27
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 027	867	-
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	149	129	232
Valutaomräkning till balansdagskurs	-34	4	-100
Justerat driftnetto	4 223	3 600	3 656
Fastigheternas redovisade värde	64 141	56 668	57 061
Direktavkastning	6,6 %	6,4 %	6,4 %
EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	4 035	3 392	3 551
Central administration	-201	-185	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	417	633	653
EBITDA	4 251	3 840	4 023
Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	39 726	35 130	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	35 307	30 711	32 159
Antal aktier, 1 000 st	338 424	328 335	338 335
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 464	328 481	338 477
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	104,33	93,53	95,05
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	104,32	93,49	95,01

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	5 171	4 411	4 557
Hyresvärde	5 369	4 617	4 738
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %
Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 271	3 642	3 785
Återläggning av tomträttsavgäld	-33	-30	-25
Justerat driftnetto	4 238	3 612	3 760
Fastigheternas redovisade värde	64 141	56 668	57 061
Framåtriktad direktavkastning	6,6 %	6,4 %	6,6 %
Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 271	3 642	3 785
Central administration	-201	-185	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	417	633	653
Framåtriktad EBITDA	4 487	4 090	4 256
Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	4 269	420	-13
Skatt	496	153	158
Värdeförändringar	-1 531	2 399	3 737
Förvaltningsresultat	3 234	2 972	3 881
- varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	17	-	-
- varav hänförligt till moderbolagets ägare	3 217	2 972	3 881
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	3 217	2 972	3 881
Utdelning hänförlig till D-aktier	-189	-189	-253
Justerat förvaltningsresultat	3 027	2 782	3 628
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 468	322 182	325 123
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	8,94	8,64	11,16
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 126	3 781	3 881
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	3 874	3 528	2 628
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	337 321	321 251	325 123
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period	11,48	10,98	11,16
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	10,98	9,38	9,70
Årlig tillväxttakt, %	5 %	17 %	15 %

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

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Hyresintäkter i jämförbart bestånd			
Hyresintäkter	3 678	3 160	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-479	-76	ET
Valutajustering ¹⁾	-	-13	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	3 199	3 071	ET
Kassaflöde per A- och B-aktie			
Resultat före skatt	4 599	561	159
Ej kassaflödespåverkande poster	-1 756	2 300	3 456
Betald skatt	-138	-154	-130
Utdelning hänförlig till D-aktier	-189	-189	-253
Kassaflöde	2 515	2 518	3 232
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,43	7,81	9,94
Nettoskuld			
Se sidan 15.			
Nettoskuld enligt EMTN-program			
Räntebärande skulder	35 343	31 846	30 343
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ²⁾	-6 771	-5 252	-8 030
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-3 482	-31	-
Likvida medel	-624	-25	-28
Nettoskuld enligt EMTN-program	24 467	26 537	22 285
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar			
Nettoskuld enligt EMTN-program	24 467	26 537	22 285
Totala tillgångar	82 915	73 505	73 410
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	30 %	36 %	30 %
Nettoskuld/EBITDA			
Nettoskuld	23 205	25 082	20 804
EBITDA rullande 12 månader	4 251	3 841	4 023
Nettoskuld/EBITDA	5,5 x	6,5 x	5,2 x
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA			
Nettoskuld	23 205	25 082	20 804
EBITDA, framåtriktad	4 487	4 091	4 256
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	5,2 x	6,1 x	4,9 x
Nettoskuld/totala tillgångar			
Nettoskuld	23 205	25 082	20 804
Totala tillgångar	82 915	73 505	73 410
Nettoskuld/totala tillgångar	28 %	34 %	28 %
Resultat per A- och B-aktie³⁾			
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	4 256	420	-13
Utdelning hänförlig till D-aktier	-189	-189	-253
Justerat resultat efter skatt	4 067	231	-266
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	12,01	0,72	-0,82

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	3 234	2 972	3 881
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-833	-698	-937
Utdelning från joint venture och intresseföretag	453	589	653
Finansiella kostnader inkl leasing	685	534	765
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	3 538	3 396	4 362
Räntetäckningsgrad	5,2 x	6,4 x	5,7 x
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Förvaltningsresultat	3 234	2 972	3 881
Finansnetto	567	352	550
Förvaltningsresultat före finansnetto	3 801	3 324	4 431
Räntetäckningsgrad	6,7 x	9,4 x	8,1 x
Soliditet			
Eget kapital	40 527	35 130	36 578
Totala tillgångar	82 915	73 505	73 410
Soliditet	49 %	48 %	50 %
Substansvärde (NAV)			
Eget kapital hänförligt till moder- bolagets ägare	39 726	35 130	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	72	-23	21
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 075	3 765	3 882
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 633	1 202	1 474
Substansvärde (NAV)	41 087	35 654	37 537
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	121,39	108,54	110,90
Säkerställda skulder/Totala tillgångar			
Säkerställda skulder	5 919	3 385	2 309
Totala tillgångar	82 915	73 505	73 410
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	7,1 %	4,6 %	3,0 %
Överskottsgrad			
Driftnetto	3 105	2 621	3 551
Hyresintäkter	3 678	3 160	4 293
Överskottsgrad	84 %	83 %	83 %

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

2) Avser börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag. Intresseföretag redovisas i balansräkningen enligt kapitalandelsmetoden.

3) IFRS-nyckeltal.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2024 uppgick till 4 767 000 kvadratmeter fördelat på 970 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se