

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2025

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – mars 2025

FÖRSTA KVARTALET 2025

- Hysesintäkterna ökade med 10 % till 1 307 miljoner kronor (1 185 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 6 % till 1 053 (994) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 6 % till 2,92 (2,75) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –17 (61) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 31 (197) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 878 (1 080) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 870 (905) miljoner kronor, motsvarande 2,38 (2,49) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 1 041 (955) miljoner kronor varav 849 (707) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2025

För 2025 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 4 400 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2024.

Nyckeltal i urval

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,92	2,75	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Förändring jämfört med föregående år, %	6	0	7	15	21	21	20
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,41	3,01	14,78	–0,82	7,75	30,04	10,78
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2024 föreslagen)	–	–	3,50	3,10	2,70	2,15	1,65
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,3	5,2	5,4	5,2	7,1	5,8	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,8	5,0	5,7	7,1	6,5	5,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41	42	42	41	45	42	43
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	64 040	59 814	65 874	57 061	52 682	46 067	37 548
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0	6,3
Avkastning på eget kapital, %	8,5	11,6	13,5	0,0	8,4	36,6	17,8

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 31–32.

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	13 %	15 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	9 %	17 %

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

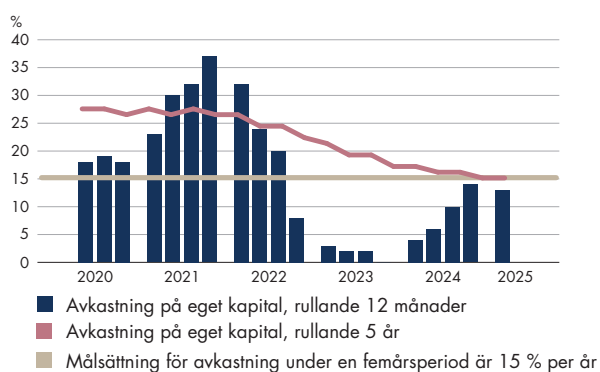
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

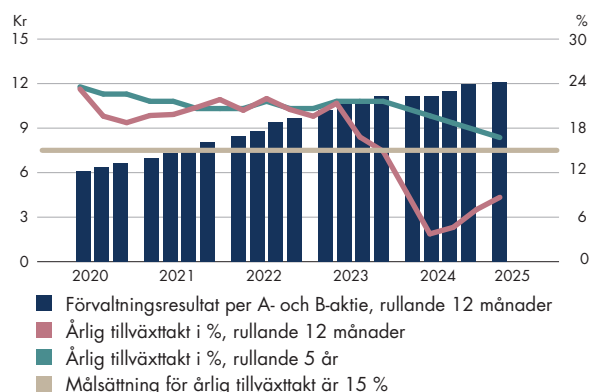
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar 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

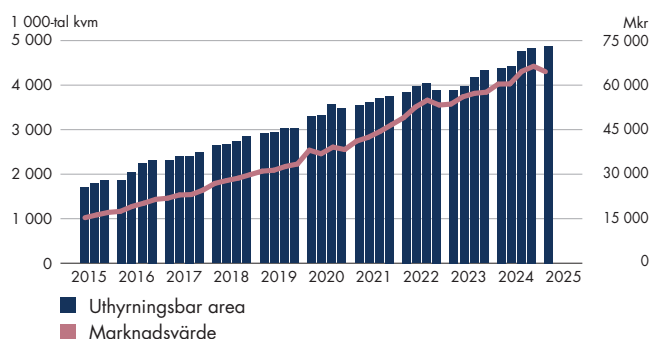
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

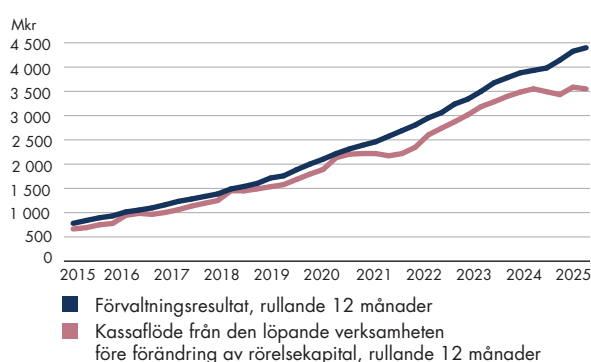
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

Ytterligare information om Sagax hållbarhetsarbete finns att läsa i Hållbarhetsrapporten i Sagax årsredovisning 2024.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under det första kvartalet har Sagax förvärvat fastigheten Femades 37 i sydvästra Barcelona. Den på fastigheten nyligen färdigställda byggnaden omfattar 9 000 kvadratmeter uthyrningsbar area med ett bedömt hyresvärde om motsvarande 13 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgick till 34 %.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2025. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år respektive ställningen vid periodens utgång föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 6 % till 1 053 (994) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknings av hyresintäkter samt högre förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 2,92 (2,75) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -17 (61) miljoner kronor, varav 50 (-95) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på fastigheter i joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 31 (197) miljoner kronor varav 34 (98) miljoner kronor avsåg värdeförändringar från joint venture och intresseföretag.

Periodens resultat uppgick till 894 (1 080) miljoner kronor varav 878 (1 080) miljoner kronor är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick därmed till 15 (-) miljoner kronor och är hänförligt till French Wholesale Properties, i vilket Sagax ägarandel uppgick till 77 % vid periodens slut.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 10 % till 1 307 (1 185) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Spanien, Finland och Benelux samt av indexuppräknings av hyresintäkter.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 1,2 % (4,9 %) exklusive valutaeffekter. De största procentuella ökningarna återfanns i segmenten Frankrike 3,5 % och Benelux 2,9 %. Den vägd inflationen under rapportperioden uppgick till 1,1 % (2,8 %) i årstakt.

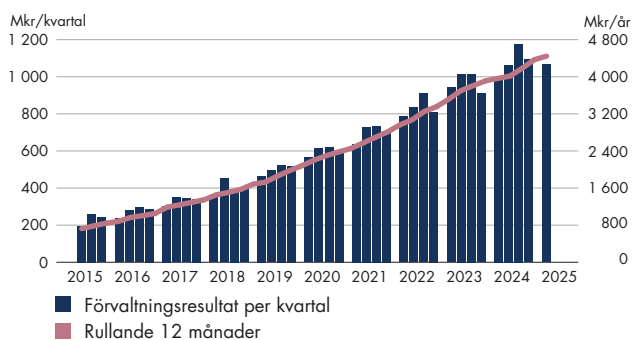
Övriga intäkter minskade till 4 (8) miljoner kronor och avsåg främst försäkringsersättning.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

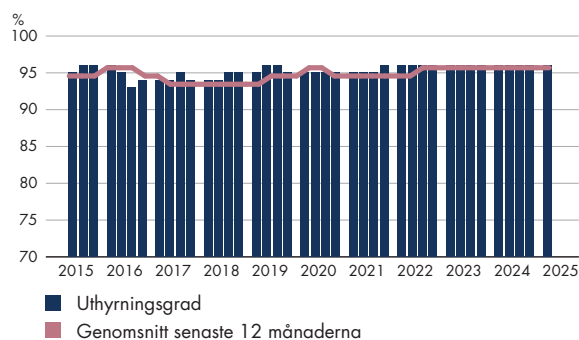
Belopp i miljoner kronor	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Hyresintäkter	1 307	1 185
Förvärv och avyttringar	-137	-25
Valutajustering ¹⁾	-	-4
Summa	1 170	1 156

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

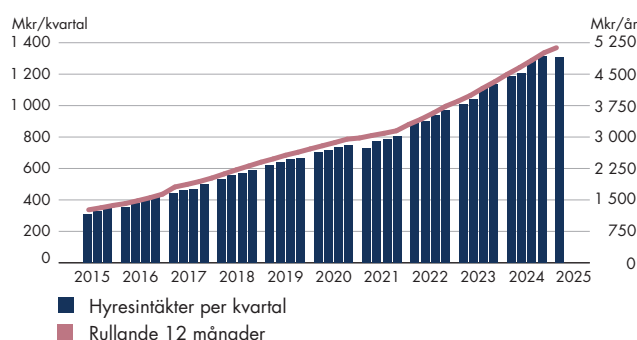
Förvaltningsresultat



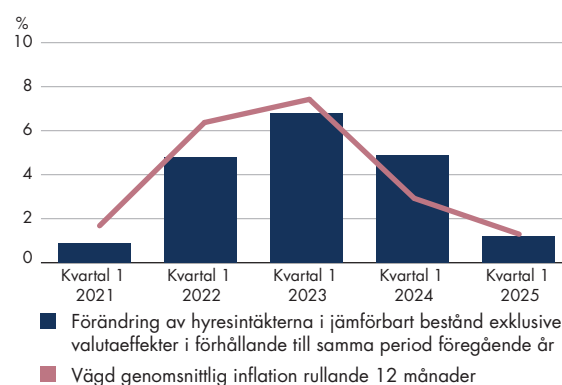
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 46 (49) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 53 (50) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade hyresrabatter ökade vakansvärdet med 3 (minskade med 3) miljoner kronor och uppgick till 43 (49) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärvade, avyttrade och utrang-
erade fastigheter under perioden minskade vakansvärdet med 9 (ökade med 6) miljoner kronor netto och valutakursförändring minskade vakansvärdet med 9 (ökade med 5) miljoner kronor. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 210 (189) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 224 (97) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 222 (87) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 1 (10) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 88 miljoner kronor under 2025. Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 23 (2) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 21 miljoner kronor sker under 2025. Det justerade vakansvärdet uppgick till 410 (283) miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-mar	2024 jan-dec
Ingående vakans respektive år	231	182
Inflyttningar	-53	-156
Avflyttningar	46	199
Förändring av lämnade rabatter	3	-11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	13	20
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-7
Utrangering av fastigheter	-21	-
Valutakursförändring	-9	4
Utgående vakansvärde	210	231
Uppsagt för omförhandling	1	5
Uppsagda avtal, ej avflyttat	222	196
Uthyrning, ej inflyttat	-23	-43
Justerat utgående vakansvärde	410	389

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 143 (148) miljoner kronor. Drifts- och underhållskostnader i jämförbart bestånd sjönk med 5,8 %, motsvarande 9 miljoner kronor jämfört med föregående år främst till följd av lägre kostnader för snöröjning, fastighets-
skötsel, el och uppvärmning. Den vägda inflationen under perioden uppgick till 1,1 % varför den reala kostnadssänkningen uppgick till 6,9 %, motsvarande 10 miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 73 (60) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader ökade till 30 (26) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. Motsvarande kostnader i jämförbart bestånd är lägre jämfört med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 47 (43) miljoner kronor, motsvarande 3,6 % (3,7 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 98 (97) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	38
Finland	29
Frankrike	12
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
2025	23	21	93	88
2026	3	1	35	120
2027	1	1	2	8
2028	-	-	2	6
>2028	-	-	-	-
Totalt	27	23	132	222

Vakanser 1 april 2025

Marknadssegment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 143	66	6 %	931 000	50 000	5 %
Finland	1 798	73	4 %	1 460 000	65 000	4 %
Frankrike	1 187	30	3 %	1 065 000	28 000	3 %
Benelux	683	17	3 %	714 000	8 000	1 %
Spanien	396	16	4 %	561 000	24 000	4 %
Tyskland	148	8	6 %	138 000	10 000	7 %
Övriga Europa	12	-	-	6 000	-	-
Totalt	5 366	210	4 %	4 876 000	186 000	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 287 (177) miljoner kronor varav förvaltningsresultat uppgick till 281 (238) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter till 50 (–95) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat till 34 (98) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 78 (64) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 18 (31) miljoner kronor, varav 12 (18) miljoner kronor avsåg ränteintäkter på börsnoterade obligationer.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder ökade till 240 (184) miljoner kronor. Ökningen beror på större räntebärande skuld till följd av fastighetsförvärv samt refinansiering till högre marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick till 2,5 % (2,2 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder uppgick till –9 (–9) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 99 % av marknadsvärdet externt värderade. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering. Fastigheternas värdeförändring uppgick till –67 (156) miljoner kronor varav orealiserad värdeförändring uppgick till –67 (152) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till 0 (4) miljoner kronor. Av den orealiserade värdeförändringen var –14 (115) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –53 (37) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. För ytterligare information se sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –2 (99) miljoner kronor och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Omvärdering av finansiella instrument i joint venture uppgick till –13 (75) miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 10 (25) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 110 (107) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 63 (33) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 47 (74) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 184 (4 101) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 153 (155) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 870 (905) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –148 (–406) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –1 116 (–1 025) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 234 (511) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –160 (–13) 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 29 (28) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2025

För 2025 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 4 400 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2024.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

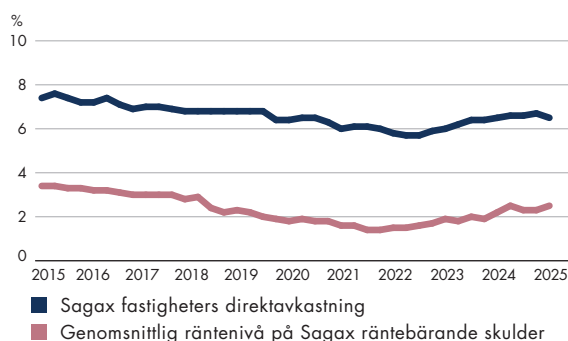
Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2025	1 jan 2025
Hyresvärde	5 366	5 553
Vakans	-210	-231
Hyresintäkter	5 156	5 323
Fastighetskostnader	-873	-909
Driftnetto	4 283	4 414
Central administration	-191	-187
Joint venture och intresseföretag	1 207	1 162
Finansnetto	-899	-859
Leasingkostnader	-36	-36
Förvaltningsresultat	4 365	4 494
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	57	61
Skatt	-698	-764
Resultat efter skatt	3 666	3 730
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 609	3 669
– varav ägare av D-aktier	253	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 357	3 416
Framåtriktad direktavkastning, %	6,6	6,7
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,3	5,1

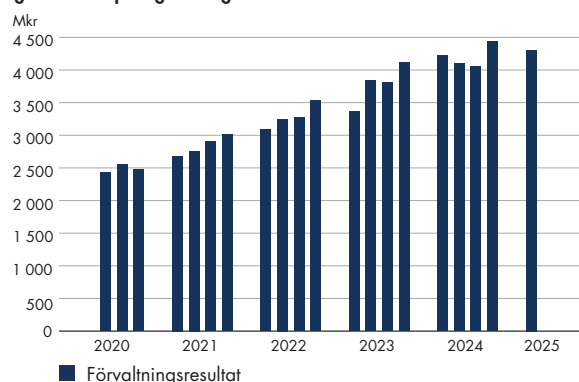
Direktavkastning och låneränta



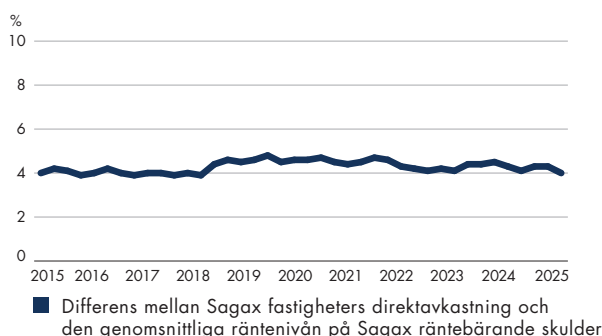
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste 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 baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 16 % (17 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 10,85 kronor, vilket innebär en 5,5 % lägre kurs jämfört med den på 11,49 kronor som användes vid beräkning av intjäningsförmågan per 1 januari 2025. Per 1 april 2025 genererades 79 % av Sagax hyresvärde i euro. Exklusive valutaeffekter steg intjäningsförmågans hyresvärde och driftnetto under perioden med 1,1 % respektive 1,6 %.

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

Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt aktuell intjäningsförmåga



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 31 mars 2025 omfattade fastighetsbeståndet 989 (911) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 876 000 (4 386 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 366 (5 026) respektive 5 156 (4 837) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

FASTIGHETSFÖRVARV

Sagax har under kvartalet investerat 1 052 (985) miljoner kronor varav 849 (707) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Antalet förvärvade fastigheter uppgick till 9 (10).

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Totalt 203 (278) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 45 (54) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 79 (143) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 64 (57)

miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 14 (24) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 6 (11) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

Under kvartalet har 3 (2) fastigheter till ett redovisat värde om 12 (30) miljoner kronor avyttrats.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,6 % (6,5 %). Framått-riktad direktavkastning uppgick till 6,6 % (6,7 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2025

Marknadssegment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	15 217	24 %	16 300	128	931 000	50 000	1 143	94 %	1 077
Finland	18 414	29 %	12 600	247	1 460 000	65 000	1 798	96 %	1 725
Frankrike	13 930	22 %	13 100	311	1 065 000	28 000	1 187	97 %	1 157
Benelux	8 991	14 %	12 600	158	714 000	8 000	683	97 %	666
Spanien	5 649	9 %	10 100	128	561 000	24 000	396	96 %	380
Tyskland	1 724	3 %	12 500	15	138 000	10 000	148	94 %	140
Övriga Europa	117	0 %	18 100	2	6 000	–	12	100 %	12
Totalt	64 040	100 %	13 100	989	4 876 000	186 000	5 366	96 %	5 156

Fastighetsinvesteringar januari–mars 2025

	Fastighetsförvärv, mkr	Fastighetsförvärv, antal fastigheter	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel av totala investeringar	Avyttringar, mkr	Avyttringar, antal fastigheter	Nettoinvesteringar, mkr
Sverige	–	–	108	108	10 %	–	–	108
Finland	–	–	49	49	5 %	–1	1	48
Frankrike	170	3	19	189	18 %	–11	2	178
Benelux	200	1	19	219	21 %	–	–	219
Spanien	423	4	8	431	41 %	–	–	431
Tyskland	56	1	1	56	5 %	–	–	56
Totalt	849	9	203	1 052	100 %	–12	3	1 041

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 2 632 (2 465) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 625 (2 459) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 91 % (91 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 7 (5) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % (7 %) 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 årshyra fördelades vid kvartalets slut på 1 472 hyresgäster. Av tabellen nedan framgår att 70 % av koncernens årshyra utgjordes

av hyresgäster som var och en stod för mindre än 1 % av koncernens årshyra, 11 % av Sagax årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för 1–2 % av koncernens årshyra och 19 % av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mer än 2 % av koncernens årshyra. De 6 största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxterkoncernen, Groupe Colas, Kesko, Metro France och Nokia samt verksamheter med statligt och kommunalt ägande.

Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin stod för 17 % (17 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod 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 50 % av årshyran förfaller år 2029 eller senare. Mellan åren 2025 och 2028 förfaller årligen 10–16 % av årshyran.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	–	–	–	–	–
1–2 %	475	9	7	68	6
< 1 %	4 681	91	2 625	2	5
Totalt	5 156	100	2 632	2	5

Fördelning av hyresgäster

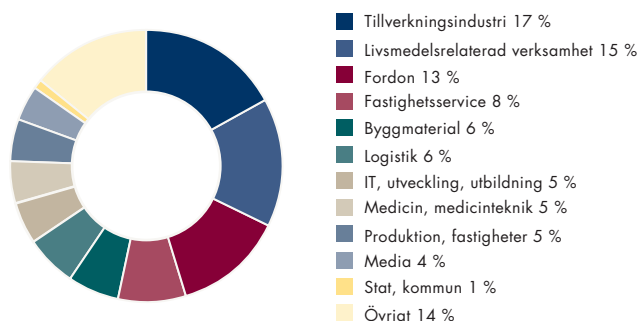
Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2 %	961	19	6	192	87	7
1–2 %	572	11	8	125	27	6
< 1 %	3 623	70	1 458	2 315	3	4
Totalt	5 156	100	1 472	2 632	4	5

1) Bolag inom samma koncern eller med statligt och kommunalt ägande är upptagna som en hyresgäst.

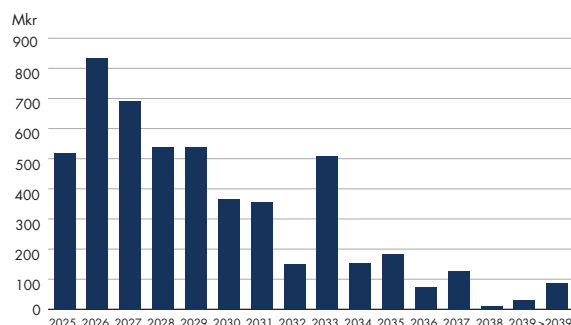
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2025	700	436 000	512	10 %
2026	649	763 000	833	16 %
2027	430	685 000	691	13 %
2028	304	456 000	539	10 %
2029	138	495 000	540	10 %
> 2029	411	1 855 000	2 041	40 %
Totalt	2 632	4 690 000	5 156	100 %

Fördelning av kontrakterad årshyra



Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS® redovisningsstandarder. 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 989 (911) fastigheter fastställdes per 31 mars 2025 till 64 040 (59 814) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med -2 807 (1 646) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -67 (152) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om -0,1 % (0,3 %). Under samma period var den vägda inflationen 0,5 % (0,8 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till -0,6 % (-0,6 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var -14 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -53 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Det vägda direktavkastningskravet var oförändrat jämfört med det föregående kvartalet och uppgick till 6,40 %.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2024	65 874	983
Förvärv av fastigheter	849	9
Investeringar i befintligt bestånd	203	-
Avyttring/utrangering av fastigheter	-12	-3
Omräkningseffekt valuta	-2 807	-
Orealiserad värdeförändring	-67	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2025	64 040	989
Förvärvade ej tillrädda fastigheter	-	-

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2025
Uthyrningar/omförhandlingar	71
Avflyttningar/omförhandlingar	-84
Allmän marknadsvärdeförändring	-53
Totalt	-67

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 99 % av fastighetsvärdet har per 31 mars 2025 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering.

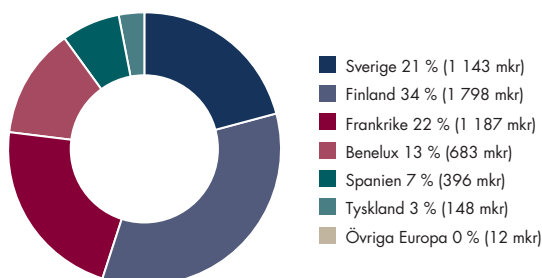
Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se not 13 i Sagax årsredovisning för 2024.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

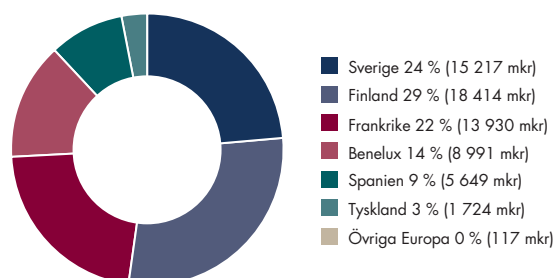
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,3–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,3–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,3–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöde och restvärden uppgick till 8,2 % (7,8 %) respektive 8,2 % (8,0 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,5 %).

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 bedömts som attraktiva för Sagax där bolaget inte är aktivt. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 8 003 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 845 (3 424) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 15 438 (13 295) miljoner kronor varav 97 % bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB Söderport Property Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under perioden bidrog investeringarna i joint venture och intresseföretag med sammanlagt 281 (238) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 111 (175) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 50 (–95) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till 34 (98) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 196 (88) 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 1 181 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 mars 2025.

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

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 20,5 % av rösterna och 15,2 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 179 (2 898) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 526 (2 145) miljoner kronor per 31 mars 2025.

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 557 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 23,7 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 357 miljoner kronor per 31 mars 2025. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Nyfosa AB (Nyfosa)

Sagax äger aktier motsvarande 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 942 (4 699) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 829 (2 745) miljoner kronor per 31 mars 2025.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 492 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 38,8 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 868 miljoner kronor per 31 mars 2025. 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 1 392 (912) miljoner kronor och det redovisade värdet till 1 011 (736) miljoner kronor per 31 mars 2025.

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 183 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 10,1 miljarder kronor och ett hyresvärde om 894 miljoner kronor per 31 mars 2025. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2025, jan-mar	2024, jan-mar	2025, jan-mar	2024, jan-mar	2025, jan-mar	2024, jan-mar
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	27	-6	100	58	4	7
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	80	74	57	50	6	6
Hyresintäkter, mkr	1 283	1 283	274	274	25	24
Förvaltningsresultat, mkr	628	590	115	100	12	12
Periodens resultat, mkr	447	367	200	101	8	14
	31 mar 2025	31 mar 2024	31 mar 2025	31 mar 2024	31 mar 2025	31 mar 2024
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 888	4 615	2 702	2 686	286	280
Antal fastigheter	474	487	86	86	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	84 655	84 236	14 838	14 434	1 483	1 481
Uthyrningsbar area, kvm	2 427 000	2 446 000	778 000	773 000	184 000	184 000
Hyresduration, år	9,0	9,4	3,7	4,0	6,4	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	94	96	100	100
Räntebärande skulder, mkr	49 775	50 876	7 707	7 462	844	843
Kapitalbindning, år	5,1	5,4	2,8	3,7	2,8	3,8
Räntebindning, år	4,7	5,1	2,0	2,5	1,9	2,7
Marknadsvärde för derivat, mkr	-382	-357	-37	-7	-	-

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 mars 2025 till 41 872 (38 045) miljoner kronor. Under första kvartalet 2025 har eget kapital huvudsakligen ökat till följd av ett totalresultat om 69 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 33 604 (32 038) miljoner kronor motsvarande 33 764 (32 179) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 31 849 (30 355) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har påverkat de räntebärande skulderna med –1 856 (1 122) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 26 712 (23 789) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av skulder till banker om 5 512 (5 924) miljoner kronor samt företagscertifikat om 1 380 (2 325) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 85 % (83 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,6 (5,8) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 41 % (42 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 5,3 (5,2) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 5,3 (4,9) gånger framåtriktad EBITDA.

Totalt har 6 164 (4 003) miljoner kronor upptagits i lån och 5 842 (3 443) miljoner kronor amorterats under kvartalet. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 24 165 (22 105) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,4 (2,7) år respektive 3,7 (3,4) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,5 % (2,2 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Av Sagax räntebärande skulder exklusive företagscertifikat löper 26 712 (23 790) miljoner kronor, motsvarande 79 % (74 %), med fast ränta. Bolaget hade ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 3 915 (2 720) miljoner kronor motsvarande 12 % (8 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 31 mars 2025 uppgick till –4 958 (–6 516) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 11 585 (10 757) miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2025

Förfalloår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta ²⁾	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2025	2 998	3,4 %	9 %	140	0 %
2026	3 255	1,6 %	10 %	3 522	10 %
2027	4 985	1,8 %	15 %	4 448	13 %
2028	6 336	1,3 %	19 %	7 538	22 %
2029	7 512	1,9 %	22 %	9 437	28 %
> 2029	8 679	4,2 %	26 %	8 679	26 %
Summa/ genomsnitt	33 764	2,5 %	100 %	33 764	100 %

1) Inklusive derivat.

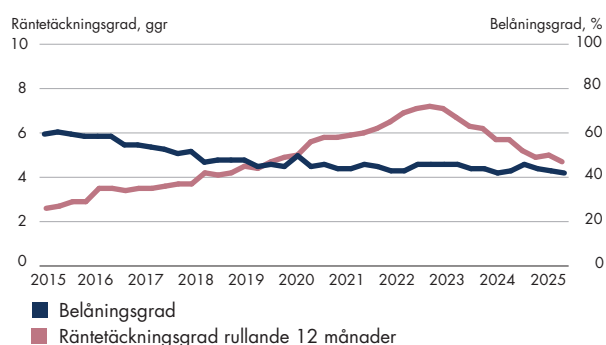
2) I den genomsnittliga räntan för 2025 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

Nettoskuld

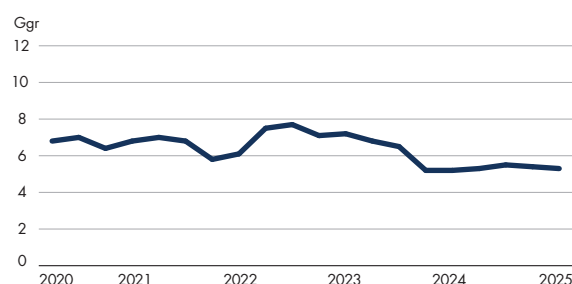
Belopp i miljoner kronor	2025 31 mar	2024 31 mar
Räntebärande skulder	33 604	32 038
Räntebärande tillgångar	–306	–761
Börsnoterade instrument ¹⁾	–9 006	–9 157
Likvida medel	–127	–15
Nettoskuld	24 165	22 105

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 31 mars 2025

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2022–2026	Fast ränta	300	300	1,8 %	1,6 %	2026-02-24	XS2447539060
2020–2027	Fast ränta	375	370	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
2025–2032	Fast ränta	300	297	4,2 %	4,0 %	2032-03-13	XS3025210694
Summa/genomsnitt		2 475	2 462	2,3 %	2,1 %		

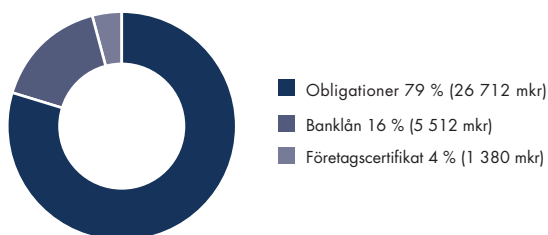
Derivatavtal 31 mars 2025

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2025	Marknadsvärde 31 dec 2024	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 915	4	–58	–71	13
Summa/genomsnitt	3 915	4	–58	–71	13

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	31 mar 2025	31 dec 2024
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, stable outlook	Baa2, stable outlook
Nettoskuld/totala tillgångar	< 65 %	30 %	30 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	5,6 x	6,5 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	6 %	6 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



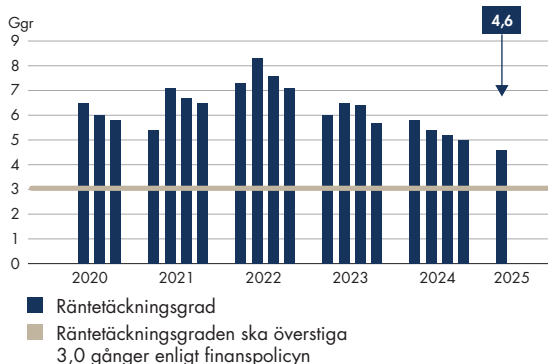
FINANSPOLICY

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

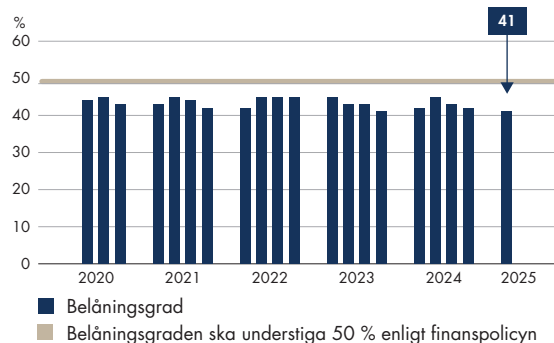
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

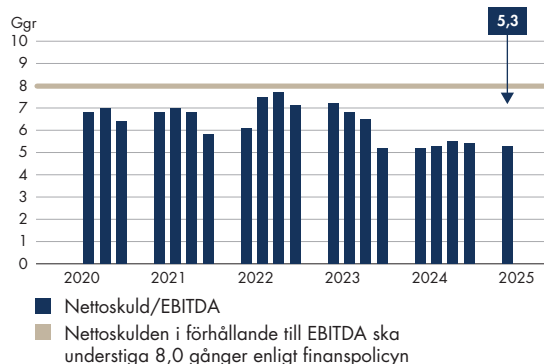
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 535 (539) miljoner kronor.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 624 (753) miljoner kronor och bestod av börsnoterade obligationer.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 648 (646) miljoner kronor vid periodens utgång och bestod huvudsakligen av hyresfordringar om 322 (315) miljoner kronor varav förfallna hyresfordringar uppgick till 28 (25) miljoner kronor.

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 1 150 (898) miljoner kronor vid periodens utgång och bestod huvudsakligen av förutbetalda hyresintäkter om 674 (581) miljoner kronor samt av upplupna räntekostnader om 309 (139) miljoner kronor.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 28 781 (23 907) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 75 308 (99 284) 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.

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 optionsprograms inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen enligt fastighetsindex bestående av fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista under respektive treårsperiod.

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 12,12 (11,15) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien motsvarade en multipel om 17,4 (25,3) gånger.

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 108,21 (99,35) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 125,30 (115,45) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 195 % (284 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 168 % (245 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

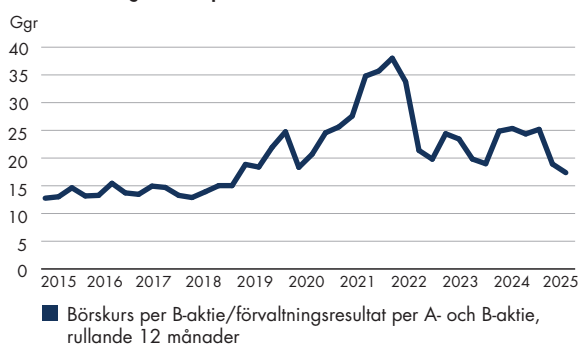
Nyckeltal per B-aktie

	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	210,60	282,40	226,20	277,40	236,50	305,00	169,60
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	12,12	11,15	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	9,75	10,00	9,85	9,94	8,68	6,58	6,09
Eget kapital efter utspädning, kr	108,21	99,35	107,91	95,01	91,20	83,84	55,09
Substansvärde, kr	125,30	115,45	125,23	110,90	106,61	97,92	66,38
Börskurs/förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	17,4	25,3	18,9	24,9	24,4	38,2	25,6
Börskurs/kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	21,6	28,3	23,0	27,9	27,3	46,4	27,9
Börskurs/eget kapital, %	195	284	210	292	259	364	308
Börskurs/substansvärde, %	168	245	181	250	222	311	255

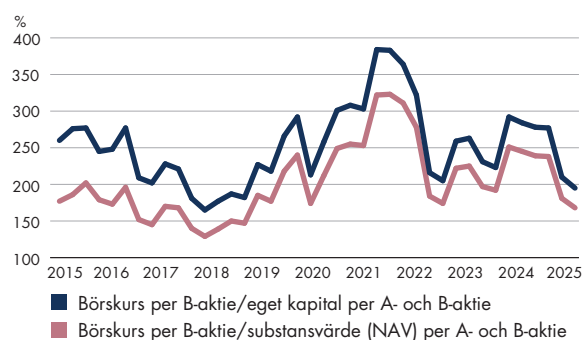
1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 mar 2025	31 mar 2024	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
A-aktier	209,00	281,00	2	1	0	0
B-aktier	210,60	282,40	35	32	100	101
D-aktier	32,30	29,90	73	63	12	9

Aktieägarstruktur 31 mars 2025¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare	Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare	Röstandel
1–500	20 335	Privatpersoner bosatta i Sverige	26 832	14 %	Sverige	27 551	83 %
501–1 000	2 523				USA	98	6 %
1 001–2 000	2 049	Privatpersoner bosatta utomlands	337	1 %	Norge	185	2 %
2 001–5 000	1 850				Nederländerna	15	1 %
5 001–10 000	781	Företag/institutioner i Sverige	720	70 %	Finland	158	1 %
10 001–50 000	891				Övriga	774	7 %
50 001–	352	Okänd ägartyp	–	4 %			
Totalt	28 781	Totalt	28 781	100 %	Totalt	28 781	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 mars 2025

	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 %
Vanguard	–	9 413 726	7 751 311	3,7 %	2,4 %
Avanza Pension	48 148	972 581	15 208 023	3,5 %	2,4 %
Fjärde AP-fonden	821 630	8 006 263	4 387 842	2,8 %	2,9 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 967 931	1 143 585	2,8 %	1,9 %
SEB Investment Management	–	12 428 445	–	2,7 %	1,8 %
Handelsbanken Fonder	–	9 255 900	2 796 054	2,6 %	1,7 %
BlackRock	–	10 263 694	56 777	2,2 %	1,5 %
Lannebo Kapitalförvaltning	–	9 639 684	–	2,1 %	1,4 %
Tredje AP-fonden	–	8 719 384	–	1,9 %	1,2 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Carnegie Fonder	–	7 815 708	–	1,7 %	1,1 %
Norges Bank Investment Management	–	4 026 824	2 592 275	1,4 %	0,9 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Andra AP-fonden	–	5 904 391	–	1,3 %	0,8 %
Cliens Fonder	–	5 493 000	–	1,2 %	0,8 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	4 289 629	–	1,0 %	1,3 %
Nordea Fonder	–	4 190 277	–	0,9 %	0,6 %
Folksam	–	4 038 338	–	0,9 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	21 348 087	210 607 750	47 393 754	59,9 %	67,1 %
Övriga aktieägare	5 110 507	101 358 115	78 867 575	39,7 %	32,9 %
Delsumma	26 458 594	311 965 865	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 458 594	313 965 865	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 353 565	100 931 225	6 311 228	27,3 %	44,2 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 458 594	1,0	26 458 594,00	38 %	6 %
B-aktier	313 965 865	0,1	31 396 586,50	45 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 685 788		70 481 313,40	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt IFRS redovisningsstandarder 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 2024, 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 99 % av fastighetsvärdet per 31 mars 2025 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med osäkerhet.

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2025, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 13 968 (13 017) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 33 % (34 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 31 mars motsvarade 1 euro 10,85 (11,53) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,45 (1,55) kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,23 (11,28) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,51 (1,51) 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 styrelseledamöten 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	2025 31 mar	2024 31 mar
Förvaltningsfastigheter	4 489	3 956
Övriga tillgångar	129	155
Summa tillgångar	4 619	4 111
Räntebärande skulder	2 936	2 634
Övriga skulder	396	349
Summa skulder	3 331	2 983
Nettoexponering	1 288	1 129

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-12 808	-6 404	-	6 404	12 808
Belåningsgrad, %	48	44	41	38	35

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	87	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3	4,6	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 719/+1 875
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	- 970/+993
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 569/-2 565
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-331/+334

Känslighetsanalys per 31 mars 2025¹⁾

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	-5/+5	-4/+4	-4/+4
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-17/+17	-15/+15	-15/+15
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+238/-238	+196/-196	+1 397/-1397
Ändrad hyresnivå vid kontraktstförfall 2025	+/-10 %	+51/-51	+43/-43	+43/-43

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.

Nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,6	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0	6,3
Överskottsgrad, %	81	81	84	83	82	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	97	96	97	95	96	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96	95
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	4 876	4 386	4 834	4 331	3 895	3 759	3 480
Antal fastigheter vid periodens utgång	989	911	983	903	751	673	673
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6,3	6,3	6,7	6,4	5,7	5,9	6,6
Avkastning på eget kapital, %	8,5	11,6	13,5	0,0	8,4	36,6	17,8
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,2	2,3	1,9	1,7	1,4	1,8
Räntebindning inkl. derivat, år	3,4	2,7	2,9	2,8	3,2	4,0	3,4
Kapitalbindning, år	3,7	3,4	3,1	3,1	3,7	4,3	3,4
Soliditet, %	51	50	50	50	46	50	48
Belåningsgrad, %	41	42	42	41	45	42	43
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,3	4,9	5,1	4,9	6,5	5,4	6,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,3	5,2	5,4	5,2	7,1	5,8	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,8	5,0	5,7	7,1	6,5	5,7
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	5,6	7,2	6,5	8,1	12,7	9,4	6,4
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	210,60	282,40	226,20	277,40	236,50	305,00	169,60
Substansvärde (NAV), kr	125,30	115,45	125,23	110,90	106,61	97,92	66,38
Eget kapital, kr	108,22	99,39	107,92	95,05	91,33	83,93	55,19
Eget kapital efter utspädning, kr	108,21	99,35	107,91	95,01	91,20	83,84	55,09
Resultat, kr	2,41	3,01	14,78	-0,82	7,76	30,09	10,80
Resultat efter utspädning, kr	2,41	3,01	14,78	-0,82	7,75	30,04	10,78
Förvaltningsresultat, kr	2,92	2,75	11,95	11,17	9,71	8,01	6,63
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,92	2,75	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Kassaflöde, kr	2,38	2,49	9,85	9,95	8,69	6,59	6,10
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,38	2,49	9,85	9,94	8,68	6,58	6,09
Utdelning per aktie, kr (2024 föreslagen)	-	-	3,50	3,10	2,70	2,15	1,65
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	338,4	338,3	338,4	338,3	318,0	317,7	317,3
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	338,5	338,5	338,4	338,5	318,5	318,0	317,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,4	338,3	338,4	324,8	317,8	317,5	317,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,5	338,5	338,5	325,1	318,3	318,0	317,7
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,30	29,90	30,95	28,00	26,70	33,40	32,05
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2024 föreslagen)	-	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	125,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,2	118,4

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 31–32.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	1 307	1 185	4 994	5 116
Övriga intäkter	4	8	69	65
Driftskostnader	-110	-113	-357	-354
Underhållskostnader	-33	-35	-126	-124
Fastighetsskatt	-73	-60	-272	-285
Övriga fastighetskostnader	-30	-26	-117	-121
Driftnetto	1 064	960	4 191	4 295
Central administration	-47	-43	-187	-191
Resultat från joint venture och intresseföretag	287	177	783	893
– varav förvaltningsresultat	281	238	1 108	1 151
– varav värdeförändringar	84	3	-69	12
– varav skatt	-78	-64	-256	-270
Finansiella intäkter	18	31	162	149
Finansiella kostnader	-240	-184	-912	-968
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-9	-9	-36	-36
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	1 073	932	4 001	4 142
– varav förvaltningsresultat	1 067	994	4 326	4 399
– varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 053	994	4 296	4 355
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	–	4	-17	-21
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-67	152	563	344
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–	–	-17	-17
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-2	99	1 202	1 100
Resultat före skatt	1 004	1 187	5 732	5 548
Uppskjuten skatt	-47	-74	-264	-237
Aktuell skatt	-63	-33	-194	-224
Periodens resultat	894	1 080	5 274	5 087
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	878	1 080	5 255	5 053
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	15	–	19	34
Övrigt totalresultat				
Poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-1 476	718	642	-1 552
Andel övrigt totalresultat för joint venture	-26	-49	9	32
Omräkningseffekter säkringsredovisning	659	-272	-240	692
Skatt på poster som kan komma att återföras	19	-10	-8	21
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-825	387	404	-808
Totalresultat för perioden	69	1 467	5 678	4 280
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	101	1 467	5 646	4 280
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-32	–	32	0
Resultat per A- och B-aktie, kr	2,41	3,01	14,78	14,18
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,41	3,01	14,78	14,18
Resultat per D-aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	338,4	338,3	338,4	338,5
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,5	338,5	338,5	338,4
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Förvaltningsfastigheter	64 040	59 814	65 862
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	–	12
Leasingavtal nyttjanderätt	535	539	546
Joint venture och intresseföretag	15 438	13 295	15 170
Uppskjutna skattefordringar	153	155	163
Derivat	–	3	–
Räntebärande finansiella fordringar	246	238	230
Övriga anläggningstillgångar	85	90	91
Summa anläggningstillgångar	80 497	74 134	82 073
Börsnoterade instrument	624	753	625
Räntebärande kortfristiga fordringar	61	523	129
Övriga omsättningstillgångar	648	646	574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	588	574	356
Kassa och bank	127	15	287
Summa omsättningstillgångar	2 047	2 511	1 971
Summa tillgångar	82 545	76 645	84 044
Eget kapital	41 872	38 045	41 803
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	830	–	862
Långfristiga räntebärande skulder	28 583	24 646	30 002
Uppskjutna skatteskulder	4 184	4 101	4 289
Derivat	58	–	71
Långfristiga leasingskulder ¹⁾	487	493	498
Övriga långfristiga skulder	354	332	357
Summa långfristiga skulder	33 667	29 572	35 216
Företagscertifikat	1 380	2 325	456
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 641	5 067	4 676
Kortfristiga leasingskulder ¹⁾	48	46	48
Övriga kortfristiga skulder	787	690	612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 150	898	1 231
Summa kortfristiga skulder	7 005	9 027	7 024
Summa eget kapital och skulder	82 545	76 645	84 044

¹⁾ Jämförelsetal per 31 mars 2024 och 31 december 2024 avseende kort- och långfristiga leasingskulder är uppdaterade. Långfristiga leasingskulder har minskat med 46 miljoner kronor respektive 48 miljoner kronor. Kortfristiga leasingskulder har ökat med motsvarande belopp.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	1 004	1 187	5 732	5 548
Betald skatt	-53	-32	-162	-183
Utdelning från joint venture och intresseföretag	111	175	477	414
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändringar på finansiella instrument	2	-99	-1 184	-1 083
Värdeförändringar på fastigheter	67	-156	-546	-323
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-287	-177	-783	-892
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	21	13	56	64
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	4	-6	-4	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	870	905	3 586	3 551
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	163	151	196	207
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-310	-557	-431	-185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722	499	3 351	3 574
Förvärv av fastigheter	-849	-707	-4 853	-4 996
Avyttring av fastigheter	12	30	127	109
Investeringar i befintliga fastigheter	-203	-278	-1 129	-1 054
Förvärv av finansiella instrument	-	-15	-101	-86
Avyttring av finansiella instrument	65	15	683	733
Investeringar i joint venture och intresseföretag	-132	-96	-442	-477
Förändring av lån till joint venture och intresseföretag	-15	-11	-54	-58
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-2	-2	-51	-51
Minskning av övriga anläggningstillgångar	7	39	88	56
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 116	-1 025	-5 732	-5 824
Nyemission av B-aktier	-	-	15	15
Utbetald utdelning till aktieägare	-63	-63	-1 301	-1 301
Incitamentsprogram	-	-	-4	-4
Upptagna lån	6 164	4 003	13 405	15 565
Amorterade lån	-5 842	-3 443	-9 683	-12 082
Minskning av övriga långfristiga skulder	-25	-3	-24	-46
Ökning av övriga långfristiga skulder	-	17	181	164
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	52	52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	234	511	2 639	2 362
Periodens kassaflöde	-161	-14	258	111
Kursdifferens i likvida medel	1	1	1	1
Förändring av likvida medel	-160	-13	259	112
Likvida medel vid periodens ingång	287	28	28	15
Likvida medel vid periodens utgång	127	15	287	127

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2023	817	7 746	1 177	26 838	36 578	–	36 578
Periodens resultat januari–mars 2024	–	–	–	1 080	1 080	–	1 080
Övrigt totalresultat januari–mars 2024	–	–	387	–	387	–	387
Totalresultat för perioden	–	–	387	1 080	1 467	–	1 467
Eget kapital 31 mars 2024	817	7 746	1 564	27 918	38 045	–	38 045
Periodens resultat april–december 2024	–	–	–	4 175	4 175	19	4 194
Övrigt totalresultat april–december 2024	–	–	4	–	4	13	17
Totalresultat för perioden	–	–	4	4 175	4 179	32	4 211
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	0	15	–	–	15	–	15
Aktieutdelning	–	–	–	–1 301	–1 301	–	–1 301
Transaktioner med aktieägare	0	15	–	–1 301	–1 287	–	–1 287
<i>Övriga transaktioner</i>							
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1	–	–1
Inlösen incitamentsprogram	–	–13	–	–	–13	–	–13
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Överföring till övrigt tillskjutet kapital	–	2 179	–	–2 179	–	–	–
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	10	–	–	10	–	10
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	830	830
Övriga transaktioner	–	2 175	–	–2 170	4	830	834
Eget kapital 31 december 2024	817	9 935	1 568	28 621	40 941	862	41 803
Periodens resultat januari–mars 2025	–	–	–	878	878	15	894
Övrigt totalresultat januari–mars 2025	–	–	–777	–	–777	–47	–825
Totalresultat för perioden	–	–	–777	878	101	–32	69
Eget kapital 31 mars 2025	817	9 935	791	29 499	41 043	830	41 872

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	31	30	139
Administrationskostnader	-34	-34	-136
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-3	-4	3
Resultat från andelar i koncernföretag	-	400	1 182
Resultat från andelar i joint venture	-	-	122
Finansiella intäkter	190	243	1 054
Finansiella kostnader	-243	-113	-732
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-56	525	1 629
Bokslutsdispositioner	-	-	-52
Skatter	-	-	-45
Periodens resultat	-56	525	1 531

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Fordringar på koncernföretag	1 755	1 918	2 097
Övriga finansiella anläggningstillgångar	19 835	15 581	17 118
Summa anläggningstillgångar	21 592	17 501	19 216
Fordringar på koncernföretag	27 359	24 489	26 034
Övriga omsättningstillgångar	22	18	18
Kassa och bank	-	-	172
Summa omsättningstillgångar	27 381	24 507	26 223
Summa tillgångar	48 973	42 008	45 440
Bundet eget kapital	966	966	966
Fritt eget kapital	10 189	10 556	10 263
Eget kapital	11 155	11 522	11 229
Obeskattade reserver	11	13	11
Långfristiga räntebärande skulder	12 617	4 197	9 936
Skulder till koncernföretag	18 264	18 268	18 252
Uppskjutna skatteskulder	6	5	6
Summa långfristiga skulder	30 887	22 470	28 194
Kortfristiga räntebärande skulder	1 427	2 462	456
Skulder till koncernföretag	5 196	5 427	5 200
Övriga kortfristiga skulder	297	113	350
Summa kortfristiga skulder	6 920	8 003	6 006
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	48 973	42 008	45 440

Segmentinformation

Marknadssegment	Hyresintäkter		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	265	264	215	217	8	-149	-	-	224	67
Finland	450	445	355	343	-157	153	-	2	197	497
Frankrike	291	203	236	164	35	154	-	3	271	321
Benelux	173	158	155	144	22	-39	-	-	177	105
Spanien	90	84	82	77	38	37	-	-	121	114
Tyskland	35	28	34	27	-12	-2	-	-	22	25
Övriga Europa	3	3	2	3	-2	-2	-	-	1	1
Ej fördelat	-	-	-16	-16	-	-	-	-	-16	-16
Totalt	1 307	1 185	1 064	960	-67	152	-	4	997	1 116

Marknadssegment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2025 31 mar	2024 31 mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	15 217	14 681	108	182	-	-	-	-
Finland	18 414	19 457	49	47	-	394	-1	-19
Frankrike	13 930	10 415	19	19	170	55	-11	-11
Benelux	8 991	8 796	19	21	200	27	-	-
Spanien	5 649	4 995	8	9	423	230	-	-
Tyskland	1 724	1 343	1	-	56	-	-	-
Övriga Europa	117	126	-	-	-	-	-	-
Totalt	64 040	59 814	203	278	849	707	-12	-30

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS redovisningsstandards i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända IFRS redovisningsstandards. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2024 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 ska tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har ännu inte antagit denna standard. Koncernen har ännu inte utvärderat klart effekterna av IFRS 18.

Det föreligger inga andra förändringar av redovisningsstandards som ännu inte trätt i kraft och som förväntas ha någon väsentlig inverkan på Sagax redovisning.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

NOT 2 VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 27 i årsredovisningen för 2024. Inga materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2024.

NOT 3 HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 14 april 2025 pressmeddelades att Sagax genom 4 separata transaktioner har förvärvat 6 fastigheter i Barcelona och 1 fastighet i Madrid för motsvarande 830 miljoner kronor, varav 4 fastigheter motsvarande 445 miljoner kronor har tillträtts efter rapportperiodens utgång.

Den 2 maj 2025 pressmeddelades att Sagax genom 2 separata transaktioner har förvärvat 3 fastigheter för motsvarande 570 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 80 400 kvadratmeter och 196 200 kvadratmeter mark, varav 183 200 kvadratmeter upplåts med tomträtt. Årshyran uppgår till motsvarande 60 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 93 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 3,2 år. Av förvärven har motsvarande 505 miljoner kronor tillträtts. Återstående 65 miljoner kronor beräknas tillräddas under det andra kvartalet 2025. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Benelux (505 miljoner kronor) samt Frankrike (65 miljoner kronor).

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 8 maj 2025
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 maj 2025, klockan 11.00, CEST.

KALENDARIUM

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Delårsrapport januari – juni 2025	14 juli 2025
Delårsrapport januari – september 2025	24 oktober 2025

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

Juni 2025¹⁾

- | | |
|--|--------------|
| ■ Sista dag för handel med rätt till utdelning | 26 juni 2025 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 30 juni 2025 |

September 2025¹⁾

- | | |
|--|-------------------|
| ■ Sista dag för handel med rätt till utdelning | 26 september 2025 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 30 september 2025 |

December 2025¹⁾

- | | |
|--|------------------|
| ■ Sista dag för handel med rätt till utdelning | 23 december 2025 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 30 december 2025 |

Mars 2026¹⁾

- | | |
|--|--------------|
| ■ Sista dag för handel med rätt till utdelning | 27 mars 2026 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 31 mars 2026 |

¹⁾ Avser av styrelsen föreslagna datum.

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 redovisningsstandarder. 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 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 tomträttsavgifter, 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 direkt efter 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 tomträttsavgifter, 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 ägarerna 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, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture 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.
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	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	894	1 080	5 274
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 681	3 241	–
Justerat resultat efter skatt	3 575	4 321	5 274
Genomsnittligt eget kapital	41 838	37 312	39 191
Avkastning på eget kapital	8,5 %	11,6 %	13,5 %

Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	1 067	994	4 326
Tillägg för omräkning till årsvärde	3 202	2 981	–
Finansiella kostnader	249	193	947
Tillägg för omräkning till årsvärde	747	578	–
Resultat före finansiella kostnader	5 264	4 744	5 274
Genomsnittliga totala tillgångar	83 294	75 027	78 727
Avkastning på totalt kapital	6,3 %	6,3 %	6,7 %

Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	4 690	4 234	4 631
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 876	4 386	4 834
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	97 %	96 %

Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	33 604	32 038	35 134
Totala tillgångar	82 545	76 645	84 044
Belåningsgrad	41 %	42 %	42 %

Direktavkastning			
Driftnetto	1 064	960	4 191
Återläggning av tomträttsavgäld	–8	–8	–32
Tillägg för omräkning till årsvärde	3 167	2 855	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	97	19	184
Valutaomräkning till balansdagskurs	–119	65	17
Justerat driftnetto	4 200	3 891	4 360
Fastigheternas redovisade värde	64 040	59 814	65 874
Direktavkastning	6,6 %	6,5 %	6,6 %

EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	4 295	3 702	4 191
Central administration	–191	–183	–187
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	464	714	527
EBITDA	4 569	4 233	4 531

Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	41 043	38 045	40 941
Eget kapital tillhörande D-aktier	–4 419	–4 419	–4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	36 624	33 626	36 522
Antal aktier, 1 000 st	338 424	338 335	338 424
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 455	338 476	338 444
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	108,22	99,39	107,92
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	108,21	99,35	107,91

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	5 156	4 837	5 323
Hyresvärde	5 366	5 026	5 553
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 283	4 016	4 414
Återläggning av tomträttsavgäld	–33	–32	–32
Justerat driftnetto	4 250	3 984	4 382
Fastigheternas redovisade värde	64 040	59 814	65 874
Framåtriktad direktavkastning	6,6 %	6,7 %	6,7 %

Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 283	4 016	4 414
Central administration	–191	–183	–187
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	464	714	527
Framåtriktad EBITDA	4 556	4 547	4 754

Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	894	1 080	5 274
Skatt	188	171	714
Värdeförändringar	–14	–258	–1 661
Förvaltningsresultat	1 067	994	4 326
– varav hänförligt till minoritetsägare	15	–	30
– varav hänförligt till moderbolagets ägare	1 053	994	4 296

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	1 053	994	4 296
Utdelning hänförlig till D-aktier	–63	–63	–253
Justerat förvaltningsresultat	990	930	4 044
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 452	338 473	338 465
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,92	2,75	11,95

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 355	3 932	4 296
Utdelning hänförlig till D-aktier	–253	–253	–253
Justerat förvaltningsresultat	4 103	3 679	4 044
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 460	330 106	338 465
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period	12,12	11,15	11,95
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	11,15	10,19	11,16
Årlig tillväxttakt, %	9 %	9 %	7 %

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

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Hyresintäkter i jämförbart bestånd			
Hyresintäkter	1 307	1 185	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-137	-25	ET
Valutajusterings ¹⁾	-	-4	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	1 170	1 156	ET

Kassaflöde per A- och B-aktie

Resultat före skatt	1 004	1 187	5 732
Utdelningar från joint ventures och intresseföretag	111	175	477
Ej kassaflödespåverkande poster	-193	-426	-2 460
Betald skatt	-53	-32	-162
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Kassaflöde	806	841	3 334
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,38	2,49	9,85

Nettoskuld

Se sid 15.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	33 604	32 038	35 134
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ²⁾	-8 381	-8 404	-9 496
Likvida medel	-127	-15	-287
Nettoskuld enligt EMTN-program	25 096	23 619	25 352

Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	25 096	23 619	25 352
Totala tillgångar	82 545	76 645	84 044
Nettoskuld enligt EMTN-program/ totala tillgångar	30 %	31 %	30 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	24 165	22 105	24 367
EBITDA rullande 12 månader	4 569	4 233	4 531
Nettoskuld/EBITDA	5,3 x	5,2 x	5,4 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	24 165	22 105	24 367
Framåtriktad EBITDA	4 556	4 547	4 754
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA	5,3 x	4,9 x	5,1 x

Nettoskuld/totala tillgångar

Nettoskuld	24 165	22 105	24 367
Totala tillgångar	82 545	76 645	84 044
Nettoskuld/totala tillgångar	29 %	29 %	29 %

Resultat per A- och B-aktie³⁾

Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	878	1 080	5 255
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Justerat resultat efter skatt	815	1 017	5 002
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,41	3,01	14,78

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	1 067	994	4 326
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-281	-238	-1 108
Utdelning från joint venture och intresseföretag	111	175	527
Finansiella kostnader inkl. leasing	249	193	947
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	1 146	1 122	4 693
Räntetäckningsgrad	4,6 x	5,8 x	5,0 x

Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program

Förvaltningsresultat	1 067	994	4 326
Finansnetto	231	161	786
Förvaltningsresultat före finansnetto	1 298	1 155	5 112
Räntetäckningsgrad	5,6 x	7,2 x	6,5 x

Soliditet

Eget kapital	41 872	38 045	41 803
Totala tillgångar	82 545	76 645	84 044
Soliditet	51 %	50 %	50 %

Substansvärde (NAV)

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	41 043	38 045	40 941
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	58	-3	71
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 078	4 030	4 185
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 648	1 424	1 605
Substansvärde (NAV)	42 408	39 077	42 382
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	125,30	115,45	125,23

Säkerställda skulder/totala tillgångar

Säkerställda skulder	5 170	5 507	4 937
Totala tillgångar	82 545	76 645	84 044
Säkerställda skulder/totala tillgångar	6 %	7 %	6 %

Överskottsgrad

Driftnetto	1 064	960	4 191
Hyresintäkter	1 307	1 185	4 994
Överskottsgrad	81 %	81 %	84 %

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 31 mars 2025 uppgick till 4 876 000 kvadratmeter fördelat på 989 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