

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

AB | SAGAX

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

# Bokslutskommuniké 2024

## RÄKENSKAPSÅRET 2024

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 4 994 miljoner kronor (4 293 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 11 % till 4 296 (3 881) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 11,95 (11,16) kronor.
- Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 558 (-2 517) miljoner kronor.
- Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 1 104 (-1 235) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 255 (-13) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 586 (3 485) miljoner kronor, motsvarande 9,85 (9,94) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 6 683 (5 913) miljoner kronor varav 5 698 (5 088) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 3,50 (3,10) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningsförslagen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

## FJÄRDE KVARTALET 2024

- Hyresintäkterna ökade med 16 % till 1 315 miljoner kronor (1 133 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 19 % till 1 079 (909) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 3,00 (2,52) kronor.
- Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 101 (-837) miljoner kronor.
- Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 29 (-501) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 999 (-433) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 882 (778) miljoner kronor, motsvarande 2,42 (2,13) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 841 (2 188) miljoner kronor varav 611 (1 852) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

## PROGNOS 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.

## Nyckeltal i urval

	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
<i>Förändring jämfört med föregående år, %</i>	7	15	21	21	20
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	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	5,4	5,2	7,1	5,8	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,7	7,1	6,5	5,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	42	41	45	42	43
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	65 874	57 061	52 682	46 067	37 548
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,4	5,8	6,0	6,3
Avkastning på eget kapital, %	13,5	0,0	8,4	36,6	17,8

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32–33.

# Affärsidé, mål och strategier

## AFFÄRSIDÉ

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

## VERKSAMHETSMÅL

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

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

## FINANSIELLA MÅL

Sagax har följande finansiella mål:

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

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

### Finansiella mål

	Utfall 2024	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	14 %	15 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	7 %	18 %

## 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

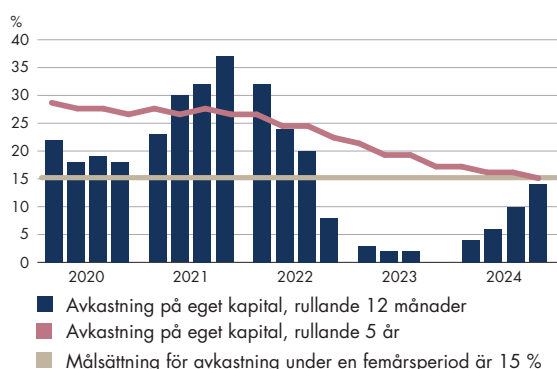
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

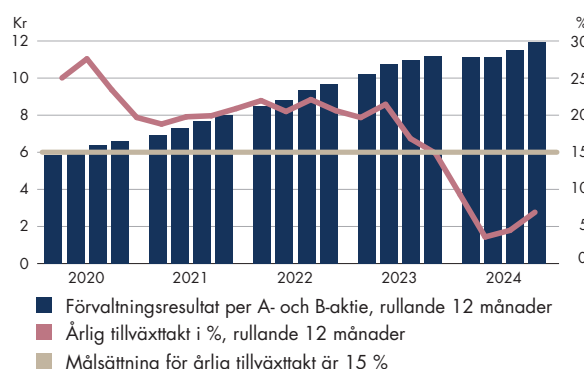
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar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

#### Ekonomisk uthållighet

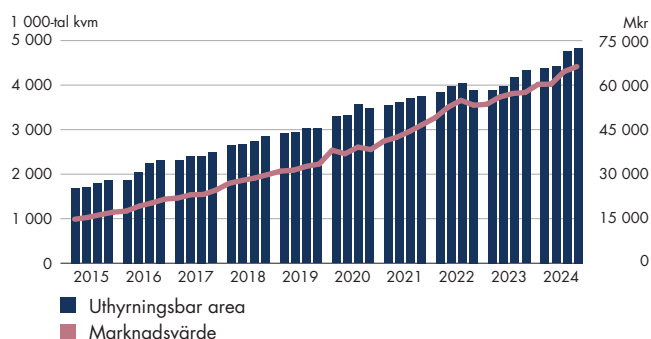
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

#### Professionella och engagerade medarbetare

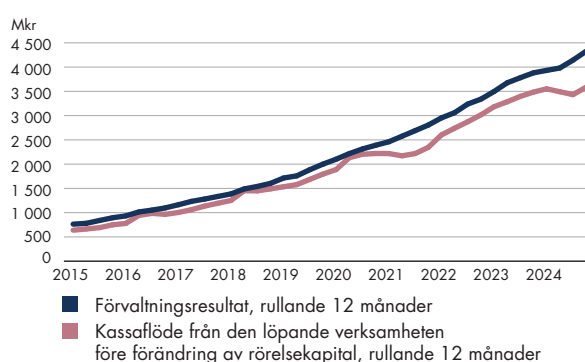
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

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

#### Fastigheternas marknadsvärde och area



#### Förvaltningsresultat och kassaflöde







Under det fjärde kvartalet förvärvades fastigheterna Maxwellstraat 31 och Energiestraat 6–8 i Nederländerna. Fastigheterna omfattar tillsammans 7 900 kvadratmeter uthyrningsbar area och är fullt uthyrda.

# Resultat, intäkter och kostnader

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

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 11 % till 4 326 (3 881) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknning av hyresintäkter samt högre förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 11 % till 4 296 (3 881). Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 11,95 (11,16) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade årets resultat med 558 (-2 517) miljoner kronor, varav 12 (-1 220) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på fastigheter i joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade årets resultat med 1 104 (-1 235) miljoner kronor varav -81 (-302) miljoner kronor avsåg värdeförändringar från joint venture och intresseföretag. 1 185 miljoner kronor avsåg omvärdering till marknadsvärde av Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB. För ytterligare information se sidan 13.

Årets resultat uppgick till 5 274 (-13) miljoner kronor varav 5 255 (-13) är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick därmed till 19 (-) miljoner kronor.

## INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 16 % till 4 994 (4 293) miljoner kronor. Intäkterna har främst ökat till följd av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Spanien, Finland och Benelux samt av indexuppräknning av hyresintäkter.

Under året steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 3,9 % (6,6 %) exklusive valutaeffekter. De största procentuella ökningarna återfanns i segmenten Sverige 8,6 %, Frankrike 4,9 % och Tyskland 2,9 %. Den vägda inflationen under rapportperioden uppgick till 1,4 % (3,4 %) i årstakt.

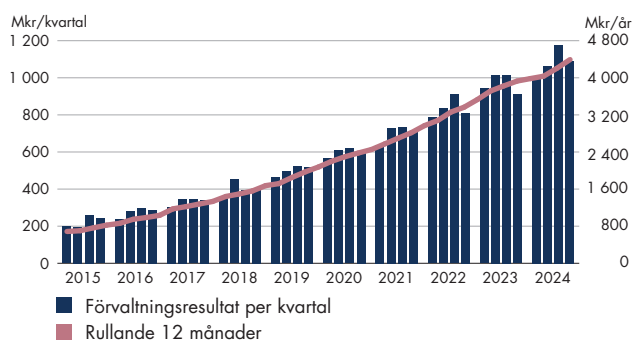
Övriga intäkter ökade till 69 (25) miljoner kronor och avsåg främst försäkringsersättning.

### Hyresintäkter i jämförbart bestånd

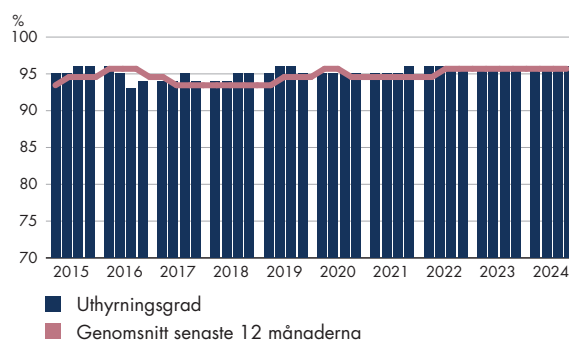
Belopp i miljoner kronor	2024	2023
	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	4 994	4 293
Förvärv och avyttringar	-716	-163
Valutajustering <sup>1)</sup>	-	-12
<b>Summa</b>	<b>4 278</b>	<b>4 118</b>

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

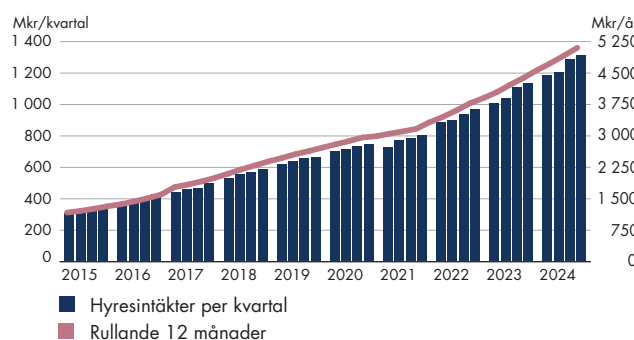
### Förvaltningsresultat



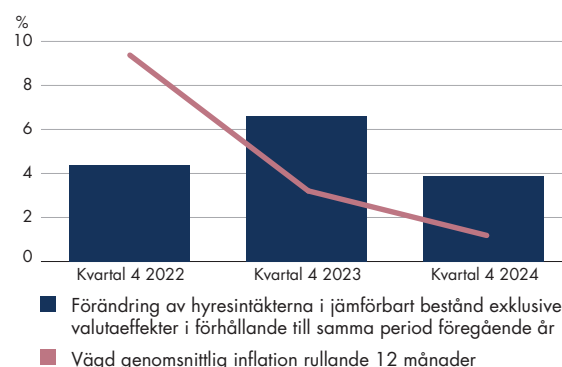
### Ekonomisk uthyrningsgrad



### Hyresintäkter



### Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd





## DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under året har vakansvärdet ökat med 199 (210) miljoner kronor till följd av inflyttningar och minskat med 156 (211) miljoner kronor till följd av utflyttningar. Tidsbegränsade hyresrabatter minskade med 11 (-13) miljoner kronor och uppgick till 42 (52) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Förvärv och försäljningar av fastigheter under året har ökat vakansvärdet med 13 (-1) miljoner kronor netto. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 231 (182) miljoner kronor vid årets slut.

## KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 201 (74) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 196 (74) miljoner kronor har sagts upp för utflyttning och hyresavtal omfattande 5 (-) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker utflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 84 miljoner kronor under 2025 och 97 miljoner kronor under 2026. Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 43 (19) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 43 miljoner kronor sker under 2025. Det justerade vakansvärdet uppgick till 389 (237) miljoner kronor.

### Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Ingående vakans respektive år	182	171
Inflyttningar	-156	-211
Utflyttningar	199	210
Förändring av lämnade rabatter	-11	13
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	20	6
Vakansvärde, för sålda fastigheter	-7	-7
Valutakursförändring	4	-
<b>Utgående vakansvärde</b>	<b>231</b>	<b>182</b>
Uppsagt för omförhandling	5	-
Uppsagda avtal, ej utflyttat	196	74
Uthyrning, ej inflyttat	-43	-19
<b>Justerat utgående vakansvärde</b>	<b>389</b>	<b>237</b>

### Vakanser 1 januari 2025

Marknadssegment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr <sup>1)</sup>	Ekonomisk vakansgrad <sup>1)</sup>	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 147	75	7 %	935 000	65 000	7 %
Finland	1 923	97	5 %	1 480 000	77 000	5 %
Frankrike	1 234	20	2 %	1 050 000	18 000	2 %
Benelux	704	21	3 %	708 000	11 000	2 %
Spanien	383	8	2 %	524 000	23 000	4 %
Tyskland	150	10	7 %	132 000	10 000	8 %
Övriga Europa	12	-	-	6 000	-	-
<b>Totalt</b>	<b>5 553</b>	<b>231</b>	<b>4 %</b>	<b>4 834 000</b>	<b>203 000</b>	<b>4 %</b>

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

## FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 483 (454) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv. Drifts- och underhållskostnader i jämförbart bestånd ökade med 1,7 % och vägd inflation under året uppgick till 1,4 %. Den reala kostnadsökningen uppgick till 0,2 %, motsvarande 1 miljon kronor. I reala termer sjönk driftskostnaderna med 3,1 %, motsvarande 11 miljoner kronor, främst till följd av lägre el- och uppvärmningskostnader. I reala termer ökade underhållskostnader med 12 %, motsvarande 12 miljoner kronor, varav 5 miljoner kronor avsåg uppgradering av ventilationssystem i en fastighet i segmentet övriga Europa på grund av förändrade myndighetskrav.

Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 272 (220) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader ökade till 117 (94) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt och övriga fastighetskostnader i jämförbart bestånd är oförändrade jämfört med föregående år.

### Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	38
Finland	29
Frankrike	12
Nederländerna	10
Spanien	8
Tyskland	1
<b>Totalt</b>	<b>98</b>

### Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och utflyttningsår	Inflyttningar		Utflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2025	28	43	99	84
2026	-	-	17	97
2027	-	-	2	8
2028	-	-	1	6
>2028	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>28</b>	<b>43</b>	<b>119</b>	<b>196</b>

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 187 (182) miljoner kronor motsvarande 3,7 % (4,2 %) av årets hyresintäkter.

Sagax hade vid årets utgång 98 (96) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt.

## RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Årets resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 783 (-556) miljoner kronor varav förvaltningsresultat uppgick till 1 108 (937) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter till 12 (-1 220) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat till -81 (-302) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 256 (-14) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

## FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 162 (339) miljoner kronor, varav 154 (110) miljoner kronor avsåg ränteintäkter på börsnoterade obligationer och andra finansiella placeringar samt 8 (46) miljoner kronor avsåg aktieutdelning från börsnoterade aktier. Föregående år ingick intäkt avseende återköpta obligationer om 59 miljoner kronor samt finansiell intäkt om 124 miljoner kronor hänförlig till en kortfristig finansiell leasingfordran utan motsvarighet i år.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder, ökade till 912 (734) miljoner kronor på grund av större räntebärande skulder till följd av fastighetsförvärv och av att högre marknadsräntor påverkat koncernens upplåningskostnader. Den genomsnittliga räntan på de räntebärande skulderna uppgick till 2,3 % (1,9 %) på balansdagen.

Räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder uppgick till -36 (-31) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomt-rättsavgälder och arrendeavgifter.

## OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 99 % av marknadsvärdet externt värderade. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 546 (-1 297) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring uppgick till 563 (-1 306) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till -17 (9) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var 652 (670) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -89 (-1 976) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. För ytterligare information se sidan 12.

## OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 1 184 (-932) miljoner kronor.

Realiserade värdeförändringar uppgick till -17 (23) miljoner kronor och avsåg avyttring av finansiella instrument.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 202 (-955) miljoner kronor. Omvärdering av börsnoterade instrument medförde en orealiserad värdeförändring om 1 185 (-631) miljoner kronor i samband med att Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB marknadsvärderades. För ytterligare information se sidan 13.

Omvärdering av finansiella instrument i joint venture uppgick till 61 (-226) miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till -49 (-36) miljoner kronor. Övriga finansiella instrument har omvärderats med 5 (-61) miljoner kronor.

## SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 458 (172) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 194 (156) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 264 (16) miljoner kronor. Den högre uppskjutna skattekostnaden förklaras till största del av större orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Skattekostnad redovisad i övrigt totalresultat uppgick till 8 (-16) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 289 (3 954) miljoner kronor vid årets slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 163 (168) miljoner kronor.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 586 (3 485) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -235 (80) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 732 (-4 749) miljoner kronor varav 2 814 miljoner kronor härrör från förvärvet av French Wholesale Properties. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 639 (1 135) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 259 (-48) miljoner kronor under året.

## 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 127 (119) miljoner kronor.



# Prognos och aktuell intjäningsförmåga

## PROGNOS 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.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

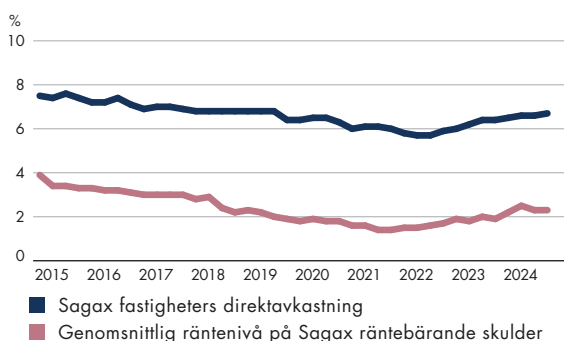
Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

### Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2025	1 jan 2024
Hyresvärde	5 553	4 738
Vakans	-231	-182
<b>Hyresintäkter</b>	<b>5 323</b>	<b>4 557</b>
Fastighetskostnader	-909	-771
<b>Driftnetto</b>	<b>4 414</b>	<b>3 785</b>
Central administration	-187	-182
Joint venture och intresseföretag	1 162	1 096
Finansnetto	-859	-555
Leasingkostnader	-36	-31
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 494</b>	<b>4 114</b>
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	61	–
Skatt	-764	-741
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>3 730</b>	<b>3 374</b>
<b>Hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 669</b>	<b>3 374</b>
– varav ägare av D-aktier	253	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 416	3 122
Framåtriktad direktavkastning, %	6,7	6,6
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,1	4,9

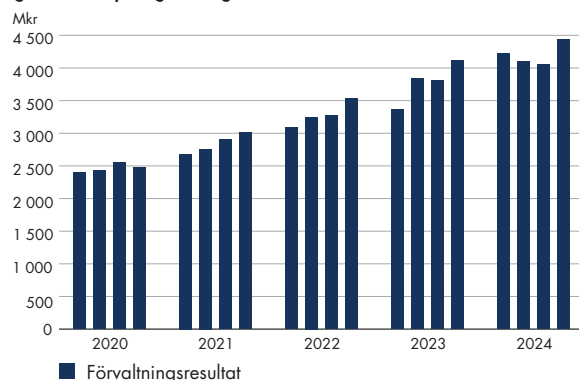
### Direktavkastning och låneränta



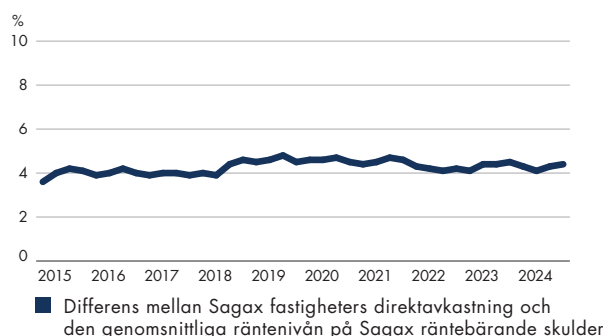
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste 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 tomträttsavgälder 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 17 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,49 kronor. Omräkning från euro i intjäningsförmågan per 1 januari 2024 har skett till 11,43 kronor.

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 december 2024 omfattade fastighetsbeståndet 983 (903) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 834 000 (4 331 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 553 (4 738) respektive 5 323 (4 557) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

## FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under året investerat 6 827 (5 991) miljoner kronor varav 5 698 (5 088) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 85 (142) fastigheter förvärvades varav 43 stycken fastigheter avsåg Sagax förvärv av French Wholesale Properties (FWP) i Frankrike. Sagax ägarandel i FWP uppgick vid årets slut till 77 %.

## INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Totalt 1 129 (902) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet varav 279 (205) miljoner kronor avsåg underhåll av

fastigheterna och 510 (395) miljoner kronor avsåg nyproduktion. Av investeringar i nyproduktion avsåg 410 miljoner kronor projekt i Sverige. Därutöver investerades 233 (252) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 107 (50) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 53 (18) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

## AVYTTRINGAR

Under året har 5 (9) fastigheter till ett redovisat värde om 144 (77) miljoner kronor avyttrats.

## FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för året uppgick till 6,6 % (6,4 %). Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,7 % (6,6 %).

### Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2025

Marknadssegment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	15 101	23 %	16 200	128	935 000	65 000	1 147	93 %	1 072
Finland	19 606	30 %	13 200	248	1 480 000	77 000	1 923	95 %	1 826
Frankrike	14 515	22 %	13 800	310	1 050 000	18 000	1 234	98 %	1 214
Benelux	9 264	14 %	13 100	157	708 000	11 000	704	97 %	683
Spanien	5 485	8 %	10 500	124	524 000	23 000	383	98 %	375
Tyskland	1 778	3 %	13 500	14	132 000	10 000	150	93 %	140
Övriga Europa	126	0 %	19 500	2	6 000	–	12	100 %	12
<b>Totalt</b>	<b>65 874</b>	<b>100 %</b>	<b>13 600</b>	<b>983</b>	<b>4 834 000</b>	<b>203 000</b>	<b>5 553</b>	<b>96 %</b>	<b>5 323</b>

### Fastighetsinvesteringar januari-december 2024

	Fastighetsförvärv, mkr	Fastighetsförvärv, antal fastigheter	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel av totala investeringar	Avyttringar, mkr	Avyttringar, antal fastigheter	Nettoinvesteringar, mkr
Sverige	88	3	635	722	11 %	–	–	722
Finland	439	7	279	717	11 %	–19	2	699
Frankrike	3 725 <sup>1)</sup>	48	103	3 828	56 %	–45	2	3 783
Benelux	408	10	89	497	7 %	–	–	497
Spanien	681	12	23	705	10 %	–80	1	625
Tyskland	357	5	1	358	5 %	–	–	358
<b>Totalt</b>	<b>5 698</b>	<b>85</b>	<b>1 129</b>	<b>6 827</b>	<b>100 %</b>	<b>–144</b>	<b>5</b>	<b>6 683</b>

1) Varav 1 089 miljoner kronor avser förvärvat värde hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande i French Wholesale Properties.

## HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid årets utgång på 2 557 (2 462) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid årets utgång. Av tabellen framgår att 2 550 (2 455) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 91 % (90 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 7 (6) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 9 % (8 %) av Sagax årshyra. Inget av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde uppgående till mer än 2 % av koncernens årshyra (föregående år svarade 1 hyresavtal för mer än 2 % av koncernens årshyra).

Sagax årshyra fördelades vid årets slut på 1 407 hyresgäster. Av tabellen nedan framgår att 70 % av koncernens årshyra vid årets utgång utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mindre än 1 % av kon-

cernens 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 sex största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxter, 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 % (16 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod för 15 % (10 %) respektive 14 % (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 48 % av årshyran förfaller år 2029 eller senare. Mellan åren 2025 och 2028 förfaller årligen 10–14 % av årshyran.

### Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	–	–	–	–	–
1–2 %	498	9	7	71	6
< 1 %	4 825	91	2 550	2	5
<b>Totalt</b>	<b>5 323</b>	<b>100</b>	<b>2 557</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

### Fördelning av hyresgäster

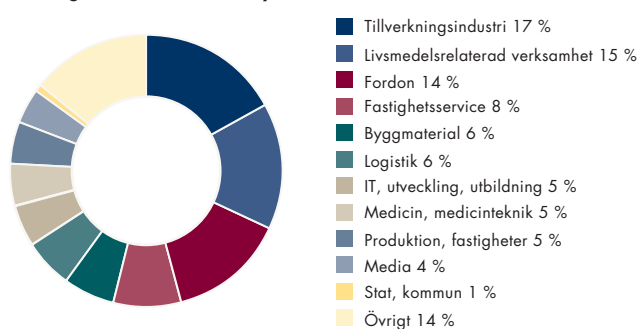
Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster <sup>1)</sup>	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2 %	1 009	19	6	187	84	7
1–2 %	598	11	8	125	26	6
< 1 %	3 716	70	1 393	2 245	3	4
<b>Totalt</b>	<b>5 323</b>	<b>100</b>	<b>1 407</b>	<b>2 557</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

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

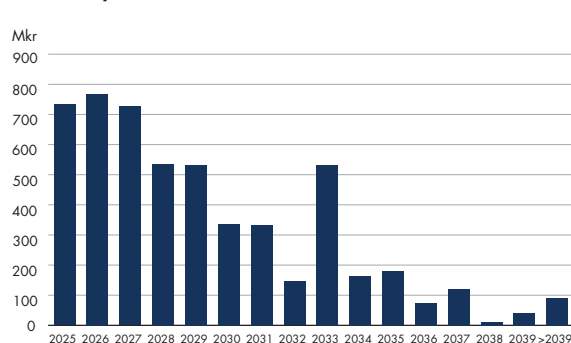
### Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2025	882	600 000	733	14 %
2026	515	691 000	768	14 %
2027	416	687 000	726	14 %
2028	240	434 000	535	10 %
2029	121	454 000	532	10 %
> 2029	383	1 766 000	2 028	38 %
<b>Totalt</b>	<b>2 557</b>	<b>4 631 000</b>	<b>5 323</b>	<b>100 %</b>

### 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 983 (903) fastigheter fastställdes per 31 december 2024 till 65 874 (57 061) miljoner kronor. Valutakursförändringar under året har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med 1 567 (-229) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 563 (-1 306) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 0,9 % (-2,2 %). Under samma period var den vägda inflationen 1,6 % (3,4 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick till -0,7 % (-5,5 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var 652 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -89 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Det vägda direktavkastningskravet är oförändrat jämfört med samma period föregående år.

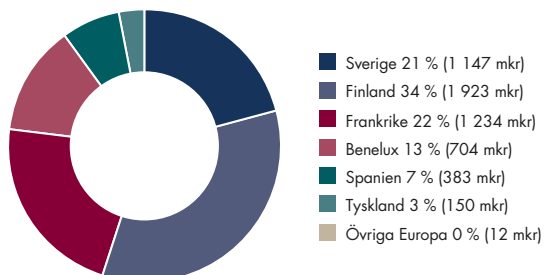
## Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2023	57 061	903
Förvärv av fastigheter	5 698	85
Investeringar i befintligt bestånd	1 129	-
Avyttring/utrangering av fastigheter	-144	-5
Omräkningseffekt valuta	1 567	-
Orealiserad värdeförändring	563	-
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2024</b>	<b>65 874</b>	<b>983</b>
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	326	3

## Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2024
Uthyrningar/Omförhandlingar	887
Avflyttningar/Omförhandlingar	-235
Allmän marknadsvärdeförändring	-89
<b>Totalt</b>	<b>563</b>

## Koncernens hyresvärde



## VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 99 % av fastighetsvärdet har per 31 december 2024 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering.

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

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

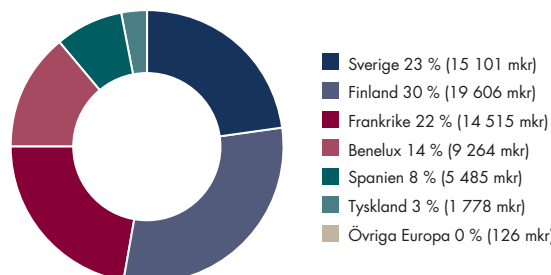
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,1–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,3–16,1 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,3–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöde och restvärden uppgick till 8,0 % (7,8 %) respektive 8,1 % (7,9 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,4 %).

## Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2024
Kvartal 1	152
Kvartal 2	124
Kvartal 3	206
Kvartal 4	81
<b>Totalt</b>	<b>563</b>

## Fastigheternas marknadsvärde





# Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som Sagax inte har kapacitet att nå men som bedömts som attraktiva för aktieägarna. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 7 872 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 3 734 (3 249) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 15 170 (13 171) miljoner kronor varav 97 % bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under året bidrog dessa investeringar med sammanlagt 1 108 (937) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 477 (692) miljoner kronor till kassaflödet. Därutöver har Sagax erhållit sakutdelning bestående av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB motsvarande 50 miljoner kronor. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 12 (-1 220) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till -81 (-302) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 118 (12) 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](http://www.hemso.se).

### Söderport Property Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 74 % av Söderports hyresvärde om 1 182 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2024.

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

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

## INTRESSEFÖRETAG

### 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 3 378 (3 041) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 478 (2 104) miljoner kronor per 31 december 2024.

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 554 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 23,4 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 326 miljoner kronor per 31 december 2024. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se [www.np3fastigheter.se](http://www.np3fastigheter.se).

Under september 2024 genomförde NP3 en riktad nyemission som medförde att Sagax omklassificerade innehavet i NP3 till finansiella instrument som resulterade i en orealiserad värdeförändring om 1 335 miljoner kronor i tredje kvartalet. I november 2024 förvärvade Sagax aktier i NP3 och innehavet i NP3 redovisas därefter som ett intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificeringen resulterade i en orealiserad värdeförändring på finansiella instrument om -150 miljoner kronor.

### Nyfosa AB (Nyfosa)

Sagax äger aktier motsvarande 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 4 856 (4 265) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 809 (2 789) miljoner kronor per 31 december 2024.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 494 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 39,4 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 963 miljoner kronor per 31 december 2024. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se [www.nyfosa.se](http://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 1 395 (820) miljoner kronor och det redovisade värdet till 982 (708) miljoner kronor per 31 december 2024.

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 172 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 8,9 miljarder kronor och ett hyresvärde om 790 miljoner kronor per 31 december 2024. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se [www.emilshus.com](http://www.emilshus.com).

## Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2024, jan-dec	2023, jan-dec	2024, jan-dec	2023, jan-dec	2024, jan-dec	2023, jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	238	-219	224	24	22	-30
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	318	297	235	224	24	31
Hysesintäkter, mkr	5 130	4 818	1 096	1 025	99	96
Förvaltningsresultat, mkr	2 498	2 345	469	449	48	62
Årets resultat, mkr	1 886	-2 721	448	48	44	-59
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 799	4 546	2 702	2 728	282	283
Antal fastigheter	477	488	86	86	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	85 973	82 624	14 688	14 418	1 484	1 475
Uthyrningsbar area, kvm	2 425 000	2 458 000	778 000	773 000	184 000	184 000
Hysesduration, år	9,1	9,5	3,9	4,0	6,6	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	94	96	100	100
Räntebärande skulder, mkr	52 185	50 823	7 709	7 354	843	847
Kapitalbindning, år	5,0	5,5	3,1	3,9	3,0	4,0
Räntebindning, år	4,8	5,0	2,1	2,7	2,0	2,8
Marknadsvärde för derivat, mkr	-604	-187	-54	-72	-	-

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 december 2024 till 41 803 (36 578) miljoner kronor. Under året har eget kapital huvudsakligen förändrats till följd av ett totalresultat om 5 678 (86) miljoner kronor, transaktioner om sammanlagt 9 miljoner kronor i anslutning till incitamentsprogram, aktieutdelning om -1 301 miljoner kronor, transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande om 10 miljoner kronor samt förändring av innehav utan bestämmande inflytande om 830 miljoner kronor. Förändring av innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till French Wholesale Properties där Sagax under året förvärvat 77 % av andelarna.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 35 134 (30 343) miljoner kronor motsvarande 35 283 (30 481) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 33 202 (28 636) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 1 069 (-72) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 29 454 (26 162) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av företagscertifikat om 456 (1 495) miljoner kronor samt skulder till banker om 5 224 (2 686) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 86 % (92 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 (5,7) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 42 % (41 %) vid årets utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 5,4 (5,2) gånger EBITDA och 5,1 (4,9) gånger framåtriktad EBITDA. Totalt har 13 405 (7 326) miljoner kronor upptagits i lån och 9 683 (9 206) miljoner kronor amorterats under året. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 24 367 (20 804) miljoner kronor.

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

Av Sagax räntebärande skulder löper 29 454 (26 162) miljoner kronor, motsvarande 84 % (86 %), med fast ränta. Bolaget hade ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 4 077 (1 393) miljoner kronor motsvarande 12 % (5 %) av räntebärande skulder.

## RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 31 december 2024 uppgick till -5 006 (-4 445) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 11 560 (11 393) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

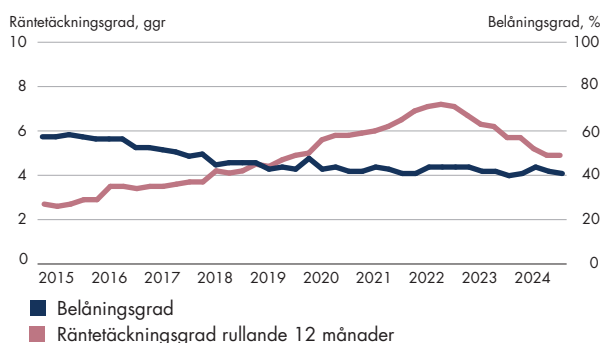
### Ränte- och kapitalbindning 31 december 2024

Förfalloår	Räntebindning <sup>1)</sup>			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta <sup>2)</sup>	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2025	6 223	2,9 %	18 %	4 675	13 %
2026	3 446	1,6 %	10 %	3 698	10 %
2027	5 251	1,8 %	15 %	5 882	17 %
2028	6 708	1,3 %	19 %	5 766	16 %
2029	7 911	2,0 %	22 %	9 519	27 %
> 2029	5 743	4,4 %	16 %	5 743	16 %
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>35 283</b>	<b>2,3 %</b>	<b>100 %</b>	<b>35 283</b>	<b>100 %</b>

1) Inklusive derivat.

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

### Belånings- och räntetäckningsgrad

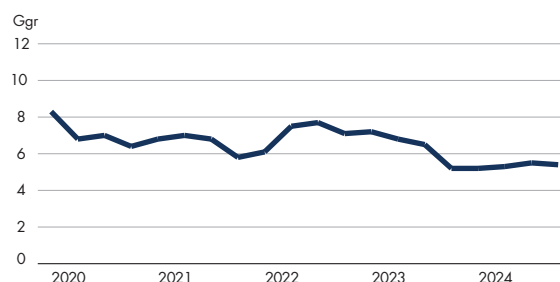


### Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	2024 31 dec	2023 31 dec
Räntebärande skulder	35 134	30 343
Räntebärande tillgångar	-359	-729
Börsnoterade instrument <sup>1)</sup>	-10 121	-8 782
Likvida medel	-287	-28
<b>Nettoskuld</b>	<b>24 367</b>	<b>20 804</b>

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

### Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



## Börsnoterade obligationslån 31 december 2024

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2019-2025	Fast ränta	400	400	2,1 %	2,3 %	2025-03-13	XS1962543820
2022-2026	Fast ränta	300	299	1,8 %	1,6 %	2026-02-24	XS2447539060
2020-2027	Fast ränta	375	369	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
<b>Summa/genomsnitt</b>		<b>2 575</b>	<b>2 564</b>	<b>2,0 %</b>	<b>1,9 %</b>		

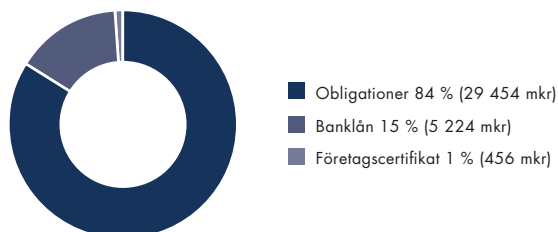
## Derivatavtal 31 december 2024

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2024	Marknadsvärde 31 dec 2023	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	4 077	4	-71	-27	-44
Räntetak	-	-	-	5	-5
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>4 077</b>	<b>4</b>	<b>-71</b>	<b>-21</b>	<b>-49</b>

## Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	31 dec 2024	31 dec 2023
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, Stable outlook	Baa2, Stable outlook
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	30 %	30 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	6,5 x	8,1 x
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	6 %	3 %

## Finansieringskällor



## Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld





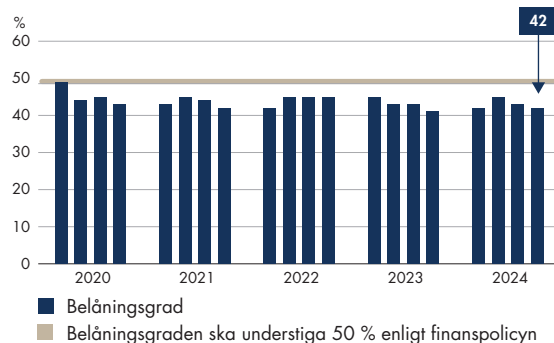
## FINANSPOLICY

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

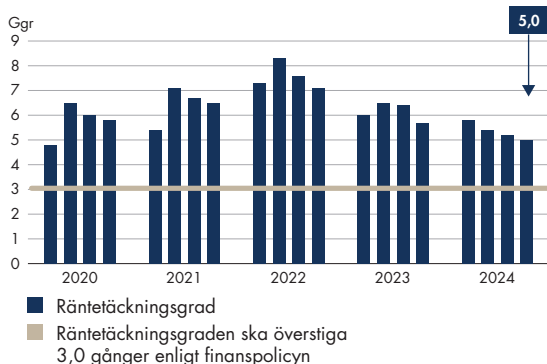
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

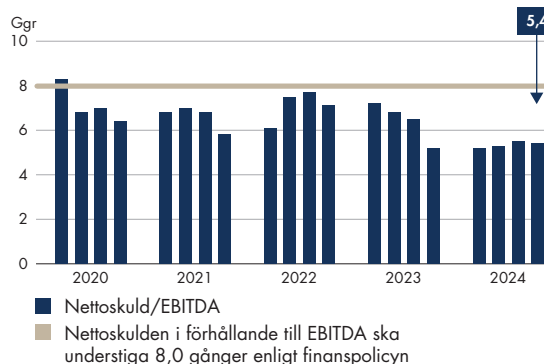
## Belåningsgrad



## Räntetäckningsgrad



## Nettoskuld/EBITDA



# Övriga balansposter

## LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid årets utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 546 (454) miljoner kronor.

## BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 625 (752) miljoner kronor och bestod av börsnoterade obligationer.

## ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 574 (543) miljoner kronor vid årets utgång och bestod huvudsakligen av hyresfordringar om 288 (264) miljoner kronor varav förfallna hyresfordringar uppgick till 28 (24) miljoner kronor.

## UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 1 231 (999) miljoner kronor vid årets utgång och bestod huvudsakligen av förutbetalda hyresintäkter om 623 (527) miljoner kronor samt av upplupna räntekostnader om 452 (346) miljoner kronor.

# Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Hyresintäkter	4 994	4 293	1 315	1 133
Övriga intäkter	69	25	2	13
Driftskostnader	-357	-350	-104	-97
Underhållskostnader	-126	-104	-16	-31
Fastighetskatt	-272	-220	-75	-62
Övriga fastighetskostnader	-117	-94	-35	-26
<b>Driftnetto</b>	<b>4 191</b>	<b>3 551</b>	<b>1 086</b>	<b>930</b>
Central administration	-187	-182	-50	-64
Resultat från joint venture och intresseföretag	783	-556	313	-496
– varav förvaltningsresultat	1 108	937	275	239
– varav värdeförändringar	-69	-1 523	128	-761
– varav skatt	-256	14	-90	26
– varav övrigt	-	15	-	-
Finansiella intäkter	162	339	44	35
Finansiella kostnader	-912	-734	-254	-224
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-36	-31	-9	-7
<b>Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag</b>	<b>4 001</b>	<b>2 388</b>	<b>1 130</b>	<b>175</b>
– varav förvaltningsresultat	4 326	3 881	1 092	909
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 296	3 881	1 079	909
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	-17	9	-21	8
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	563	-1 306	81	-350
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-17	23	-17	-1
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	1 202	-955	-40	-234
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 732</b>	<b>159</b>	<b>1 133</b>	<b>-402</b>
Uppskjuten skatt	-264	-16	-54	-18
Aktuell skatt	-194	-156	-74	-13
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 274</b>	<b>-13</b>	<b>1 005</b>	<b>-433</b>
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 255	-13	999	-433
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	19	-	6	-
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	642	-174	373	-681
Andel övrigt totalresultat för joint venture	9	228	7	161
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-240	29	-163	296
Skatt på poster som kan komma att återföras	-8	16	4	11
<b>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</b>	<b>404</b>	<b>99</b>	<b>221</b>	<b>-213</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>5 678</b>	<b>86</b>	<b>1 225</b>	<b>-646</b>
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 646	86	1 206	-646
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	32	-	19	-
Resultat per A- och B-aktie, kr	14,78	-0,82	2,76	-1,54
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	14,78	-0,82	2,76	-1,53
Resultat per D-aktie, kr	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	338,4	324,8	338,4	333,7
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,5	325,1	338,5	333,9
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2024 31 dec	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter	65 862	57 061
Förvaltningsfastigheter till försäljning	12	–
Leasingavtal nyttjanderätt	546	454
Joint venture och intresseföretag	15 170	13 171
Uppskjutna skattefordringar	163	168
Räntebärande finansiella fordringar	230	225
Övriga anläggningstillgångar	91	127
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>82 073</b>	<b>71 207</b>
Börsnoterade instrument	625	752
Räntebärande kortfristiga fordringar	129	504
Övriga omsättningstillgångar	574	543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	356	376
Kassa och bank	287	28
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 971</b>	<b>2 203</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>84 044</b>	<b>73 410</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>41 803</b>	<b>36 578</b>
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	862	–
Långfristiga räntebärande skulder	30 002	25 436
Uppskjutna skatteskulder	4 289	3 954
Derivat	71	21
Leasingskulder	546	454
Övriga långfristiga skulder	357	318
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>35 264</b>	<b>30 184</b>
Företagscertifikat	456	1 495
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 676	3 412
Övriga kortfristiga skulder	612	742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 231	999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 976</b>	<b>6 648</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>84 044</b>	<b>73 410</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Resultat före skatt	5 732	159	1 133	-402
Betald skatt	-162	-130	-24	24
Utdelning från joint venture och intresseföretag	477	653	75	64
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>				
Värdeförändringar på finansiella instrument	-1 184	932	58	235
Värdeförändringar på fastigheter	-546	1 297	-60	343
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-783	556	-313	496
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	56	49	15	11
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-4	-31	-2	8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 586</b>	<b>3 485</b>	<b>882</b>	<b>778</b>
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	196	79	48	-90
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-431	1	-301	21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 351</b>	<b>3 565</b>	<b>629</b>	<b>710</b>
Förvärv av fastigheter	-4 853	-5 088	-610	-1 852
Avyttring av fastigheter	127	86	94	28
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 129	-902	-342	-356
Förvärv av börsnoterade aktier	-	-334	-	-15
Avyttring av börsnoterade aktier	-	478	-	116
Förvärv av finansiella instrument	-101	-733	-25	-49
Avyttring av finansiella instrument	683	2 122	603	95
Investeringar i joint venture och intresseföretag	-442	-336	-195	-172
Förändring av lån till joint venture och intresseföretag	-54	-45	158	-9
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-51	-260	-	-214
Minskning av övriga anläggningstillgångar	88	264	8	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 732</b>	<b>-4 749</b>	<b>-310</b>	<b>-2 428</b>
Nyemission av B-aktier	15	4 166	-	2 095
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 301	-1 111	-63	-63
Incitamentsprogram	-4	-26	-	-
Upptagna lån	13 405	7 326	277	2 126
Amorterade lån	-9 683	-9 206	-1 049	-2 512
Minskning av övriga långfristiga skulder	-24	-195	-	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	181	181	128	77
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	52	-	52	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 639</b>	<b>1 135</b>	<b>-656</b>	<b>1 721</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>258</b>	<b>-49</b>	<b>-337</b>	<b>3</b>
Kursdifferens i likvida medel	1	1	-	-
Förändring av likvida medel	259	-48	-337	3
Likvida medel vid periodens ingång	28	76	624	25
Likvida medel vid periodens utgång	287	28	287	28



# 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
<b>Eget kapital 31 december 2022</b>	<b>781</b>	<b>3 616</b>	<b>1 078</b>	<b>27 988</b>	<b>33 463</b>	<b>–</b>	<b>33 463</b>
Årets resultat 2023	–	–	–	–13	–13	–	–13
Övrigt totalresultat 2023	–	–	99	–	99	–	99
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>99</b>	<b>–13</b>	<b>86</b>	<b>–</b>	<b>86</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	36	4 176	–	–	4 212	–	4 212
Aktieutdelning	–	–	–	–1 111	–1 111	–	–1 111
<b>Transaktioner med aktieägare</b>	<b>36</b>	<b>4 176</b>	<b>–</b>	<b>–1 111</b>	<b>3 101</b>	<b>–</b>	<b>3 101</b>
<i>Övriga transaktioner</i>							
Transaktionskostnader	–	–46	–	–	–46	–	–46
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–34	–34	–	–34
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	8	8	–	8
<b>Övriga transaktioner</b>	<b>–</b>	<b>–46</b>	<b>–</b>	<b>–26</b>	<b>–72</b>	<b>–</b>	<b>–72</b>
<b>Eget kapital 31 december 2023</b>	<b>817</b>	<b>7 746</b>	<b>1 177</b>	<b>26 838</b>	<b>36 578</b>	<b>–</b>	<b>36 578</b>
Årets resultat 2024	–	–	–	5 255	5 255	19	5 274
Övrigt totalresultat 2024	–	–	391	–	391	13	404
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>391</b>	<b>5 255</b>	<b>5 646</b>	<b>32</b>	<b>5 678</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	0	15	–	–	15	–	15
Aktieutdelning	–	–	–	–1 301	–1 301	–	–1 301
<b>Transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>–</b>	<b>–1 301</b>	<b>–1 287</b>	<b>–</b>	<b>–1 287</b>
<i>Övriga transaktioner</i>							
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1	–	–1
Inlösen incitamentsprogram	–	–13	–	–	–13	–	–13
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Överföring till överkursfond	–	2 179	–	–2 179	–	–	–
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	10	–	–	10	–	10
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	830	830
<b>Övriga transaktioner</b>	<b>–</b>	<b>2 175</b>	<b>–</b>	<b>–2 173</b>	<b>4</b>	<b>830</b>	<b>834</b>
<b>Eget kapital 31 december 2024</b>	<b>817</b>	<b>9 935</b>	<b>1 568</b>	<b>28 621</b>	<b>40 941</b>	<b>862</b>	<b>41 803</b>

# Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	139	125
Administrationskostnader	-136	-131
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>3</b>	<b>-5</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	1 182	2 171
Resultat från andelar i joint venture	122	161
Finansiella intäkter	1 054	1 033
Finansiella kostnader	-732	-759
<b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>	<b>1 629</b>	<b>2 601</b>
Bokslutsdispositioner	-52	102
Skatter	-45	-18
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 531</b>	<b>2 684</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2024 31 dec	2023 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	1
Fordringar på koncernföretag	2 097	2 101
Övriga finansiella anläggningstillgångar	17 118	15 697
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>19 216</b>	<b>17 799</b>
Fordringar på koncernföretag	26 034	25 868
Övriga omsättningstillgångar	18	37
Kassa och bank	172	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>26 223</b>	<b>25 907</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>45 440</b>	<b>43 706</b>
Bundet eget kapital	966	966
Fritt eget kapital	10 263	10 024
<b>Eget kapital</b>	<b>11 229</b>	<b>10 990</b>
Obeskattade reserver	11	13
Långfristiga räntebärande skulder	9 936	7 291
Skulder till koncernföretag	18 252	18 096
Uppskjutna skatteskulder	6	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>28 194</b>	<b>25 393</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	456	1 612
Skulder till koncernföretag	5 200	5 417
Övriga kortfristiga skulder	350	281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 006</b>	<b>7 310</b>
<b>Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder</b>	<b>45 440</b>	<b>43 706</b>

# Segmentinformation

Marknadssegment	Värdet förändringar fastigheter									
	Hyresintäkter		Drifnetto		Orealiserade		Realiserade		Totalavkastning	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	1 044	955	948	816	-270	-859	-	-	677	-44
Finland	1 799	1 682	1 457	1 370	90	-629	1	8	1 549	748
Frankrike	1 012	697	804	534	509	230	2	1	1 315	765
Benelux	648	586	595	530	8	-37	-	-	602	493
Spanien	355	254	324	230	155	61	-20	-	459	291
Tyskland	124	108	119	104	74	-52	-	0	194	52
Övriga Europa	12	12	6	12	-2	-19	-	-	4	-8
Ej fördelat	-	-	-63	-44	-	-	-	-	-63	-44
<b>Totalt</b>	<b>4 994</b>	<b>4 293</b>	<b>4 191</b>	<b>3 551</b>	<b>563</b>	<b>-1 306</b>	<b>-17</b>	<b>9</b>	<b>4 737</b>	<b>2 254</b>

Marknadssegment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
	Belopp i miljoner kronor							
Sverige	15 101	14 649	635	539	88	186	-	-
Finland	19 606	18 175	279	167	439	851	-19	-13
Frankrike	14 515	9 815	103	89	3 725	1 601	-45	-35
Benelux	9 264	8 461	89	79	408	1 096	-	-
Spanien	5 485	4 543	23	26	681	1 281	-80	-
Tyskland	1 778	1 295	1	2	357	73	-	-30
Övriga Europa	126	124	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>65 874</b>	<b>57 061</b>	<b>1 129</b>	<b>902</b>	<b>5 698</b>	<b>5 088</b>	<b>-144</b>	<b>-77</b>

# Nyckeltal

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

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32–33.

# Aktien och ägarna

Sagax hade vid årets utgång 26 480 (23 512) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 80 428 (97 299) 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 årets utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

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

## TECKNINGSOPTIONER

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

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprogramms inledande omräknat med den genomsnittliga 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 uppgick till 11,95 (11,16) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien motsvarade en multipel om 18,9 (24,9) gånger.

## EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

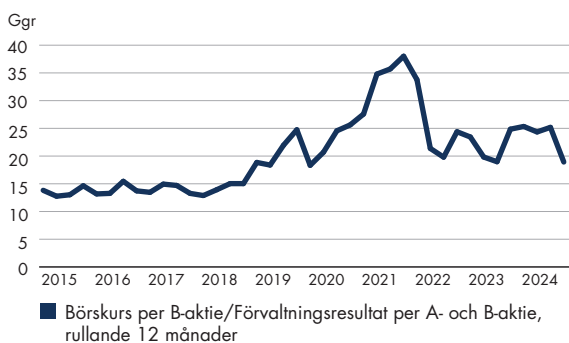
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 107,91 (95,01) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 125,23 (110,90) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 210 % (292 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 181 % (250 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

## Nyckeltal per B-aktie

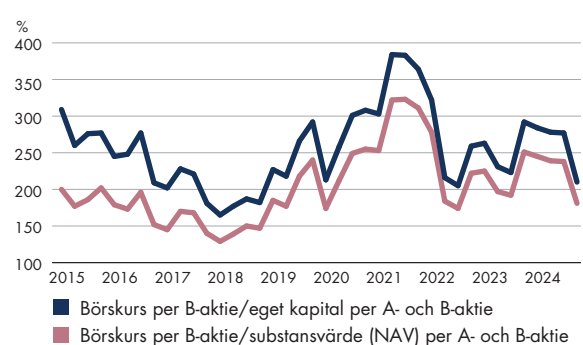
	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	226,20	277,40	236,50	305,00	169,60
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Kassaflöde efter utspädning, kr <sup>1)</sup>	9,85	9,94	8,68	6,58	6,09
Eget kapital efter utspädning, kr	107,91	95,01	91,20	83,84	55,09
Substansvärde, kr	125,23	110,90	106,61	97,92	66,38
Börskurs/Förvaltningsresultat, ggr	18,9	24,9	24,4	38,2	25,6
Börskurs/Kassaflöde, ggr <sup>1)</sup>	23,0	27,9	27,3	46,4	27,9
Börskurs/Eget kapital, %	210	292	259	364	308
Börskurs/Substansvärde, %	181	250	222	311	255

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

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



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



## Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2024	31 dec 2023	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
A-aktier	225,00	274,00	1	2	0	1
B-aktier	226,20	277,40	28	25	91	69
D-aktier	30,95	28,00	51	51	8	7

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

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare	Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare	Röstandel
1–500	18 599	Privatpersoner bosatta i Sverige	24 580	14 %	Sverige	25 246	84 %
501–1 000	2 308				USA	91	6 %
1 001–2 000	1 861	Privatpersoner bosatta utomlands	342	1 %	Norge	192	2 %
2 001–5 000	1 744	Företag/institutioner i Sverige	666	70 %	Nederländerna	14	1 %
5 001–10 000	745				Finland	153	1 %
10 001–50 000	879	Företag/institutioner utomlands	892	11 %	Övriga	784	7 %
50 001–	344	Okänd ägartyp	–	5 %			
<b>Totalt</b>	<b>26 480</b>	<b>Totalt</b>	<b>26 480</b>	<b>100 %</b>	<b>Totalt</b>	<b>26 480</b>	<b>100 %</b>

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

## Största aktieägare 31 december 2024

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster <sup>1)</sup>
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	16,8 %	29,1 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	28 598 279	–	7,4 %	12,2 %
Vanguard	–	9 356 884	7 453 517	3,6 %	2,4 %
Fjärde AP-fonden	821 630	9 797 208	5 476 928	3,4 %	3,3 %
Avanza Pension	41 787	225 362	15 452 805	3,4 %	2,3 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 771 634	1 083 832	2,8 %	1,8 %
SEB Investment Management	–	12 660 002	–	2,7 %	1,8 %
Handelsbanken Fonder	–	9 221 863	3 106 633	2,6 %	1,8 %
Tredje AP-fonden	–	11 399 298	–	2,4 %	1,6 %
BlackRock	–	10 384 232	56 123	2,2 %	1,5 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Lannebo Kapitalförvaltning	–	8 316 606	–	1,8 %	1,2 %
Carnegie Fonder	–	7 249 953	–	1,6 %	1,0 %
Norges Bank Investment Management	–	4 231 649	2 539 815	1,5 %	1,0 %
Filip Engelbert med bolag	243 000	1 889 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Clients Fonder	–	5 200 000	–	1,1 %	0,7 %
Andra AP-fonden	–	4 993 812	–	1,1 %	0,7 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	4 241 019	–	1,0 %	1,3 %
Nordea Fonder	–	4 165 085	–	0,9 %	0,6 %
Erik Selin med bolag	1 178 959	1 768 033	1 036 935	0,9 %	2,1 %
<b>Summa 20 största ägare</b>	<b>22 522 685</b>	<b>209 184 615</b>	<b>49 664 475</b>	<b>60,3 %</b>	<b>68,9 %</b>
Övriga aktieägare	3 958 742	102 758 417	76 596 854	39,3 %	31,1 %
<b>Delsumma</b>	<b>26 481 427</b>	<b>311 943 032</b>	<b>126 261 329</b>	<b>99,6 %</b>	<b>100,0 %</b>
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
<b>Totalt</b>	<b>26 481 427</b>	<b>313 943 032</b>	<b>126 261 329</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>
– varav styrelse och medarbetare	20 355 565	100 912 591	6 311 331	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	26 481 427	1,0	26 481 427,00	38 %	6 %
B-aktier	313 943 032	0,1	31 394 303,20	45 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
<b>Summa</b>	<b>466 685 788</b>		<b>70 501 863,10</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



# Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

## FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 99 % av fastighetsvärdet per 31 december 2024 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med osäkerhet.

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

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

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

## FINANSIELLA RISKER

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

## VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2024, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 14 295 (11 838) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 34 % (32 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 31 december motsvarade 1 euro 11,49 (11,10) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,54 (1,49) kronor. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året, 1 euro motsvarade 11,43 (11,48) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,53 (1,54) kronor. I enlighet med IAS<sup>®</sup> 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

## RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

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

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

Valutaexponering	2024 31 dec	2023 31 dec
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	4 409	3 861
Övriga tillgångar	108	134
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 518</b>	<b>3 995</b>
Räntebärande skulder	2 891	2 580
Övriga skulder	383	348
<b>Summa skulder</b>	<b>3 273</b>	<b>2 928</b>
<b>Nettoexponering</b>	<b>1 245</b>	<b>1 067</b>

## KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen						Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad					
	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %		-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Värdetförändring, mkr	-13 175	-6 587	-	6 587	13 175	Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Belåningsgrad, %	50	45	42	39	36	Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,8	5,0	ET	ET

### Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 770/+1 922
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	- 881/+897
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 644/-2 657
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-356/+354

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

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+56/-56	+46/-46	+46/-46
Hysesintäkter	+/-1 %	+53/-53	+44/-44	+44/-44
Fastighetskostnader	+/-1 %	-9/+9	-7/+7	-7/+7
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-7/+7	-6/+6	-6/+6
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-41/+41	-34/+34	-34/+34
Förändring av valutakursen SEK/EUR <sup>2)</sup>	+/-10 %	+256/-256	+208/-208	+1 430/-1 430
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2025	+/-10 %	+73/-73	+61/-61	+61/-61

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

# Övriga upplysningar

---

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS redovisningsstandarder i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder samt IFRIC<sup>®</sup>-tolkningar. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2023 och ska läsas tillsammans med denna.

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

I oktober 2022 publicerade IASB ändringar i IAS 1 avseende klassificering av kovenanter, som kort- eller långfristig, med ikraftträdande den 1 januari 2024. Ändringen har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapportering.

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

## VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 17 februari 2025 pressmeddelades att Sagax har genom 4 separata transaktioner förvärvat sammanlagt 4 fastigheter för motsvarande 420 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 23 400 kvadratmeter och 42 000 kvadratmeter mark, varav 4 200 kvadratmeter upplåts med tomträtt. Årshyran uppgår till motsvarande 29 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 96 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 3,8 år. Av förvärven har motsvarande 289 miljoner kronor tillträtts. Återstående 131 miljoner kronor beräknas tillträdas under det första kvartalet 2025. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Benelux (218 miljoner kronor), Frankrike (131 miljoner kronor) samt Spanien (71 miljoner kronor).

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

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

Stockholm den 21 februari 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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

*Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 21 februari 2025, klockan 08.00, CET.*

# Kalendarium

---

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

Årsredovisning 2024	Vecka 16, 2025
Årsstämma 2025	8 maj 2025
Delårsrapport januari – mars 2025	8 maj 2025
Delårsrapport januari – juni 2025	14 juli 2025
Delårsrapport januari – september 2025	24 oktober 2025

---

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

### Mars 2025

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

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

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

# Definitioner

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under året.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under året.
Avkastning på totalt kapital	Årets förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter årets utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid årets utgång i förhållande till totala tillgångar vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Årets driftnetto med återläggning av tomträttsavgälder, justerat för fastigheternas innehavstid under året och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid årets 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 årets utgång i relation till antal A- och B-aktier vid årets utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter årets utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter årets utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomträttsavgälder, i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid årets utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag under året.	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 året 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 årets utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsåret samt under hela jämförelseåret. 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 året.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av årets kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag 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 joint venture och intresseföretag i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Årets 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 året.	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, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

**Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.**

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>		
Resultat efter skatt	5 274	-13
Genomsnittligt eget kapital	39 191	35 020
Avkastning på eget kapital	13,5 %	0,0 %

<b>Avkastning på totalt kapital</b>		
Förvaltningsresultat	4 326	3 881
Finansiella kostnader	947	765
Resultat före finansiella kostnader	5 274	4 646
Genomsnittliga totala tillgångar	78 727	72 751
Avkastning på totalt kapital	6,7 %	6,4 %

<b>Areamässig uthyrningsgrad</b>		
Kontrakterad area, tusental kvm	4 631	4 182
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 834	4 331
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	97 %

<b>Belåningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	35 134	30 343
Totala tillgångar	84 044	73 410
Belåningsgrad	42 %	41 %

<b>Direktavkastning</b>		
Driftnetto	4 191	3 551
Återläggning av tomträttsavgäld	-32	-27
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	184	232
Valutaomräkning till balansdagskurs	17	-100
Justerat driftnetto	4 360	3 656
Fastigheternas redovisade värde	65 874	57 061
Direktavkastning	6,6 %	6,4 %

<b>EBITDA</b>		
Driftnetto	4 191	3 551
Central administration	-187	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	527	653
EBITDA	4 531	4 023

<b>Eget kapital per A- och B-aktie</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	40 941	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	36 522	32 159
Antal aktier, 1 000 st	338 424	338 335
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 444	338 477
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	107,92	95,05
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	107,91	95,01

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>		
Kontrakterad årshyra	5 323	4 557
Hyresvärde	5 553	4 738
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %

<b>Framåtriktad direktavkastning</b>		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 414	3 785
Återläggning av tomträttsavgäld	-32	-25
Justerat driftnetto	4 382	3 760
Fastigheternas redovisade värde	65 874	57 061
Framåtriktad direktavkastning	6,7 %	6,6 %

<b>Framåtriktad EBITDA</b>		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 414	3 785
Central administration	-187	-182
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	527	653
Framåtriktad EBITDA	4 754	4 256

<b>Förvaltningsresultat</b>		
Resultat efter skatt	5 274	-13
Skatt	714	158
Värdeförändringar	-1 661	3 737
Förvaltningsresultat	4 326	3 881
- varav hänförligt till minoritetsägare	30	-
- varav hänförligt till moderbolagets ägare	4 296	3 881

<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning</b>		
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 296	3 881
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	4 044	3 628
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 465	325 123
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,95	11,16

<b>Hyresintäkter i jämförbart bestånd</b>		
Hyresintäkter	4 994	4 293
Förvärvat och sålda fastigheter	-716	-163
Valutajusterings <sup>1)</sup>	-	-12
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	4 278	4 118

<b>Kassaflöde per A- och B-aktie</b>		
Resultat före skatt	5 732	159
Utdelningar från joint ventures och intresseföretag	477	653
Ej kassaflödespåverkande poster	-2 460	2 803
Betald skatt	-162	-130
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Kassaflöde	3 334	3 232
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,85	9,94

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

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

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Nettoskuld</b>		
Se sidan 15.		
<b>Nettoskuld enligt EMTN-program</b>		
Räntebärande skulder	35 134	30 343
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar <sup>1)</sup>	-9 496	-8 030
Likvida medel	-287	-28
Nettoskuld enligt EMTN-program	25 352	22 285
<b>Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar</b>		
Nettoskuld enligt EMTN-program	25 352	22 285
Totala tillgångar	84 044	73 410
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	30 %	30 %
<b>Nettoskuld/EBITDA</b>		
Nettoskuld	24 367	20 804
EBITDA	4 531	4 023
Nettoskuld/EBITDA	5,4 x	5,2 x
<b>Nettoskuld/framåtriktad EBITDA</b>		
Nettoskuld	24 367	20 804
EBITDA, framåtriktad	4 754	4 256
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	5,1 x	4,9 x
<b>Nettoskuld/totala tillgångar</b>		
Nettoskuld	24 367	20 804
Totala tillgångar	84 044	73 410
Nettoskuld/totala tillgångar	29 %	28 %
<b>Resultat per A- och B-aktie<sup>2)</sup></b>		
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	5 255	-13
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Justerat resultat efter skatt	5 002	-266
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	14,78	-0,82
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Förvaltningsresultat	4 326	3 881
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-1 108	-937
Utdelning från joint venture och intresseföretag	527	653
Finansiella kostnader inkl. leasing	947	765
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	4 693	4 362
Räntetäckningsgrad	5,0 x	5,7 x
<b>Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program</b>		
Förvaltningsresultat	4 326	3 881
Finansnetto	786	550
Förvaltningsresultat före finansnetto	5 112	4 431
Räntetäckningsgrad	6,5 x	8,1 x

Belopp i miljoner kronor	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital	41 803	36 578
Totala tillgångar	84 044	73 410
Soliditet	50 %	50 %
<b>Substansvärde (NAV)</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	40 941	36 578
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	71	21
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 185	3 882
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 605	1 474
Substansvärde (NAV)	42 382	37 537
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	125,23	110,90
<b>Säkerställda skulder/Totala tillgångar</b>		
Säkerställda skulder	4 937	2 309
Totala tillgångar	84 044	73 410
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	6 %	3 %
<b>Överskottsgrad</b>		
Driftnetto	4 191	3 551
Hysesintäkter	4 994	4 293
Överskottsgrad	84 %	83 %

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

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2024 uppgick till 4 834 000 kvadratmeter fördelat på 983 fastigheter.

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

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

# AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

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