

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2022

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – september 2022

JANUARI – SEPTEMBER 2022

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 2 725 miljoner kronor (2 294 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 2 530 (2 096) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 23 % till 7,35 (5,97) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 3 521 (3 820) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –2 615 (863) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 445 (5 913) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 30 % till 2 302 (1 776) miljoner kronor motsvarande 6,64 (4,99) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Periodens fastighetsinvesteringar uppgick till 3 419 (3 419) miljoner kronor netto.

TREDJE KVARTALET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 19 % till 938 miljoner kronor (788 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 % till 910 (732) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ökade med 26 % till 2,66 (2,11) kronor efter utspädning.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 408 (1 067) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –421 (112) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 702 (1 610) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 25 % till 659 (527) miljoner kronor motsvarande 1,87 (1,46) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Kvartalets fastighetsinvesteringar uppgick till 841 (1 220) miljoner kronor netto varav 651 (1 051) miljoner kronor avsåg förvärv.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2022

För 2022 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 300 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari – juni 2022.

Nyckeltal i urval¹⁾²⁾

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,35	5,97	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70
Förändring jämfört med föregående år, %	23	20	21	20	28	16	24
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,09	18,00	30,04	10,78	12,13	9,24	8,85
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,6	6,8	5,8	6,4	6,6	7,4	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	7,6	6,7	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45	44	42	43	44	47	50
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	54 350	43 720	46 067	37 548	32 625	29 024	23 771
Fastigheternas direktavkastning, %	5,7	6,1	6,0	6,3	6,4	6,8	6,9

1) Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32-33

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

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

- Verksamheten ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolaget ska fortsätta växa genom nya investeringar om attraktiv riskjusterad avkastning kan förväntas uppnås.
- Kassaflöden från befintligt fastighetsbestånd ska stiga 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.

STRATEGIER

Sagax investerar med ett långsiktigt perspektiv på innehavet. 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 skett.

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.

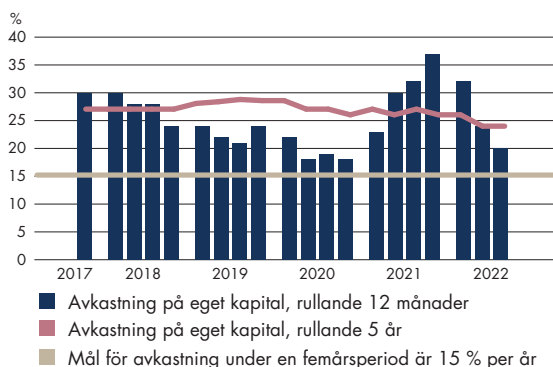
Sagax investerar i kommersiella fastigheter, främst inom segmentet lager och lätt industri. Detta segment kombinerar låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader vilket genererar stabila kassaflöden och möjligheter till långsiktigt värdeskapande. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Diagrammet på sidan 4 visar utvecklingen av fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area.

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.

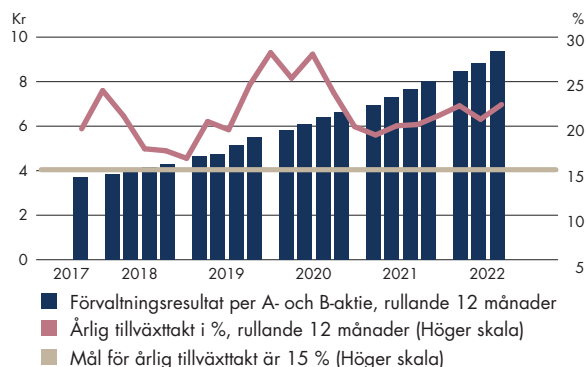
Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	20 %	24 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % på årsbasis	22 %	22 %

Avkastning på eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



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 nedan 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 och i svenska kronor. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver kan Sagax även uppta banklån om det bedöms vara fördelaktigt. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa3 med "Positive outlook".

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Stamaktierna av serie A och B har ingen begränsning i förhållande till eget kapital. Stamaktier av serie D berättigar till utdelning om högst 2,00 kronor per aktie och år. 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.

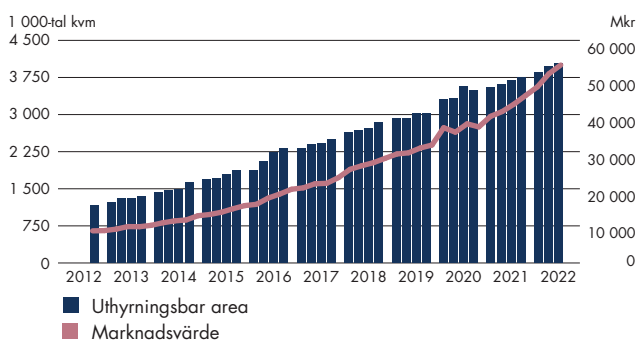
Förvaltningsstrategi

Sagax fokus på långsiktighet omfattar även bolagets förvaltning. Sagax strävar efter att attrahera välrenommerade kunder med hög kreditvärdighet. Bolaget prioriterar långa kundrelationer och hyresavtal 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 lokalanpassningskostnader.

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

Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal. Genom denna strategi skyddas bolagets operativa kassaflöde från ökade kostnader till följd av ändrad fastighetsskatt, förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, vatten och avlopp.

Fastigheternas marknadsvärde och area



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 av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Sagax genomför åtgärder löpande för att minska energianvändningen.

Affärsetik

Sagax arbetar aktivt med att motverka alla former av korruption och har en visselblåsarfunktion som är tillgänglig på Sagax hemsida samt en uppförandekod för leverantörer.

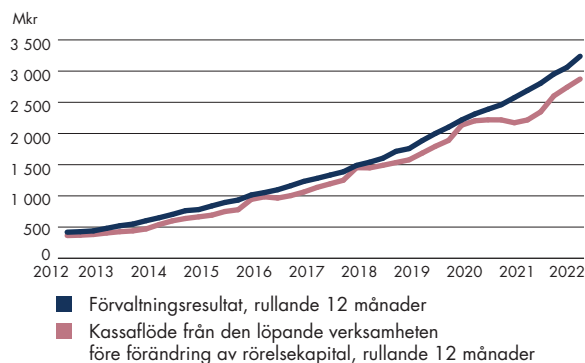
Ekonomisk uthållighet

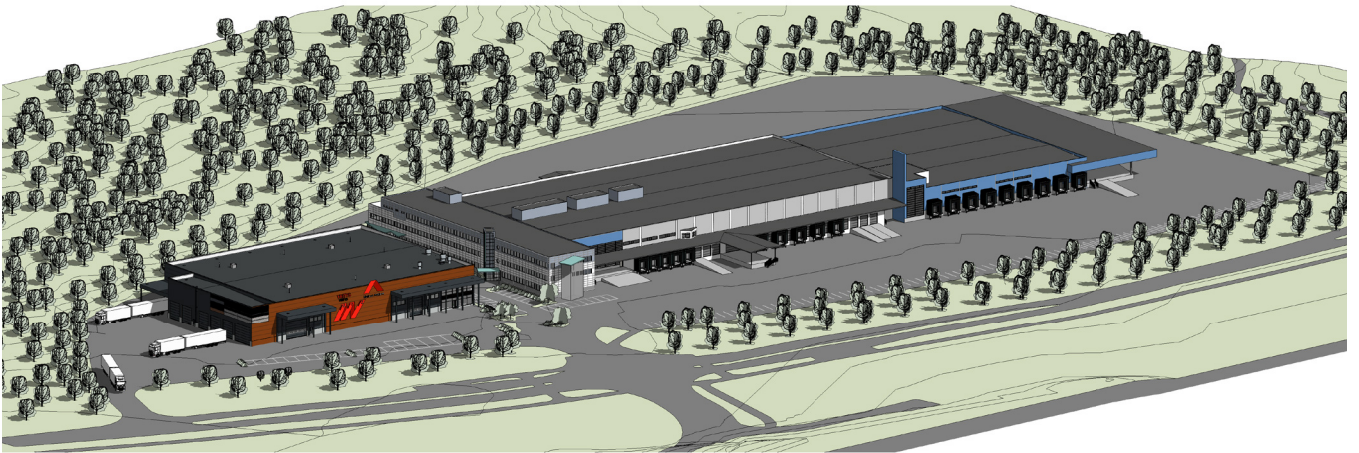
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

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

Förvaltningsresultat och kassaflöde





På Tulkintie 29 i Vantaa utanför Helsingfors har Sagax uppfört en byggnad med en uthyrningsbar area om 4 200 kvadratmeter på tidigare obebyggd mark. Byggnaden är certifierad enligt BREEAM Very Good och är fullt uthyrd.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2022. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

RESULTAT

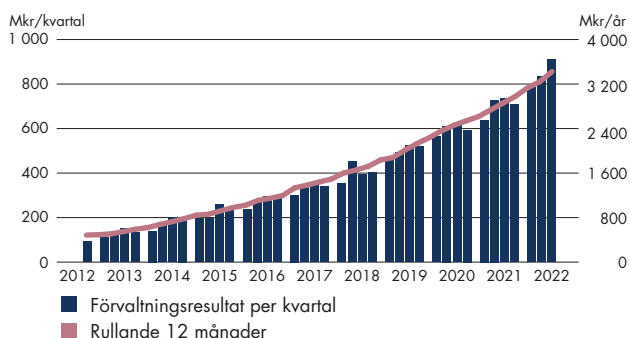
Förvaltningsresultatet ökade med 21 % till 2 530 (2 096) miljoner kronor varav 606 (529) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat till följd av fastighetsförvärv och högre förvaltningsresultat i joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 23 % till 7,35 (5,97) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 3 521 (3 820) miljoner kronor varav 1 000 (1 490) miljoner kronor från joint venture. Värdeförändringarna är huvudsakligen hänförliga till ökade inflationsförväntningar och därmed förväntad ökning av hyresintäkterna.

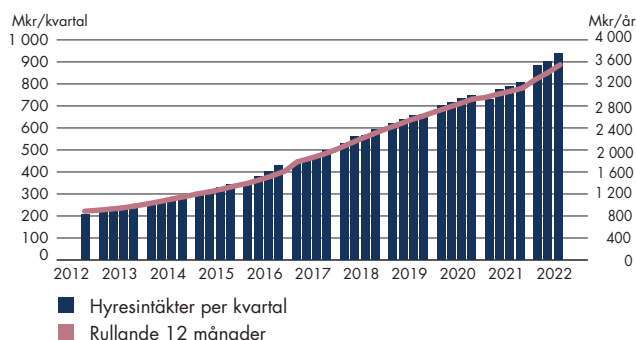
Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -2 615 (863) miljoner kronor, varav 314 (79) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Omvärdering av börsnoterade aktier svarade för -3 221 (742) miljoner kronor. Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 150 (35) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9 medan räntederivat har svarat för 406 (98) miljoner kronor och övriga finansiella instrument för 47 (-12) miljoner kronor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 445 (5 913) miljoner kronor.

Förvaltningsresultat



Hyresintäkter



INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 19 % till 2 725 (2 294) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Intäkterna har också påverkats positivt med 58 miljoner kronor jämfört med motsvarande period föregående år till följd av att euron stärkts mot kronan.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 4,5 % (1,3 %) exklusive valutaeffekter. De största ökningarna återfanns i segmenten Spanien 8,9 %, Frankrike 4,9 % samt Finland 4,6 %.

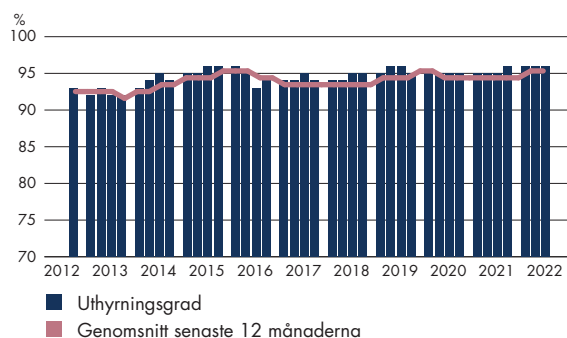
Övriga intäkter uppgick till 28 (19) miljoner kronor.

DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

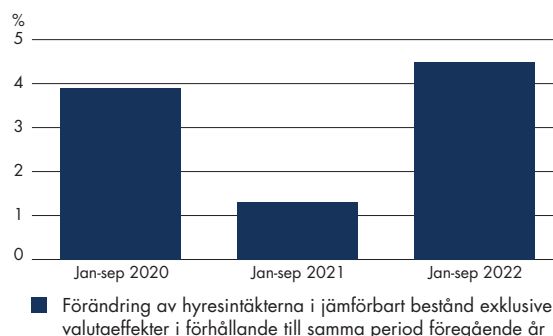
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (95 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 146 (112) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 139 (117) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade inflyttningrabatter ökade med 7 (4) miljoner kronor och uppgick till 45 (38) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärv av fastigheter under perioden har påverkat vakansvärdet med 14 (-2) miljoner kronor. Sammantaget har vakansvärdet ökat med 34 (3) miljoner kronor och uppgick till 168 (156) miljoner kronor vid periodens slut.

Under tredje kvartalet uppvisade Sagax positiv nettouthyrning i segmenten Finland, Frankrike, Nederländerna och Spanien om sammanlagt 20 miljoner kronor. Sagax nettouthyrning var under samma period -27 miljoner kronor i segmentet Sverige huvudsakligen till följd av att en lokal om 52 100 kvadratmeter i Stockholm blev vakant. Av den tomställda lokalen har 24 800 kvadratmeter hyrts ut till 3 hyresgäster

Ekonomisk uthyrningsgrad



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



med tillträden från och med oktober 2022 till och med september 2023. Samtliga segment uppvisade god efterfrågan under tredje kvartalet.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 116 (85) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 115 (83) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 1 (2) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 6 miljoner kronor under 2022. Uthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 31 (30) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 300 (232) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat till 132 (115) miljoner kronor. Övriga fastighetskostnader har ökat till 60 (46) miljoner kronor. Kostnadsökningarna förklaras främst av fastighetsförvärv samt prisökningar på uppvärmning och el.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-sep	2021 jan-dec
Ingående vakans respektive år	135	159
Avflyttningar	146	134
Inflyttningar	-139	-159
Förändring av lämnade rabatter	7	2
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	14	11
Vakansvärde, försålda fastigheter	-	-14
Valutakursförändring	6	2
Utgående vakansvärde	168	135
Uppsagt för omförhandling	1	2
Uppsagda avtal, ej avflyttat	115	105
Uthyrning, ej inflyttat	-31	-34
Justerat utgående vakansvärde	254	207

Vakanser 1 oktober 2022

Segment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	915	76	8 %	903 000	67 000	7 %
Finland	1 593	50	3 %	1 394 000	46 000	3 %
Frankrike	623	17	3 %	605 000	18 000	3 %
Nederländerna	483	14	3 %	590 000	13 000	2 %
Spanien	322	9	3 %	461 000	23 000	5 %
Tyskland	101	2	2 %	77 000	5 000	6 %
Övriga Europa	11	-	-	6 000	-	-
Totalt	4 048	168	4 %	4 036 000	172 000	4 %

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 107 (96) miljoner kronor motsvarande 3,9 % (4,2 %) av periodens hyresintäkter. Kostnadsökningen är en konsekvens av en större organisation.

Sagax hade vid periodens utgång 93 (83) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	38
Finland	27
Frankrike	11
Nederländerna	9
Spanien	7
Tyskland	1
Totalt	93

Hyresavtal uppsagda för avflyttning

Avflyttningsår	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2022	20	6
2023	48	82
2024	7	16
2025	2	2
2026	-	-
>2026	1	8
Totalt	78	115

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 1 548 (1 773) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 606 (529) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 314 (79) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 1 000 (1 490) miljoner kronor. Övriga värdeförändringar uppgick till 29 (–9) miljoner kronor. Resultatet belastades med 401 (317) miljoner kronor i skatt. Se även sidan 13 för ytterligare information.

FINANSNETTO

De räntebärande skulderna har ökat till 31 900 (25 234) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna uppgick till 354 (315) miljoner kronor. Den genomsnittliga räntan uppgick den 30 september 2022 till 1,6 % (1,4 %). Ökningen är en konsekvens av att refinansiering och nyupplåning skett till högre ränta.

Finansiella intäkter om 144 (78) miljoner kronor avser aktieutdelningar huvudsakligen från innehav i Nyfosa samt ränta från obligationer och övriga finansiella investeringar.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna utförs av oberoende värderingsföretag och uppdateras kvartalsvis med undantag för fem tyska fastigheter som endast värderas externt vid årsskiften. 99 % av fastigheterna har per 30 september värderats av auktoriserade fastighetsvärderare. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller med internvärdering. Värdeutvecklingen för fastigheterna uppgick till 2 521 (2 330) miljoner kronor varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 530 (2 332) miljoner kronor. Se även sidan 12 för ytterligare information.

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2022
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	489
Avflyttningar/Omförhandlingar	–63
Allmän marknadsvärdeförändring	2 104
Totalt	2 530

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –2 615 (863) miljoner kronor varav 314 (79) miljoner kronor avsåg joint venture.

Värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 416 (98) miljoner kronor, varav 314 (79) miljoner kronor avsåg joint venture.

Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om –3 221 (742) miljoner kronor varav –2 940 miljoner kronor avsåg innehavet i Nyfosa AB.

Omvärdering av finansiella instrument avseende joint venture har skett med 150 (35) miljoner kronor i enlighet med IFRS 9.

Övriga finansiella instrument har omvärderats med 47 (–12) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 58 (85) miljoner kronor.

Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 561 (456) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 3 778 (2 926) miljoner kronor vid periodens slut.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 302 (1 776) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 155 (–29) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –5 344 (–5 494) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 917 (3 755) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 31 (7) miljoner kronor under perioden.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 65 (46) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2022

För 2022 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 3 300 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapport för januari – juni 2022.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2022. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastig-

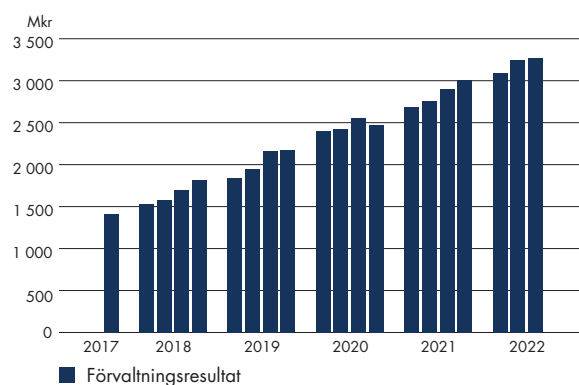
hetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 18 % (18 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 10,92 (10,20) kronor.

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

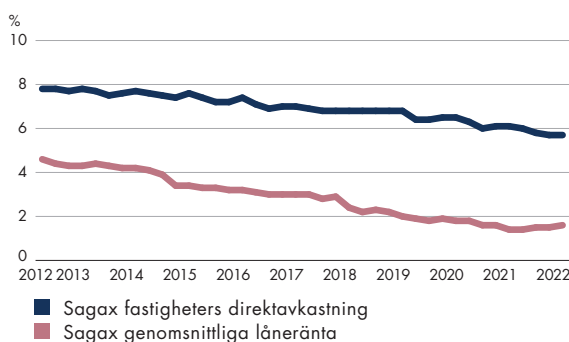
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2022	1 jan 2022
Hyresvärde	4 048	3 459
Vakans	-168	-135
Hyresintäkter	3 880	3 324
Fastighetskostnader	-684	-563
Driftnetto	3 196	2 761
Central administration	-158	-147
Joint venture och intresseföretag	755	780
Finansnetto	-491	-354
Leasingkostnader	-29	-28
Förvaltningsresultat	3 273	3 012
Skatt	-589	-542
Resultat efter skatt	2 684	2 470
- varav ägare av D-aktier	253	252
- varav ägare av A- och B-aktier	2 431	2 218
Framåtriktad direktavkastning, %	5,8	5,9
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	7,0	5,4

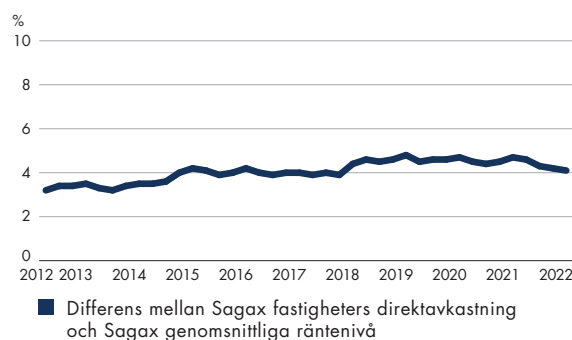
Aktuell intjäningsförmåga före skatt



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Den 30 september 2022 omfattade fastighetsbeståndet 782 (725) fastigheter med en uthyrningsbar area om 4 036 000 (3 699 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 4 048 (3 375) respektive 3 880 (3 219) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (95 %).

INVESTERINGAR

Sagax har under perioden investerat 3 432 (3 683) miljoner kronor i fastighetsportföljen varav 2 915 (3 264) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

Fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 267 000 kvadratmeter har förvärvats. Den största investeringen avsåg en portfölj omfattande 65 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i segmentet Frankrike. Totalt 517 (418) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 203 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna, 158 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion, 115 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar och 41 mil-

joner kronor av investeringarna under perioden skedde mot hyrestillägg. Sammanlagt 33 miljoner kronor investerades i solcellsanläggningar och övriga energibesparande investeringar.

Koncernen har avtalat om förvärv av tre fastigheter i Frankrike, en fastighet i Finland, en fastighet i Nederländerna och två fastigheter i Tyskland som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 183 miljoner kronor. Fastigheterna som tillträds efter periodens utgång omfattar totalt 16 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

AVYTTRINGAR

Under perioden har tre fastigheter avyttrats i Finland med ett sammanlagt värde om 14 miljoner kronor.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden i förhållande till marknadsvärdet uppgick till 5,7 % (6,1 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 2022

Segment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	14 831	27 %	16 400	113	903 000	67 000	915	92 %	839
Finland	17 939	33 %	12 900	220	1 394 000	46 000	1 593	97 %	1543
Frankrike	7 640	14 %	12 600	193	605 000	18 000	623	97 %	605
Nederländerna	7 367	14 %	12 500	127	590 000	13 000	483	97 %	469
Spanien	5 187	10 %	11 300	120	461 000	23 000	322	97 %	314
Tyskland	1 248	2 %	16 100	7	77 000	5 000	101	98 %	99
Övriga Europa	137	0 %	21 300	2	6 000	–	11	100 %	11
Totalt	54 350	100 %	13 500	782	4 036 000	172 000	4 048	96 %	3 880

Fastighetsinvesteringar januari-september 2022

Belopp i miljoner kronor	Fastighetsförvärv	Befintligt bestånd	Totalt	Andel av totala investeringar	Försäljningar	Nettoinvesteringar
Sverige	91	135	226	7 %	–	226
Finland	715	256	971	28 %	–14	958
Frankrike	1 546	27	1 573	46 %	–	1 573
Nederländerna	215	23	237	7 %	–	237
Spanien	297	76	372	11 %	–	372
Tyskland	52	–	52	2 %	–	52
Övriga Europa	–	–	–	–	–	–
Totalt	2 915	517	3 432	100 %	–14	3 419

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax har en diversifierad avtalsstruktur vilket ökar 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 längd och storlek.

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 314 (1 985) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 306 (1 973) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 86 % (81 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 6 (10) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 8 % (13 %) av Sagax årshyra. Endast 2 (2) av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens årshyra. Dessa avtal svarade sammanlagt för 6 % (6 %) av koncernens årshyra.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal, st	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	216	6	2	108	8
1–2 %	318	8	6	53	5
< 1 %	3 346	86	2 306	1	4
Totalt	3 880	100	2 314	2	5

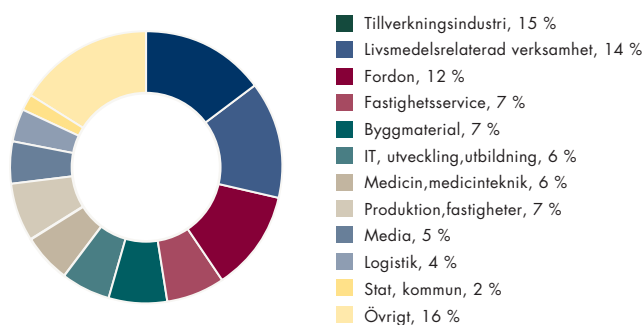
Löpår för hyresavtal

Förfallår	Antal	Area, kvm	Mkr	Andel
2022	324	140 000	156	4 %
2023	734	519 000	551	14 %
2024	367	478 000	519	13 %
2025	370	821 000	715	18 %
2026	151	337 000	346	9 %
> 2026	368	1 568 000	1 594	41 %
Totalt	2 314	3 863 000	3 880	100 %

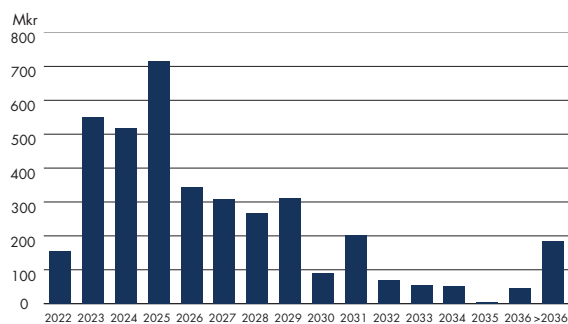
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. 15 % (15 %) av hyresintäkterna kommer från företag inom tillverkningsindustrin. 14 % (17 %) av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med livsmedelsrelaterad verksamhet samt 12 % (11 %) från fordonsrelaterad verksamhet, innefattande både försäljning, service och tillverkning. 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 kontraktstid över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 50 % av årshyran förfaller år 2026 eller senare. Mellan åren 2022 och 2025 förfaller 4–18 % av årshyran per år.

Branschexponering för hyresintäkter



Förfallår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 782 (725) fastigheter uppgick den 30 september 2022 till 54 350 (43 720) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har ökat med 2 336 (422) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till 2 530 (2 332) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 5,5 %. Under samma period var den vägd inflationen 7,5 % i de marknader där Sagax är aktivt. Den reala värdeförändringen uppgick således till -1,9 %.

Under det tredje kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till 664 miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 1,3 %. Av värdeförändringen var 212 miljoner kronor hänförligt till förvaltning och 452 miljoner kronor huvudsakligen hänförligt till högre inflationsförväntningar. Höjda räntor och försämrade finansieringsvillkor har påverkat likviditeten i fastighetsmarknaden negativt. Färre jämförbara transaktioner har skett under tredje kvartalet samtidigt som efterfrågan på lager- och industrilokaler varit fortsatt god. Osäkerheten i värdebedömningarna är således högre än normalt.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2021	46 067	673
Förvärv av fastigheter	2 915	111
Investeringar i befintligt bestånd	517	
Avyttring av fastigheter	-14	-3
Avstyckning fastighet		1
Omräkningseffekt valuta	2 336	
Orealiserad värdeförändring	2 530	
Fastighetsbestånd 30 september 2022	54 350	782

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och 99 % av fastigheterna har per 30 september 2022 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

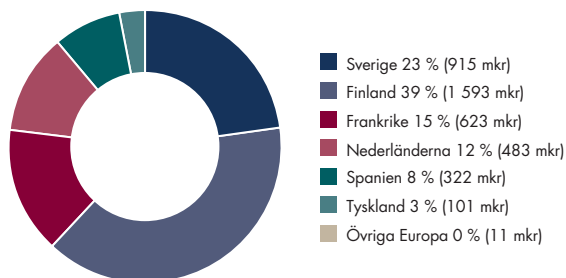
Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2021 sidan 92.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

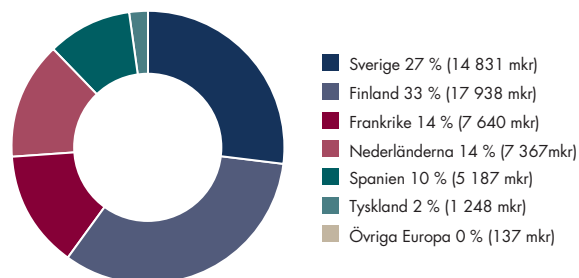
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (4,5–16,5 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (4,5–16,5 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (3,9–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,7 % (7,2 % per 30 juni 2022) respektive 7,7 % (7,4 % per 30 juni 2022) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,2 % (6,2 % per 30 juni 2022).

Koncernens hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som Sagax inte har kapacitet att nå men som bedömts som attraktiva. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 3 096 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 2 381 miljoner kronor.

Det samlade värdet på engagemang kopplat till ägande av joint venture och intresseföretag uppgick till 11 134 (8 745) miljoner kronor varav 91 % bestod av Hemsö Fastighets AB, Söderport Property Investment AB samt NP3 Fastigheter AB.

Under perioden bidrog dessa investeringar med sammanlagt 606 (529) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 534 miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 000 (1 490) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till 314 (79) miljoner kronor.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

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

Söderport Property Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 76 % av Söderports hyresvärde om 980 miljoner kronor återfanns i Stockholm den 30 september 2022. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 53 (42) miljoner kronor motsvarande en vakansgrad om 5 % (5 %). Söderport äger även 78,1 % av Torslanda Property Investment AB som därmed ingår som ett dotterföretag i Söderports koncernredovisning. Söderport har efter periodens utgång

förvärvat aktier motsvarande 6,37 % av kapitalet och rösterna och äger därmed 84,51 % av kapitalet och rösterna. Genom förvärvet uppkommer budplikt och bolaget avser att omkring den 8 november 2022 offentliggöra ett budpliktsbud avseende resterande aktier.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

Sagax äger 50 % av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter för 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. På uppdrag av Ess-Sierra ombesörjer Sagax ekonomisk- och fastighetsförvaltning.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger 21,8 % av röstvärdet och 15,2 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 111 miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 134 miljoner kronor. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 486 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 19,7 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 700 miljoner kronor per 30 september 2022. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger 24,0 % av rösterna och 21,8 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 544 miljoner kronor och det redovisade värdet till 668 miljoner kronor. Emilshus förvärvat, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 124 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 7,1 miljarder kronor per 30 september 2022. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2022, jan – sep	2021, jan – sep	2022, jan – sep	2021, jan – sep	2022, jan – sep	2021, jan – sep
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Hyresintäkter, mkr	3 005	2 668	673	643	70	68
Förvaltningsresultat, mkr	1 798	1 587	381	383	48	44
Periodens resultat, mkr	3 970	5 404	1 188	1 236	132	79
Sagax andel av totalresultat, mkr	580	762	552	593	66	39
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	242	200	179	178	24	22
	2022, 30 sep	2021, 30 sep	2022, 30 sep	2021, 30 sep	2022, 30 sep	2021, 30 sep
Antal fastigheter	468	426	84	84	39	33
Fastigheternas bokförda värde, mkr	85 004	73 516	14 303	12 960	1 629	1 406
Uthyrningsbar area, kvm	2 339 000	2 226 000	769 000	784 000	184 000	181 000
Hyresduration, år	9,8	9,6	4,2	4,6	6,8	6,8
Ekonomisk vakansgrad, %	2	2	5	5	–	–
Räntebärande skulder, mkr	48 792	43 067	6 965	6 652	873	791
Kapitalbindning, år	6,5	6,5	2,7	2,7	2,2	3,2
Räntebindning, år	5,7	6,2	1,9	2,3	1,0	2,0
Marknadsvärde för derivat, mkr	389	32	153	–148	–	–
Redovisat värde, mkr	5 182	4 062	2 817	2 311	333	281

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 september 2022 till 33 092 (27 173) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital ökat till följd av ett totalresultat om 2 932 miljoner kronor, minskat med aktieutdelning om -935 miljoner kronor samt ökat med 15 miljoner kronor till följd av incitamentsprogram.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 31 900 (25 234) miljoner kronor. Motsvarande 29 775 (22 916) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

Räntebärande skuld avseende börsnoterade obligationslån uppgick till 27 975 (23 148) miljoner kronor. Återstående räntebärande skuld bestod av företagscertifikat om 2 283 (2 040) miljoner kronor samt skuld till banker om 1 642 (47) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder motsvarade 96 % (100 %) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden uppgick till 7,6 (6,7) gånger och belåningsgraden uppgick till 45 % (44 %) vid periodens utgång. Den räntebärande

nettoskulden motsvarade 7,6 (6,8) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 7,0 (6,4) gånger framåtriktad EBITDA, se sidan 9 för mer information.

Totalt har under perioden 6 517 (12 930) miljoner kronor upptagits i lån varav 3 117 (10 131) miljoner kronor i form av obligationslån inom ramen för Sagax EMTN-program. Totalt 2 759 (7 837) miljoner kronor har amorterats under perioden. Valutakursförändringar har ökat de räntebärande skulderna med 1 761 (268) miljoner kronor.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 25 154 (18 644) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,4 (4,4) år respektive 3,9 (4,7) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgick till 1,6 % (1,4 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Av Sagax räntebärande skulder löper 27 703 (22 649) miljoner kronor, motsvarande 87 % med fast ränta. Bolaget hade räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 1 460 (2 798) miljoner kronor.

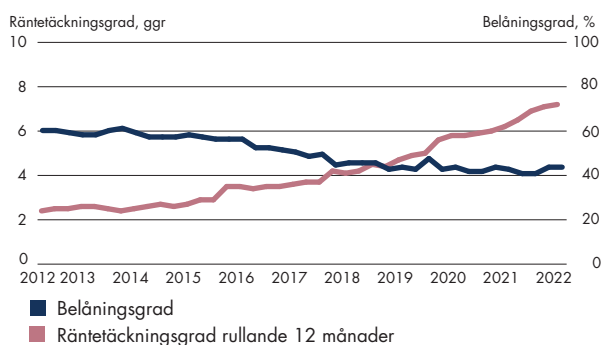
Ränte- och kapitalbindning 30 september 2022

Förfallår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2022	2 733	2,1 %	9 %	85	0 %
2023	1 511	0,6 %	5 %	769	2 %
2024	5 883	2,0 %	19 %	5 664	18 %
2025	4 381	2,2 %	14 %	6 023	19 %
2026	3 258	1,8 %	10 %	3 258	10 %
> 2026	14 134	1,0 %	45 %	16 101	50 %
Summa/genomsnitt	31 900	1,6 %	100 %	31 900	100 %

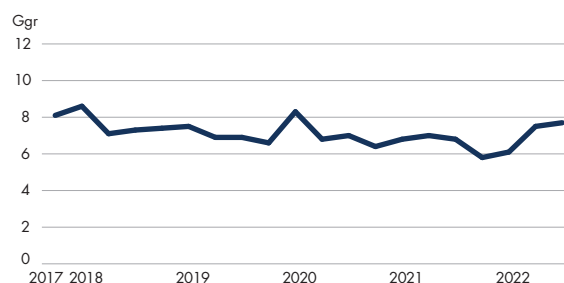
Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	30 sep 2022	30 sep 2021
Räntebärande skulder	31 900	25 234
Räntebärande tillgångar	-844	-546
Börsnoterade aktier	-5 788	-6 012
Likvida medel	-115	-32
Nettoskuld	25 154	18 644

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA rullande 12 månader



RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital uppgick den 30 september 2022 till –501 (421) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter

för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 6 809 (6 913) miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditfaciliteterna.

Börsnoterade obligationslån 30 september 2022

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp mkr	Skuld, mkr	Effektiv ränta	Räntevillkor	Förfalldatum	ISIN-kod
2019-2023	Rörlig ränta	500	500	2,54 % ¹⁾	Stibor 3M+0,90 %	2023-06-16	XS2093119175
2019-2023	Fast ränta	250	250	1,18 %	1,13 %	2023-06-16	XS2093119845
Summa/genomsnitt		750	750	2,08 %			

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp Meur	Skuld, Meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2018-2024	Fast ränta	500	499	2,10 %	2,00 %	2024-01-17	XS1877540465
2019-2025	Fast ränta	400	401	2,05 %	2,25 %	2025-03-13	XS1962543820
2022-2026	Fast ränta	300	298	1,78 %	1,62 %	2026-02-24	XS2447539060
2020-2027	Fast ränta	300	298	1,26 %	1,12 %	2027-01-30	XS2112816934
2021-2028	Fast ränta	500	497	0,88 %	0,75 %	2028-01-26	XS2291340433
2021-2029	Fast ränta	500	500	1,01 %	1,00 %	2029-05-17	XS2342227837
Summa/genomsnitt		2 500	2 494	1,49 %			

1) Stibor fastställd 2022-09-16.

Derivatavtal 30 september 2022

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2022	Marknadsvärde 31 dec 2021	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	267	0,3	1	-74	75
Räntetak	1 192	0,9	11	0	11
Valutatermin	–	–	–	2	-2
Summa	1 460	0,8	12	-72	84

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

Rating enligt Moody's Investor Services	Finansiellt åtagande i EMTN-program	30 sep 2022			30 sep 2021			31 dec 2021		
		Baa3, Positive outlook	Baa3, Stable outlook	Baa3, Positive outlook	Baa3, Positive outlook	Baa3, Positive outlook	Baa3, Positive outlook	Baa3, Positive outlook	Baa3, Positive outlook	
Nettoskuld/Totala tillgångar	< 65 %	37 %	33 %	27 %						
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	12,0 x	9,1 x	9,4 x						
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	< 45 %	2 %	0 %	0 %						

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax värderar tecknade leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16 och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens slut uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 382 (404) miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Räntebärande långfristiga fordringar uppgår till 731 (546) miljoner kronor och består av ett konvertibelt skuldebrev utställt av franska Groupe BMG värderat till 615 (502) miljoner kronor med en löptid till 2024-12-31 samt reverser värderade till 116 (-) miljoner kronor som ställdes ut i samband med en fastighetsförsäljning under 2021.

BÖRSNOTERADE AKTIER

Börsnoterade aktier redovisas till balansdagens stängningskurser och uppgick till 3 168 (3 144) miljoner kronor varav aktier i Nyfosa AB uppgick till 2 634 (2 719) miljoner kronor och aktier i Cibus Nordic Real Estate AB till 403 (-) miljoner kronor. 105 miljoner kronor har erhållits i utdelning under perioden.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	2 725	2 294	938	788	3 100	3 531
Övriga intäkter	28	19	16	5	23	32
Driftskostnader	-243	-179	-72	-52	-250	-314
Underhållskostnader	-57	-53	-19	-16	-74	-78
Fastighetskostnader	-132	-115	-43	-39	-153	-171
Övriga fastighetskostnader	-60	-46	-20	-16	-73	-87
Driftnetto	2 262	1 920	799	669	2 573	2 914
Central administration	-107	-96	-30	-32	-147	-158
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 548	1 773	17	593	2 718	2 493
– varav förvaltningsresultat	606	529	215	185	713	790
– varav värdeförändringar	1 314	1 569	-189	525	2 572	2 316
– varav skatt	-401	-317	-9	-117	-558	-642
– varav övrigt	29	-9	-	-	-9	29
Finansiella intäkter	144	78	58	29	113	179
Finansiella kostnader	-354	-315	-125	-111	-419	-457
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-21	-20	-7	-7	-28	-29
Resultat inklusive värdeförändringar i joint venture och intresseföretag	3 471	3 340	712	1 141	4 809	4 941
– varav Förvaltningsresultat	2 530	2 096	910	732	2 805	3 238
Fastigheter, realiserade	-9	-2	-1	-6	6	-1
Fastigheter, orealiserade	2 530	2 332	664	568	3 870	4 068
Finansiella instrument, realiserade	3	-10	-	-10	-10	2
Finansiella instrument, orealiserade	-2 932	794	-488	101	1 868	-1 857
Resultat före skatt	3 064	6 454	888	1 794	10 543	7 154
Uppskjuten skatt	-561	-456	-169	-156	-624	-730
Aktuell skatt	-58	-85	-16	-28	-112	-85
Periodens resultat	2 445	5 913	702	1 610	9 807	6 339
<i>Övrigt totalresultat</i>						
<i>– poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>						
Omräkningseffekter för utlandsverksamhet	1 183	252	376	123	282	1 214
Andel övrigt totalresultat för joint venture	29	9	7	3	8	28
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-694	-114	-214	-59	-141	-721
Skatt på poster som kan komma att återföras	-31	-4	-13	-1	6	-20
Totalresultat för perioden	2 932	6 056	858	1 676	9 963	6 839
Resultat per A- och B-aktie, kr	7,10	18,03	2,01	4,87	30,09	19,02
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,09	18,00	2,01	4,86	30,04	19,00
Resultat per D-aktie, kr	1,50	1,50	0,50	1,00	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	317,9	317,4	318,0	317,7	317,5	317,8
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	318,3	318,0	318,4	318,0	318,0	318,2
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,1	126,3	126,3	126,2	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	54 350	42 752	46 067
Förvaltningsfastigheter till försäljning	–	968	–
Leasingavtal nyttjanderätt	356	362	355
Joint venture och intresseföretag	11 134	8 745	9 818
Derivat	12	–	–
Räntebärande långfristiga fordringar	731	546	676
Övriga anläggningstillgångar	213	113	103
Summa anläggningstillgångar	66 797	53 487	57 020
Börsnoterade aktier	3 168	3 144	4 772
Övriga kortfristiga placeringar	105	–	–
Övriga omsättningstillgångar	733	595	596
Kassa och bank	115	32	84
Summa omsättningstillgångar	4 121	3 771	5 452
Summa tillgångar	70 918	57 257	62 472
Eget kapital	33 092	27 173	31 079
Långfristiga räntebärande skulder	28 763	23 148	23 368
Uppskjuten skatteskuld	3 778	2 926	3 087
Derivat	–	79	74
Leasingskuld nyttjanderätt	382	404	390
Övriga långfristiga skulder	281	177	195
Summa långfristiga skulder	33 204	26 734	27 114
Företagscertifikat	2 283	2 040	2 891
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	854	47	95
Övriga kortfristiga skulder	1 485	1 264	1 293
Summa kortfristiga skulder	4 622	3 350	4 279
Summa eget kapital och skulder	70 918	57 257	62 472

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	3 064	6 454	888	1 794	10 543	7 153
Värdeförändringar på finansiella instrument	2 929	-784	488	-92	-1 858	1 855
Värdeförändringar på fastigheter	-2 521	-2 330	-663	-562	-3 876	-4 067
Resultat från joint venture och intresseföretag	-1 548	-1 773	-17	-593	-2 718	-2 493
Utdelning från joint venture och intresseföretag	534	343	3	33	373	564
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	35	32	9	12	41	44
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-41	-15	-3	-5	-13	-39
Betald skatt	-150	-151	-45	-61	-146	-145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 302	1 776	659	527	2 346	2 873
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	56	-52	123	49	-71	38
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	99	23	129	185	103	179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 458	1 747	911	760	2 379	3 090
Förvärv av fastigheter	-2 913	-3 264	- 651	-1 051	-4 824	-4 474
Försäljning av fastigheter	5	263	7	7	867	609
Investeringar i befintliga fastigheter	-517	-418	-197	-176	-658	-757
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 617	-1 663	-191	-174	-1 949	-1 902
Förvärv av finansiella instrument	-105	-7	-105	-	-7	-105
Avyttring av finansiella instrument	44	-	44	-	-	44
Förvärv av joint venture och intresseföretag	-11	-167	-	-14	-214	-58
Kapitaltillskott till joint venture och intresseföretag	-123	-271	-	-150	-271	-123
Utlåning till joint venture och intresseföretag	-50	-	-10	-	-	-50
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-58	-16	-23	-	-16	-58
Minskning av övriga anläggningstillgångar	3	50	-	30	50	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 344	-5 494	-1 126	-1 528	-7 023	-6 873
Emission av B-aktier	39	36	-	-	36	39
Inlösen av preferensaktier	-	-572	-	-	-572	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-872	-729	-63	-63	-792	-935
Incitamentsprogram	-24	-24	-	-	-24	-24
Upptagna lån	6 517	12 930	1 254	3 591	13 997	7 584
Amorterade lån	-2 759	-7 837	-968	-2 722	-7 880	-2 801
Lösen av finansiella instrument	16	-21	-	-13	-21	16
Minskning av övriga långfristiga skulder	-11	-39	-	-14	-52	-24
Ökning av övriga långfristiga skulder	11	11	-	-	11	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 917	3 755	223	778	4 703	3 865
Periodens kassaflöde	30	7	8	10	59	82
Kursdifferens i likvida medel	1	-	3	-	-	1
Förändring av likvida medel	31	7	11	10	59	82
Likvida medel vid periodens ingång	84	24	104	22	24	32
Likvida medel vid periodens utgång	115	32	115	32	84	115

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital ¹⁾
Eget kapital 31 december 2020	808	3 542	338	17 765	22 452
Periodens resultat januari-september 2021	-	-	-	5 913	5 913
Övrigt totalresultat januari-september 2021	-	-	143	-	143
Totalresultat för perioden	-	-	143	5 913	6 056
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	36	-	-	36
Inlösen av preferensaktier	-29	-	-	-543	-571
Transaktionskostnader	-	-	-	-1	-1
Aktieutdelning	-	-	-	-776	-776
Transaktioner med aktieägare	-28	36	-	-1 320	-1 312
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-30	-30
Incitamentsprogram	-	-	-	7	7
Övriga transaktioner	-	-	-	-23	-23
Eget kapital 30 september 2021	780	3 578	481	22 335	27 173
Periodens resultat oktober-december 2021	-	-	-	3 894	3 894
Övrigt totalresultat oktober-december 2021	-	-	12	-	12
Totalresultat för perioden	-	-	12	3 894	3 906
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-1	-1
Övriga transaktioner	-	-	-	-1	-1
Eget kapital 31 december 2021	780	3 578	493	26 228	31 079
Periodens resultat januari-september 2022	-	-	-	2 445	2 445
Övrigt totalresultat januari-september 2022	-	-	486	-	486
Totalresultat för perioden	-	-	486	2 403	2 932
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier incitamentsprogram	1	38	-	-	39
Aktieutdelning	-	-	-	-935	-935
Transaktioner med aktieägare	1	38	-	-935	-896
<i>Övriga transaktioner</i>					
Inlösen incitamentsprogram	-	-	-	-31	-31
Incitamentsprogram	-	-	-	7	7
Övriga transaktioner	-	-	-	-24	-24
Eget kapital 30 september 2022	781	3 616	980	27 714	33 092

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

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Nettoomsättning	84	65	88
Administrationskostnader	-87	-72	-107
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-3	-7	-19
Resultat från andelar i koncernföretag	121	102	1 154
Resultat från andelar i joint venture	117	96	96
Finansiella intäkter	330	522	745
Finansiella kostnader	-132	-481	-751
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	432	231	1 224
Bokslutsdispositioner	-	-	106
Skatt	-7	-1	-2
Periodens resultat	426	231	1 328

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	1	1	-
Fordringar på koncernföretag	1 630	1 489	1 725
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13 068	9 474	13 080
Summa anläggningstillgångar	14 699	10 964	14 805
Kassa och bank	1	-	31
Fordringar på koncernföretag	22 573	19 978	19 308
Övriga omsättningstillgångar	70	135	77
Summa omsättningstillgångar	22 644	20 114	19 416
Summa tillgångar	37 343	31 077	34 220
Eget kapital	3 509	3 116	4 213
Obeskattade reserver	30	30	30
Långfristiga räntebärande skulder	9 552	8 952	8 992
Skulder till koncernföretag	18 506	14 741	14 829
Uppskjuten skatteskuld	4	4	4
Summa långfristiga skulder	28 062	23 697	23 825
Kortfristiga räntebärande skulder	2 343	2 040	2 983
Skulder till koncernföretag	3 069	1 803	2 885
Övriga kortfristiga skulder	330	392	284
Summa kortfristiga skulder	5 742	4 235	6 152
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	37 343	31 077	34 220

Segmentinformation

Resultatposter per segment ¹⁾	Hyresintäkter ²⁾		Driftnetto		Värdoförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	646	611	558	532	849	527	–	4	1 407	1 064
Finland	1 050	913	847	744	554	965	–9	–7	1 393	1 702
Frankrike	406	280	316	217	283	280	–	–	599	497
Nederländerna	328	258	298	236	595	465	–	1	894	701
Spanien	219	162	198	147	296	131	–	–	495	278
Tyskland	69	63	67	62	–45	–34	–	–	22	28
Övriga Europa	8	7	7	7	–3	–2	–	–	4	4
Ej fördelat	–	–	–30	–24	0	–	–	–	–30	–24
Totalt	2 725	2 294	2 262	1 920	2 530	2 332	–9	–2	4 783	4 251

Tillgångsposter per segment ¹⁾	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Försäljning fastigheter	
	2022 30 sep	2021 30 sep	2022 30 sep	2021 30 sep	2022 30 sep	2021 30 sep	2022 30 sep	2021 30 sep
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	14 831	12 977	135	141	91	122	–	–249
Finland	17 939	15 224	256	216	715	1 373	–14	–16
Frankrike	7 640	4 897	27	18	1 546	475	–	–
Nederländerna	7 367	5 448	23	30	215	616	–	–
Spanien	5 187	3 987	76	12	297	677	–	–
Tyskland	1 248	1 094	–	–	52	–	–	–
Övriga Europa	137	95	–	–	–	–	–	–
Totalt	54 350	43 720	517	418	2 915	3 264	–14	–265

1) Sagax segmentsindelning har ändrats från och med 1 januari 2022. Tidigare segment som tillhör samma land har sammanslagits till ett segment. Det innebär att fastigheter som tidigare tillhört segmentet Övriga Europa numera ingår i respektive lands segment. De tidigare marknadssegmenten Stockholm och Övriga Sverige ingår nu i segmentet Sverige. Helsingfors, Universitetsstäder Finland samt Övriga Finland tillhör segmentet Finland. Det tidigare segmentet Paris tillsammans med de fastigheter som är belägna i övriga Frankrike och som tidigare redovisats i segmentet Övriga Europa har bildat segmentet Frankrike. Madrid & Barcelona tillsammans med de fastigheter som är belägna i övriga Spanien och som tidigare redovisats i segmentet Övriga Europa har bildat segmentet Spanien. Fastigheter i Tyskland som tidigare ingått i segmentet Övriga Europa ingår nu i marknadssegmentet Tyskland. Segmentet Nederländerna är oförändrat jämfört med tidigare period och fastigheterna i Danmark redovisas som tidigare i segmentet Övriga Europa. Jämförelsetalen har räknats om i enlighet med den nya segmentsindelningen.

2) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.

Nyckeltal

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	5,7	6,1	6,0	6,3	6,4	6,8	6,9
Överskottsgrad, %	83	83	83	83	83	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	96	96	95	95	95	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95	95	95	94
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	4 036	3 699	3 759	3 480	3 022	2 850	2 489
Antal fastigheter vid periodens utgång	782	725	673	673	553	512	495
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6	6	6	7	7	7	7
Avkastning på eget kapital, %	10	32	37	18	24	24	30
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,4	1,4	1,8	1,9	2,2	3,0
Räntebindning inkl. derivat, år	3,4	4,4	4,0	3,4	3,5	3,0	2,1
Kapitalbindning, år	3,9	4,7	4,3	3,4	3,8	3,6	3,1
Soliditet, %	47	47	50	48	48	46	42
Belåningsgrad, %	45	44	42	43	44	47	50
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	7,0	6,4	5,4	6,4	6,6	7,1	7,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	7,6	6,8	5,8	6,4	6,6	7,4	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	7,6	6,7	6,5	5,7	4,9	4,2	3,7
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	12,0	9,1	9,4	6,4	5,3	4,3	4,0
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	184,20	273,80	305,00	169,60	136,20	65,70	49,10
Substansvärde (NAV), kr	105,63	84,84	97,92	66,38	56,77	44,22	35,04
Eget kapital, kr	90,16	71,63	83,93	55,19	46,86	35,70	27,15
Eget kapital efter utspädning, kr	90,06	71,54	83,84	55,09	46,78	35,67	27,13
Resultat, kr	7,10	18,03	30,09	10,80	12,15	9,24	8,86
Resultat efter utspädning, kr	7,09	18,00	30,04	10,78	12,13	9,24	8,85
Förvaltningsresultat, kr	7,36	5,98	8,01	6,63	5,51	4,31	3,71
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	7,35	5,97	7,99	6,62	5,51	4,31	3,70
Kassaflöde, kr	6,65	5,00	6,59	6,10	4,86	3,95	3,27
Kassaflöde efter utspädning, kr	6,64	4,99	6,58	6,09	4,86	3,95	3,26
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,15	1,65	1,30	1,00	0,90
Antal vid periodens utgång, miljoner	318,0	317,7	317,7	317,3	317,1	316,8	316,5
Antal vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	318,4	318,0	318,0	317,9	317,5	317,1	316,7
Genomsnittligt antal, miljoner	317,9	317,4	317,5	317,1	316,9	316,7	316,5
Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner	318,3	318,0	318,0	317,7	317,3	316,9	317,0
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	25,00	32,20	33,40	32,05	36,35	31,70	29,92
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	–	–	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	125,8	107,8	101,9	63,6
Genomsnittligt antal, miljoner	126,3	126,1	126,2	118,4	105,7	83,0	43,1

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 32-33.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 23 640 (21 793) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 61 690 (91 071) miljoner kronor.

Sagax har till följd av utnyttjandet av teckningsoptioner avseende incitamentsprogram 2019/2022 emitterat 366 422 stamaktier av serie B under perioden. Totalt fanns 446 281 346 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,4 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2020-2023, 2021-2024 respektive 2022-2025. Teckningskurserna motsvarar B-aktiernas betalkurs vid optionsprogrammets

inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per B-aktie efter utspädning på rullande tolv-månadersbasis uppgick till 9,38 (7,66) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid periodens utgång motsvarade en multipel om 19,6 (35,7).

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 90,06 (71,54) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 105,63 (84,84) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 205 % (383 %) av det egna kapitalet per B-aktie och 174 % (323 %) av substansvärdet per B-aktie.

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 sep 2022	30 sep 2021	30 sep 2022	30 sep 2021	30 sep 2022	30 sep 2021
A-aktier	182,50	275,00	31	3	7,2	0,9
B-aktier	184,20	273,80	35	42	96,9	113,0
D-aktier	25,00	32,20	71	48	10,2	7,9

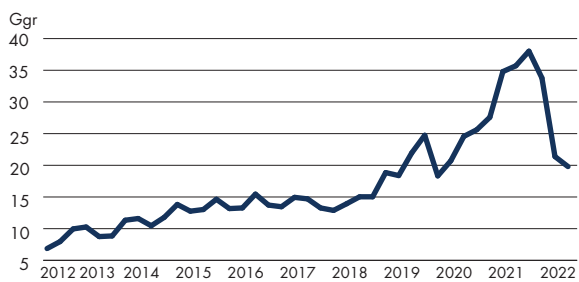
Nyckeltal per B-aktie

	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	184,20	273,80	305,00	169,60	136,20	64,70	49,10
Förvaltningsresultat efter utspädning ¹⁾ , kr	9,38	7,66	7,99	6,62	5,51	4,30	3,70
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	8,23	6,18	6,58	6,09	4,86	3,94	3,26
Eget kapital efter utspädning, kr	90,06	71,54	83,84	55,11	46,78	35,67	27,13
Substansvärde, kr	105,63	84,84	97,92	66,38	56,77	44,22	35,04
Börskurs/Förvaltningsresultat ¹⁾ , ggr	19,6	35,7	38,2	25,6	24,7	15,0	13,3
Börskurs/Kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	22,4	44,3	46,4	27,9	28,0	16,4	15,1
Börskurs/Eget kapital, %	205	383	364	308	292	182	181
Börskurs/Substansvärde, %	174	323	311	255	240	147	140

1) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

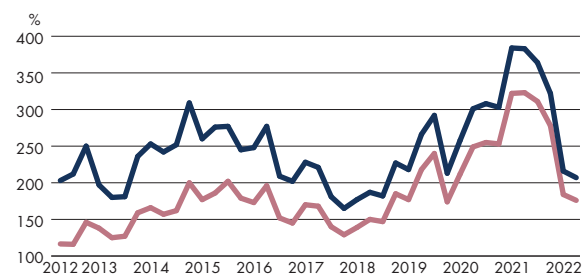
2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie



■ Börskurs/förvaltningsresultat per B-aktie, rullande 12 månader

Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



■ Börskurs/eget kapital per B-aktie
■ Börskurs/substansvärde (NAV) per B-aktie

Aktieägarstruktur 30 september 2022

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	16 879	Privatpersoner bosatta i Sverige	21 469	9 %	Sverige	22 201	85 %
501–1 000	1 937				USA	53	6 %
1 001–2 000	1 476	Privatpersoner bosatta utomlands	125	0 %	Storbritannien	77	2 %
2 001–5 000	1 461				Irland	35	1 %
5 001–10 000	703	Företag/institutioner i Sverige	732	76 %	Luxemburg	23	1 %
10 001–50 000	798				Övriga	1 251	4 %
50 001–	386	Företag/institutioner utomlands	1 314	15 %			
Totalt	23 640	Totalt	23 640	100 %	Totalt	23 640	100 %

Största aktieägare 30 september 2022¹⁾

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ²⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 765 912	1 192 228	17,7 %	29,9 %
Staffan Salén med bolag	5 587 309	31 648 279	95 600	8,4 %	12,8 %
Fjärde AP-fonden	805 716	15 720 931	9 535 293	5,8 %	4,9 %
Rutger Arnhult	9 860	8 106 614	16 201 602	5,4 %	3,6 %
Tredje AP-fonden	–	24 227 658	–	5,4 %	3,5 %
Avanza Pension	48 447	464 866	11 562 655	2,7 %	1,8 %
SEB Fonder	–	11 950 098	–	2,7 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 526 714	701 123	2,5 %	1,6 %
Vanguard	–	6 656 491	4 388 603	2,5 %	1,6 %
Handelsbanken Fonder	–	7 248 096	811 945	1,8 %	1,2 %
BlackRock	–	7 429 112	6 536	1,7 %	1,1 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	6 793 108	–	1,6 %	1,7 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Norges Bank	–	3 778 285	2 307 886	1,4 %	0,9 %
Erik Selin med bolag	1 174 959	2 662 341	1 997 177	1,3 %	2,4 %
Patrik Brummer	–	–	4 066 666	0,9 %	0,6 %
Andra AP-fonden	–	3 817 240	–	0,9 %	0,6 %
Lannebo Fonder	–	3 815 139	–	0,9 %	0,6 %
ODIN Fonder	–	3 550 294	–	0,8 %	0,5 %
Didner & Gerge Fonder	–	2 979 520	–	0,7 %	0,4 %
Summa 20 största ägare	22 367 291	217 010 482	57 067 314	66,4 %	72,7 %
Övriga aktieägare	4 319 997	74 322 247	69 194 015	33,1 %	27,3 %
Delsumma	26 687 288	291 332 729	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	0,0 %
Totalt	26 687 288	293 332 729	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 214 823	103 971 005	6 872 644	29,4 %	45,7 %

1) Aktieägarstruktur per 30 september 2022 är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Modular Finance.

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 687 288	1,0	26 687 288,00	39 %	6 %
B-aktier	293 332 729	0,1	29 333 272,90	43 %	66 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	28 %
Summa	446 281 346		68 646 693,80	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga bedömningar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsföretag marknadsvärdera 99 % av fastigheterna per 30 september 2022. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts.

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 årliga fasta 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 av sina räntekostnader från fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående

löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2022, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 7 674 (6 202) miljoner kronor. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser, 1 euro motsvarade 10,92 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,47 kronor. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 10,53 kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,42 kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

INTRESSEKONFLIKTRISKER

För att begränsa risken för att Sagax ska drabbas av potentiella intressekonflikter har bolaget 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 styrelseledamöten innehav i Sagax.
- Av policyerna följer även att ledningspersoner och styrelseledamöter som belånar sina aktier i Sagax till mer än 10 % av marknadsvärdet ska meddela bolaget detta. Något sådant meddelande har inte erhållits per denna rapportens avgivande.

ÖVRIGA RISKER

Rysslands invasion av Ukraina, ökad inflation och stigande marknadsräntor har haft en negativ effekt på de finansiella marknaderna med bland annat stigande lånemarginaler och ökad volatilitet som följd. Bolaget följer utvecklingen för att identifiera och, om möjligt, bemöta eventuella risker.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2021, på sidorna 45-48.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdetförändring, mkr	-10 870	-5 435	0	5 435	10 870
Belåningsgrad, %	53	49	45	42	39

Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, %	696	726	757	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 662/+1 813
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 143/+1 174
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 295/-2 375
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-331/+328

Känslighetsanalys per 30 sep 2022¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/-40	+/-33	+/-33
Hysesintäkter	+/- 1 %	+/-39	+/-31	+/-31
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+6	-/+5	-/+5
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-11/+12	-9/+9	-9/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	-14/+17	-11/+14	-11/+14
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/- 10 %	+/-198	+/-158	+/-767
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2022	+/- 10 %	+/-16	+/-12	+/-12

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Övriga upplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2021 och ska läsas tillsammans med denna.

Det föreligger inga förändringar av IFRS under 2022 som bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 27 i årsredovisningen för 2021. Inga materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2021.

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 27 oktober 2022
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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 oktober 2022, klockan 17.00, CEST.

Granskningsrapport

TILL STYRELSEN I AB SAGAX, ORG NR 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Sagax per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 27 oktober 2022

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2022	13 februari 2023
Årsstämma 2023	9 maj 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	9 maj 2023

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

December 2022

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2022
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 december 2022
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2022
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 januari 2023

Mars 2023

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2023
■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 mars 2023
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2023
■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	5 april 2023

1) Sker på tredje bankdagen efter avstämningsdagen för svenska emittenter. Sagax styr dock inte över detta datum.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Definitioner

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

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) med återläggning av tomrättsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
EURIBOR	Euribor, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto (inklusive fastighetsadministration) enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomrättsavgälder, i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag rullande 12 månader.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld, framåtriktad åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med utdelning till D-aktier, dividerat med genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning för företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad.	Ej alternativt nyckeltal.
Joint venture	Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.	Ej alternativt nyckeltal.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier för perioden. Erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag har lagts till resultat före skatt.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med börsnoterade värdepapper och likvida medel i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för perioden.	IFRS-nyckeltal.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån 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, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
STIBOR	Stibor, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.	Ej alternativt nyckeltal.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/Totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Totalavkastning på aktie	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.	Nyckeltalet åskådliggör den totala avkastning som kommit aktieägarna till godo.
Totalavkastning på fastighet	Summan av direktavkastning och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple netavtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	2 445	5 913	9 807
Tillägg för omräkning till årsvärde	815	1 971	–
Justerat resultat efter skatt	3 260	7 884	9 807
Genomsnittligt eget kapital	32 086	24 812	26 766
Avkastning på eget kapital	10 %	32 %	37 %
Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	2 530	2 096	2 805
Tillägg för omräkning till årsvärde	843	699	–
Finansiella kostnader	374	336	447
Tillägg för omräkning till årsvärde	125	112	–
Resultat före finansiella kostnader	3 872	3 243	3 252
Genomsnittligt totalt kapital	66 676	51 940	54 725
Avkastning på totalt kapital	6 %	6 %	6 %
Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	3 863	3 538	3 625
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	4 036	3 699	3 759
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	31 900	25 234	26 354
Totala tillgångar	70 918	57 257	62 472
Belåningsgrad	45 %	44 %	42 %
Direktavkastning			
Driftnetto	2 262	1 920	2 573
Återläggning av tomträttsavgäld	–18	–18	–26
Tillägg för omräkning till årsvärde	748	634	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar	36	112	139
Valutaomräkning till balansdagskurs	94	11	44
Justerat driftnetto	3 122	2 659	2 730
Fastigheternas bokförda värde	54 350	43 720	46 067
Direktavkastning	5,7 %	6,1 %	6,0 %
EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	2 914	2 531	2 573
Central administration	–158	–142	–147
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	564	363	373
EBITDA	3 320	2 752	2 799
Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital	33 092	27 173	31 079
Eget kapital tillhörande D-aktier	–4 419	–4 419	–4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	28 673	22 754	26 660
Antal aktier, st	318 020 017	317 653 595	317 653 595
Antal aktier efter utspädning, st	318 379 761	318 004 615	317 984 595
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	90,16	71,63	83,93
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	90,06	71,54	83,84

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	3 880	3 219	3 324
Hyresvärde	4 048	3 375	3 459
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	95 %	96 %
Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 196	2 674	2 761
Återläggning av tomträttsavgäld	–24	–24	–26
Justerat driftnetto	3 172	2 650	2 735
Fastigheternas bokförda värde	54 350	43 720	46 067
Framåtriktad direktavkastning	5,8 %	6,1 %	5,9 %
Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	3 196	2 674	2 761
Central administration	–158	–142	–147
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	564	363	373
Framåtriktad EBITDA	3 602	2 895	2 987
Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	2 445	5 913	9 807
Skatt	1 020	857	1 294
Värdetförändringar	–935	–4 683	–8 297
Förvaltningsresultat	2 530	2 087	2 805
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat	2 530	2 087	2 805
Utdelning hänförlig till D-aktier	–189	–189	–253
Justerat förvaltningsresultat	2 341	1 898	2 552
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,35	5,97	7,99
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat, rullande 12	3 238	2 690	2 805
Utdelning hänförlig till D-aktier, rullande 12	–253	–253	–253
Justerat förvaltningsresultat	2 985	2 437	2 552
Antal A- och B-aktier efter utspädning, rullande 12	318 239 933	317 963 499	318 010 050
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, rullande 12	9,38	7,66	7,99
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, rullande 12	7,66	6,38	6,62
Årlig tillväxttakt %, rullande 12	22 %	20 %	21 %
Hyresintäkter i jämförbart bestånd			
Hyresintäkter	2 725	2 294	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	–438	–166	ET
Valutajustering ¹⁾	–	58	ET
Övrig justering	–12	–6	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	2 275	2 180	ET

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

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

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Kassaflöde per A- och B-aktie			
Resultat före skatt	3 064	6 454	10 543
Ej kassaflödespåverkande poster	-612	-4 527	-8 051
Betald skatt	-150	-151	-146
Utdelning hänförlig till D-aktier	-189	-189	-253
Kassaflöde	2 113	1 587	2 093
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,64	4,99	6,58

Nettoskuld

Se sid 14.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	31 900	25 234	26 354
Likvida medel och börsnoterade aktier	-5 903	-6 044	-9 464
Nettoskuld enligt EMTN-program	25 998	19 190	16 890

Nettoskuld enligt EMTN-program/Totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	25 998	19 190	16 890
Totala tillgångar	70 918	57 257	62 472
Nettoskuld enligt EMTN-program/ Totala tillgångar	37 %	34 %	27 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	25 154	18 644	16 214
EBITDA rullande 12 månader	3 320	2 752	2 799
Nettoskuld/EBITDA	7,6 x	6,8 x	5,8 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	25 154	18 644	16 214
EBITDA, framåtriktad	3 602	2 895	3 006
Nettoskuld/EBITDA framåtriktad	7,0 x	6,4 x	5,4 x

Nettoskuld/Totala tillgångar

Nettoskuld	25 154	18 644	16 214
Totala tillgångar	70 918	57 257	62 472
Nettoskuld/Totala tillgångar	35 %	33 %	26 %

Resultat per A- och B-aktie¹⁾

Resultat efter skatt	2 445	5 913	9 807
Utdelning hänförlig till D-aktier	-189	-189	-253
Justerat resultat efter skatt	2 256	5 724	9 554
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,09	18,00	30,04

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	2 530	2 096	2 805
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-606	-529	-713
Utdelning från joint venture och intresseföretag	534	343	373
Finansiella kostnader	374	336	447
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 832	2 246	2 912
Räntetäckningsgrad	7,6 x	6,7 x	6,5 x

1) IFRS-nyckeltal.

Belopp i miljoner kronor om inte annat anges	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Förvaltningsresultat	2 530	2 096	2 805
Finansnetto	230	257	334
Förvaltningsresultat före finansnetto	2 760	2 353	3 139
Räntetäckningsgrad	12,0 x	9,1 x	9,4 x
Soliditet			
Eget kapital	33 092	27 173	31 079
Totala tillgångar	70 918	57 257	62 472
Soliditet	47 %	47 %	50 %

Substansvärde (NAV)

Eget kapital	33 092	27 173	31 079
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-12	79	74
Återläggning av uppskjuten skatt	4 040	3 161	3 383
Återläggningar hänförliga till joint venture	931	990	1 019
Substansvärde (NAV)	33 632	26 984	31 136
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	105,63	84,84	97,92

Säkerställda skulder/Totala tillgångar

Säkerställda skulder	1 347	0	189
Totala tillgångar	70 918	57 257	62 472
Säkerställda skulder/ Totala tillgångar	2 %	0 %	0 %

Överskottsgrad

Driftnetto	2 262	1 921	2 573
Hysesintäkter	2 725	2 294	3 100
Överskottsgrad	83 %	84 %	83 %

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2022 uppgick till 4 036 000 kvadratmeter fördelat på 782 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se