

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER 2026

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – september 2026

JANUARI – SEPTEMBER 2026

- Hyesintäkterna ökade med 4 % till 4 167 miljoner kronor (3 988 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 7 % till 3 580 (3 336) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 6 % till 9,89 (9,30) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 147 (–515) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 450 (–79) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 971 (2 249) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 895 (2 856) miljoner kronor, motsvarande 7,94 (7,76) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 4 745 (3 657) miljoner kronor varav 4 529 (3 058) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- I juni genomfördes en riktad nyemission om 30 miljoner stamaktier av serie D som tillförde bolaget 1 005 miljoner kronor före transaktionskostnader.

TREDJE KVARTALET 2026

- Hyesintäkterna ökade med 6 % till 1 449 miljoner kronor (1 367 miljoner kronor motsvarande kvartal föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 22 % till 1 429 (1 174) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 21 % till 3,99 (3,29) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 316 (–127) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 168 (68) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 280 (895) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 020 (850) miljoner kronor, motsvarande 2,78 (2,31) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 2 526 (1 488) miljoner kronor varav 2 348 (1 309) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Aktieinnehavet i Retail Estates NV redovisas från och med den 15 september 2026 som intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificeringen har medfört en positiv resultateffekt om 683 miljoner kronor.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 800 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 4 600 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnandet av delårsrapporten för januari – juni 2026.

Nyckeltal i urval

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,89	9,30	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Förändring jämfört med föregående år, %	6	4	4	7	15	21	21
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	13,99	6,09	11,22	14,78	–0,82	7,75	30,04
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	3,70	3,50	3,10	2,70	2,15
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,6	5,7	5,8	5,4	5,2	7,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,8	4,6	5,0	5,7	7,1	6,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	44	44	44	42	41	45	42
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	76 533	67 186	68 283	65 874	57 061	52 682	46 067
Fastigheternas direktavkastning, %	6,4	6,7	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0
Avkastning på eget kapital, %	14,6	7,3	9,6	13,5	0,0	8,4	36,6

Definition av 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.
- Kassaflödet från befintligt fastighetsbestånd ska öka mer än inflationen.

FINANSIELLA MÅL

Sagax har från och med 2026 följande finansiella mål:

- Avkastning på eget kapital om lägst 12 % per år över perioden 2026–2030.
- Ökning av förvaltningsresultatet per A- och B-aktie om 5–10 % per år över perioden 2026–2030.

I tabellen nedan redovisas hur utfallet förhåller sig till de finansiella målen.

Finansiella mål

	2026 jan-sep
Avkastning på eget kapital om lägst 12 % per år över perioden 2026–2030	15 %
Ökning av förvaltningsresultatet per A- och B-aktie om 5–10 % per år över perioden 2026–2030	6 %

STRATEGIER

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

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

Investeringsstrategi

Fastighetsförvärv och investeringar i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därigenom minska bolagets operativa och finansiella risker.

Sagax investerar i kommersiella fastigheter, främst inom segmentet lager och lätt industri. Detta segment kombinerar låg nyproduktionstakt och stabil uthyrningsgrad vilket genererar stabila kassaflöden och möjligheter till långsiktigt värdeskapande. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter.

I tillägg till helägda fastigheter investerar Sagax även indirekt i fastigheter genom joint venture och intresseföretag. Detta möjliggör investeringar i marknader som Sagax inte kan nå framgångsrikt på egen hand. De indirekta investeringarna gör det möjligt för Sagax att samarbeta med specialiserade förvaltare samtidigt som Sagax drar nytta av sin generella branschkunskap.

Finansieringsstrategi

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

Diagrammet på sidan 4 visar att Sagax kassaflöde från den löpande verksamheten till stor del motsvarar förvaltningsresultatet. Skillnaden beror främst på att utdelning och inte förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag redovisas som kassaflöde från den löpande verksamheten.

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar Sagax banklån i euro och i svenska kronor när det bedöms vara fördelaktigt. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa2 med "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 vinst eller eget kapital. Stamaktier av serie D berättigar till en årlig utdelning om högst 2,00 kronor per aktie och har rätt till maximalt 35 kronor per aktie av eget kapital. Syftet med stamaktierna av serie D är att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning samtidigt som utspädningen för innehavarna av stamaktier av serie A och B begränsas.

Förvaltningsstrategi

Sagax fokus på långsiktighet omfattar även bolagets förvaltning. Sagax strävar efter att attrahera välrenommerade kunder med hög kreditvärdighet. Bolaget prioriterar långa kundrelationer även om det medför att bolaget avstår högre hyresnivåer. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

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

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

HÅLLBARHETSARBETE

Sagax hållbarhetsarbete syftar till undvikandet av kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt. Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsarbete bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, det vill säga hållbara, utfall. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Sagax organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter.

Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i gällande lagstiftning samt interna policyer. Sagax har identifierat följande fokusområden:

Miljö- och klimatpåverkan

Uppvärmning samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Sagax genomför löpande åtgärder för att minska energianvändningen. Sagax miljöcertifierar byggnader som uppförs samt utvalda befintliga byggnader.

Ansvarsfullt företagande

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

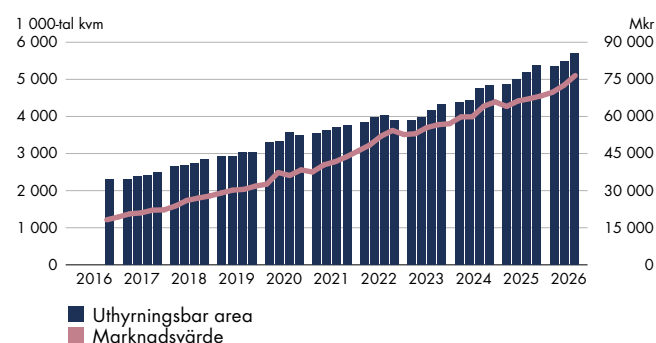
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Medarbetare och värdekedja

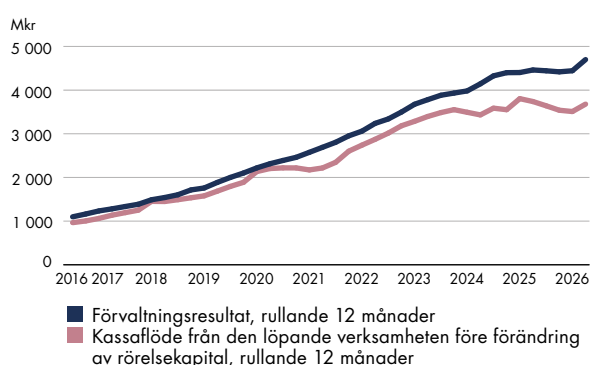
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

Ytterligare information om Sagax hållbarhetsarbete finns att läsa i Hållbarhetsrapporten i Sagax årsredovisning 2025.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under perioden förvärvades två fastigheter belägna strax utanför Stuttgart respektive Dresden, Tyskland, med en sammanlagd uthyrningsbar area om 21 400 kvadratmeter. Fastigheterna består av industri- och logistiklokaler och är fullt uthyrda.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med september 2026. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år respektive ställningen vid periodens utgång föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 7 % till 3 580 (3 336) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet ökade till följd av fastighetsförvärv, högre resultat från joint venture och intresseföretag samt utdelning från börsnoterade aktier. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 9,89 (9,30) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 1 147 (–515) miljoner kronor, varav 227 (–43) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på fastigheter i joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 450 (–79) miljoner kronor varav 228 (–70) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på finansiella instrument i joint venture och intresseföretag.

Periodens resultat uppgick till 4 982 (2 278) miljoner kronor varav 4 971 (2 249) miljoner kronor är hänförliga till moderbolagets aktieägare.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 4 % till 4 167 (3 988) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv i segmenten Benelux, Iberia, Frankrike och Danmark samt av indexuppräkning av hyresintäkter.

Av periodens hyresintäkter genererades 80 % i euro. Exklusive valuta-effekter minskade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 0,7 % (ökade 2,0 %). De största procentuella ökningarna återfanns i segmenten Tyskland 3,8 %, Iberia 2,9 % och Benelux 2,0 % medan Finland, Frankrike och Sverige minskade med 2,2 %, 1,4 % respektive 1,3 % till följd av högre vakansgrad. Inflationen i Sagax segment, viktad efter hyresintäkterna, var under samma period 2,6 % (1,3 %) i årstakt.

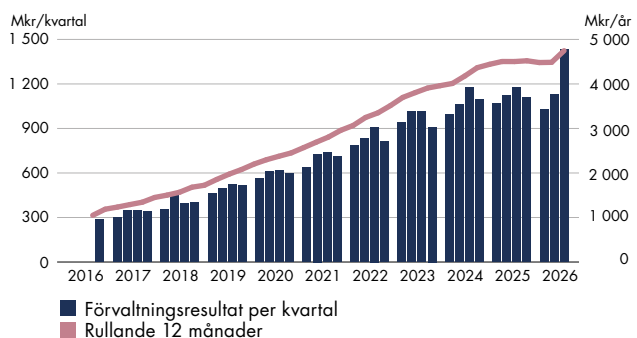
Övriga intäkter ökade till 28 (17) miljoner kronor och avsåg främst försäkringsersättning.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

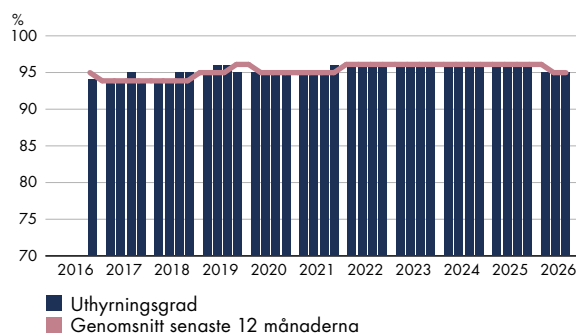
Belopp i miljoner kronor	2026 jan–sep	2025 jan–sep
Hyresintäkter	4 167	3 988
Förvärv och avyttringar	–453	–190
Valutajustering ¹⁾	–	–56
Summa	3 715	3 742

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

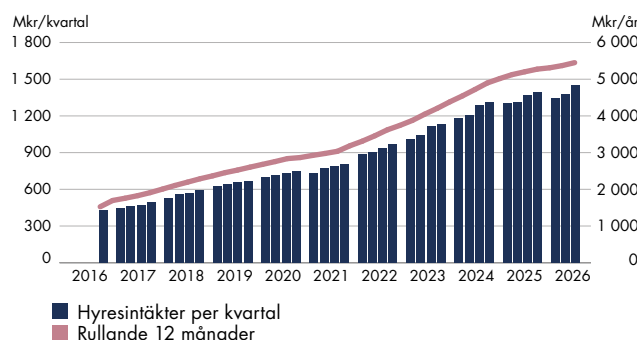
Förvaltningsresultat



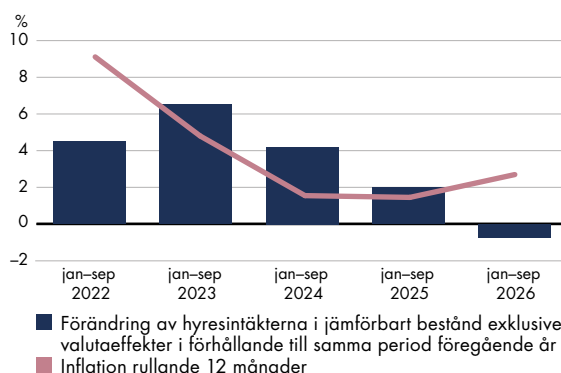
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 239 (154) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 191 (152) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade hyresrabatter ökade vakansvärdet med 2 (-) miljoner kronor och uppgick till 51 (41) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Under perioden förvärvade och avyttrade fastigheter samt uttrangerade byggnader minskade vakansvärdet med 2 (ökade med 4) miljoner kronor netto. Valutakursförändringar ökade vakansvärdet med 8 (minskade med 6) miljoner kronor. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 298 (232) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Vid periodens slut uppgick uppsagda hyresavtal till 202 (261) miljoner kronor, baserat på det justerade vakansvärdet. Av dessa avsåg 197 (245) miljoner kronor avflyttning och 5 (16) miljoner kronor hyresavtal uppsagda för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett vakansvärde om 58 miljoner kronor under 2026. Vid periodens utgång har uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat minskat det justerade vakansvärdet med 85 (30) miljoner kronor. Av dessa sker inflyttningar motsvarande ett vakansvärde om 33 miljoner kronor under 2026. Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 415 (463) miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 425 (372) miljoner kronor. Drifts- och underhållskostnader i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter steg med 6,8 %, motsvarande 25 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år främst till följd av högre kostnader för el och uppvärmning i segmenten Sverige och Finland. Den vägda inflationen under perioden uppgick till 2,6 % i årstakt. Den reala kostnadsökningen uppgick således till 4,1 %, motsvarande 15 miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 250 (224) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader ökade till 97 (91) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-sep	2025 jan-dec
Ingående vakans respektive år	241	231
Inflyttningar	-191	-207
Avflyttningar	239	218
Förändring av lämnade rabatter	2	8
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	3	33
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-5	-26
Utrangering av byggnader	-	-6
Valutakursförändring	8	-9
Utgående vakansvärde	298	241
Uppsagt för omförhandling	5	10
Uppsagda avtal, ej avflyttat	197	275
Uthyrning, ej inflyttat	-85	-41
Justerat utgående vakansvärde	415	485

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Vakansvärde, mkr	Antal avtal	Vakansvärde, mkr
2026	21	33	51	58
2027	13	27	60	76
2028	1	5	11	17
2029	2	21	3	46
2030	-	-	2	0
Totalt	37	85	127	197

Vakanser 1 oktober 2026

Marknadssegment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 172	83	7 %	942 000	81 000	9 %
Finland	1 832	108	6 %	1 414 000	96 000	7 %
Frankrike	1 370	51	4 %	1 205 000	45 000	4 %
Benelux	943	29	3 %	925 000	21 000	2 %
Iberia	708	18	3 %	952 000	15 000	2 %
Tyskland	201	8	4 %	186 000	8 000	4 %
Danmark	65	1	1 %	81 000	-	-
Totalt	6 290	298	5 %	5 706 000	266 000	5 %

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

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 155 (139) miljoner kronor, motsvarande 3,7 % (3,5 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 110 (101) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Lyon, Rotterdam, Barcelona, Madrid, Lissabon, Frankfurt och Köpenhamn.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 1 850 (609) miljoner kronor varav förvaltningsresultat uppgick till 1 033 (919) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter till 227 (–43) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat till 228 (–70) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 321 (197) miljoner kronor. Övrigt resultat om 683 (–) miljoner kronor avser resultateffekt vid omklassificeringen av Retail Estates NV från börsnoterade instrument till intresseföretag, till följd av att den förvärvade andelen av de identifierbara nettotillgångarnas verkliga värde överstiger innehavets anskaffningsvärde i enlighet med IAS 28. För ytterligare information om joint venture och intresseföretag se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 258 (50) miljoner kronor och bestod huvudsakligen av utdelning från börsnoterade aktier om 192 (–) miljoner kronor och ränteintäkter på börsnoterade obligationer om 13 (35) miljoner kronor.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder, ökade till 937 (750) miljoner kronor. Ökningen beror på högre genomsnittlig skuld på grund av förvärv av fastigheter och börsnoterade aktier samt högre genomsnittsräntor under perioden.

Räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder uppgick till –33 (–30) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 98 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 920 (–472) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring

ring uppgick till 909 (–454) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till 11 (–18) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var 92 (–180) miljoner kronor hänförliga till förvaltning och 818 (–274) miljoner kronor relaterade till allmän marknadsvärdeförändring. För ytterligare information se sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 223 (–9) miljoner kronor och avsåg under innevarande period i sin helhet realiserade värdeförändringar. Omvärderingar av noterade och onoterade instrument medförde en realiserad värdeförändring om 46 (–40) miljoner kronor. Omvärdering av finansiellt instrument i joint venture uppgick till 81 (28) miljoner kronor. Realiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 96 (3) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 566 (299) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 109 (195) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 457 (104) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 754 (4 281) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 133 (180) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 895 (2 856) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –89 (–235) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –6 123 (–5 161) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 339 (2 276) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 23 (–262) miljoner kronor under perioden.

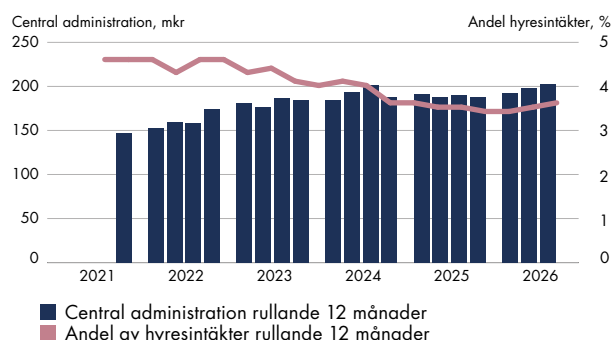
MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltnings-tjänster. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 94 (98) miljoner kronor.

Antal anställda

Marknadssegment	Totalt
Sverige	39
Finland	29
Frankrike	16
Benelux	10
Iberia	12
Tyskland	3
Danmark	1
Totalt	110

Central administration



Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 800 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 4 600 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnandet av delårsrapporten för januari – juni 2026.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

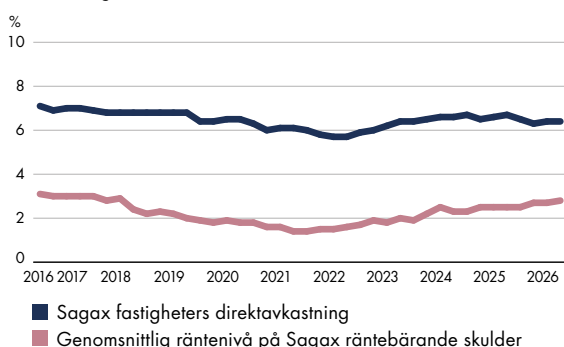
Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 1 oktober. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling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

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

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2026	1 jan 2026
Hyresvärde	6 290	5 739
Vakans	-298	-241
Hyresintäkter	5 992	5 498
Fastighetskostnader	-1 095	-980
Driftnetto	4 897	4 517
Central administration	-203	-188
Joint venture och intresseföretag	1 688	1 323
Finansnetto	-1 336	-1 054
Leasingkostnader	-44	-41
Förvaltningsresultat	5 002	4 558
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	13	12
Skatt	-800	-729
Resultat efter skatt	4 202	3 829
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 189	3 817
– varav ägare av D-aktier	313	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 876	3 564
Framåtriktad direktavkastning, %	6,3	6,6
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,0	5,7

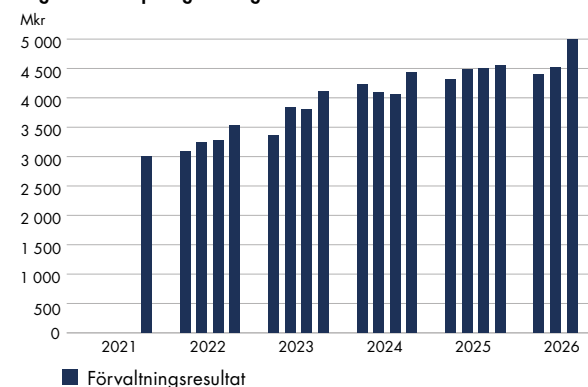
Direktavkastning och låneränta



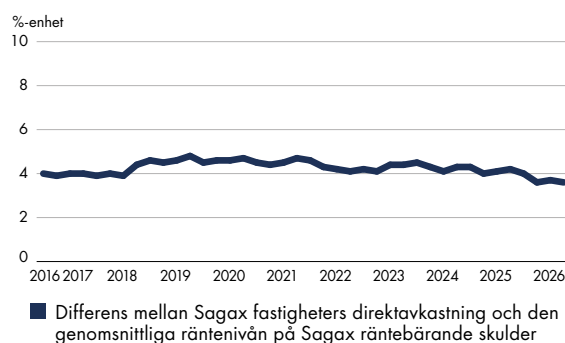
Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Resultatandelar från joint venture och intresseföretag är beräknade enligt samma principer som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek. Per 1 oktober 2026 uppgår resultatandelen från Retail Estates NV till 262 miljoner kronor. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgifter vilka baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Utdelningar avseende bolagets innehav i börsnoterade aktier per 1 januari 2026 har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 16 % (16 %) schablonskatt.

Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,33 kronor, vilket innebär en 4,7 % högre kurs jämfört med den på 10,82 kronor som användes vid beräkning av intjäningsförmågan per 1 januari 2026. Per 1 oktober 2026 genererades 80 % av Sagax hyresvärde i euro. Under perioden har en fastighet i Uleåborg med ett hyresvärde uppgående till 76 miljoner kronor avyttrats. Exklusive avyttring och valutaeffekter steg intjäningsförmågans hyresintäkter under perioden med 6,0 % och förvaltningsresultatet ökade med 8,3 %.

Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt aktuell intjäningsförmåga



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 30 september 2026 omfattade fastighetsbeståndet 1 081 (1 010) fastigheter med en uthyrningsbar area om 5 706 000 (5 201 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 6 290 (5 689) respektive 5 992 (5 457) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (96 %).

FASTIGHETSFÖRVARV

Sagax har under perioden förvärvat 49 (31) fastigheter för 4 529 (3 058) miljoner kronor och avtalat om förvärv av 56 fastigheter för sammanlagt 2 502 miljoner kronor som tillträds efter periodens utgång. Huvuddelen av fastigheterna beräknas tillträdas under fjärde kvartalet 2026 och resterande under första kvartalet 2027.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Totalt 593 (688) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 224 (235) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 100 (275) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 228 (142) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 40 (35) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 41 (102) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

Under perioden har 11 (10) fastigheter med ett redovisat värde om 377 (89) miljoner kronor avyttrats. Därutöver har Sagax avtalat om avyttring av en fastighet med ett redovisat värde om 70 miljoner kronor.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,4 % (6,7 %). Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,3 % (6,7 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 2026

Marknadssegment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	15 546	20 %	16 500	127	942 000	81 000	1 172	93 %	1 089
Finland	20 082	26 %	14 200	250	1 414 000	96 000	1 832	94 %	1 724
Frankrike	16 007	21 %	13 300	331	1 205 000	45 000	1 370	96 %	1 318
Benelux	11 527	15 %	12 500	179	925 000	21 000	943	97 %	914
Iberia	10 139	13 %	10 600	154	952 000	15 000	708	97 %	689
Tyskland	2 378	3 %	12 800	21	186 000	8 000	201	96 %	193
Danmark	854	1 %	10 500	19	81 000	–	65	99 %	64
Totalt	76 533	100 %	13 400	1 081	5 706 000	266 000	6 290	95 %	5 992

Fastighetsinvesteringar januari–september 2026

Marknadssegment	Fastighetsförvärv, mkr	Fastighetsförvärv, antal fastigheter	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel av totala investeringar	Avyttringar, mkr	Avyttringar, antal fastigheter	Nettoinvesteringar, mkr
Sverige	60	1	152	212	4 %	–22	2	190
Finland	448	4	205	653	13 %	–259	3	394
Frankrike	309	8	46	355	7 %	–96	6	259
Benelux	612	12	62	674	13 %	–	–	674
Iberia	2 744	21	64	2 808	55 %	–	–	2 808
Tyskland	212	2	63	275	5 %	–	–	275
Danmark	145	1	1	145	3 %	–	–	145
Totalt	4 529	49	593	5 122	100 %	–377	11	4 745

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 795 (2 655) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 782 (2 639) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 0,5 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 88 % (85 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 13 (16) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 0,5–2,0 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 12 % (15 %) av Sagax årshyra. Inget av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde uppgående till mer än 2 % av koncernens årshyra (föregående år svarade inget hyresavtal för mer än 2 % av koncernens årshyra).

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2,0 %	–	–	–	–	–
1,5–2,0 %	108	2	1	108	11
1,0–1,5 %	207	3	3	69	3
0,5–1,0 %	390	7	9	43	8
< 0,5 %	5 289	88	2 782	2	4
Totalt	5 992	100	2 795	2	5

Fördelning av hyresgäster

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2,0 %	637	11	3	116	212	8
1,5–2,0 %	191	3	2	32	96	6
1,0–1,5 %	377	6	5	26	75	5
0,5–1,0 %	793	13	19	151	42	6
< 0,5 %	3 995	67	1 903	2 470	2	4
Totalt	5 992	100	1 932	2 795	3	5

1) Bolag inom samma koncern är upptagna som en hyresgäst.

Löptider för hyresavtal

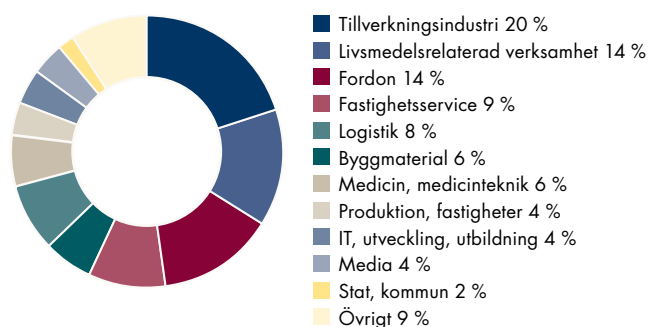
Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2026	244	166 000	167	3 %
2027	873	825 000	891	15 %
2028	468	638 000	743	12 %
2029	418	684 000	811	14 %
2030	228	723 000	679	11 %
> 2030	564	2 404 000	2 702	45 %
Totalt	2 795	5 440 000	5 992	100 %

Sagax årshyra fördelades vid periodens slut på 1 932 (1 811) hyresgäster. Av tabellen nedan framgår att 67 % (64 %) av koncernens årshyra genererades av hyresgäster som var och en stod för mindre än 0,5 % av koncernens årshyra, 23 % (22 %) av Sagax årshyra genererades av hyresgäster som var och en stod för 0,5–2,0 % av koncernens årshyra och 11 % (14 %) av koncernens årshyra genererades av hyresgäster som var och en stod för mer än 2 % av koncernens årshyra. De 5 största hyresgästerna är i bokstavsordning Colas, Hedin Group, Kesko, Metro samt Vantive.

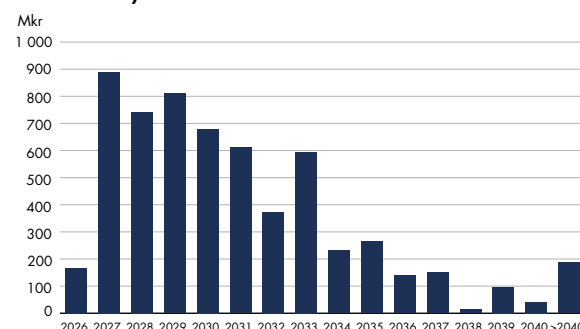
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin stod för 20 % (18 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod för 14 % (14 %) respektive 14 % (13 %) av hyresintäkterna. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 56 % av årshyran förfaller år 2030 eller senare. Mellan åren 2026 och 2029 förfaller årligen 3–15 % av årshyran.

Fördelning av kontrakterad årshyra



Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS® redovisningsstandarder. Bolaget har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde, nivå 3.

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

Det sammanlagda marknadsvärdet avseende Sagax 1 081 (1 010) fastigheter fastställdes per 30 september 2026 till 76 533 (67 186) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med 2 596 (–1 892) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 909 (–454) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 1,2 % (–0,7 %). Inflationen i Sagax segment, viktad efter fastigheternas marknadsvärde, var under samma period 2,7 % (1,1 %). Den reala värdeförändringen uppgick således till –1,4 % (–1,7 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var 92 miljoner kronor hänförliga till förvaltning och 818 miljoner kronor relaterade till allmän marknadsvärdeförändring.

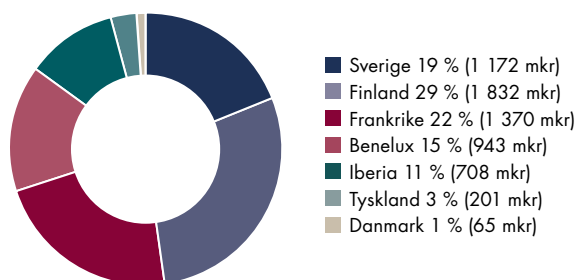
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2025	68 283	1 043
Förvärv av fastigheter	4 529	49
Investeringar i befintligt bestånd	593	–
Avyttring/utrangering av fastigheter	–377	–11
Omräkningseffekt valuta	2 596	–
Orealiserad värdeförändring	909	–
Fastighetsbestånd 30 september 2026	76 533	1 081
Förvärvade ej tillrädda fastigheter	2 502	56
Avyttrade ej frånträdde fastigheter	70	1

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan–sep 2026
Uthyrningar/omförhandlingar	879
Avflyttningar/omförhandlingar	–787
Allmän marknadsvärdeförändring	818
Totalt	909

Koncernens hyresvärde



VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 98 % av fastighetsvärdet har per 30 september 2026 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödes-kalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 17 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2025 sidan 95.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

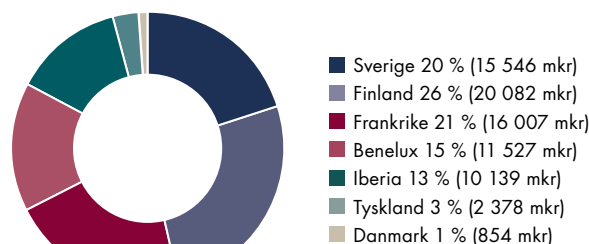
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,0–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,2–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,8–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadssituation.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöde och restvärden uppgick till 7,9 % (7,9 %) respektive 8,0 % (8,0 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 % (6,4 %).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	jan–sep 2026
Kvartal 1	420
Kvartal 2	263
Kvartal 3	226
Totalt	909

Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som bedömts som attraktiva för Sagax där bolaget inte är aktivt. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 11 407 (8 371) miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 5 046 (4 224) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 20 496 (15 791) miljoner kronor varav 96 % bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Altra Fastigheter AB, Söderport Investment AB, Retail Estates NV samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under perioden bidrog investeringarna i joint venture och intresseföretag med sammanlagt 1 033 (919) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 570 (490) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 227 (–43) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till 228 (–70) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 123 (191) miljoner kronor i joint venture och intresseföretag.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

Sagax äger indirekt 15 % (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 Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 76 % (74 %) av Söderports hyresvärde om 1 206 (1 175) miljoner kronor återfanns i Stockholm per 30 september 2026.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

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

Certus Properties AS (Certus)

Sagax äger 50 % (50 %) av Certus, resterande del ägs av Swiss Life Investment Management Holding AG. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter i Finland. Hyresvärdet uppgår till 129 (19) miljoner kronor och den uthyrningsbara arean uppgår till 69 000 (14 000) kvadratmeter. Därutöver har Certus pågående byggprojekt motsvarande en uthyrningsbar area om 21 000 kvadratmeter. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 20,0 % (20,3 %) av rösterna och 14,2 % (15,1 %) av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 090 (3 461) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 938 (3 652) miljoner kronor per 30 september 2026.

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 685 (604) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 29,2 (24,8) miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 805 (2 444) miljoner kronor per 30 september 2026. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Altra Fastigheter AB (Altra)

Sagax äger aktier motsvarande 25,0 % (21,6 %) av rösterna och kapitalet i Altra (tidigare Nyfosa). Ägarandelen har justerats för de aktier som Altra återköpt. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 231 (3 692) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 998 (2 844) miljoner kronor per 30 september 2026.

Altra är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 484 (492) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 38,7 (39,6) miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 844 (3 902) miljoner kronor per 30 september 2026. Altra är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.altra.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 28,1 % (29,1 %) av rösterna och 24,2 % (25,5 %) av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 1 631 (1 774) miljoner kronor och det redovisade värdet till 1 447 (1 296) miljoner kronor per 30 september 2026.

Emilshus är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i södra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 274 (226) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 14,4 (11,9) miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 224 (1 036) miljoner kronor per 30 september 2026. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Retail Estates NV (Retail Estates)

Sagax äger aktier motsvarande 23,3 % av rösterna och kapitalet i Retail Estates. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 502 miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 244 miljoner kronor per 30 september 2026.

Retail Estates investerar huvudsakligen i detaljhandelsfastigheter belägna i utkanten av bostadsområden eller längs tillfartsvägar till stadskärnor. Fastighetsbeståndet omfattade 1 017 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 24,2 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 752 miljoner kronor per 30 juni 2026. Retail Estates är börsnoterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam. För mer information se www.retailstates.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport	
	2026, jan–sep	2025, jan–sep	2026, jan–sep	2025, jan–sep
<i>Sagax ägarandel, %</i>	15	15	50	50
<i>Sagax andel av totalresultat, mkr</i>	295	133	194	94
<i>Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr</i>	252	246	199	183
Hyresintäkter, mkr	3 980	3 842	854	821
Förvaltningsresultat, mkr	1 971	1 925	397	367
Periodens resultat, mkr	2 044	1 315	387	189
	30 sep 2026	30 sep 2025	30 sep 2026	30 sep 2025
<i>Redovisat värde för innehavet, mkr</i>	5 328	4 971	2 682	2 547
Antal fastigheter	484	479	86	85
Fastigheternas redovisade värde, mkr	92 444	86 909	14 861	14 680
Uthyrningsbar area, kvm	2 490 000	2 459 000	774 000	776 000
Hyresduration, år	8,9	8,9	3,6	3,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	95	94
Räntebärande skulder, mkr	55 613	51 539	8 050	7 823
Kapitalbindning, år	5,1	4,8	3,6	2,5
Räntebindning, år	3,6	4,2	1,2	1,7
Marknadsvärde för derivat, mkr	–333	–731	20	–74

	Ess-Sierra		Certus	
	2026, jan–sep	2025, jan–sep	2026, jan–sep	2025, jan–sep
<i>Sagax ägarandel, %</i>	50	50	50	50
<i>Sagax andel av totalresultat, mkr</i>	27	18	76	18
<i>Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr</i>	18	18	8	–2
Hyresintäkter, mkr	79	77	54	8
Förvaltningsresultat, mkr	36	37	17	–4
Periodens resultat, mkr	53	35	122	37
	30 sep 2026	30 sep 2025	30 sep 2026	30 sep 2025
<i>Redovisat värde för innehavet, mkr</i>	304	290	431	73
Antal fastigheter	39	39	16	5
Fastigheternas redovisade värde, mkr	1 526	1 496	1 673	452
Uthyrningsbar area, kvm	184 000	184 000	69 000	14 000
Hyresduration, år	5,8	6,8	7,9	7,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100	81
Räntebärande skulder, mkr	842	844	840	–
Kapitalbindning, år	3,4	2,3	3,6	–
Räntebindning, år	2,0	1,4	2,7	–
Marknadsvärde för derivat, mkr	13	–	–	–

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 september 2026 till 48 140 (41 347) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital huvudsakligen ökat till följd av ett totalresultat om 5 918 miljoner kronor och nyemission av stamaktier av serie D om 1 005 miljoner kronor samt minskat till följd av aktieutdelning till moderbolagets aktieägare om 1 565 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 44 199 (38 217) miljoner kronor motsvarande 44 343 (38 352) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 38 168 (35 518) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Totalt har 12 209 (10 908) miljoner kronor upptagits i lån och 8 413 (6 603) miljoner kronor amorterats under perioden. Valutakursförändringar har påverkat de räntebärande skulderna med 1 756 (–1 223) miljoner kronor. Den räntebärande nettoskuden uppgick till 33 069 (27 350) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 33 179 (27 248) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av skulder till banker om 6 904 (7 361) miljoner kronor samt företagscertifikat om 4 115 (3 608) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 86 % (82 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 (4,8) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 44 % (44 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskuden motsvarade 6,6 (5,7) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,0 (5,6) gånger framåtriktad EBITDA.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,4 (2,6) år respektive 2,9 (3,1) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,8 % (2,5 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Lån med fast ränta uppgick till 31 931 (27 248) miljoner kronor motsvarande 72 % (71 %) av de totala räntebärande skulderna. Bolaget hade ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 4 037 (3 968) miljoner kronor motsvarande 9 % (10 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 30 september 2026 uppgick till –9 283 (–6 694) miljoner kronor. Förändringen i rörelsekapital beror främst på att börsnoterade instrument minskat till 150 (1 450) miljoner kronor vid periodens slut.

Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive backupfaciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 12 874 (10 901) miljoner kronor.

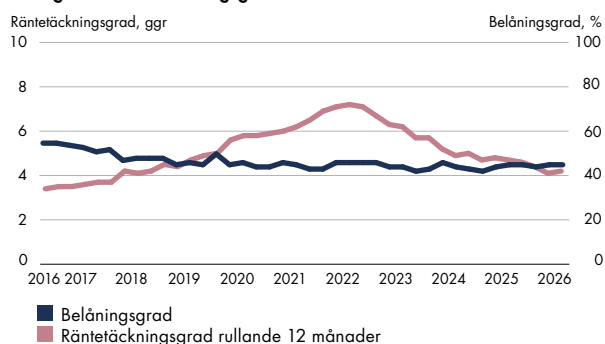
Ränte- och kapitalbindning 30 september 2026

Förfallår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta ²⁾	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2026	7 045	3,2 %	16 %	82	0 %
2027	6 386	1,9 %	14 %	4 408	10 %
2028	6 617	1,2 %	15 %	8 002	18 %
2029	7 814	2,0 %	18 %	14 220	32 %
2030	6 416	4,3 %	14 %	6 416	14 %
> 2030	10 065	3,7 %	23 %	11 216	25 %
Summa/genomsnitt	44 343	2,8 %	100 %	44 343	100 %

1) Inklusive derivat.

2) I den genomsnittliga räntan för 2026 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

Belånings- och räntetäckningsgrad

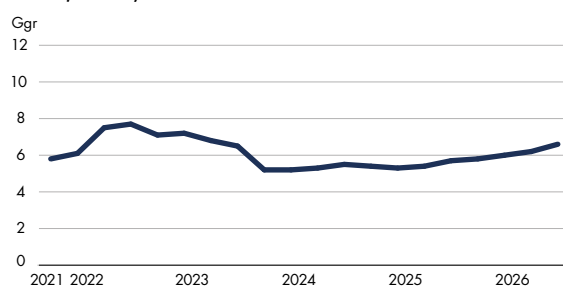


Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	2026 30 sep	2025 30 sep
Räntebärande skulder	44 199	38 217
Räntebärande tillgångar	–487	–464
Börsnoterade instrument ¹⁾	–10 604	–10 377
Likvida medel	–39	–25
Nettoskuld	33 069	27 350

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 30 september 2026

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, mkr	Skuld, mkr	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2026–2028	Stibor 3m	750	749	2,6 %	2,5 %	2028-09-11	XS3499982117
2026–2030	Fast ränta	750	746	3,7 %	3,5 %	2030-01-11	XS3499982547
2026–2031	Stibor 3m	500	499	3,0 %	3,0 %	2031-09-11	XS3499983438
2026–2031	Fast ränta	1 000	992	4,1 %	3,9 %	2031-09-11	XS3499984758
Summa/genomsnitt		3 000	2 986	3,4 %	3,3 %		

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2020–2027	Fast ränta	375	374	1,9 %	1,1 %	2027-01-30	XS2112816934
2021–2028	Fast ränta	500	499	0,9 %	0,8 %	2028-01-26	XS2291340433
2021–2029	Fast ränta	500	500	1,0 %	1,0 %	2029-05-17	XS2342227837
2024–2030	Fast ränta	500	498	4,5 %	4,4 %	2030-05-29	XS2830446535
2026–2031	Fast ränta	500	496	3,6 %	3,4 %	2031-01-26	XS3277768605
2025–2032	Fast ränta	300	298	4,2 %	4,0 %	2032-03-13	XS3025210694
Summa/genomsnitt		2 675	2 665	2,6 %	2,4 %		

Derivatavtal 30 september 2026

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2026	Marknadsvärde 31 dec 2025	Årets förändring
Nominella ränteswappar	4 037	2	50	–47	96
Summa/genomsnitt	4 037	2	50	–47	96

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	30 sep 2026	30 sep 2025
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, Positive outlook	Baa2, Stable outlook
Nettoskuld/totala tillgångar	< 65 %	34 %	32 %
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	> 1,8 x	6,0 x	5,6 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	6 %	8 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



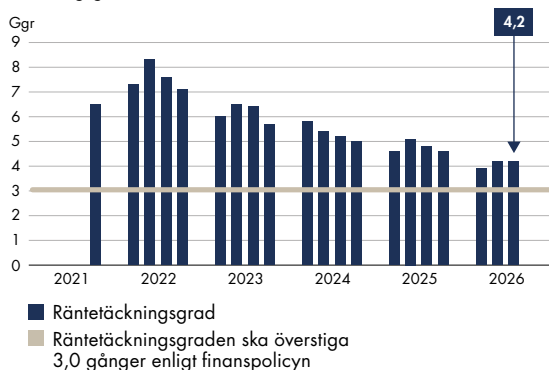
FINANSPOLICY

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

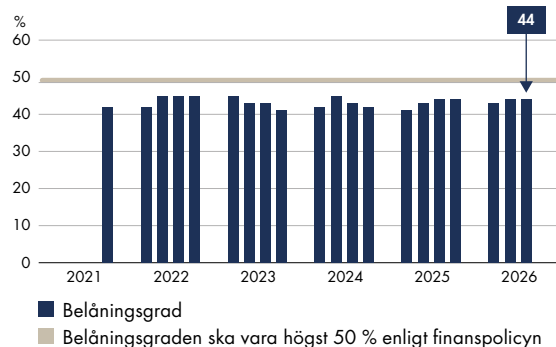
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

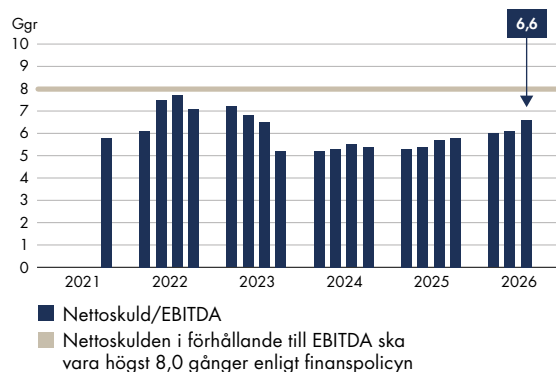
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 693 (554) miljoner kronor.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 150 (1 450) miljoner kronor och bestod av börsnoterade obligationer om 150 (311) miljoner kronor. Föregående år ingick innehavet i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam, om 1 139 miljoner kronor i börsnoterade instrument. Innevarande period har innehavet i Retail Estates NV klassificerats som intresseföretag.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 644 (391) miljoner kronor vid periodens utgång. Förfallna hyresfordringar uppgick till 51 (31) miljoner kronor.

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 1 184 (970) miljoner kronor vid periodens utgång och bestod huvudsakligen av förutbetalda hyresintäkter om 383 (322) miljoner kronor, upplupna räntekostnader om 430 (329) miljoner kronor samt av upplupen fastighetsskatt om 198 (162) miljoner kronor.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 32 594 (29 668) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 57 933 (70 664) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns 496 708 926 aktier utgivna vid periodens utgång varav 2 000 000 B-aktier i eget förvar.

UTDELNINGSPOLICY

Sagax utdelningspolicy innebär att den sammanlagda utdelningen ska uppgå till cirka en tredjedel av förvaltningsresultatet. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär överförs till aktieägarna. Stamaktier av serie D ger rätt till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A och B, dock maximalt 2,00 kronor per aktie.

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 eller styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2024–2027, 2025–2028 respektive 2026–2029.

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprogramms inledande period omräknat med den genomsnittliga totalavkastningen enligt fastighetsindex bestående av fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista under respektive treårsperiod. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax aktie har en totalavkastning som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie rullande 12 månader efter utspädning uppgick till 12,92 (12,30) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien motsvarade en multipel om 12,2 (16,0) gånger.

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 125,54 (108,60) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 144,49 (126,14) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid kvartalets slut var 125 % (181 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 109 % (156 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

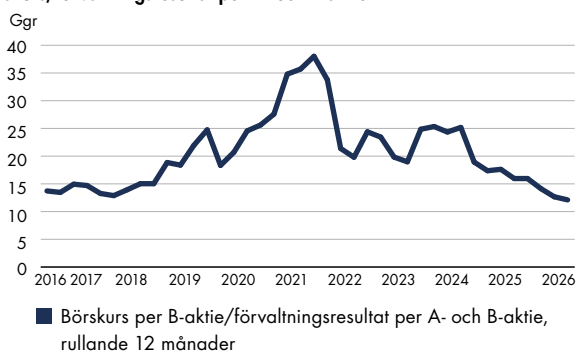
Nyckeltal per B-aktie

	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	157,00	196,30	197,60	226,20	277,40	236,50	305,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	12,92	12,30	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	10,06	10,30	9,89	9,85	9,94	8,68	6,58
Eget kapital efter utspädning, kr	125,54	108,60	112,88	107,91	95,01	91,20	83,84
Substansvärde, kr	144,49	126,14	130,32	125,23	110,90	106,61	97,92
Börskurs/förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	12,2	16,0	16,0	18,9	24,9	24,4	38,2
Börskurs/kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	15,6	19,1	20,0	23,0	27,9	27,3	46,4
Börskurs/eget kapital, %	125	181	175	210	292	259	364
Börskurs/substansvärde, %	109	156	152	181	250	222	311

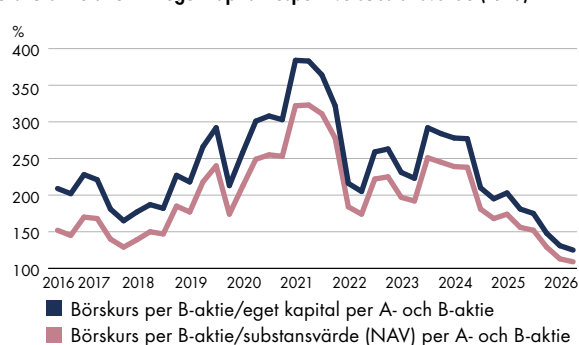
1) Förvaltningsresultatet och kassaflödet avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 sep 2026	30 sep 2025	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep
A-aktier	157,00	195,00	2	1	0	0
B-aktier	157,00	196,30	45	30	97	79
D-aktier	30,70	33,75	95	69	18	11

Aktieägarstruktur 30 september 2026¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare	Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare	Röstandel
1–500	21 922	Privatpersoner bosatta i Sverige	30 416	17 %	Sverige	31 289	82 %
501–1 000	3 245				USA	110	7 %
1 001–2 000	2 623	Privatpersoner bosatta utomlands	433	1 %	Norge	222	2 %
2 001–5 000	2 342	Företag/institutioner i Sverige	828	65 %	Storbritannien	56	1 %
5 001–10 000	1 001				Finland	26	1 %
10 001–50 000	1 061	Företag/institutioner utomlands	870	13 %	Övriga	891	6 %
50 001–	400	Okänd ägartyp	47	4 %			
Totalt	32 594	Totalt	32 594	100 %	Totalt	32 594	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 september 2026

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ¹⁾
David Mindus	14 000 000	65 000 000	1 000 000	16,1 %	28,2 %
Salénia	5 737 309	25 098 279	–	6,2 %	11,3 %
Vanguard	–	10 046 364	9 590 848	4,0 %	2,7 %
Avanza Pension	53 140	271 889	15 958 116	3,3 %	2,3 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 959 194	13 438	2,4 %	1,6 %
Handelsbanken Fonder	–	8 019 241	3 887 934	2,4 %	1,6 %
Tredje AP-fonden	–	11 632 295	–	2,3 %	1,6 %
Fjärde AP-fonden	821 630	8 984 515	1 438 149	2,3 %	2,6 %
Alecta Tjänstepension	–	10 926 728	–	2,2 %	1,5 %
Carnegie Fonder	–	10 875 885	–	2,2 %	1,5 %
SEB Funds	–	9 292 553	–	1,9 %	1,3 %
BlackRock	–	6 831 839	2 116 310	1,8 %	1,2 %
Capital Group	–	8 793 591	–	1,8 %	1,2 %
Patrik Brummer	–	–	8 357 887	1,7 %	1,1 %
Lannebo Kapitalförvaltning	–	6 729 788	–	1,4 %	0,9 %
Andra AP-fonden	–	6 648 713	–	1,3 %	0,9 %
Filip Engelbert	241 000	1 869 784	4 200 000	1,3 %	1,2 %
Nordea Funds	–	5 213 694	–	1,0 %	0,7 %
Folksam	–	4 867 453	–	1,0 %	0,7 %
AMF Pension & Fonder	–	4 828 279	–	1,0 %	0,7 %
Summa 20 största ägare	20 853 079	217 890 084	46 562 682	57,4 %	64,8 %
Övriga aktieägare	5 256 184	94 448 250	109 698 647	42,2 %	35,2 %
Delsumma	26 109 263	312 338 334	156 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 109 263	314 338 334	156 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 360 415	98 047 286	6 181 507	25,1 %	42,2 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 109 263	1,0	26 109 263,00	36 %	5 %
B-aktier	314 338 334	0,1	31 433 833,40	43 %	63 %
D-aktier	156 261 329	0,1	15 626 132,90	21 %	31 %
Summa	496 708 926		73 169 229,30	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Sagax huvudsakliga risker är beskrivna nedan samt i årsredovisningen för 2025, på sidorna 50–53.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 98 % av fastighetsvärdet per 30 september 2026 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med osäkerhet.

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiella kostnader utgör den enskilt största kostnaden för koncernen. För att reducera Sagax exponering mot ett stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak. Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierad 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.

VALUTAEXPONERING

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2026, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 19 000 (12 070) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 39 % (29 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från deras funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 30 september motsvarade 1 euro 11,33 (11,06) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,52 (1,48) kronor. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 10,90 (11,10) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,46 (1,49) kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

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

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

Valutaexponering

	2026 30 sep	2025 30 sep
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	5 307	4 695
Övriga tillgångar	177	221
Summa tillgångar	5 484	4 916
Räntebärande skulder	3 368	3 212
Övriga skulder	438	612
Summa skulder	3 807	3 824
Nettoexponering	1 677	1 092

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-15 307	-7 653	-	7 653	15 307
Belåningsgrad, %	52	48	44	41	38

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	90	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	4,2	4,4	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 868/+2 027
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 223/+1 244
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 931/-2 957
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-403/+402

Känslighetsanalys per 30 september 2026¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+63/-63	+53/-53	+53/-53
Hysesintäkter	+/-1 %	+60/-60	+50/-50	+50/-50
Fastighetskostnader	+/-1 %	-10/+10	-9/+9	-9/+9
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-25/+25	-21/+21	-21/+21
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-41/+41	-34/+34	-34/+34
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+270/-270	+231/-231	+1 900/-1 900
Ändrad hyresnivå vid kontraktstidens slut 2026	+/-10 %	+17/-17	+14/-14	+14/-14

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Nyckeltal

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,4	6,7	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0
Totalavkastning på fastigheter rullande 12 månader, %	8,4	6,1	6,8	7,5	4,0	9,3	15,3
Överskottsgrad, %	82	83	83	84	83	82	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	96	96	96	97	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	96	96	96	96	96
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 706	5 201	5 371	4 834	4 331	3 895	3 759
Antal fastigheter vid periodens utgång	1 081	1 010	1 043	983	903	751	673
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	6,5	6,4	6,7	6,4	5,7	5,9
Avkastning på eget kapital, %	14,6	7,3	9,6	13,5	0,0	8,4	36,6
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,5	2,5	2,3	1,9	1,7	1,4
Räntebindning inkl. derivat, år	2,4	2,6	2,3	2,9	2,8	3,2	4,0
Kapitalbindning, år	2,9	3,1	2,9	3,1	3,1	3,7	4,3
Soliditet, %	48	48	48	50	50	46	50
Belåningsgrad, %	44	44	44	42	41	45	42
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,0	5,6	5,7	5,1	4,9	6,5	5,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,6	5,7	5,8	5,4	5,2	7,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,8	4,6	5,0	5,7	7,1	6,5
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	157,00	196,30	197,60	226,20	277,40	236,50	305,00
Substansvärde (NAV), kr	144,49	126,14	130,32	125,23	110,90	106,61	97,92
Eget kapital, kr	125,55	108,60	112,88	107,92	95,05	91,33	83,93
Eget kapital efter utspädning, kr	125,54	108,60	112,88	107,91	95,01	91,20	83,84
Resultat, kr	13,99	6,09	11,22	14,78	-0,82	7,76	30,09
Resultat efter utspädning, kr	13,99	6,09	11,22	14,78	-0,82	7,75	30,04
Förvaltningsresultat, kr	9,89	9,30	12,38	11,95	11,17	9,71	8,01
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	9,89	9,30	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Kassaflöde, kr	7,94	7,76	9,89	9,85	9,95	8,69	6,59
Kassaflöde efter utspädning, kr	7,94	7,76	9,89	9,85	9,94	8,68	6,58
Utdelning per aktie, kr	-	-	3,70	3,50	3,10	2,70	2,15
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4	338,3	318,0	317,7
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4	338,5	318,5	318,0
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4	324,8	317,8	317,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,5	325,1	318,3	318,0
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	30,70	33,75	33,80	30,95	28,00	26,70	33,40
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 aktier vid periodens utgång, miljoner	156,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	138,0	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,2

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 34–35.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	4 167	3 988	1 449	1 367	5 378	5 557
Övriga intäkter	28	17	12	7	24	35
Driftskostnader	-328	-276	-86	-85	-380	-432
Underhållskostnader	-97	-96	-30	-28	-141	-142
Fastighetsskatt	-250	-224	-86	-75	-311	-337
Övriga fastighetskostnader	-97	-91	-32	-31	-128	-134
Driftnetto	3 425	3 318	1 226	1 154	4 442	4 548
Central administration	-155	-139	-54	-49	-188	-203
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 850	609	1 264	345	1 009	2 250
– varav förvaltningsresultat	1 033	919	381	333	1 225	1 339
– varav värdeförändringar	455	-113	346	113	-66	502
– varav skatt	-321	-197	-146	-102	-138	-262
– varav övrigt	683	–	683	–	-11	672
Finansiella intäkter	258	50	227	13	64	272
Finansiella kostnader	-937	-750	-336	-263	-1 025	-1 212
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-33	-30	-11	-11	-41	-44
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	4 408	3 058	2 316	1 189	4 261	5 611
– varav förvaltningsresultat	3 590	3 368	1 433	1 177	4 477	4 699
– varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 580	3 336	1 429	1 174	4 442	4 686
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	11	-18	-1	-2	48	77
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	909	-454	226	-173	164	1 527
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–	16	–	16	16	–
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	223	-25	-87	-13	-4	243
Resultat före skatt	5 549	2 577	2 454	1 017	4 485	7 457
Uppskjuten skatt	-457	-104	-173	-47	-98	-451
Aktuell skatt	-109	-195	3	-71	-307	-221
Periodens resultat	4 982	2 278	2 284	899	4 081	6 785
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 971	2 249	2 280	895	4 048	6 770
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	29	4	4	32	15
Övrigt totalresultat						
Poster som har eller kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	2 015	-989	938	-247	-1 669	1 334
Omklassificering omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-13	–	2	–	–	-13
Andel övrigt totalresultat för joint venture	49	-17	31	–	-39	27
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-1 122	391	-491	123	741	-772
Omklassificering omräkningseffekter säkringsredovisning	2	–	–	–	–	2
Skatt på poster som kan komma att återföras	5	20	-5	2	16	0
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	936	-595	475	-122	-952	579
Totalresultat för perioden	5 918	1 683	2 759	777	3 129	7 363
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 898	1 660	2 751	754	3 107	7 345
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	20	23	8	23	22	19
Resultat per A- och B-aktie, kr	13,99	6,09	6,51	2,46	11,22	19,12
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	13,99	6,09	6,51	2,46	11,22	19,12
Resultat per D-aktie, kr	1,50	1,50	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4	338,4	338,4
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4	338,4	338,4
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	138,0	126,3	156,3	126,3	126,3	135,1

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Förvaltningsfastigheter	76 449	67 130	67 978
Förvaltningsfastigheter till försäljning	84	56	305
Leasingavtal nyttjanderätt	693	554	583
Joint venture och intresseföretag	20 496	15 791	16 470
Uppskjutna skattefordringar	133	180	244
Derivat	50	–	–
Räntebärande finansiella fordringar	487	402	436
Övriga anläggningstillgångar	537	93	93
Summa anläggningstillgångar	98 928	84 205	86 109
Börsnoterade instrument	150	1 450	1 644
Räntebärande kortfristiga fordringar	–	63	–
Övriga omsättningstillgångar	644	391	339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	569	473	397
Kassa och bank	39	25	16
Summa omsättningstillgångar	1 403	2 401	2 397
Summa tillgångar	100 331	86 606	88 506
Eget kapital	48 140	41 347	42 792
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	180	171	170
Långfristiga räntebärande skulder	35 616	30 923	31 493
Uppskjutna skatteskulder	4 754	4 281	4 286
Derivat	–	66	47
Långfristiga leasingskulder	635	509	537
Övriga långfristiga skulder	500	385	440
Summa långfristiga skulder	41 505	36 164	36 803
Företagscertifikat	4 115	3 608	3 550
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 468	3 686	3 603
Kortfristiga leasingskulder	58	45	46
Övriga kortfristiga skulder	861	786	673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 184	970	1 040
Summa kortfristiga skulder	10 686	9 095	8 912
Summa eget kapital och skulder	100 331	86 606	88 506

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	5 549	2 577	2 454	1 017	4 485	7 457
Betald skatt	-257	-122	-86	-28	-202	-338
Utdelning från joint venture och intresseföretag	570	490	49	24	549	629
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändringar på finansiella instrument	-223	9	87	-3	-12	-243
Värdeförändringar på fastigheter	-920	472	-226	175	-212	-1 604
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-1 850	-609	-1 264	-345	-1 009	-2 250
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	41	48	13	13	61	55
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-15	-8	-8	-4	-20	-27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 895	2 856	1 020	850	3 641	3 679
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-224	210	-115	-139	128	-307
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	135	-445	178	299	-151	429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 806	2 622	1 083	1 010	3 617	3 802
Förvärv av fastigheter	-4 529	-3 104	-2 348	-1 310	-4 733	-6 158
Avyttring av fastigheter	100	116	45	49	422	405
Investeringar i befintliga fastigheter	-593	-688	-249	-229	-978	-883
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 034	-1 192	-	-1 192	-1 403	-1 245
Förvärv av finansiella instrument	-	-36	-	-1	-37	-0
Avyttring av finansiella instrument	160	416	-	199	416	160
Förvärv av övriga tillgångar	-	-24	-	-24	-24	-
Investeringar i joint venture och intresseföretag	-136	-482	-83	-75	-778	-432
Förändring av lån till joint venture och intresseföretag	-5	-160	-37	-102	-196	-40
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-107	-20	-	-	-47	-134
Minskning av övriga anläggningstillgångar	23	12	1	-	59	69
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 123	-5 161	-2 672	-2 684	-7 299	-8 261
Nyemission	995	5	-1	-	5	995
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 456	-1 374	-78	-63	-1 437	-1 519
Incitamentsprogram	7	6	-	-	6	7
Upptagna lån	12 209	10 908	4 073	2 589	12 325	13 627
Amorterade lån	-8 413	-6 603	-2 390	-181	-6 838	-8 647
Minskning av övriga långfristiga skulder	-57	-33	-24	-7	-33	-57
Ökning av övriga långfristiga skulder	61	96	27	-	114	79
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-6	-728	-	-690	-731	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 339	2 276	1 607	1 648	3 411	4 474
Periodens kassaflöde	23	-263	17	-26	-270	15
Kursdifferens i likvida medel	-	1	-	-	-	-1
Förändring av likvida medel	23	-262	17	-26	-270	14
Likvida medel vid periodens ingång	16	287	22	51	287	25
Likvida medel vid periodens utgång	39	25	39	25	16	39

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2024	817	9 935	1 568	28 621	40 941	862	41 803
Periodens resultat januari–september 2025	–	–	–	2 249	2 249	29	2 278
Övrigt totalresultat januari–september 2025	–	–	–588	–	–588	–7	–595
Totalresultat för perioden	–	–	–588	2 249	1 661	22	1 683
Transaktioner med aktieägare							
Emission B-aktier	0	5	–	–	5	–	5
Aktieutdelning	–	–	–	–1 437	–1 437	–	–1 437
Transaktioner med aktieägare	–	5	–	–1 437	–1 432	–	–1 432
Övriga transaktioner							
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–3	–3	–	–3
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–713	–713
Övriga transaktioner	–	–	–	6	6	–713	–707
Eget kapital 30 september 2025	817	9 940	980	29 439	41 176	171	41 347
Periodens resultat oktober–december 2025	–	–	–	1 800	1 800	3	1 803
Övrigt totalresultat oktober–december 2025	–	–	–354	–	–354	–3	–357
Totalresultat för perioden	–	–	–354	1 800	1 446	–	1 446
Övriga transaktioner							
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–1	–1
Övriga transaktioner	–	–	–	–	–	–1	–1
Eget kapital 31 december 2025	817	9 940	626	31 240	42 622	170	42 792
Periodens resultat januari–september 2026	–	–	–	4 971	4 971	12	4 982
Övrigt totalresultat januari–september 2026	–	–	928	–	928	8	936
Totalresultat för perioden	–	–	928	4 971	5 898	20	5 918
Transaktioner med aktieägare							
Emission D-aktier	52	953	–	–	1 005	–	1 005
Aktieutdelning	–	–	–	–1 565	–1 565	–	–1 565
Transaktioner med aktieägare	52	953	–	–1 565	–560	–	–560
Övriga transaktioner							
Transaktionskostnader	–	–10	–	–	–10	–	–10
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	7	7	–	7
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–9	–9
Övriga transaktioner	–	–10	–	7	–3	–9	–13
Eget kapital 30 september 2026	869	10 883	1 554	34 652	47 960	180	48 140

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Nettoomsättning	98	103	142
Administrationskostnader	-115	-106	-136
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-17	-3	6
Resultat från andelar i koncernföretag	1 364	347	351
Resultat från andelar i joint venture	142	139	139
Finansiella intäkter	601	542	960
Finansiella kostnader	-664	-629	-1 050
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	1 426	396	406
Bokslutsdispositioner	-	-	99
Skatter	-25	-25	-25
Periodens resultat	1 401	371	480

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	6	2	2
Fordringar på koncernföretag	28 671	516	1 409
Övriga finansiella anläggningstillgångar	22 985	21 262	21 561
Summa anläggningstillgångar	51 662	21 780	22 972
Fordringar på koncernföretag	11 091	29 438	28 522
Övriga omsättningstillgångar	26	31	18
Kassa och bank	-	-	1
Summa omsättningstillgångar	11 117	29 469	28 541
Summa tillgångar	62 779	51 249	51 512
Bundet eget kapital	1 019	966	966
Fritt eget kapital	10 086	9 184	9 284
Eget kapital	11 104	10 150	10 251
Obeskattade reserver	-	11	-
Långfristiga räntebärande skulder	21 870	12 886	12 619
Skulder till koncernföretag	11 665	13 962	13 927
Uppskjutna skatteskulder	6	6	6
Summa långfristiga skulder	33 541	26 854	26 552
Kortfristiga räntebärande skulder	4 210	3 682	3 577
Skulder till koncernföretag	13 302	10 123	10 672
Övriga kortfristiga skulder	622	429	461
Summa kortfristiga skulder	18 134	14 234	14 710
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	62 779	51 249	51 512

Segmentinformation

Marknadssegment	Hyresintäkter		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	806	812	664	691	74	-215	-	-	737	475
Finland	1 241	1 322	997	1 086	462	-405	18	-18	1 477	663
Frankrike	920	880	730	704	131	-68	-7	0	854	636
Benelux	640	550	573	495	74	50	-	-	647	545
Iberia	395	309	356	283	161	173	-	-	517	456
Tyskland	120	105	114	101	27	15	-	-	141	116
Danmark	46	9	44	7	-20	-3	-	-	24	4
Ej fördelat	-	-	-52	-49	-	-	-	-	-52	-49
Totalt	4 167	3 988	3 425	3 318	909	-454	11	-18	4 345	2 846

Marknadssegment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2026 30 sep	2025 30 sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	15 546	15 161	152	275	60	-	-22	-
Finland	20 082	18 711	205	242	448	31	-259	-31
Frankrike	16 007	14 448	46	58	309	541	-96	-58
Benelux	11 527	10 068	62	84	612	1 017	-	-
Iberia	10 139	6 652	64	23	2 744	1 173	-	-
Tyskland	2 378	2 028	63	4	212	297	-	-
Danmark	854	118	1	-	145	-	-	-
Totalt	76 533	67 186	593	688	4 529	3 058	-377	-89

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 lämnas såväl i noter som i andra delar av delårsrapporten. Begreppet IFRS redovisningsstandarder i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med dem som tillämpades i årsredovisningen för 2025. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen.

Den 9 april 2024 utfärdade IASB® en ny standard, IFRS 18, som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden ska tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har antagit standarden i februari 2026. IFRS 18 förväntas inte ha någon effekt på uppskattningar och bedömningar i koncernens finansiella rapporter. Förändringar kommer i huvudsak att ske i uppställningsformen för rapport över totalresultat som delas in i nya kategorier samt i rapport över kassaflöden som utgår från rörelseresultatet istället för resultat före skatt. Förvaltningsresultatet kommer att redovisas separat från rapport över totalresultat. Därutöver tillkommer upplysningskrav avseende vissa resultatmått som definieras av företagsledningen.

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

NOT 3 HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

NOT 2 VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 27 i årsredovisningen för 2025. Inga materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2025.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 22 oktober 2026
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 oktober 2026, klockan 15.30 CEST.

KALENDARIUM

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Bokslutskommuniké 2026	10 februari 2027
Årsredovisning 2026	13 april 2027
Årsstämma 2027	5 maj 2027
Delårsrapport januari – mars 2027	5 maj 2027
Delårsrapport januari – juni 2027	14 juli 2027
Delårsrapport januari – september 2027	22 oktober 2027

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

December 2026

- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 december 2026

Mars 2027

- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 31 mars 2027

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

Granskningsrapport

TILL STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN I AB SAGAX (PUBL), ORG. NR. 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för AB Sagax (publ) per 30 september 2026 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 ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Göteborg den 22 oktober 2026

Deloitte AB

Harald Jagner

Auktoriserad revisor

Alternativa nyckeltal

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

Belopp i miljoner kronor	2026	2025	2025
Avkastning på eget kapital	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat efter skatt	4 982	2 278	4 081
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 661	759	–
Justerat resultat efter skatt	6 643	3 038	4 081
Genomsnittligt eget kapital	45 466	41 575	42 297
Avkastning på eget kapital	14,6 %	7,3 %	9,6 %
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 971	2 249	4 048
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 657	750	–
Justerat resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 628	2 999	4 048
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	45 291	41 058	41 781
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14,6 %	7,3 %	9,7 %
Avkastning på totalt kapital	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Förvaltningsresultat	3 590	3 368	4 477
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 197	1 123	–
Finansiella kostnader	971	780	1 066
Tillägg för omräkning till årsvärde	324	260	–
Resultat före finansiella kostnader	6 080	5 531	5 543
Genomsnittliga totala tillgångar	94 419	85 325	86 275
Avkastning på totalt kapital	6,4 %	6,5 %	6,4 %
Areamässig uthyrningsgrad	30 sep	30 sep	31 dec
Kontrakterad area, tusental kvm	5 440	4 987	5 153
Total uthyrningsbar area, tusental kvm	5 706	5 201	5 371
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	96 %	96 %
Belåningsgrad	30 sep	30 sep	31 dec
Räntebärande skulder	44 199	38 217	38 646
Totala tillgångar	100 331	86 606	88 506
Belåningsgrad	44 %	44 %	44 %
Direktavkastning	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Driftnetto	3 425	3 318	4 442
Avdrag för tomträttsavgäld	–31	–27	–37
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 131	1 097	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	199	152	177
Valuatomräkning till balansdagskurs	156	–16	–137
Justerat driftnetto	4 881	4 524	4 444
Fastigheternas redovisade värde	76 533	67 186	68 283
Direktavkastning	6,4 %	6,7 %	6,5 %
EBITDA rullande 12 månader	30 sep	30 sep	31 dec
Driftnetto	4 548	4 405	4 442
Central administration	–203	–189	–188
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	629	572	549
EBITDA	4 973	4 788	4 803

Belopp i miljoner kronor	2026	2025	2025
Eget kapital per A- och B-aktie	30 sep	30 sep	31 dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	47 960	41 176	42 622
Eget kapital tillhörande D-aktier	–5 469	–4 419	–4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	42 490	36 757	38 203
Antal aktier, 1 000 st	338 448	338 448	338 448
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 449	338 448	338 448
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	125,55	108,60	112,88
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	125,54	108,60	112,88
Ekonomisk uthyrningsgrad	30 sep	30 sep	31 dec
Kontrakterad årshyra	5 992	5 457	5 498
Hyresvärde	6 290	5 689	5 739
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	96 %	96 %
Framåtriktad direktavkastning	1 okt	1 okt	1 jan 2026
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 897	4 510	4 517
Avdrag för tomträttsavgäld	–41	–39	–40
Justerat driftnetto	4 856	4 471	4 477
Fastigheternas redovisade värde	76 533	67 186	68 283
Framåtriktad direktavkastning	6,3 %	6,7 %	6,6 %
Framåtriktad EBITDA	1 okt	1 okt	1 jan 2026
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 897	4 510	4 517
Central administration	–203	–189	–188
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	821	572	549
Framåtriktad EBITDA	5 515	4 893	4 879
Förvaltningsresultat	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat efter skatt	4 982	2 278	4 081
Skatt	887	496	543
Värdeförändringar och övrigt	–2 280	594	–147
Förvaltningsresultat	3 590	3 368	4 477
– varav hänförligt till minoritetsägare	9	32	35
– varav hänförligt till moderbolagets ägare	3 580	3 336	4 442
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	3 580	3 336	4 442
Utdelning hänförlig till D-aktier	–234	–189	–253
Justerat förvaltningsresultat	3 346	3 147	4 189
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 449	338 449
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning innevarande period, kr	9,89	9,30	12,38
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning föregående period, kr	9,30	8,94	11,95
Årlig tillväxt, %	6,3 %	4,0 %	3,6 %

Belopp i miljoner kronor	2026	2025	2025
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader	30 sep	30 sep	31 dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 686	4 416	4 442
Utdelning hänförlig till D-aktier	-313	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	4 373	4 163	4 189
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 451	338 449
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, kr	12,92	12,30	12,38
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, kr	12,30	11,48	11,95
Årlig tillväxt, %	5,0 %	7,1 %	3,6 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hyresintäkter	4 167	3 988	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-453	-190	ET
Valutajustering ¹⁾	-	-56	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	3 715	3 742	ET

Kassaflöde per A- och B-aktie	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat före skatt	5 549	2 577	4 485
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	570	490	549
Ej kassaflödespåverkande poster	-2 966	-89	-1 192
Betald skatt	-257	-122	-202
Utdelning hänförlig till D-aktier	-204	-189	-253
Utdelningar till innehavare utan bestämmande inflytande	-6	-39	-41
Kassaflöde	2 686	2 628	3 347
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,94	7,76	9,89

Nettoskuld

Se sidan 15.

Nettoskuld enligt EMTN-program	30 sep	30 sep	31 dec
Räntebärande skulder	44 199	38 217	38 646
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ²⁾	-10 454	-8 928	-8 849
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-	-1 139	-1 334
Likvida medel	-39	-25	-16
Nettoskuld enligt EMTN-program	33 705	28 125	28 447

Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	30 sep	30 sep	31 dec
Nettoskuld enligt EMTN-program	33 705	28 125	28 447
Totala tillgångar	100 331	86 606	88 506
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	34 %	32 %	32 %

Nettoskuld/EBITDA	30 sep	30 sep	31 dec
Nettoskuld	33 069	27 350	27 700
EBITDA rullande 12 månader	4 973	4 788	4 803
Nettoskuld/EBITDA	6,6 x	5,7 x	5,8 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA	1 okt	1 okt	1 jan 2026
Nettoskuld	33 069	27 350	27 700
Framåtriktad EBITDA	5 515	4 893	4 879
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA	6,0 x	5,6 x	5,7 x

Nettoskuld/totala tillgångar	30 sep	30 sep	31 dec
Nettoskuld	33 069	27 350	27 700
Totala tillgångar	100 331	86 606	88 506
Nettoskuld/totala tillgångar	33 %	32 %	31 %

Belopp i miljoner kronor	2026	2025	2025
Resultat per A- och B-aktie³⁾	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	4 971	2 249	4 048
Utdelning hänförlig till D-aktier	-234	-189	-253
Justerat resultat efter skatt	4 736	2 060	3 796
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	13,99	6,09	11,22

Räntetäckningsgrad	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Förvaltningsresultat	3 590	3 368	4 477
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-1 033	-919	-1 225
Utdelning från joint venture och intresseföretag	570	490	549
Finansiella kostnader inkl. leasing	971	780	1 066
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	4 097	3 719	4 867
Räntetäckningsgrad	4,2 x	4,8 x	4,6 x

Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Förvaltningsresultat	3 590	3 368	4 477
Finansnetto	713	730	1 002
Förvaltningsresultat före finansnetto	4 303	4 099	5 479
Räntetäckningsgrad	6,0 x	5,6 x	5,5 x

Soliditet	30 sep	30 sep	31 dec
Eget kapital	48 140	41 347	42 792
Totala tillgångar	100 331	86 606	88 506
Soliditet	48 %	48 %	48 %

Substansvärde (NAV)	30 sep	30 sep	31 dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	47 960	41 176	42 622
Eget kapital tillhörande D-aktier	-5 469	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-50	66	47
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 668	4 176	4 178
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 794	1 692	1 680
Substansvärde (NAV)	48 903	42 691	44 107
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	144,49	126,14	130,32

Säkerställda skulder/totala tillgångar	30 sep	30 sep	31 dec
Säkerställda skulder	6 271	7 067	8 169
Totala tillgångar	100 331	86 606	88 506
Säkerställda skulder/totala tillgångar	6 %	8 %	9 %

Totalavkastning på fastigheter rullande 12 månader	30 sep	30 sep	31 dec
Justerat driftnetto	4 766	4 519	4 444
Orealiserad värdeförändring	1 527	-373	164
Summa	6 293	4 146	4 608
Fastigheternas redovisade värde	76 533	67 186	68 283
Orealiserad värdeförändring	-1 527	373	-164
Summa	75 006	67 559	68 119
Totalavkastning på fastigheter	8,4 %	6,1 %	6,8 %

Överskottsgrad	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Driftnetto	3 425	3 318	4 442
Hyresintäkter	4 167	3 988	5 378
Överskottsgrad	82 %	83 %	83 %

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

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

3) IFRS-nyckeltal.

Definitioner

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 eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur moderbolagets aktieägars kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens förvaltningsresultat, omräknat till 12 månader, efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto med avdrag för tomträttsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal D-aktier vid periodens utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med avdrag för tomträttsavgälder, i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag rullande 12 månader.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/framåtriktad EBITDA åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat, inklusive resultat från intresseföretag och joint venture, exklusive värdeförändringar, skatt och övrigt resultat från joint venture och intresseföretag.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för perioden reducerat med utdelning till D-aktier, dividerat med vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Ett mått för att åskådliggöra risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
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.
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet, minskat med betald skatt samt ökat med erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier och minoriteten för perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för perioden.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten betalar rörlig ränta och erhåller fast ränta, medan den andra parten betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture och intresseföretag, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (inklusive leasingkostnader).	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder. ¹⁾	Nyckeltalet beskriver det kapital som Sagax har tillgängligt, exklusive tillgängliga kreditfaciliteter, för att bedriva sin dagliga verksamhet.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen efter avdrag för eget kapital hänförligt till D-aktier med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och räntederivat. Återläggning av motsvarande poster avseende joint venture och intresseföretag görs på egen rad.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Totalavkastning på fastigheter rullande 12 månader	Summan av justerat driftnetto och orealiserad värdeförändring på fastigheter under de senaste 12 månaderna, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för orealiserade värdeförändringar under de senaste 12 månaderna.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple net-avtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

1) Definitionen för rörelsekapital i koncernens rapport över kassaflöden skiljer sig åt från denna definition då förvärv och avyttringar av börsnoterade aktier redovisas i kategorin investeringsverksamheten och inte förändring av rörelsekapital i kassaflödet.

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

Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2026 uppgick till 5 706 000 kvadratmeter fördelat på 1 081 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

BARCELONA

HELSINKI

PARIS

COPENHAGEN

LYON

ROTTERDAM

FRANKFURT

MADRID

STOCKHOLM

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se