

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2026

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – mars 2026

FÖRSTA KVARTALET 2026

- Hyresintäkterna ökade med 3 % till 1 344 miljoner kronor (1 307 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 2 % till 1 029 (1 053) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning minskade med 2 % till 2,85 (2,92) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 460 (-17) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 208 (31) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 376 (878) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 768 (870) miljoner kronor, motsvarande 2,07 (2,38) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 416 (1 041) miljoner kronor varav 564 (849) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

OFÖRÄNDRAD 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 avyttringar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 500 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2025.

Nyckeltal i urval

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,85	2,92	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Förändring jämfört med föregående år, %	-2	6	4	7	15	21	21
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,88	2,41	11,22	14,78	-0,82	7,75	30,04
Utdelning per A- och B-aktie, kr (2025 föreslagen)	-	-	3,70	3,50	3,10	2,70	2,15
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,0	5,3	5,8	5,4	5,2	7,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,6	4,6	5,0	5,7	7,1	6,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43	41	44	42	41	45	42
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	69 749	64 040	68 283	65 874	57 061	52 682	46 067
Fastigheternas direktavkastning, %	6,3	6,6	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0
Avkastning på eget kapital, %	12,7	8,5	9,6	13,5	0,0	8,4	36,6

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 33–34.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

Sagax har 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-mar
Avkastning på eget kapital om lägst 12 % per år över perioden 2026–2030	13 %
Ökning av förvaltningsresultatet per A- och B-aktie om 5–10 % per år över perioden 2026–2030	-2 %

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 "stable outlook".

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Stamaktierna av serie A och B har ingen begränsning i förhållande till vinst 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.

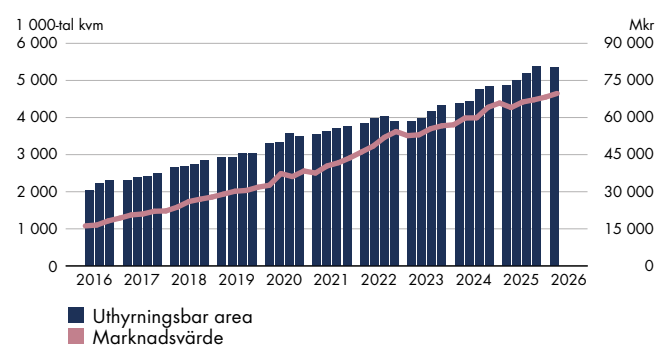
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Medarbetare och värdekedja

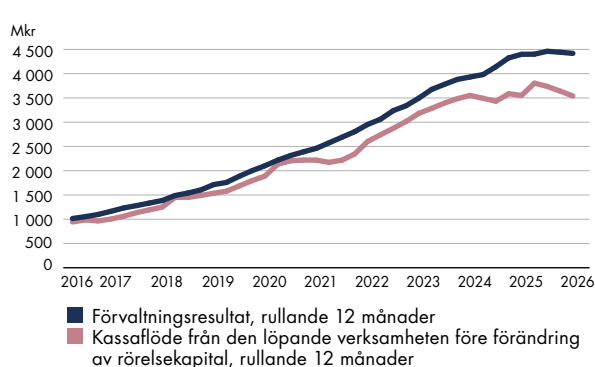
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets 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 det första kvartalet förvärvades fastigheten Rijksweg Noord 293 i Sittard, Nederländerna. Fastigheten omfattar 3 500 kvadratmeter lagerlokaler och är fullt uthyrd.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 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 minskade med 2 % till 1 029 (1 053) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet minskade till följd av valutaeffekt, högre vakansgrad, avyttring av fastigheter och högre genomsnittsränta. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 2,85 (2,92) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 460 (-17) miljoner kronor, varav 21 (50) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på fastigheter i joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 208 (31) miljoner kronor varav 81 (34) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på finansiella instrument i joint venture och intresseföretag.

Periodens resultat uppgick till 1 380 (894) miljoner kronor varav 1 376 (878) miljoner kronor är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 3 % till 1 344 (1 307) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv i segmenten Benelux, Iberia, Frankrike och Danmark samt av indexuppräknning av hyresintäkter.

Av periodens hyresintäkter genererades 79 % i euro. Exklusive valuta-effekter ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 0,5 % (1,2 %). De största procentuella ökningarna återfanns i segmenten Iberia 4,9 %, Sverige 3,0 % och Danmark 2,1 %. Den vägda inflationen i Sagax segment under samma period uppgick till 1,6 % (1,1 %) i årstakt.

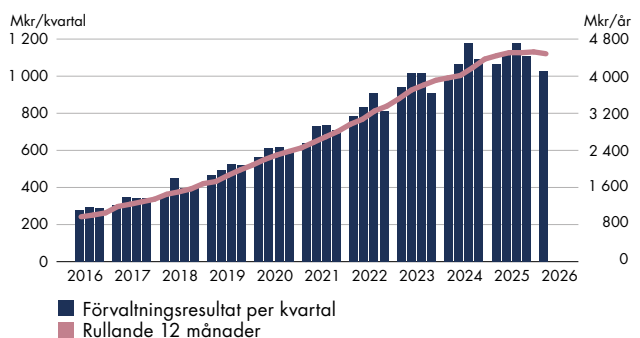
Övriga intäkter ökade till 9 (4) miljoner kronor och avsåg främst försäkringsersättning.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

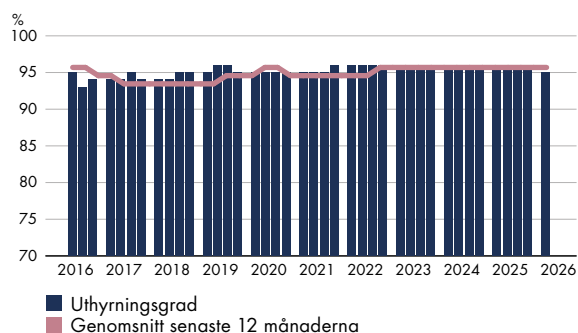
Belopp i miljoner kronor	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Hyresintäkter	1 344	1 307
Förvärv och avyttringar	-117	-38
Valutajustering ¹⁾	-	-49
Summa	1 227	1 221

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

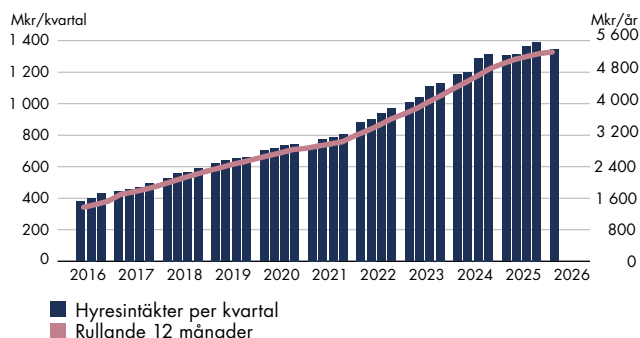
Förvaltningsresultat



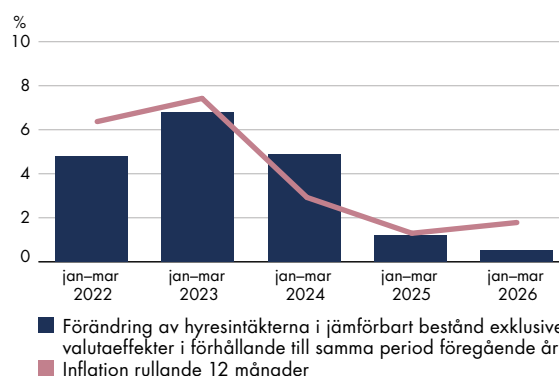
Ekonomisk uthyringsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 117 (46) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 50 (53) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade hyresrabatter minskade vakansvärdet med 3 (ökade med 3) miljoner kronor och uppgick till 46 (43) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Under perioden förvärvade och avyttrade fastigheter samt utrangerade byggnader minskade vakansvärdet med 1 (minskade med 9) miljoner kronor netto. Valutakursförändring ökade vakansvärdet med 2 (minskade med 9) miljoner kronor. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 307 (210) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett vakansvärde om 199 (224) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 189 (222) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 10 (1) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett vakansvärde om 93 miljoner kronor under 2026. Vid periodens utgång har uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat minskat det justerade vakansvärdet med 61 (23) miljoner kronor. Av dessa sker inflyttningar motsvarande ett vakansvärde om 31 miljoner kronor under 2026. Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 445 (410) miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2026	2025
	jan-mar	jan-dec
Ingående vakans respektive år	241	231
Inflyttningar	-50	-207
Avflyttningar	117	218
Förändring av lämnade rabatter	-3	8
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	-	33
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-26
Utrangering av byggnader	-	-6
Valutakursförändring	2	-9
Utgående vakansvärde	307	241
Uppsagt för omförhandling	10	10
Uppsagda avtal, ej avflyttat	189	275
Uthyrning, ej inflyttat	-61	-41
Justerat utgående vakansvärde	445	485

Vakanser 1 april 2026

Marknadssegment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 169	101	9 %	947 000	104 000	11 %
Finland	1 735	91	5 %	1 394 000	80 000	6 %
Frankrike	1 296	50	4 %	1 188 000	46 000	4 %
Benelux	869	32	4 %	886 000	35 000	4 %
Iberia	487	22	5 %	691 000	32 000	5 %
Tyskland	171	10	6 %	164 000	11 000	7 %
Danmark	61	0	1 %	80 000	-	-
Totalt	5 787	307	5 %	5 350 000	308 000	6 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 171 (143) miljoner kronor. Drifts- och underhållskostnader i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter steg med 12,4 %, motsvarande 18 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 1,6 % i årstakt varför den reala kostnadsökningen uppgick till 10,8 %, motsvarande 16 miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 81 (73) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader ökade till 32 (30) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 51 (47) miljoner kronor, motsvarande 3,8 % (3,6 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 108 (98) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Lyon, Rotterdam, Barcelona, Madrid, Frankfurt och Köpenhamn.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	40
Finland	29
Frankrike	16
Nederländerna	10
Spanien	9
Tyskland	3
Danmark	1
Totalt	108

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Vakansvärde, mkr	Antal avtal	Vakansvärde, mkr
2026	29	31	124	93
2027	4	5	21	20
2028	1	5	13	34
2029	2	20	1	42
Totalt	36	61	159	189

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 305 (287) miljoner kronor varav förvaltningsresultat uppgick till 300 (281) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter till 21 (50) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat till 81 (34) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 98 (78) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 14 (18) miljoner kronor, varav 8 (12) miljoner kronor avsåg ränteintäkter på börsnoterade obligationer.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder, ökade till 289 (240) miljoner kronor. Ökningen beror på högre genomsnittlig skuld på grund av förvärv av fastigheter och börsnoterade aktier samt högre genomsnittsränta under perioden.

Räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder uppgick till -11 (-9) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 100 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 438 (-67) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring uppgick till 420 (-67) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till 18 (-) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var -108 (-14) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 528 (-53) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. För ytterligare information se sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 127 (-2) miljoner kronor och avsåg i sin helhet realiserade värdeförändringar.

Omvärderingar av börsnoterade instrument medförde en realiserad värdeförändring om 55 (-) miljoner kronor. Omvärdering av finansiellt instrument i joint venture uppgick till 24 (-13) miljoner kronor. Realiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 48 (10) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 222 (110) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 57 (63) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 165 (47) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 466 (4 184) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 228 (153) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 768 (870) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -170 (-148) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 235 (-1 116) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 640 (234) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 4 (-160) 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 30 (29) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

OFÖRÄNDRAD 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 avyttringar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 500 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2025.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 1 april 2026. 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. Fastighets-

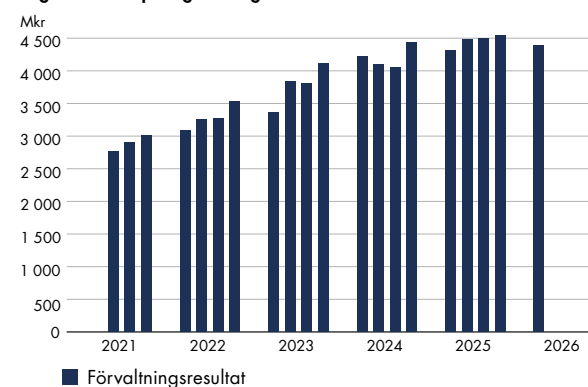
kostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 16 % (16 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 10,94 kronor, vilket innebär en 1,2 % högre kurs jämfört med den på 10,82 kronor som användes vid beräkning av intjäningsförmågan per 1 januari 2026. Per 1 april 2026 genererades 79 % av Sagax hyresvärde i euro. Under perioden har en fastighet i Uleåborg med en årshyra uppgående till 76 miljoner kronor avyttrats. Exklusive avyttring och valutaeffekter steg intjäningsförmågans hyresintäkter under perioden med 0,2 % medan driftnettot minskade med 0,4 %.

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

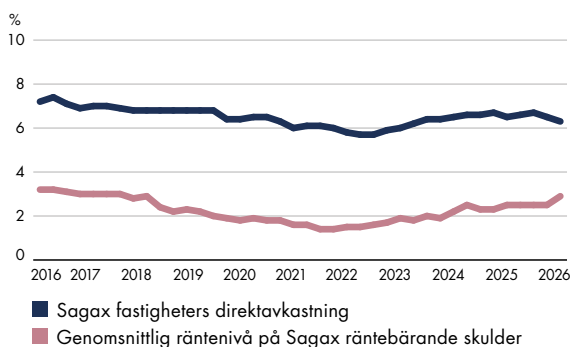
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 apr 2026	1 jan 2026
Hyresvärde	5 787	5 739
Vakans	-307	-241
Hyresintäkter	5 481	5 498
Fastighetskostnader	-1 016	-980
Driftnetto	4 464	4 517
Central administration	-192	-188
Joint venture och intresseföretag	1 330	1 323
Finansnetto	-1 150	-1 054
Leasingkostnader	-43	-41
Förvaltningsresultat	4 409	4 558
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	13	12
Skatt	-705	-729
Resultat efter skatt	3 704	3 829
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 691	3 817
– varav ägare av D-aktier	253	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 438	3 564
Framåtriktad direktavkastning, %	6,3	6,6
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,0	5,7

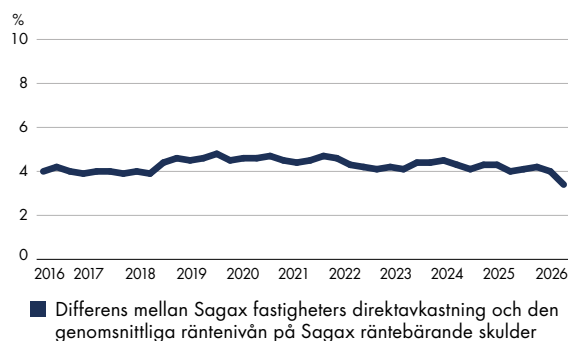
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt aktuell intjäningsförmåga



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 31 mars 2026 omfattade fastighetsbeståndet 1 050 (989) fastigheter med en uthyrningsbar area om 5 350 000 (4 876 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 787 (5 366) respektive 5 481 (5 156) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (96 %).

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under perioden förvärvat 10 (9) fastigheter för 564 (849) miljoner kronor. Därutöver har Sagax avtalat om förvärv av 14 fastigheter som tillträds efter periodens utgång. Den sammanlagda investeringen kommer att uppgå till 1 494 miljoner kronor.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Totalt 120 (203) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 43 (45) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna

och 22 (79) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 37 (64) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 17 (14) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 8 (6) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

Under kvartalet har 3 (3) fastigheter med ett redovisat värde om 267 (12) miljoner kronor avyttrats. Därutöver har Sagax avtalat om avyttring av 2 fastigheter med ett redovisat värde om 102 miljoner kronor.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för perioden uppgick till 6,3 % (6,6 %). Framått riktad direktavkastning uppgick till 6,3 % (6,6 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 april 2026

Marknadssegment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	15 308	22 %	16 200	128	947 000	104 000	1 169	91 %	1 068
Finland	18 753	27 %	13 500	248	1 394 000	80 000	1 735	95 %	1 644
Frankrike	15 188	22 %	12 800	332	1 188 000	46 000	1 296	96 %	1 245
Benelux	10 591	15 %	12 000	170	886 000	35 000	869	96 %	837
Iberia	7 079	10 %	10 200	134	691 000	32 000	487	95 %	465
Tyskland	2 005	3 %	12 200	19	164 000	11 000	171	94 %	162
Danmark	824	1 %	10 300	19	80 000	–	61	99 %	61
Totalt	69 749	100 %	13 000	1 050	5 350 000	308 000	5 787	95 %	5 481

Fastighetsinvesteringar januari–mars 2026

Marknadssegment	Fastighetsförvärv, mkr	Fastighetsförvärv, antal fastigheter	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel av totala investeringar	Avyttringar, mkr	Avyttringar, antal fastigheter	Nettoinvesteringar, mkr
Sverige	–	–	45	45	7 %	–	–	45
Finland	90	1	40	130	19 %	–249	2	–119
Frankrike	64	4	14	78	11 %	–18	1	60
Benelux	151	3	11	162	24 %	–	–	162
Iberia	149	1	10	159	23 %	–	–	159
Tyskland	–	–	–	–	–	–	–	–
Danmark	109	1	–	109	16 %	–	–	109
Totalt	564	10	120	683	100 %	–267	3	416

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 2 724 (2 632) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 710 (2 616) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 0,5 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 87 % (85 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 14 (16) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 0,5–2,0 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 13 % (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 %	102	2	1	102	11
1,0–1,5 %	256	5	4	64	4
0,5–1,0 %	350	6	9	39	9
< 0,5 %	4 773	87	2 710	2	4
Totalt	5 481	100	2 724	2	5

Fördelning av hyresgäster

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2,0 %	615	11	3	116	205	8
1,5–2,0 %	292	5	3	50	97	6
1,0–1,5 %	403	7	6	89	67	5
0,5–1,0 %	676	12	18	85	38	7
< 0,5 %	3 495	64	1 865	2 384	2	4
Totalt	5 481	100	1 895	2 724	3	5

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

Löptider för hyresavtal

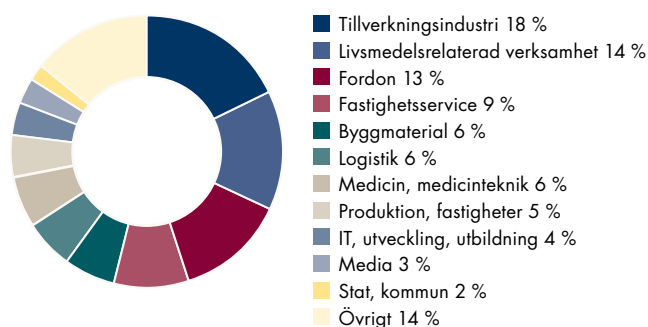
Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2026	739	459 000	523	10 %
2027	637	764 000	795	15 %
2028	424	594 000	696	13 %
2029	312	606 000	691	13 %
2030	157	580 000	515	9 %
> 2030	455	2 039 000	2 260	41 %
Totalt	2 724	5 041 000	5 481	100 %

Sagax årshyra fördelades vid periodens slut på 1 895 (1 472) hyresgäster. Av tabellen nedan framgår att av koncernens årshyra utgjordes 64 % (63 %) av hyresgäster som var och en stod för mindre än 0,5 % av koncernens årshyra, 25 % (21 %) av hyresgäster som var och en stod för 0,5–2,0 % av koncernens årshyra och 11 % (16 %) av hyresgäster som var och en stod för mer än 2 % av koncernens årshyra. De 5 största hyresgästerna är i bokstavsordning Colas, Kesko, Metro, Saint-Gobain samt Vantive.

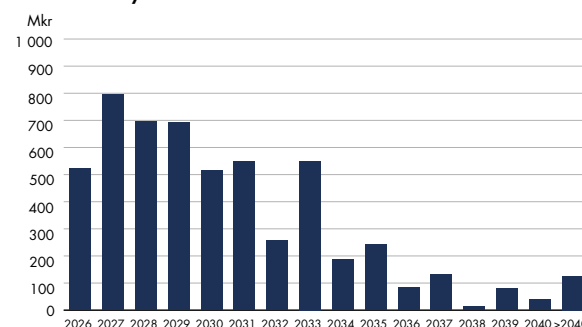
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin stod för 18 % (17 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod för 14 % (15 %) respektive 13 % (13 %) av hyresintäkterna. 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 kontraktstid över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 50 % av årshyran förfaller år 2030 eller senare. Mellan åren 2026 och 2029 förfaller årligen 10–15 % 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 1 050 (989) fastigheter fastställdes per 31 mars 2026 till 69 749 (64 040) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med 630 (–2 807) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 420 (–67) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 0,6 % (–0,1 %). Under samma period var den vägda inflationen 1,0 % (0,5 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till –0,3 % (–0,6 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var –108 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 528 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 100 % av fastighetsvärdet har per 31 mars 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 (5,0–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,8–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöde och restvärden uppgick till 7,9 % (8,2 %) respektive 8,0 % (8,2 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 % (6,4 %).

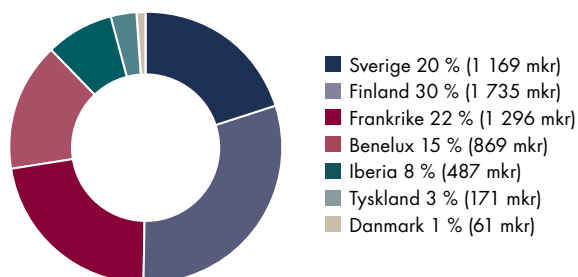
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2025	68 283	1 043
Förvärv av fastigheter	564	10
Investeringar i befintligt bestånd	120	–
Avyttring/utrangering av fastigheter	–267	–3
Omräkningseffekt valuta	630	–
Orealiserad värdeförändring	420	–
Fastighetsbestånd 31 mars 2026	69 749	1 050
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	1 494	14
Avytttrade ej frånträdna fastigheter	–102	–2

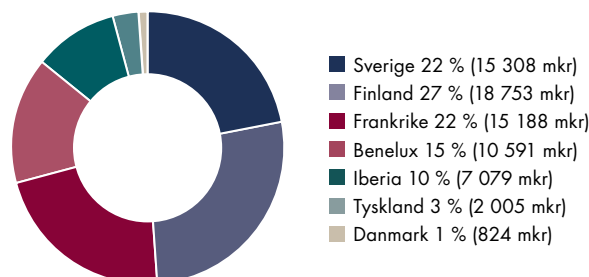
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2026
Uthyrningar/omförhandlingar	109
Avflyttningar/omförhandlingar	–217
Allmän marknadsvärdeförändring	528
Totalt	420

Koncernens hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som bedömts som attraktiva för Sagax där bolaget inte är aktivt. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 8 743 (8 003) miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 4 414 (3 845) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 16 679 (15 438) miljoner kronor varav 95 % bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under perioden bidrog investeringarna i joint venture och intresseföretag med sammanlagt 300 (281) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 130 (111) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 21 (50) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till 81 (34) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 109 (120) 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 Nyfosa 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 1 196 (1 181) miljoner kronor återfanns i Stockholm per 31 mars 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- 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 41 (4) miljoner kronor och den uthyrningsbara arean uppgår till 26 000 (2 800) kvadratmeter. Därutöver har Certus pågående byggprojekt motsvarande en uthyrningsbar area om 27 000 kvadratmeter. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 20,3 % (20,5 %) av rösterna och 15,0 % (15,2 %) av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 375 (3 179) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 785 (3 526) miljoner kronor per 31 mars 2026.

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 643 (557) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 26,6 (23,7) miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 603 (2 357) miljoner kronor per 31 mars 2026. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Nyfosa AB (Nyfosa)

Sagax äger aktier motsvarande 23,4 % (21,6 %) av rösterna och kapitalet i Nyfosa. Ägarandelen har justerats för de aktier som Nyfosa innehar i eget förvar. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 2 941 (3 942) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 891 (2 829) miljoner kronor per 31 mars 2026.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 490 (492) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 39,1 (38,8) miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 874 (3 868) miljoner kronor per 31 mars 2026. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.nyfosa.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 29,1 % (25,7 %) av rösterna och 25,5 % (25,2 %) av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 1 848 (1 392) miljoner kronor och det redovisade värdet till 1 367 (1 011) miljoner kronor per 31 mars 2026.

Emilshus är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i södra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 251 (183) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 13,1 (10,1) miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 132 (893) miljoner kronor per 31 mars 2026. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport	
	2026, jan-mar	2025, jan-mar	2026, jan-mar	2025, jan-mar
<i>Sagax ägarandel, %</i>	15	15	50	50
<i>Sagax andel av totalresultat, mkr</i>	56	27	55	100
<i>Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr</i>	84	80	59	57
Hyresintäkter, mkr	1 303	1 283	284	274
Förvaltningsresultat, mkr	657	628	118	115
Periodens resultat, mkr	463	447	110	200
	31 mar 2026	31 mar 2025	31 mar 2026	31 mar 2025
<i>Redovisat värde för innehavet, mkr</i>	5 172	4 888	2 693	2 702
Antal fastigheter	481	474	85	86
Fastigheternas redovisade värde, mkr	88 580	84 655	14 735	14 838
Uthyrningsbar area, kvm	2 480 000	2 427 000	773 000	778 000
Hyresduration, år	9,0	9,0	3,7	3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	95	94
Räntebärande skulder, mkr	53 464	49 775	7 817	7 707
Kapitalbindning, år	5,4	5,1	2,0	2,8
Räntebindning, år	4,0	4,7	1,4	2,0
Marknadsvärde för derivat, mkr	-495	-382	-6	-37

	Ess-Sierra		Certus	
	2026, jan-mar	2025, jan-mar	2026, jan-mar	2025, jan-mar
<i>Sagax ägarandel, %</i>	50	50	50	50
<i>Sagax andel av totalresultat, mkr</i>	5	4	3	-2
<i>Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr</i>	2	6	1	-2
Hyresintäkter, mkr	26	25	9	0
Förvaltningsresultat, mkr	4	12	1	-3
Periodens resultat, mkr	9	8	6	-3
	31 mar 2026	31 mar 2025	31 mar 2026	31 mar 2025
<i>Redovisat värde för innehavet, mkr</i>	303	286	362	52
Antal fastigheter	39	39	9	2
Fastigheternas redovisade värde, mkr	1 506	1 483	919	90
Uthyrningsbar area, kvm	184 000	184 000	26 000	2 800
Hyresduration, år	6,3	6,4	7,9	10,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100	84
Räntebärande skulder, mkr	842	844	263	-
Kapitalbindning, år	3,9	2,8	3,8	-
Räntebindning, år	2,6	1,9	3,8	-
Marknadsvärde för derivat, mkr	9	-	-	-

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 31 mars 2026 till 44 377 (41 872) miljoner kronor. Under kvartalet har eget kapital ökat till följd av ett totalresultat om 1 583 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 39 756 (33 604) miljoner kronor motsvarande 39 911 (33 764) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 36 609 (31 849) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Totalt har 6 021 (6 164) miljoner kronor upptagits i lån och 5 311 (5 842) miljoner kronor amorterats under perioden. Valutakursförändringar har påverkat de räntebärande skulderna med 399 (-1 856) miljoner kronor. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 28 854 (24 165) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 29 133 (26 712) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av skulder till banker om 7 178 (5 512) miljoner kronor samt företagscertifikat om 3 445 (1 380) miljoner kronor.

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

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 (4,6) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 43 % (41 %) vid periodens utgång.

Den räntebärande nettoskulden motsvarade 6,0 (5,3) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 6,0 (5,3) gånger framåtriktad EBITDA.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,8 (3,4) år respektive 3,2 (3,7) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,7 % (2,5 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Av Sagax räntebärande skulder exklusive företagscertifikat löper 29 133 (26 712) miljoner kronor, motsvarande 73 % (79 %) med fast ränta. Bolaget hade ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 3 939 (3 915) miljoner kronor motsvarande 10 % (12 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 31 mars 2026 uppgick till -6 309 (-4 958) miljoner kronor. Förändringen i rörelsekapital beror främst på att börsnoterade instrument ökat till 2 192 (624) miljoner kronor samt att företagscertifikat ökat till 3 445 (1 380) miljoner kronor vid periodens slut. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 11 393 (11 585) miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning 31 mars 2026

Förfalloar	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta ²⁾	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2026	6 481	2,9 %	16 %	148	0 %
2027	5 243	1,8 %	13 %	5 549	14 %
2028	6 391	1,3 %	16 %	6 823	17 %
2029	7 571	2,0 %	19 %	13 165	33 %
2030	5 472	4,4 %	14 %	5 472	14 %
> 2030	8 754	3,6 %	22 %	8 754	22 %
Summa/genomsnitt	39 911	2,7 %	100 %	39 911	100 %

1) Inklusive derivat.

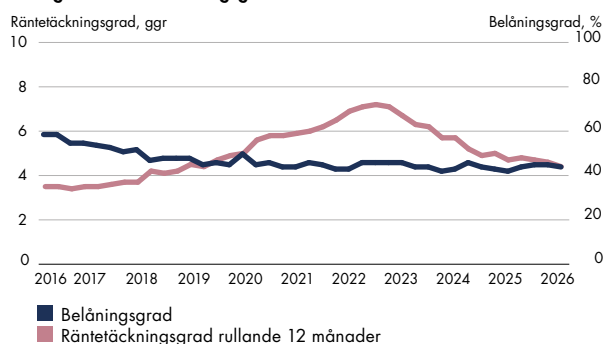
2) I den genomsnittliga räntan för 2026 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

Nettoskuld

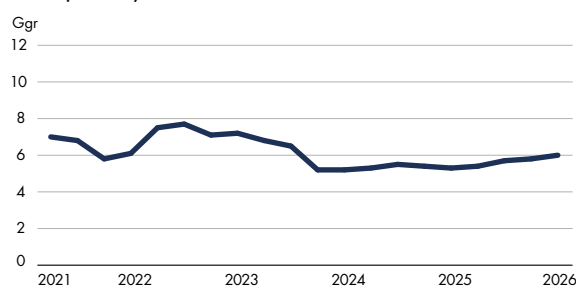
Belopp i miljoner kronor	2026 31 mar	2025 31 mar
Räntebärande skulder	39 756	33 604
Räntebärande tillgångar	-526	-306
Börsnoterade instrument ¹⁾	-10 355	-9 006
Likvida medel	-20	-127
Nettoskuld	28 854	24 165

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 31 mars 2026

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2020–2027	Fast ränta	375	372	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	3,5 %	3,4 %	2031-01-26	XS3277768605
2025–2032	Fast ränta	300	298	4,2 %	4,0 %	2032-03-13	XS3025210694
Summa/genomsnitt		2 675	2 662	2,6 %	2,4 %		

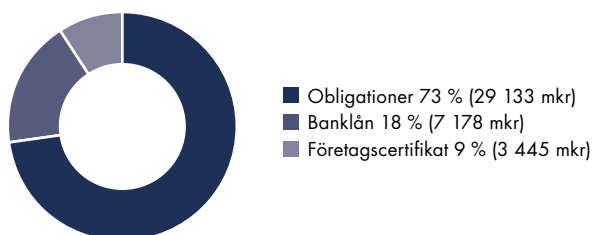
Derivatavtal 31 mars 2026

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 mar 2026	Marknadsvärde 31 dec 2025	Årets förändring
Nominella ränteswappar	3 939	3	1	-47	48
Summa/genomsnitt	3 939	3	1	-47	48

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	31 mar 2026	31 mar 2025
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, Stable outlook	Baa2, Stable outlook
Nettoskuld/totala tillgångar	< 65 %	32 %	30 %
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	> 1,8 x	4,6 x	5,6 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	8 %	6 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



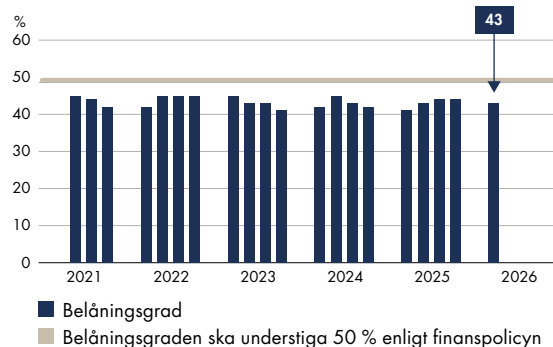
FINANSPOLICY

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

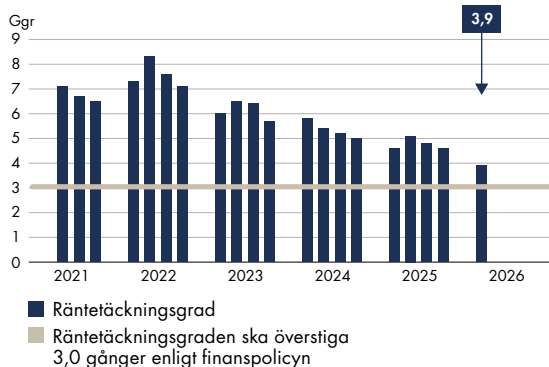
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

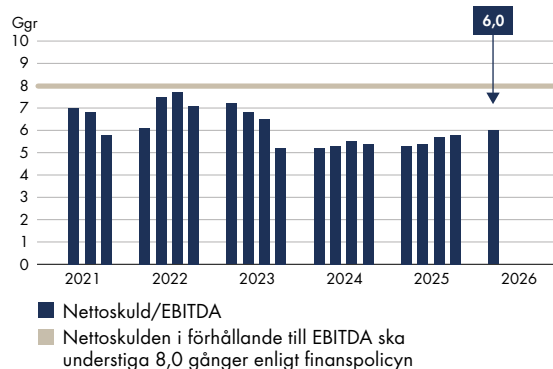
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 656 (535) miljoner kronor.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 2 192 (624) miljoner kronor och bestod av börsnoterade aktier om 1 896 (-) miljoner kronor samt börsnoterade obligationer om 296 (624) miljoner kronor. Börsnoterade aktier vid periodens utgång bestod av aktier i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 358 (648) miljoner kronor vid periodens utgång. Förfallna hyresfordringar uppgick till 20 (28) miljoner kronor.

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 928 (1 150) miljoner kronor vid periodens utgång och bestod huvudsakligen av förutbetalda hyresintäkter om 344 (674) miljoner kronor samt av upplupna räntekostnader om 359 (309) miljoner kronor.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 31 218 (28 781) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 63 126 (75 308) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns 466 708 926 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,3 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör eller styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2023–2026, 2024–2027 respektive 2025–2028.

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprogramms inledande 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 efter utspädning rullande 12 månader uppgick till 12,31 (12,12) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien motsvarade en multipel om 14,1 (17,4) gånger.

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 117,54 (108,21) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 135,30 (125,30) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid kvartalets slut var 148 % (195 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 129 % (168 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

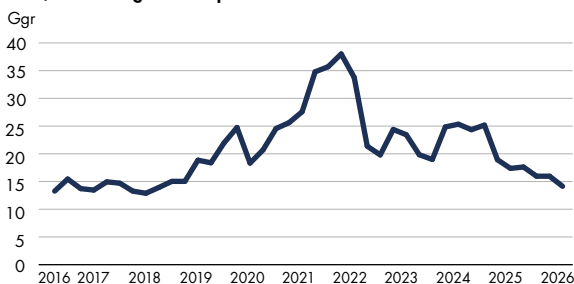
Nyckeltal per B-aktie

	2026 31 Mar	2025 31 Mar	2025 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	174,00	210,60	197,60	226,20	277,40	236,50	305,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	12,31	12,12	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	9,58	9,75	9,89	9,85	9,94	8,68	6,58
Eget kapital efter utspädning, kr	117,54	108,21	112,88	107,91	95,01	91,20	83,84
Substansvärde, kr	135,30	125,30	130,32	125,23	110,90	106,61	97,92
Börskurs/förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	14,1	17,4	16,0	18,9	24,9	24,4	38,2
Börskurs/kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	18,2	21,6	20,0	23,0	27,9	27,3	46,4
Börskurs/eget kapital, %	148	195	175	210	292	259	364
Börskurs/substansvärde, %	129	168	152	181	250	222	311

1) Förvaltningsresultatet och kassaflödet avser rullande 12 månader.

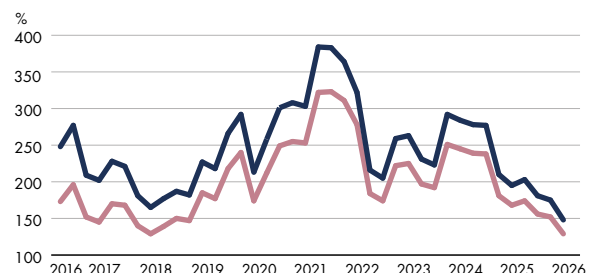
2) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Börskurs/förvaltningsresultat per A- och B-aktie



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

Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



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

Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 mar 2026	31 mar 2025	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
A-aktier	173,50	209,00	2	2	0	0
B-aktier	174,00	210,60	40	35	92	100
D-aktier	33,65	32,30	75	73	13	12

Aktieägarstruktur 31 mars 2026¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare		Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare	
			Röstandel	Röstandel			Röstandel	Röstandel
1–500	21 458	Privatpersoner bosatta i Sverige	29 109	13 %	Sverige	29 997	83 %	
501–1 000	3 049							
1 001–2 000	2 419	Privatpersoner bosatta utomlands	340	1 %	USA	90	7 %	
2 001–5 000	2 091							
5 001–10 000	875	Företag/institutioner i Sverige	890	70 %	Norge	182	2 %	
10 001–50 000	964							
50 001–	362	Företag/institutioner utomlands	879	12 %	Storbritannien	52	1 %	
		Okänd ägartyp	–	3 %	Finland	162	1 %	
Totalt	31 218	Totalt	31 218	100 %	Totalt	31 218	100 %	

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 31 mars 2026

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ¹⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	16,8 %	29,2 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	26 098 279	–	6,8 %	11,9 %
Vanguard	–	10 048 847	7 407 871	3,7 %	2,5 %
Avanza Pension	50 815	683 263	12 192 154	2,8 %	1,9 %
SEB Fonder	–	12 107 668	–	2,6 %	1,7 %
Carnegie Fonder	–	11 489 705	–	2,5 %	1,6 %
Handelsbanken Fonder	–	8 347 446	3 140 010	2,5 %	1,6 %
Fjärde AP-fonden	821 630	8 937 764	1 604 295	2,4 %	2,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 012 635	12 081	2,4 %	1,6 %
BlackRock	–	10 123 639	103 588	2,2 %	1,5 %
Lannebo Kapitalförvaltning	–	9 153 727	–	2,0 %	1,3 %
Tredje AP-fonden	–	9 102 086	–	2,0 %	1,3 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Alecta Tjänstepension	–	7 792 175	–	1,7 %	1,1 %
Andra AP-fonden	–	7 499 692	–	1,6 %	1,1 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Norges Bank Investment Management	–	4 357 193	2 049 325	1,4 %	0,9 %
Nordea Fonder	–	4 925 777	–	1,1 %	0,7 %
Folksam	–	4 778 297	–	1,0 %	0,7 %
AMF Pension & Fonder	–	4 254 695	–	0,9 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	20 850 754	216 296 584	39 967 211	59,4 %	66,4 %
Övriga aktieägare	5 291 370	96 008 889	86 294 118	40,2 %	33,6 %
Delsumma	26 142 124	312 305 473	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 142 124	314 305 473	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 360 415	97 760 198	6 081 507	26,6 %	43,9 %

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	26 142 124	1,0	26 142 124,00	37 %	6 %
B-aktier	314 305 473	0,1	31 430 547,30	45 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 708 926		70 198 804,20	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Sagax huvudsakliga risker är beskrivna nedan samt i årsredovisningen för 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 100 % av fastighetsvärdet per 31 mars 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, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Sagax efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån och banklån. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på www.sagax.se.

VALUTAEXPONERING

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 mars 2026, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 14 302 (13 968) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 32 % (33 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 31 mars motsvarade 1 euro 10,94 (10,85) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,46 (1,45) kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 10,69 (11,23) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,43 (1,51) kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

- Åta sig styrelseuppdrag i fastighetsbolag som huvudsakligen äger lager- och industrilokaler med undantag för bolag där Sagax är aktieägare och där styrelseuppdraget utförs inom ramen för Sagax verksamhet.
- Investera i bolag där Sagax är aktieägare.
- Investera i konkurrerande bolag med ett belopp överstigande 10 % av värdet på medarbetarens eller 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 31 mar	2025 31 mar
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	4 900	4 489
Övriga tillgångar	176	129
Summa tillgångar	5 076	4 619
Räntebärande skulder	3 345	2 936
Övriga skulder	423	396
Summa skulder	3 769	3 331
Nettoexponering	1 307	1 288

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdetförändring, mkr	-13 950	-6 975	-	6 975	13 950
Belåningsgrad, %	51	47	43	40	38

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	85	90	95	99	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,7	3,9	4,1	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdetförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 729/+1 872
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 135/+1 162
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 585/-2 585
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-376/+376

Känslighetsanalys per 31 mars 2026¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+58/-58	+49/-49	+49/-49
Hysesintäkter	+/-1 %	+55/-55	+46/-46	+46/-46
Fastighetskostnader	+/-1 %	-10/+10	-8/+8	-8/+8
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-15/+15	-12/+12	-12/+12
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-34/+34	-29/+29	-29/+29
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+237/-237	+199/-199	+1 430/-1 430
Ändrad hyresnivå vid kontraktstidens utgång 2026	+/-10 %	+52/-52	+44/-44	+44/-44

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-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,3	6,6	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0
Totalavkastning på fastigheter rullande 12 månader, %	7,6	7,4	6,8	7,5	4,0	9,3	15,3
Överskottsgrad, %	79	81	83	84	83	82	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	94	96	96	96	97	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	96	96	96	96	96
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 350	4 876	5 371	4 834	4 331	3 895	3 759
Antal fastigheter vid periodens utgång	1 050	989	1 043	983	903	751	673
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	6,3	6,4	6,7	6,4	5,7	5,9
Avkastning på eget kapital, %	12,7	8,5	9,6	13,5	0,0	8,4	36,6
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,5	2,5	2,3	1,9	1,7	1,4
Räntebindning inkl. derivat, år	2,8	3,4	2,3	2,9	2,8	3,2	4,0
Kapitalbindning, år	3,2	3,7	2,9	3,1	3,1	3,7	4,3
Soliditet, %	49	51	48	50	50	46	50
Belåningsgrad, %	43	41	44	42	41	45	42
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	6,0	5,3	5,7	5,1	4,9	6,5	5,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,0	5,3	5,8	5,4	5,2	7,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,6	4,6	5,0	5,7	7,1	6,5
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	4,6	5,6	5,5	6,5	8,1	12,7	9,4
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	174,00	210,60	197,60	226,20	277,40	236,50	305,00
Substansvärde (NAV), kr	135,30	125,30	130,32	125,23	110,90	106,61	97,92
Eget kapital, kr	117,54	108,22	112,88	107,92	95,05	91,33	83,93
Eget kapital efter utspädning, kr	117,54	108,21	112,88	107,91	95,01	91,20	83,84
Resultat, kr	3,88	2,41	11,22	14,78	-0,82	7,76	30,09
Resultat efter utspädning, kr	3,88	2,41	11,22	14,78	-0,82	7,75	30,04
Förvaltningsresultat, kr	2,85	2,92	12,38	11,95	11,17	9,71	8,01
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,85	2,92	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Kassaflöde, kr	2,07	2,38	9,89	9,85	9,95	8,69	6,59
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,07	2,38	9,89	9,85	9,94	8,68	6,58
Utdelning per aktie, kr (2025 föreslagen)	-	-	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	338,5	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	338,5	338,4	338,5	325,1	318,3	318,0
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,65	32,30	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	0,50	0,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2025 föreslagen)	-	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,2

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 33–34.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	1 344	1 307	5 378	5 415
Övriga intäkter	9	4	24	29
Driftskostnader	-141	-110	-380	-411
Underhållskostnader	-30	-33	-141	-138
Fastighetsskatt	-81	-73	-311	-319
Övriga fastighetskostnader	-32	-30	-128	-130
Driftnetto	1 068	1 064	4 442	4 446
Central administration	-51	-47	-188	-192
Resultat från joint venture och intresseföretag	305	287	1 009	1 027
– varav förvaltningsresultat	300	281	1 225	1 244
– varav värdeförändringar	103	84	-66	-47
– varav skatt	-98	-78	-138	-158
– varav övrigt	-	-	-11	-11
Finansiella intäkter	14	18	64	60
Finansiella kostnader	-289	-240	-1 025	-1 074
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-11	-9	-41	-43
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	1 036	1 073	4 261	4 224
– varav förvaltningsresultat	1 032	1 067	4 477	4 442
– varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 029	1 053	4 442	4 418
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	18	-	48	66
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	420	-67	164	651
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	-	-	16	16
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	127	-2	-4	125
Resultat före skatt	1 602	1 004	4 485	5 083
Uppskjuten skatt	-165	-47	-98	-216
Aktuell skatt	-57	-63	-307	-301
Periodens resultat	1 380	894	4 081	4 567
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 376	878	4 048	4 546
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4	15	32	21
Övrigt totalresultat				
Poster som har eller kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	548	-1 476	-1 669	354
Omklassificering omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-15	-	-	-15
Andel övrigt totalresultat för joint venture	4	-26	-39	-9
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-343	659	741	-261
Omklassificering omräkningseffekter säkringsredovisning	2	-	-	2
Skatt på poster som kan komma att återföras	6	19	16	3
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	203	-825	-952	76
Totalresultat för perioden	1 583	69	3 129	4 643
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 577	101	3 107	4 583
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6	-32	22	60
Resultat per A- och B-aktie, kr	3,88	2,41	11,22	12,69
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,88	2,41	11,22	12,69
Resultat per D-aktie, kr	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,5	338,4	338,4
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Förvaltningsfastigheter	69 647	64 040	67 978
Förvaltningsfastigheter till försäljning	102	–	305
Leasingavtal nyttjanderätt	656	535	583
Joint venture och intresseföretag	16 679	15 438	16 470
Uppskjutna skattefordringar	228	153	244
Räntebärande finansiella fordringar	526	246	436
Övriga anläggningstillgångar	380	85	93
Summa anläggningstillgångar	88 218	80 497	86 109
Börsnoterade instrument	2 192	624	1 644
Räntebärande kortfristiga fordringar	–	61	–
Övriga omsättningstillgångar	358	648	339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	692	588	397
Kassa och bank	20	127	16
Summa omsättningstillgångar	3 263	2 047	2 397
Summa tillgångar	91 481	82 545	88 506
Eget kapital	44 377	41 872	42 792
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	176	830	170
Långfristiga räntebärande skulder	32 013	28 583	31 493
Uppskjutna skatteskulder	4 466	4 184	4 286
Derivat	–	58	47
Långfristiga leasingkulder	600	487	537
Övriga långfristiga skulder	452	354	440
Summa långfristiga skulder	37 532	33 667	36 803
Företagscertifikat	3 445	1 380	3 550
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 298	3 641	3 603
Kortfristiga leasingkulder	56	48	46
Övriga kortfristiga skulder	845	787	673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	928	1 150	1 040
Summa kortfristiga skulder	9 572	7 005	8 912
Summa eget kapital och skulder	91 481	82 545	88 506

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	1 602	1 004	4 485	5 084
Betald skatt	-106	-53	-202	-256
Utdelning från joint venture och intresseföretag	130	111	549	569
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdetförändringar på finansiella instrument	-127	2	-12	-141
Värdetförändringar på fastigheter	-438	67	-212	-717
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-305	-287	-1 009	-1 028
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	15	21	61	55
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-3	4	-20	-27
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	768	870	3 641	3 539
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-37	163	128	-72
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-132	-310	-151	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	599	722	3 617	3 494
Förvärv av fastigheter	-564	-849	-4 733	-4 448
Avyttring av fastigheter	36	12	422	447
Investeringar i befintliga fastigheter	-120	-203	-978	-895
Förvärv av börsnoterade aktier	-477	-	-1 403	-1 880
Förvärv av finansiella instrument	-	-	-37	-37
Avyttring av finansiella instrument	15	65	416	365
Förvärv av övriga tillgångar	-	-	-24	-24
Investeringar i joint venture och intresseföretag	-2	-132	-778	-649
Förändring av lån till joint venture och intresseföretag	-84	-15	-196	-265
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-60	-2	-47	-105
Minskning av övriga anläggningstillgångar	21	7	59	73
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 235	-1 116	-7 299	-7 417
Nyemission av B-aktier	-	-	5	5
Utbetald utdelning till aktieägare	-63	-63	-1 437	-1 437
Incitamentsprogram	-	-	6	6
Upptagna lån	6 021	6 164	12 325	12 182
Amorterade lån	-5 311	-5 842	-6 838	-6 307
Minskning av övriga långfristiga skulder	-14	-25	-33	-22
Ökning av övriga långfristiga skulder	11	-	114	125
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-3	-	-731	-734
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	640	234	3 411	3 818
Periodens kassaflöde	4	-161	-270	-105
Kursdifferens i likvida medel	-	1	-	-1
Förändring av likvida medel	4	-160	-270	-106
Likvida medel vid periodens ingång	16	287	287	127
Likvida medel vid periodens utgång	20	127	16	21

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2024	817	9 935	1 568	28 621	40 941	862	41 803
Periodens resultat januari–mars 2025	–	–	–	878	878	15	894
Övrigt totalresultat januari–mars 2025	–	–	–777	–	–777	–47	–825
Totalresultat för perioden	–	–	–777	878	101	–32	69
Eget kapital 31 mars 2025	817	9 935	791	29 499	41 043	830	41 872
Periodens resultat april–december 2025	–	–	–	3 170	3 170	17	3 187
Övrigt totalresultat april–december 2025	–	–	–165	–	–165	37	–128
Totalresultat för perioden	–	–	–165	3 170	3 006	54	3 060
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	–	–	–	–	–	–714	–714
Övriga transaktioner	–	–	–	6	6	–714	–708
Eget kapital 31 december 2025	817	9 940	626	31 240	42 622	170	42 792
Periodens resultat januari–mars 2026	–	–	–	1 376	1 376	4	1 380
Övrigt totalresultat januari–mars 2026	–	–	201	–	201	2	203
Totalresultat för perioden	–	–	201	1 376	1 577	6	1 583
Eget kapital 31 mars 2026	817	9 940	827	32 617	44 201	176	44 377

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Nettoomsättning	33	31	142
Administrationskostnader	-42	-34	-136
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-9	-3	6
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	351
Resultat från andelar i joint venture	-	-	139
Finansiella intäkter	190	190	960
Finansiella kostnader	-223	-243	-1 050
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-41	-56	406
Bokslutsdispositioner	-	-	99
Skatter	-	-	-25
Periodens resultat	-41	-56	480

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Fordringar på koncernföretag	34 592	1 755	1 409
Övriga finansiella anläggningstillgångar	22 038	19 835	21 561
Summa anläggningstillgångar	56 632	21 592	22 972
Fordringar på koncernföretag	-	27 359	28 522
Övriga omsättningstillgångar	17	22	18
Kassa och bank	-	-	1
Summa omsättningstillgångar	17	27 381	28 541
Summa tillgångar	56 649	48 973	51 512
Bundet eget kapital	966	966	966
Fritt eget kapital	9 247	10 189	9 284
Eget kapital	10 214	11 155	10 251
Obeskattade reserver	-	11	-
Långfristiga räntebärande skulder	18 204	12 617	12 619
Skulder till koncernföretag	24 348	18 264	13 927
Uppskjutna skatteskulder	6	6	6
Summa långfristiga skulder	42 558	30 887	26 552
Kortfristiga räntebärande skulder	3 526	1 427	3 577
Skulder till koncernföretag	-	5 196	10 672
Övriga kortfristiga skulder	351	297	461
Summa kortfristiga skulder	3 877	6 920	14 710
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	56 649	48 973	51 512

Segmentinformation

Marknadssegment	Hyresintäkter		Drifnetto		Värdetförändringar fastigheter				Totalavkastning	
	2026	2025	2026	2025	Orealiserade		Realiserade		2026	2025
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	270	265	204	215	-18	8	-	-	186	224
Finland	411	450	314	355	314	-157	18	-	646	197
Frankrike	298	291	239	236	53	35	-	-	292	271
Benelux	201	173	177	155	34	22	-	-	211	177
Iberia	113	90	102	82	29	38	-	-	131	121
Tyskland	37	35	35	34	-6	-12	-	-	29	22
Danmark	15	3	14	2	15	-2	-	-	28	1
Ej fördelat	-	-	-17	-16	-	-	-	-	-17	-16
Totalt	1 344	1 307	1 068	1 064	420	-67	18	-	1 507	997

Marknadssegment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	31 mar	31 mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	15 308	15 217	45	108	-	-	-	-
Finland	18 753	18 414	40	49	90	-	-249	-1
Frankrike	15 188	13 930	14	19	64	170	-18	-11
Benelux	10 591	8 991	11	19	151	200	-	-
Iberia	7 079	5 649	10	8	149	423	-	-
Tyskland	2 005	1 724	-	1	-	56	-	-
Danmark	824	117	-	-	109	-	-	-
Totalt	69 749	64 040	120	203	564	849	-267	-12

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 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 de som tillämpades i årsredovisningen för 2025 och ska läsas tillsammans med denna.

Den 9 april 2024 utfärdade IASB[®] en ny standard, IFRS 18, som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden ska tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har 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 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.

NOT 3 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 16 april pressmeddelades att Sagax har justerat de finansiella målen. Följande finansiella mål har fastställts:

- 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.

Målen ersätter de finansiella mål som fastställdes 2013 och som löd:

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

Sagax utdelningspolicy är oförändrad.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 8 maj 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

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 maj 2026, klockan 11.00, CEST.

KALENDARIUM

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Delårsrapport januari – juni 2026 13 juli 2026
Delårsrapport januari – september 2026 22 oktober 2026

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

Juni 2026¹⁾

- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 juni 2026

September 2026¹⁾

- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 september 2026

December 2026¹⁾

- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 30 december 2026

Mars 2027¹⁾

- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 31 mars 2027

1) Avser av styrelsen föreslagna datum.

FÖR YTTRELLIGARE 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

Alternativa nyckeltal

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

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	1 380	894	4 081
Tillägg för omräkning till årsvärde	4 140	2 681	-
Justerat resultat efter skatt	5 520	3 575	4 081
Genomsnittligt eget kapital	43 584	41 838	42 297
Avkastning på eget kapital	12,7 %	8,5 %	9,6 %
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 376	878	4 048
Tillägg för omräkning till årsvärde	4 127	2 635	-
Justerat resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 503	3 513	4 048
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	43 411	40 992	41 781
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12,7 %	8,6 %	9,7 %
Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	1 032	1 067	4 477
Tillägg för omräkning till årsvärde	3 097	3 202	-
Finansiella kostnader	300	249	1 066
Tillägg för omräkning till årsvärde	899	747	-
Resultat före finansiella kostnader	5 328	5 264	5 543
Genomsnittliga totala tillgångar	89 994	83 294	86 275
Avkastning på totalt kapital	5,9 %	6,3 %	6,4 %
Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	5 041	4 690	5 153
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	5 350	4 876	5 371
Areamässig uthyrningsgrad	94 %	96 %	96 %
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	39 756	33 604	38 646
Totala tillgångar	91 481	82 545	88 506
Belåningsgrad	43 %	41 %	44 %
Direktavkastning			
Driftnetto	1 068	1 064	4 442
Återläggning av tomträttsavgäld	-10	-8	-37
Tillägg för omräkning till årsvärde	3 175	3 167	-
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	62	97	177
Valutaomräkning till balansdagkurs	83	-119	-137
Justerat driftnetto	4 379	4 200	4 444
Fastigheternas redovisade värde	69 749	64 040	68 283
Direktavkastning	6,3 %	6,6 %	6,5 %
EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	4 446	4 295	4 442
Central administration	-192	-191	-188
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	569	464	549
EBITDA	4 824	4 569	4 803

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	44 201	41 043	42 622
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	39 782	36 624	38 203
Antal aktier, 1 000 st	338 448	338 424	338 448
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 455	338 448
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	117,54	108,22	112,88
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	117,54	108,21	112,88
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	5 481	5 156	5 498
Hyresvärde	5 787	5 366	5 739
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	96 %	96 %
Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 464	4 283	4 517
Återläggning av tomträttsavgäld	-40	-33	-40
Justerat driftnetto	4 425	4 250	4 477
Fastigheternas redovisade värde	69 749	64 040	68 283
Framåtriktad direktavkastning	6,3 %	6,6 %	6,6 %
Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 464	4 283	4 517
Central administration	-192	-191	-188
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	569	464	549
Framåtriktad EBITDA	4 841	4 556	4 879
Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	1 380	894	4 081
Skatt	320	188	543
Värdeförändringar	-668	-14	-147
Förvaltningsresultat	1 032	1 067	4 477
- varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	3	15	35
- varav hänförligt till moderbolagets ägare	1 029	1 053	4 442
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	1 029	1 053	4 442
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Justerat förvaltningsresultat	966	990	4 189
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 452	338 449
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning innevarande period, kr	2,85	2,92	12,38
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning föregående period, kr	2,92	2,75	11,95
Årlig tillväxt, %	-2,4 %	6,4 %	3,6 %

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 418	4 355	4 442
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	4 166	4 103	4 189
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 460	338 449
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, kr	12,31	12,12	12,38
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, kr	12,12	11,15	11,95
Årlig tillväxt, %	1,5 %	8,8 %	3,6 %
Hyresintäkter i jämförbart bestånd			
Hyresintäkter	1 344	1 307	ET
Förvärvat och sålda fastigheter	-117	-38	ET
Valutajusterings ¹⁾	-	-49	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	1 227	1 221	ET
Kassaflöde per A- och B-aktie			
Resultat före skatt	1 602	1 004	4 485
Utdelningar från joint ventures och intresseföretag	130	111	549
Ej kassaflödespåverkande poster	-859	-193	-1 192
Betald skatt	-106	-53	-202
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Utdelningar till innehavare utan bestämmande inflytande	-3	-	-41
Kassaflöde	701	806	3 347
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	2,07	2,38	9,89
Nettoskuld			
Se sid 15.			
Nettoskuld enligt EMTN-program			
Räntebärande skulder	39 756	33 604	38 646
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ²⁾	-8 163	-8 381	-8 849
Börsnoterade aktier i omsättningsstillgångar	-1 896	-	-1 334
Likvida medel	-20	-127	-16
Nettoskuld enligt EMTN-program	29 676	25 096	28 447
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar			
Nettoskuld enligt EMTN-program	29 676	25 096	28 447
Totala tillgångar	91 481	82 545	88 506
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	32 %	30 %	32 %
Nettoskuld/EBITDA			
Nettoskuld	28 854	24 165	27 700
EBITDA rullande 12 månader	4 824	4 569	4 803
Nettoskuld/EBITDA	6,0 x	5,3 x	5,8 x
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA			
Nettoskuld	28 854	24 165	27 700
Framåtriktad EBITDA	4 841	4 556	4 879
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA	6,0 x	5,3 x	5,7 x
Nettoskuld/totala tillgångar			
Nettoskuld	28 854	24 165	27 700
Totala tillgångar	91 481	82 545	88 506
Nettoskuld/totala tillgångar	32 %	29 %	31 %

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Resultat per A- och B-aktie³⁾			
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	1 376	878	4 048
Utdelning hänförlig till D-aktier	-63	-63	-253
Justerat resultat efter skatt	1 313	815	3 796
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,88	2,41	11,22
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	1 032	1 067	4 477
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-300	-281	-1 225
Utdelning från joint venture och intresseföretag	130	111	549
Finansiella kostnader inkl. leasing	300	249	1 066
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	1 162	1 146	4 867
Räntetäckningsgrad	3,9 x	4,6 x	4,6 x
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program			
Förvaltningsresultat	1 032	1 067	4 477
Finansnetto	286	231	1 002
Förvaltningsresultat före finansnetto	1 318	1 298	5 479
Räntetäckningsgrad	4,6 x	5,6 x	5,5 x
Soliditet			
Eget kapital	44 377	41 872	42 792
Totala tillgångar	91 481	82 545	88 506
Soliditet	49 %	51 %	48 %
Substansvärde (NAV)			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	44 201	41 043	42 622
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	-1	58	47
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 367	4 078	4 178
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 644	1 648	1 680
Substansvärde (NAV)	45 792	42 408	44 107
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	135,30	125,30	130,32
Säkerställda skulder/totala tillgångar			
Säkerställda skulder	6 891	5 170	8 169
Totala tillgångar	91 481	82 545	88 506
Säkerställda skulder/totala tillgångar	8 %	6 %	9 %
Totalavkastning på fastigheter rullande 12 månader			
Justerat driftnetto	4 614	4 357	4 444
Orealiserad värdeförändring	651	344	164
Summa	5 265	4 701	4 608
Fastigheternas redovisade värde	69 749	64 040	68 283
Orealiserad värdeförändring	-651	-344	-164
Summa	69 098	63 696	68 119
Totalavkastning på fastigheter	7,6 %	7,4 %	6,8 %
Överskottsgrad			
Driftnetto	1 068	1 064	4 442
Hyresintäkter	1 344	1 307	5 378
Överskottsgrad	79 %	81 %	83 %

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

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

3) IFRS-nyckeltal.

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 aktieägares kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens förvaltningsresultat, omräknat till 12 månader, efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto med återläggning av tomträttsavgälder, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra 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 framåtriktad Nettoskuld/EBITDA, åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat, inklusive resultat från intresseföretag och joint venture, exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för perioden reducerat med utdelning till D-aktier, dividerat med vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Ett mått för att åskådliggöra risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet, minskat med betald skatt samt ökat med erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier för perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, 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 får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture och intresseföretag, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (inklusive leasingkostnader).	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder. 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 realiserad värdeförändring på fastigheter under de senaste 12 månaderna, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för realiserade värdeförändringar under de senaste 12 månaderna.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna.
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 kategorien 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 31 mars 2026 uppgick till 5 350 000 kvadratmeter fördelat på 1 050 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