

ÅRSREDOVISNING 2025

AB | SAGAX

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





Innehåll

Året i korthet	3	Finansiella rapporter	73
Sagax i korthet	4	Rapport över koncernens totalresultat	74
VD har ordet	6	Kommentarer till koncernens totalresultat	75
		Rapport över koncernens finansiella ställning	76
Förvaltningsberättelse	8	Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	77
Affärsidé, mål och strategier	9	Rapport över kassaflöde, koncernen	78
Sagax utveckling	11	Förändringar av eget kapital, koncernen	79
Marknadsöversikt	12	Moderbolagets resultaträkning	80
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	17	Moderbolagets balansräkning	81
Marknadssegment Sverige	24	Rapport över kassaflöde, moderbolaget	82
Marknadssegment Finland	26	Förändringar av eget kapital, moderbolaget	83
Marknadssegment Frankrike	28	Redovisningsprinciper och noter	84
Marknadssegment Benelux	30	Förslag till vinstdisposition (not 34)	117
Marknadssegment Spanien	32	Revisionsberättelse	120
Marknadssegment Tyskland	34		
Marknadssegment Danmark	35	Hållbarhetsrapport	124
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	36	Allmänna upplysningar	125
Finansiering	39	Miljömässig hållbarhet	133
Joint venture och intresseföretag	44	Social hållbarhet	141
Aktuell intjäningsförmåga	48	Ansvarsfullt företagande	143
Risker och riskhantering	50	Global Reporting Initiative	144
Aktien och ägarna	54	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	146
Organisation och medarbetare	58		
Flerårsöversikt	60	Övrigt	147
		Fastighetsförteckning	148
Bolagsstyrningsrapport	63	Alternativa nyckeltal	174
Bolagsstyrningsrapport	64	Definitioner	176
Styrelse	70	Kalendarium	178
Företagsledning	72		
Revisor	72		

Årsredovisningen för AB Sagax (publ) 556520-0028 utgörs av förvaltningsberättelsen, bolagsstyrningsrapporten och de finansiella rapporterna på sidorna 8–119. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 124–145.

Året i korthet

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 3 % till 4 442 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 4 % till 12,38 kronor.

HYRESINTÄKTERNA ÖKADE MED 8 %

Hysesintäkterna ökade med 8 % till 5 378 (4 994) miljoner kronor. Hysesintäkterna påverkades positivt främst till följd av fastighetsförvärv och indexuppräknning av hyror.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED 3 %

Förvaltningsresultatet ökade med 3 % till 4 477 (4 326) miljoner kronor varav 1 225 (1 108) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 442 (4 296) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 4 % till 12,38 (11,95) kronor.

OMVÄRDERING AV FASTIGHETER

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 171 (558) miljoner kronor. Marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 68 283 (65 874) miljoner kronor vid årsskiftet motsvarande en direktavkastning om 6,5 % (6,6 %).

OMVÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Omvärdering av finansiella instrument uppgick till -13 (1 104) miljoner kronor varav -25 (-81) miljoner kronor avsåg värdeförändringar från joint venture och intresseföretag. Värdeförändring av börsnoterade instrument uppgick till -30 (1 185) miljoner kronor. Föregående år ingick realiserade omvärderingar av börsnoterade instrument om 1 185 miljoner kronor utan motsvarighet i år. Värdeförändring hänförligt till räntederivat uppgick till -4 (-147) miljoner kronor varav -25 (-81) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 21 (61) miljoner kronor.

ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat efter skatt uppgick till 4 081 (5 274) miljoner kronor varav 4 048 (5 255) miljoner kronor är hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande 11,22 (14,78) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

INVESTERINGAR

Under året investerade Sagax 5 272 (6 683) miljoner kronor netto i fastigheter, varav 4 294 (5 554) miljoner kronor avsåg förvärv och 978 (1 129) miljoner kronor avsåg investeringar i befintliga fastigheter. Utöver investeringarna i fastigheter investerade Sagax 1 403 miljoner kronor i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam.

KASSAFLÖDET ÖKADE MED 2 %

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade med 2 % till 3 641 (3 586) miljoner kronor motsvarande 9,89 (9,85) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 3,70 (3,50) kronor. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningsförslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

Nyckeltal i urval

	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Förändring jämfört med föregående år, %	4	7	15	21	21
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	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	5,8	5,4	5,2	7,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,0	5,7	7,1	6,5
Belåningsgrad vid årets utgång, %	44	42	41	45	42
Fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång, mkr	68 283	65 874	57 061	52 682	46 067
Fastigheternas direktavkastning, %	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0
Avkastning på eget kapital, %	9,6	13,5	0,0	8,4	36,6

Definitioner av nyckeltal framgår av sidorna 176–177.

Sagax i korthet

Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Fastighetsinnehavet per 31 december 2025 värderades till 68,3 miljarder kronor fördelat på 1 043 fastigheter. Sagax är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 31 december 2025 omfattade fastighetsbeståndet 1 043 (983) fastigheter med en uthyrningsbar area om 5 371 000 (4 834 000) kvadrater. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Finland, Frankrike, Benelux (Nederländerna och Belgien), Spanien, Tyskland och Danmark.

De tre största segmenten var Sverige, Frankrike och Finland som motsvarade totalt 71 % (75 %) av marknadsvärdet och 73 % (77 %) av hyresvärdet. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 739 (5 553) miljoner kronor respektive 5 498 (5 323) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

HYRESAVTALSSTRUKTUR

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid årets utgång på 2 697 (2 557) hyresavtal med 1 466 (1 407) hyresgäster. 2 692 (2 550) hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 93 % (91 %) av Sagax kontrakterade årshyra. Inget (inget) hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens hyresintäkter.

73 % (70 %) av koncernens årshyra vid årets utgång utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mindre än 1 % av koncernens årshyra, 11 % (11 %) av Sagax årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för 1–2 % av koncernens årshyra och 16 % (19 %) av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mer än 2 % av koncernens årshyra.

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 % (14 %) av hyresintäkterna.

FINANSIERING

De räntebärande skulderna uppgick till 38 646 (35 134) miljoner kronor med en genomsnittlig ränta om 2,5 % (2,3 %) vid årets slut. Belånings-

graden uppgick till 44 % (42 %) och räntetäckningsgraden till 4,6 (5,0) gånger, se utvecklingen i diagrammet nedan. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,3 (2,9) respektive 2,9 (3,1) år.

Sagax finansiella kostnader uppgick till 1 066 (948) miljoner kronor motsvarande 48 % (47 %) av bolagets sammanlagda kostnader exklusive värdetförändringar och skatt.

JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

I tillägg till helägda fastigheter investerar Sagax även i indirekta fastighetsinvesteringar genom joint venture och intresseföretag. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 16 470 (15 170) miljoner kronor varav 95 % bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

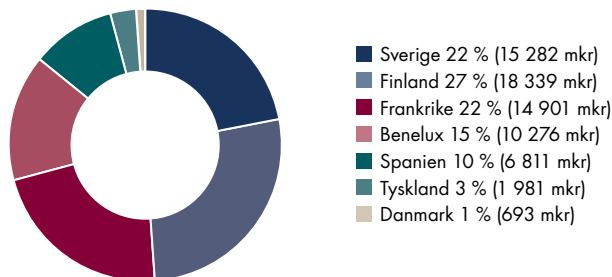
Under året bidrog dessa investeringar med sammanlagt 1 225 (1 108) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 549 (477) miljoner kronor till kassaflödet.

AKTIERNA

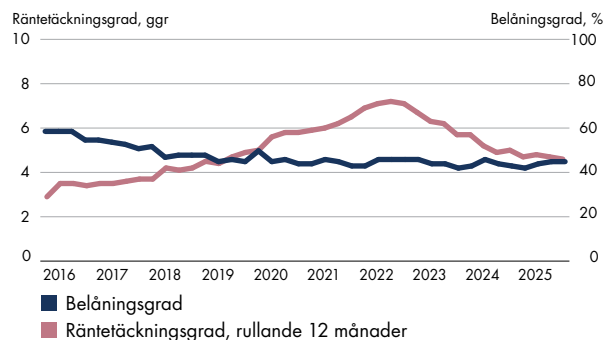
Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie av A, B och D. Alla aktieslagen är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget hade vid årets utgång 29 295 (26 480) aktieägare. Sagax börsvärde uppgick till 71 103 (80 428) miljoner kronor per 31 december 2025. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 12,38 (11,95) kronor, vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 16,0 (18,9) gånger.

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 112,88 (107,91) kronor vid årets slut. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 130,32 (125,23) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 197,60 (226,20) kronor, motsvarande 175 % (210 %) av eget kapital per A- och B-aktie och 152 % (181 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

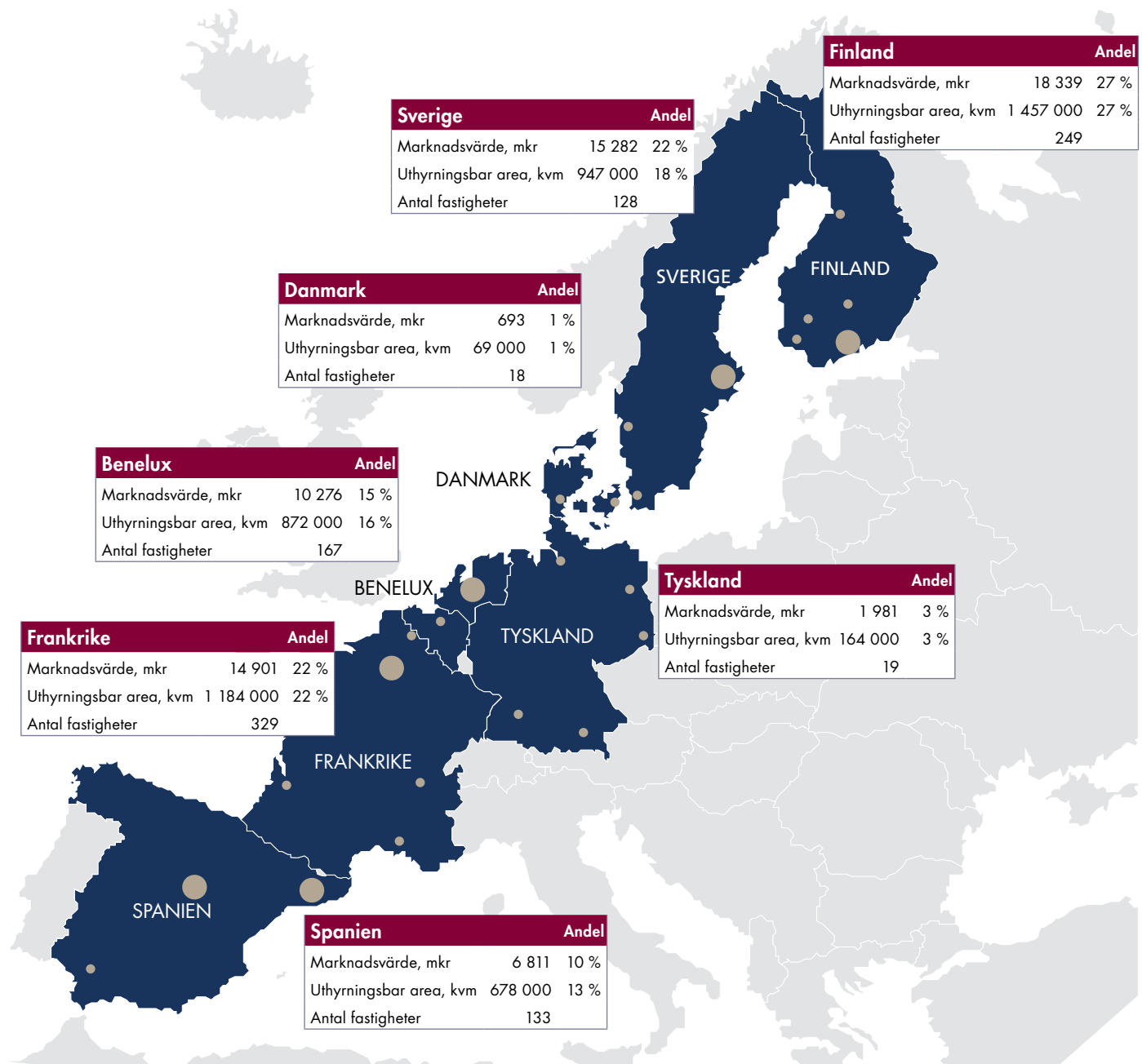
Fastigheternas marknadsvärde



Belånings- och räntetäckningsgrad



SAGAX MARKNADSSEGMENT I SAMMANDRAG



Till Sagax aktieägare

Sagax investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar dem med ett långsiktigt perspektiv. Bolaget är sedan många år fokuserat på ett avgränsat segment av fastighetsmarknaden – fastigheter för lager och lätt industri – som historiskt kännetecknats av begränsad hyrespotential men hög stabilitet. I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag i syfte att nå marknader där bolaget saknar egen närvaro men som bedömts vara attraktiva ur ett aktieägarperspektiv. Bolaget har byggts upp från grunden och verksamheten har kännetecknats av god lönsamhet och positivt kassaflöde. Såväl styrelse som personal är aktieägare i Sagax. Sagax har inga visioner eller andra mål än att skapa en god riskjusterad avkastning åt aktieägarna och att säkerställa att bolagets kreditgivare inte utsätts för högre risk än vad som utlovats.

För Sagax är förvaltningsresultat och kassaflöde inte en följd av strategin – det är strategin.

VERKSAMHETEN 2025

Under 2025 ökade hyresintäkterna med 8 % och driftnettot med 6 %. I jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 1,8 % exklusive valuta-effekter. Den marginella ökningen förklaras av redan höga uthyrningsgrader i kombination med låg indexering. På Sagax marknader, viktade efter fastighetsportföljens sammansättning, uppgick inflationen till 0,9 %. Den reala hyrestillväxten var således positiv, om än marginell. Överskottsgraden var fortsatt hög och uppgick till 83 %.

Sagax redovisade en marginell förändring av nettouthyrningen (–0,2 % av bolagets hyresvärde). Uthyrningsgraderna var fortsatt höga och uppgick till mellan 94 och 100 % i samtliga marknadssegment, med ett genomsnitt om 96 %. Efterfrågan på Sagax lokaler var generellt stabil, med en viss förstärkning mot slutet av året. Bolagets uthyrningskapacitet var fortsatt god; årets inflyttningar motsvarade ett hyresvärde om 207 miljoner kronor, eller 3,6 % av bolagets totala hyresvärde.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 188 miljoner kronor, motsvarande 3,5 % av hyresintäkterna, vilket är något lägre än föregående år. Förvaltningsresultatet från joint venture och intresseföretag ökade med 11 %.

Förvaltningsresultatet för 2025 uppgick till 4 442 miljoner kronor, motsvarande 12,38 kronor per A- och B-aktie, en ökning med 4 % jämfört med föregående år. Det är det högsta förvaltningsresultatet i bolagets historia, trots låg indexuppräknings och refinansiering av obligationslån till högre räntenivåer än tidigare. Därutöver medförde en starkare krona en negativ effekt på förvaltningsresultatet om –80 miljoner kronor till följd av att cirka 80 % av Sagax hyresintäkter är i euro.

FINANSIELLA MÅL

Sagax har under lång tid haft två finansiella mål: att avkastningen på eget kapital ska uppgå till lägst 15 % per år över en femårsperiod och att förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år.

Avkastningen på eget kapital har i genomsnitt uppgått till 14 % per år under de senaste fem åren. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ökade med 4 % under 2025, vilket innebär att det har ökat med i genomsnitt 15 % per år under den senaste femårsperioden. I absoluta tal motsvarar detta att förvaltningsresultatet har ökat med 2 053 miljoner kronor sedan 2020, vilket innebär en uppgång om 86 %.

De finansiella målen fastställdes 2013 och har varit oförändrade sedan dess. För att sätta dem i perspektiv rapporterade Sagax ett förvaltningsresultat om 521 miljoner kronor för 2013, motsvarande 12 % av det förvaltningsresultat som prognostiseras för 2026. Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2013 till 60 %, att jämföra med 44 % i dag. Fastighetsportföljen uppgick då till 10,8 miljarder kronor, vilket är mindre än vad Sagax har investerat under de senaste två åren.

Om prognosen för förvaltningsresultatet 2026 infrias innebär det att Sagax sedan målen fastställdes uppnått en genomsnittlig årlig tillväxttakt (CAGR) om 18,6 %. Sedan 2013 har bolaget nått målet om minst 15 % ökning av förvaltningsresultatet per aktie under 10 av de 12 åren.

Marknadsdynamiken har förändrats avsevärt under de senaste 12 åren. Marknaden har professionaliserats och ägandet inom Sagax marknadssegment har konsoliderats. Avkastningskraven och riskpremierna har sjunkit. Samtidigt har bolagets riskprofil förändrats i grunden.

Till följd av att bolaget under lång tid har uppnått sina finansiella mål är Sagax 2026 ett väsentligt större företag med en mer konservativ kapitalstruktur än när målen fastställdes. För att ge aktieägarna en tydligare bild av vad bolaget bedömer vara möjligt att uppnå under de närmaste åren är det därför lämpligt att nu justera målen.

Bolaget är väl medvetet om att den geopolitiska och makroekonomiska osäkerheten för närvarande är exceptionellt hög, vilket gör det svårare än vanligt att bedöma utvecklingen på medellång sikt och därmed att fastställa finansiella mål. Trots det anser bolaget att aktieägarna är betjänta av att känna till vilka mål Sagax avser att arbeta mot.

För perioden 2026–2030 bedöms bolaget, givet rådande förutsättningar och det vi känner till, kunna uppnå en avkastning på eget kapital om 12 % per år. Vidare bedöms Sagax ha förutsättningar att öka förvaltningsresultatet per A- och B-aktie med 5–10 % per år under samma period. Intervallat innebär att tillväxten kan variera mellan enskilda år, men att utfallen förväntas ligga inom spannet. Mot ovanstående bakgrund har följande finansiella mål 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.

FINANSIELL STÄLLNING

Vid utgången av 2025 var Sagax finansiella ställning god och samtliga av styrelsens riskbegränsningar uppfyllda. Belåningsgraden uppgick till 44 % (mål: högst 50), räntetäckningsgraden till 4,6 gånger (mål: lägst 3,0) och nettoskulden i förhållande till EBITDA till 5,8 gånger (mål: högst 8,0).

De räntebärande skulderna uppgick till 38 646 miljoner kronor, en ökning med 3 512 miljoner kronor under året, huvudsakligen till följd av investeringar om 7 299 miljoner kronor. Valutakursförändringar påverkade skulderna med –1 975 miljoner kronor till följd av att den svenska kronan stärktes mot euron. Eftersom 92 % av skulderna är i euro påverkas skuldsättning och belåningsgrad av valutakursrörelser: en starkare krona minskar skulden i kronor och en svagare ökar den.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 641 miljoner kronor. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 27 700 miljoner kronor och nettoskulden i förhållande till

EBITDA var i princip oförändrad (5,8 gånger). Likviditeten var fortsatt god. Per 31 december 2025 uppgick outnyttjade kreditfaciliteter till 6 480 miljoner kronor efter avdrag för back-up-faciliteter för certifikatprogram. Samtliga skulder som förfaller till betalning under 2026 återbetalades i februari 2026.

Moody's bekräftade under 2025 Sagax rating om Baa2 med "stable outlook". Bolaget bedömer att nyckeltalen förblir stabila och att ratingen kvarstår oförändrad under 2026.

OPERATIONELL RISK

Bolagets operationella riskprofil fortsatte att utvecklas positivt under 2025. Under de senaste fem åren har antalet hyresavtal stigit från 1 813 till 2 697, motsvarande en ökning med 49 %.

Vid utgången av 2025 var 93 % av kontrakterad årshyra hänförlig till 2 692 hyresavtal där hyresvärdet för varje enskilt avtal understeg 1 % av bolagets årshyra. Inget hyresavtal översteg 2 % av den sammanlagda årshyran. Intäktsdiversifieringen har därmed stärkts och enskilda hyresavtal får en allt mindre påverkan på Sagax resultat och ställning.

Vid årets utgång omfattade Sagax fastighetsportfölj drygt 5 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar area och fler än 1 000 fastigheter, vilket innebär att exponeringen mot enskilda fastigheter är relativt begränsad. En framgångsrik investeringsverksamhet kommer att bidra till fortsatt diversifiering.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Bolaget driver kontinuerligt två parallella affärsprocesser: förvaltningsverksamhet och investeringsverksamhet. Förvaltningsverksamheten har behandlats ovan, men det är viktigt att understryka att en kompetent och framgångsrik förvaltning är en grundläggande förutsättning för en lönsam investeringsverksamhet. Brister i förvaltningen kan inte kompenseras genom ökad investeringsaktivitet.

Aktieägarna har valt att låta två tredjedelar av förvaltningsresultatet samt värdeförändringar kvarstå i bolaget för att möjliggöra nya investeringar. Investeringsverksamheten är därmed central för Sagax långsiktiga värdeskapande.

Under 2025 genomfördes 28 investeringar om totalt 4,7 miljarder kronor, i genomsnitt ett förvärv varannan vecka. Under de senaste två åren har 12,5 miljarder kronor investerats i fastighetsportföljen.

Därutöver investerade Sagax 1,4 miljarder kronor i det belgiska fastighetsbolaget Retail Estates, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam. Retail Estates fokuserar på så kallade Retail parks i Nederländerna och Belgien. Bolaget äger och förvaltar mer än 1,2 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar area omfattande fler än 1 000 lokaler. Uthyrningsgraden uppgick till 98 % vid årsskiftet, i nivå med de senaste 15 åren. Fastighetsportföljen har ett marknadsvärde om 2,1 miljarder euro med en direktavkastning om 6,6 %. Bolaget har mer än fördubblat fastighetsportföljen under de senaste tio åren och avser att fortsätta expandera, bland annat i Frankrike. Bolaget bedöms ha goda förutsättningar att fortsätta utvecklas positivt och skapa värde. Per årsskiftet uppgick Sagax ägarandel till 12,9 %, vilket gjorde Sagax till bolagets största aktieägare. Därefter har ägarandelen ökat till 16,9 %.

PROGNOS FÖR 2026

Prognosen för förvaltningsresultatet 2026, som publicerades i bokslutskommunikén för 2025, uppgår till 4 500 miljoner kronor, baserat på verksamheten, räntenivåer och valutakurser vid avgivandet av prognosen. Prognosen innebär en marginell ökning jämfört med utfallet för 2025.

För att underlätta aktieägarnas tolkning av resultatutvecklingen kan följande resultat effekter särskilt framhållas (samtliga resultat effekter är angivna i förhållande till utfallet 2025):

Förvärv: Helårseffekten av de förvärv som genomfördes under 2025 och de förvärv som pressmeddelats före den 9 februari 2026, då ovanstående prognos publicerades, samt utdelning på innehavet i Retail Estates bedöms sammantaget bidra med cirka 230 miljoner kronor i förvaltningsresultat.

Indexering av hyror: Till följd av låg inflation är effekten av hyresindexering begränsad under 2026. Indexeringen beräknas bidra med cirka 60 miljoner kronor, motsvarande 1 % av hyresintäkterna.

Tillkommande vakanser i Finland: Resultatet för 2026 belastas med cirka 120 miljoner kronor till följd av ökade vakanser i Finland. Den enskilt största vakansen avser en fastighet i Uleåborg som motsvarar cirka 80 miljoner kronor i hyresvärde. Vakansen uppstod efter att en hyresgäst lämnat fastigheten efter mer än 20 år. Fastigheten omfattar stora markområden och har god elförsörjningskapacitet, vilket gör den väl lämpad för datacenterverksamhet. Sagax avser att i samarbete med en specialiserad partner genomföra en omfattande ombyggnation för detta ändamål. Projektet innebär att fastigheten inte förväntas generera intäkter under 2026. Återstående vakanser i Finland är huvudsakligen belägna i Helsingfors samt i universitetsstäder. Dessa bedöms vara av mer traditionell karaktär och hanteras inom ramen för ordinarie uthyrningsarbete. Även om lokalerna förväntas hyras ut på nytt bedöms resultat effekten under 2026 att bli begränsad, då tillträden sannolikt sker sent under året eller under 2027.

Tillkommande vakanser i Sverige: Resultatet belastas även av cirka 50 miljoner kronor i vakanser i Sverige, huvudsakligen hänförliga till Sättra i Stockholms stad och Jordbro söder om Stockholm. Lokalerna bedöms vara attraktiva. I likhet med vakanserna i Helsingfors väntas dock resultat effekten under 2026 bli marginell, då tillträden bedöms ske sent under året eller under 2027.

Valutaeffekter: Bolaget räknar slutligen med en negativ resultat effekt om cirka 90 miljoner kronor till följd av att den funktionella valutan, svenska kronor, förväntas vara starkare mot euron under 2026 jämfört med 2025.

Sammantaget innebär ovanstående att den underliggande verksamheten utvecklas stabilt, men att resultatnivån för 2026 dämpas av en tillfälligt förhöjd vakansnivå. Det bör understrykas att de tillkommande vakanserna saknar inbördes koppling. Vakanserna i den svenska verksamheten är oberoende av utvecklingen i Finland, och avflyttningen i Uleåborg har inget samband med den tillkommande vakansen i Helsingfors. Händelserna sammanfaller i tiden men är separata och icke-korrelerade.

Situationen medför en period av hög arbetsbelastning för förvaltningsorganisationen. Sagax har dock en väl dimensionerad organisation med tillräckliga resurser och kompetens för att driva uthyrningsarbetet på ett strukturerat sätt.

TACK

Bolagets goda resultatutveckling och utgångsläge inför framtiden är resultatet av många utomordentliga insatser från duktiga och hängivna kolleger. Jag vill därför å styrelsens och aktieägarnas vägnar framföra ett varmt tack till alla Sagax medarbetare.

Tack för ert förtroende.

Stockholm i april 2026

David Mindus

Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Affärsidé, mål och strategier	9
Sagax utveckling	11
Marknadsöversikt	12
Sagax fastighetsbestånd i sammandrag	17
Marknadssegment Sverige	24
Marknadssegment Finland	26
Marknadssegment Frankrike	28
Marknadssegment Benelux	30
Marknadssegment Spanien	32
Marknadssegment Tyskland	34
Marknadssegment Danmark	35
Fastighetsbeståndets marknadsvärde	36
Finansiering	39
Joint venture och intresseföretag	44
Aktuell intjäningsförmåga	48
Risker och riskhantering	50
Aktien och ägarna	54
Organisation och medarbetare	58
Flerårsöversikt	60

Affärsidé, mål och strategier

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter i regioner med stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv samt fokuserar på att uppnå hög löpande direktavkastning och starka kassaflöden. Bolaget eftersträvar långa kundrelationer med välrenommerade och kreditvärldiga hyresgäster.

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 hade 2025 följande finansiella mål:

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

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

Finansiella mål

	Utfall 2025	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	10 %	14 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	4 %	15 %

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.

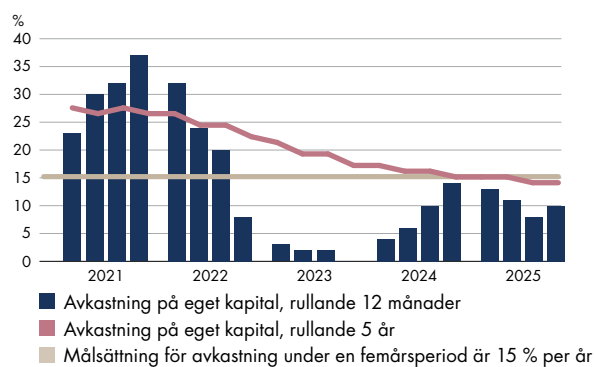
I tillägg till helägda fastigheter investerar Sagax även indirekt i fastigheter genom joint venture och intresseföretag. Detta möjliggör investeringar i marknader som Sagax inte kan nå framgångsrikt på egen hand. De indirekta investeringarna gör det möjligt för Sagax att samarbeta med specialiserade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

Finansieringsstrategi

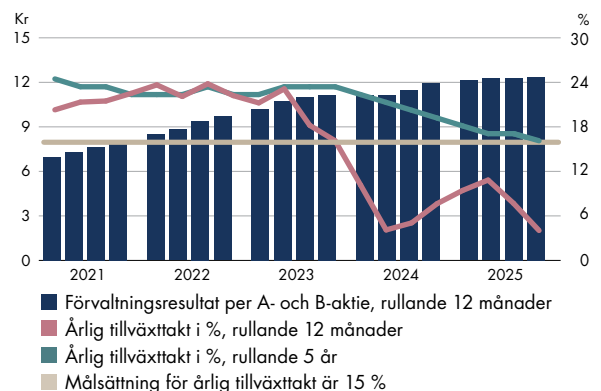
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Diagrammet på nästa sida 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.

Avkastning på eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

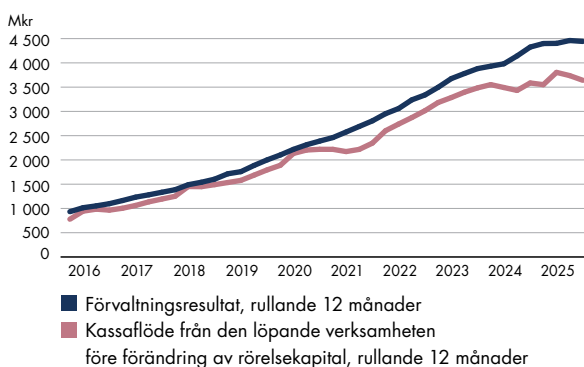
Förvaltningsstrategi

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 lokal-anpassningskostnader.

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

Förvaltningsresultat och kassaflöde



HÅLLBARHETSARBETE

Sagax hållbarhetsarbete är en naturlig del i verksamheten och bidrar till att kunna uppnå företagets övergripande mål. För att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv.

Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte och har således inte föreskrivit något annat syfte i bolagsordningen än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, se 3 kap. 3 § ABL. Sagax uppfattning är att vinstsyftet inte står i konflikt med hållbart företagande: Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett anständigt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.

Hållbarhetsarbetet inkluderar bland annat att minska klimatpåverkan genom minskad energianvändning i fastighetsbeståndet, miljöcertifieringar och investeringar i solceller.

Bolagets utveckling är beroende av kompetenta och engagerade medarbetare. Sagax strävar efter att erbjuda attraktiva arbetsvillkor och god arbetsmiljö, har ett incitamentsprogram för samtliga medarbetare samt uppmuntrar medarbetarnas kompetensutveckling.

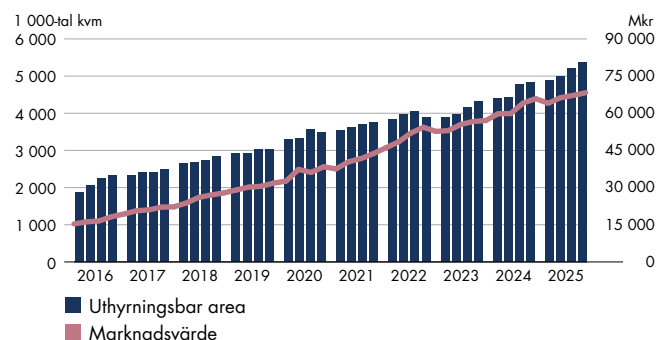
Sagax arbetar för att motverka korruption. Bolaget har en visseblåsarfunktion som är tillgänglig på bolagets hemsida och en uppförandekod för leverantörer.

Sagax redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards 2021. Sagax följer Global Compacts tio principer och har identifierat vilka av FN:s globala mål som är relevanta för Sagax och där bolaget kan påverka genom sitt hållbarhetsarbete. Sagax mål om minskning av koldioxidutsläppen har validerats och godkänts av Science Based Targets initiative.

Sagax har genomfört en analys av klimatrisker i fastighetsbeståndet och rapporterar med utgångspunkt i ramverket Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Sagax följer utvecklingen av EU:s nya hållbarhetsdirektiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och dess påverkan på Sagax hållbarhetsrapportering. I enlighet med 6 kap. 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport som återfinns på sidorna 124–145.

Fastigheternas marknadsvärde och area



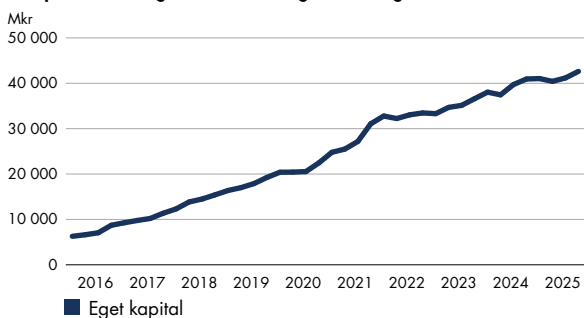
Sagax utveckling

Sagax B-aktie under perioden 2016–2025

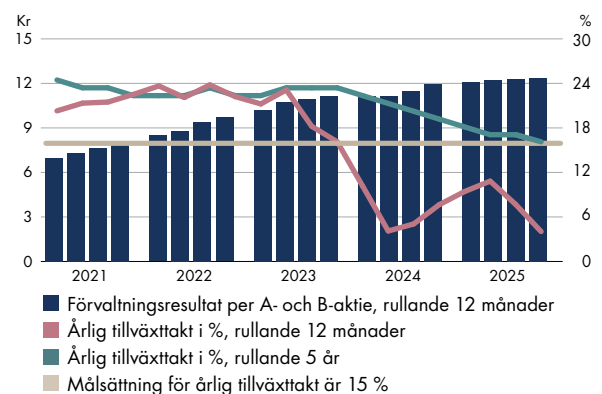


2016	2017	2018	2019	2020
2,8 miljarder kronor nettoinvesterade. Totalt 3,7 miljarder kronor investerade, varav hälften i Finland. De första fastigheterna i Nederländerna förvärvades. Stamaktier av serie D emitterades för första gången.	1,7 miljarder kronor nettoinvesterade. 80 % av investeringarna skedde utomlands. Belämningsgraden sjönk till 50 %. Bolaget åsattes en rating om Ba1 med "positive outlook" av Moody's Investors Service, ett steg under Investment Grade.	3,4 miljarder kronor nettoinvesterade. Moody's Investors Service höjde Sagax rating till Baa3 med "stable outlook". Sagax gav ut sitt första obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden inom ramen för ett nytt EMTN-program.	Förvaltningsresultatet uppgick till 2,0 miljarder kronor. 2,1 miljarder kronor nettoinvesterade, varav 2,8 miljarder kronor avsåg fastighetsförvärv. 97 % av förvärven skedde utomlands. Sagax öppnade kontor och gjorde de första fastighetsförvärven i Spanien.	Förvaltningsresultatet uppgick till 2,4 miljarder kronor. Sagax installerade 13 solcellsanläggningar och miljöcertifierade 8 fastigheter. Ett nytt joint venture tillsammans med NP3 Fastigheter AB etablerades.
2021	2022	2023	2024	2025
Förvaltningsresultatet ökade 17 % och uppgick till 2,8 miljarder kronor. Sagax emitterade sammanlagt obligationslån om 1 000 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden inom ramen för EMTN-programmet.	Förvaltningsresultatet uppgick till 3,3 miljarder kronor. Sagax öppnade kontor i Tyskland. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 9,4 miljarder kronor. Sagax har 35 solcellsanläggningar som under 2022 producerade 8,3 GWh.	Förvaltningsresultatet uppgick till 3,9 miljarder kronor och 5,9 miljarder kronor nettoinvesterade. Moody's Investors Service höjde Sagax rating till Baa2 med "stable outlook". Två riktade nyemissioner som tillförde Sagax 4,2 miljarder kronor genomfördes.	Förvaltningsresultatet ökade 11 % och uppgick till 4,3 miljarder kronor. 6,7 miljarder kronor nettoinvesterade varav 3,8 miljarder kronor i Frankrike. Sagax emitterade ett grönt obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden inom ramen för EMTN-programmet.	Hysesintäkterna ökade 8 % och uppgick till 5,4 miljarder kronor. 1,4 miljarder kronor investerade i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam. Sagax öppnade kontor i Danmark. Sagax har 98 solcellsanläggningar som under 2025 producerade 24,5 GWh.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Marknadsöversikt

Större regioner har som regel högre ekonomisk, befolknings- och sysselsättningstillväxt än mindre regioner. De har även mer utvecklade ekonomier med ett mer diversifierat näringsliv vilket medför lägre risk för långvariga vakanser i fastighetsbeståndet.

BAKGRUND

Sagax har idag verksamheter i Sverige, Finland, Frankrike, Benelux (Nederländerna och Belgien), Spanien, Tyskland och Danmark. Verksamheterna i Sverige och utomlands bidrar till både tillväxt och minskad specifik risk genom ökad diversifiering. Sagax verksamheter är huvudsakligen koncentrerade till större regioner såsom Stockholm, Helsingfors, Paris, Madrid, Barcelona, Eindhoven samt Randstad-området, den sammanvuxna storstadsregionen i centrala Nederländerna omfattande Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht. Dessa regioner kännetecknas av stabil befolkningstillväxt samt ett diversifierat näringsliv.

Som fastighetsbolag exponeras Sagax mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Bolaget har hög ekonomisk uthyrningsgrad, 96 %, samt jämna avtalsförfall vilket innebär att exponeringen mot förändringar på hyresmarknaden är balanserad den närmaste framtiden. Den största exponeringen mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm, Paris och Helsingfors, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Sagax exponeras även mot investeringsmarknaden vid förvärv och avyttringar av fastigheter. Marknaden för fastighetsinvesteringar påverkas i stor utsträckning av förutsättningarna på kreditmarknaden och de allmänna konjunkturutsikterna.

STARKA FUNDAMENTA I SAGAX REGIONER

Sagax investerar i mogna marknader med hög bruttoregionalprodukt (BRP) per capita. Generellt har större regioner uppvisat en högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. Större regioner har mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av

kultur, handel och utbildning. Det finns även ett samband som visar att större regioner (mätt som BRP) är rikare (mätt som BRP per capita), se diagram på nästkommande sida. Majoriteten av de regioner som Sagax investerar i har en högre BRP per capita än genomsnittet inom EU. Sedan år 2000 har BRP-tillväxten i dessa regioner varit högre än snittet för EU.

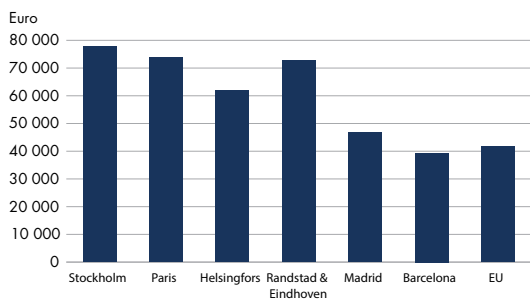
En viktig faktor för en regions tillväxt är befolkningens utbildningsnivå. Tillgången till universitet och högskolor påverkar den regionala tillväxten och regioner med hög utbildningsnivå tenderar också att uppvisa en mer varierande branschstruktur med tydligare fokus på kunskapsintensiva sektorer. Enligt Eurostat var 65 % i åldersgruppen 25–34 år i Stockholm högskoleutbildade 2024, en ökning med 62 % sedan år 2000. I Helsingfors var andelen högskoleutbildade i samma åldersgrupp 45 %, i Paris 69 %, i Randstad inklusive Eindhoven 55 %. I Barcelona var andelen högskoleutbildade 25–34-åringar 58 % och i Madrid uppgick andelen högskoleutbildade till 59 %. Den genomsnittliga andelen högskoleutbildade i EU uppgick till 44 % och till 57 % i Sagax regioner.

DRIVKRAFTER FÖR EKONOMISK TILLVÄXT

En kombination av ekonomisk tillväxt och hög BRP samt små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri. På Sagax huvudsakliga marknader överstiger befolkningstillväxten genomsnittet i EU. Mellan åren 2000 och 2025 ökade befolkningen i Sagax marknader med i genomsnitt 23 % jämfört med 5 % för hela EU.

I takt med att befolkningen växer ökar efterfrågan generellt sett på bostäder, kontorsarbetsplatser och handelslokaler. Detta leder till att befintliga lager- och industrifastigheter tas i anspråk för andra ändamål. Samtidigt som utbudet av befintliga industri- och lagerlokaler minskar är nyproduktionen av den typen av lokaler begränsad.

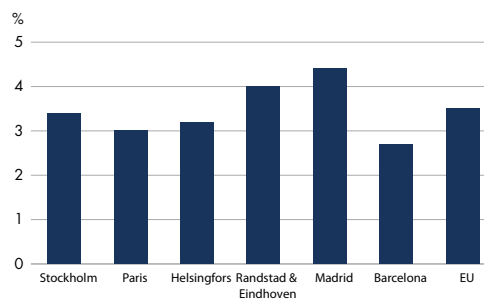
Nominell BRP per capita 2025



■ BRP per capita 2025

Källa: Oxford Economics

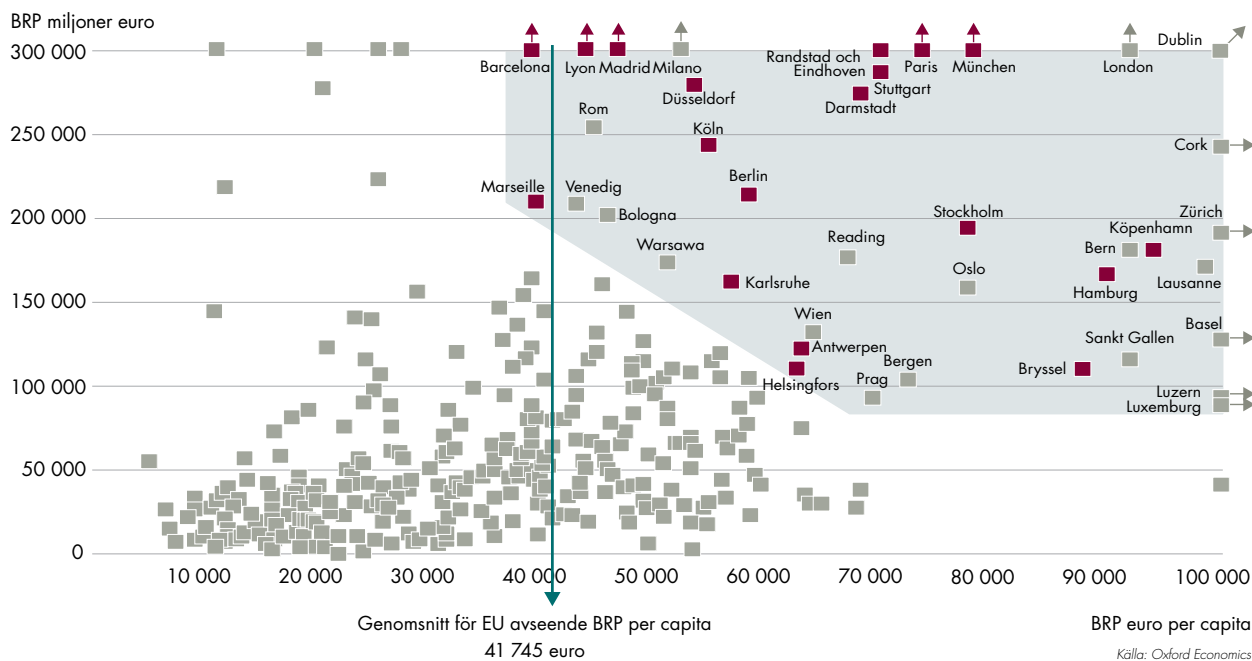
Årlig nominell BRP-tillväxt 2000–2025 i genomsnitt



■ BRP-tillväxt

Källa: Oxford Economics

Bruttoregionalprodukt (BRP) och BRP per capita 2025



Regionernas utveckling 2000–2025

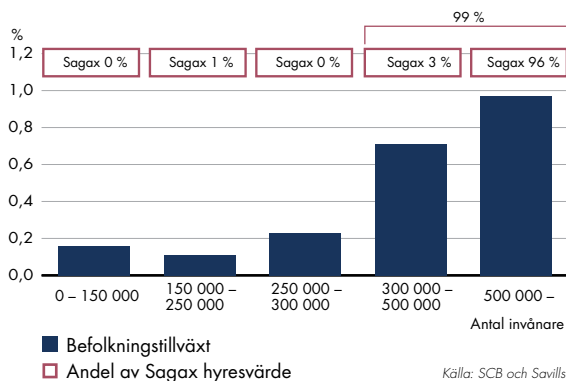
	Årlig befolkningstillväxt	Befolkningstillväxt	Befolkningstillväxt, tusental invånare	BRP per capita 2025, euro	Årlig real BRP-tillväxt	Real BRP-tillväxt
Stockholm	1,3 %	36 %	660	77 647	2,7 %	93 %
Paris	0,5 %	12 %	1 376	73 873	1,4 %	40 %
Helsingfors	1,0 %	29 %	402	61 920	1,3 %	40 %
Randstad + Eindhoven	0,7 %	19 %	1 508	72 597	1,7 %	52 %
Madrid	1,2 %	34 %	1 820	46 636	2,2 %	74 %
Barcelona	0,9 %	25 %	1 212	39 373	0,5 %	13 %
Genomsnitt för EU	0,2 %	5 %	23 014	41 745	1,4 %	42 %

Källa: Oxford Economics

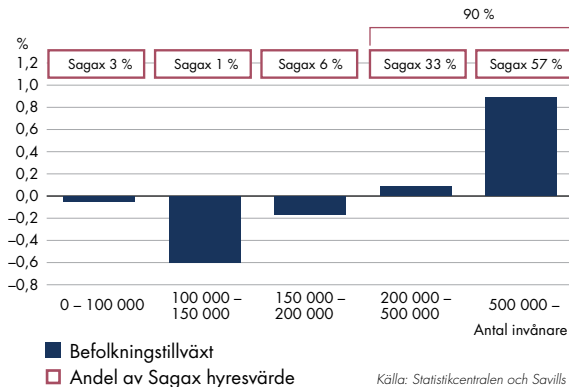


FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

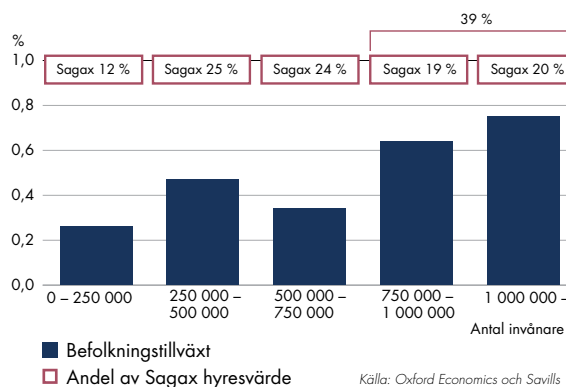
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Sveriges lokala arbetsmarknader 2000–2025



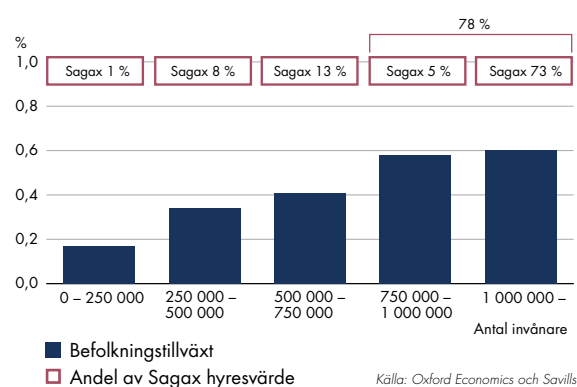
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Finlands lokala arbetsmarknader 2000–2025



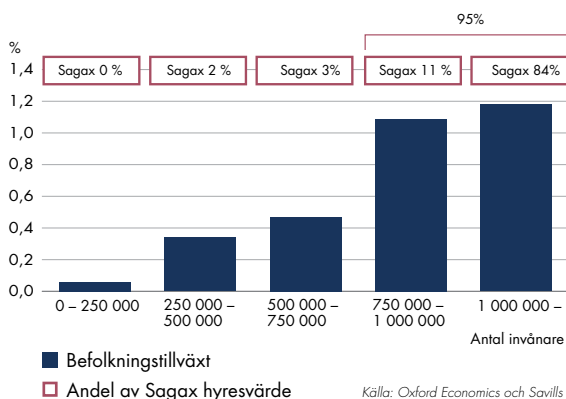
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Nederländernas regioner 2000–2025



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Frankrikes regioner 2000–2025



Årlig procentuell befolkningstillväxt i Spaniens regioner 2000–2025



INVESTERINGSMARKNADEN

Lager- och logistikfastigheter har tidigare utgjort ett av de mindre segmenten på fastighetsmarknaden. Intresset för fastighetsinvesteringar med stabila kassaflöden har ökat under de senaste åren, vilket har gjort att lager- och logistiksegmentet under 2025 utgjorde 20 % (21 %) av transaktionsvolymen i Europa. Efterfrågan på investeringar inom lager- och industrisegmentet har också ökat till följd av förändringar av konsumtionsmönster bland hushåll samt e-handelns ökande marknadsandel inom detaljhandeln.

Relativt få investerare är specialiserade på lager-, industri- och logistikfastigheter även om intresset för investeringar inom segmentet har ökat markant under de senaste åren. En stor del av utbudet utgörs av brukarfastigheter, fastigheter där det rörelsedrivande företaget även äger fastigheten. Sagax strategi är att växa genom förvärv av fastigheter. Förvärven syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna.

Transaktionsmarknaden

Parametrar som driver intresset för fastighetsinvesteringar är bland annat det allmänna konjunkturläget samt tillgången till eget kapital, lånefinansiering och ränteläget. Totalt omsattes kommersiella fastigheter till ett värde om cirka 183 miljarder kronor i Sverige under 2025. Som en jämförelse uppgick transaktionsvolymen till cirka 152 miljarder kronor under 2024 och till cirka 106 miljarder kronor under 2023, det svagaste transaktionsåret sedan 2013. Andelen strukturaffärer sett till total transaktionsvolym ökade under 2025 jämfört med 2024. Cirka 18 % av den totala transaktionsvolymen 2025 utgjordes av strukturaffärer. Under 2024 och 2023 uppgick andelen till 6 % respektive 10 %.

Utländska investerare svarade för 31 % (14 %) av den totala transaktionsvolymen i Sverige, motsvarande cirka 57 (22) miljarder kronor. Värt att notera är att utländska investerare varit nettoköpare för nionde året i rad, vilket innebär att förvärvsvolymen överstiger försäljningarna. 71 % av Sagax fastighetsvärden återfinns i Sverige, Finland och Frankrike, tre marknader med ett tydligt intresse från internationella investerare.

Transaktionsvolymen för lager- och industrifastigheter i Sverige uppgick till 40 (25) miljarder kronor under 2025 varav utländska investerare svarade för 23 %, vilket är i linje med 2024 och lägre än under 2023 då utländska investerare stod för 54 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till 4,4 (2,2) miljarder euro varav lager- och industrifastigheter utgjorde 0,6 (0,7) miljarder euro, i Frankrike till 17,4 (14,8) miljarder euro respektive 3,8 (4,6) miljarder euro, i Nederländerna till 14,0 (11,4) miljarder euro respektive 3,8 (3,3)

miljarder euro, i Spanien till 17,9 (13,7) miljarder euro respektive 1,4 (1,5) miljarder euro, i Belgien till 3,9 (4,2) miljarder euro respektive 1,2 (1,2) miljarder euro, i Tyskland till 31,3 (32,9) miljarder euro, respektive 5,1 (6,7) miljarder euro och i Danmark till 9,6 (7,0) miljarder euro respektive 1,3 (1,8) miljarder euro. Direktavkastningskravet för så kallade "prime" lager- och industrifastigheter var stabilt i de flesta europeiska länder under 2025. Under fjärde kvartalet 2025 bedömdes direktavkastningskravet i Sverige uppgå till 4,70–4,90 % (4,90–5,10 %). Direktavkastningskravet "prime" avser nyproducerade eller moderna logistik- och industrialläggningar om minst 5 000 kvadratmeter i framtående logistikklägen med hyresgäster som tecknat långa hyresavtal. Under samma kvartal bedömdes direktavkastningskravet i Sverige för mindre lager- och industrifastigheter, med en area mellan 2 000 och 5 000 kvadratmeter, uppgå till 5,80–6,30 % (6,00–6,50 %). För fastigheter om minst 5 000 kvadratmeter uppgår direktavkastningskraven i Finland till 5,25 % (5,25 %), i Frankrike till 4,75 % (4,75 %), i Nederländerna till 5,00 % (4,75 %), i Belgien till 4,70 % (5,00 %), i Spanien till 4,80 % (4,80 %), i Tyskland till 4,40 % (4,40 %) och i Danmark till 5,25 % (5,50 %).

HYRESMARKNADEN FÖR LAGER- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

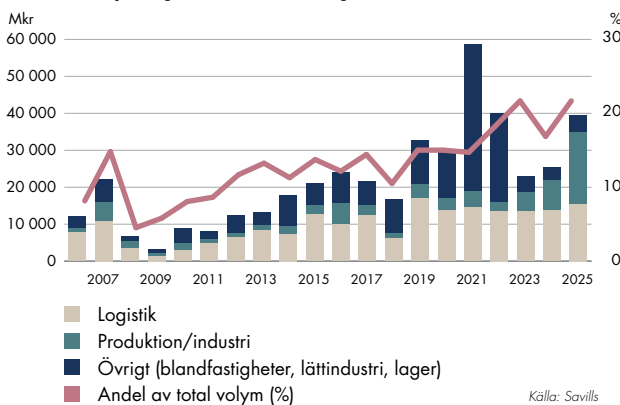
Diagrammen på sidan 16 illustrerar att den nominella hyresutvecklingen för lager- och industrifastigheter i Sagax regioner endast är svagt korrelerad med hyresutvecklingen för kontor och att hyresnivån för lager- och industrilokaler har uppvisat en låg varians sedan mätperiodernas inledning. Även när det gäller uthyrningsgrad uppvisar lager- och industrifastigheter som regel mindre varians över tid än uthyrningsgrader för kontorslokaler.

Kombinationen av god tillväxt och små utbudsförändringar gynnar efterfrågan på lokaler inom segmentet lager och lätt industri. Hyresutvecklingen för lager- och industrilokaler är stabil i Stockholm, Helsingfors, Paris, Randstad och Eindhoven, Madrid och Barcelona. Städerna tillhör de europeiska marknader som bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

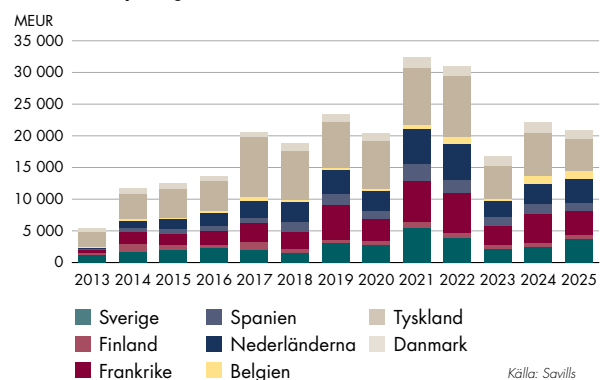
Nyproducerade lokaler

Hyran för nyproducerade lokaler påverkas huvudsakligen av de faktiska produktionskostnaderna för byggnaden, kostnaden för mark samt exploitörens vinstkrav. De höga markpriserna i storstadsområdena i Europa påverkar hyresnivåerna för nyproducerade och moderna lokaler. I landsbygdsområden är hyresnivåerna relativt jämna.

Transaktionsvolym lager & industri i Sverige



Transaktionsvolym lager & industri



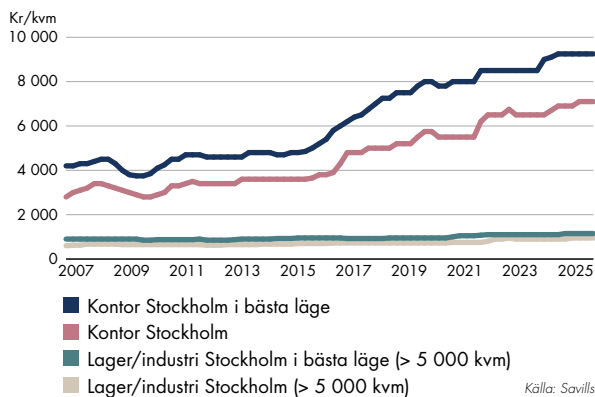
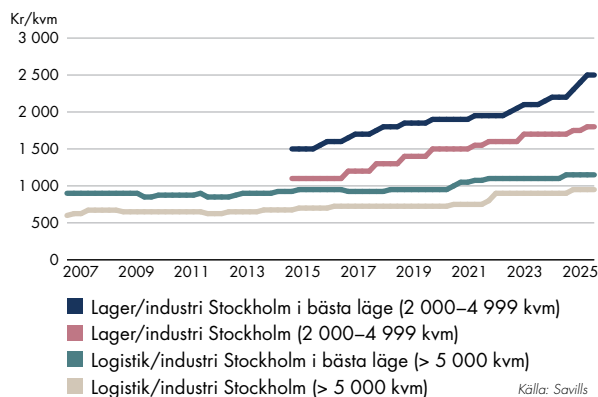
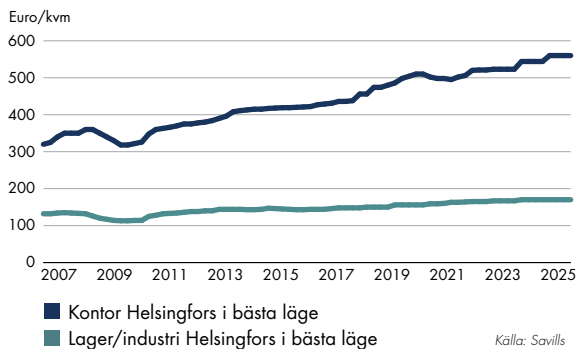
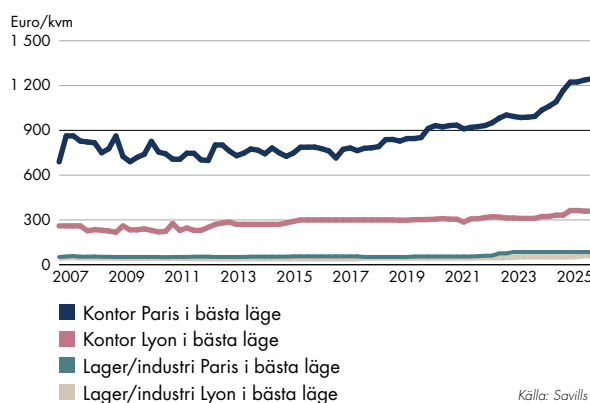
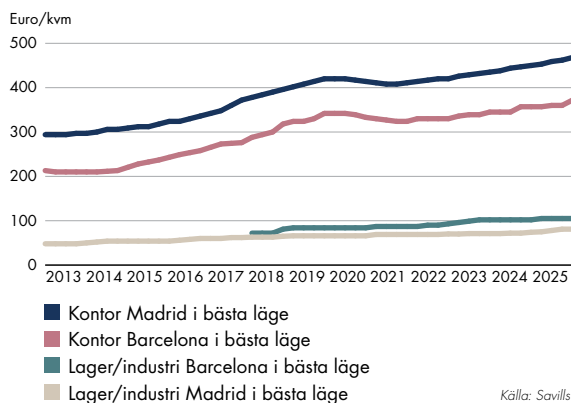
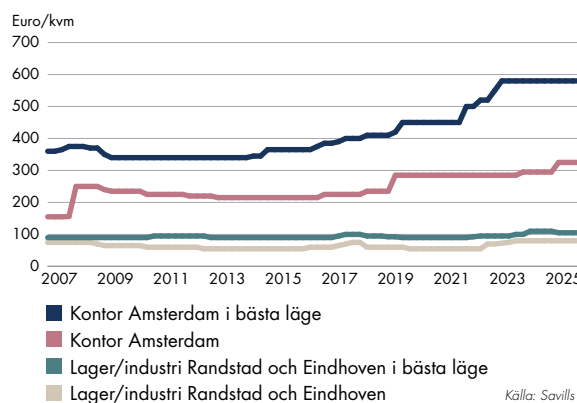


FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Befintliga lokaler

Till skillnad från nyproducerade lokaler styrs hyran för befintliga lokaler av utbud och efterfrågan. Denna hyra kan variera kraftigt mellan olika geografiska lokaliseringar. I områden med höga vakanser och stort utbud på lokaler kan marknadshyran understiga nyproduktionshyran väsentligt.

Den omvända situationen, där marknadshyran överstiger nyproduktionshyran, förekommer nästan uteslutande i storstädernas citynära anläggningar där byggbar mark saknas och det råder generell brist på moderna och ändamålsenliga lokaler.

Hyresutveckling i Stockholm**Hyresutveckling i Stockholm****Hyresutveckling i Helsingfors****Hyresutveckling i Paris och Lyon****Hyresutveckling i Madrid och Barcelona****Hyresutveckling i Randstad och Eindhoven**

Sagax fastighetsbestånd i sammandrag

Den 31 december 2025 omfattade Sagax fastighetsbestånd 1 043 fastigheter med en uthyrningsbar area om 5 371 000 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 739 respektive 5 498 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 %.

MARKNADSSEGMENT

Sagax fastighetsbestånd är indelat i marknadssegmenten Sverige, Finland, Frankrike, Benelux, Spanien, Tyskland samt Danmark¹⁾. Per balansdagen var 78 % av marknadsvärdet och 80 % av hyresvärdet hänförligt till fastigheter utanför Sverige.

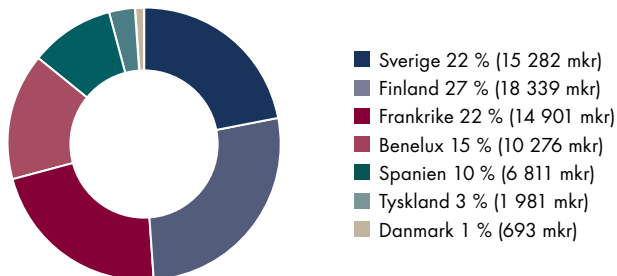
HYRESAVTALSSTRUKTUR

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. Utanför storstäderna ombesörjer och bekostar hyresgästerna normalt även fastighetsskötsel och underhåll av fastig-

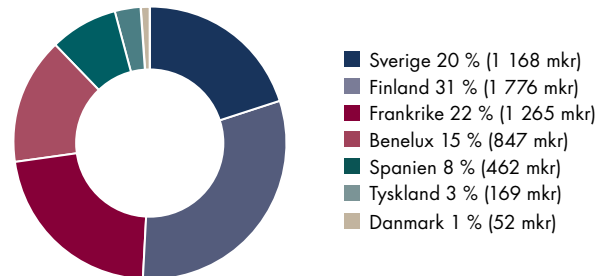
heterna, så kallade triple net-avtal. Mer än 95 % av Sagax hyresavtal är indexerade till KPI eller motsvarande. Den årliga indexeringen kan i vissa fall vara begränsad genom tak respektive golv. Ett mindre antal hyresavtal har årliga fasta hyresjusteringar.

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. Därutöver eftersträvar Sagax en jämn fördelning av kontraktstid över åren. Sagax arbetar även aktivt med kontraktstidslängning i förtid. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället längre löptider kan uppnås. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad.

Fastigheternas marknadsvärde



Koncernens hyresvärde



Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadssegment	2025-12-31							2025					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Sverige	128	947 000	15 282	16 100	1 168	1 233	95 %	1 092	4	-180	-191	915	6,0 %
Finland	249	1 457 000	18 339	12 600	1 776	1 219	96 %	1 749	2	-324	-222	1 428	7,6 %
Frankrike	329	1 184 000	14 901	12 600	1 265	1 068	96 %	1 191	4	-248	-209	948	6,5 %
Benelux	167	872 000	10 276	11 800	847	971	97 %	756	10	-91	-104	675	6,8 %
Spanien	133	678 000	6 811	10 100	462	682	96 %	427	3	-43	-64	387	5,9 %
Tyskland	19	164 000	1 981	12 100	169	1 031	94 %	149	-	-8	-51	141	7,5 %
Danmark ¹⁾	18	69 000	693	10 000	52	746	100 %	14	-	-2	-23	12	7,4 %
Delsumma	1 043	5 371 000	68 283	12 700	5 739	1 068	96 %	5 378	24	-895	-167	4 507	6,5 %
Ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-65	-12	-65	-
Totalt	1 043	5 371 000	68 283	12 700	5 739	1 068	96 %	5 378	24	-961	-179	4 442	6,5 %

1) Marknadssegmentet Övriga Europa har under 2025 bytt namn till Danmark.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Sagax kontrakterade årshyra fördelades vid årets utgång på 2 697 hyresavtal med 1 466 hyresgäster. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid årets utgång. Av tabellen nedan framgår att 2 692 hyresavtal hade ett hyresvärde understigande 1 % av koncernens kontrakterade årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 93 % av Sagax kontrakterade årshyra. Sagax var därutöver part i 5 hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens kontrakterade årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 7 % av Sagax kontrakterade årshyra. Inget av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde överstigande 2 % av koncernens årshyra.

HYRESGÄSTER

Av tabellen nedan framgår att 73 % av koncernens årshyra vid årets utgång utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mindre än 1 % av koncernens årshyra, 11 % av Sagax årshyra utgjordes av hyresgäster

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	–	–	–	–	–
1–2 %	365	7	5	73	5
< 1 %	5 133	93	2 692	2	5
Totalt	5 498	100	2 697	2	5

Fördelning av hyresgäster

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2 %	854	16	5	176	171	7
1–2 %	625	11	8	115	78	5
< 1 %	4 019	73	1 453	2 406	3	4
Totalt	5 498	100	1 466	2 697	4	5

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

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2026	917	773 000	855	16 %
2027	565	733 000	731	13 %
2028	411	566 000	661	12 %
2029	236	562 000	631	11 %
2030	142	561 000	484	9 %
> 2030	426	1 958 000	2 136	39 %
Totalt	2 697	5 153 000	5 498	100 %

som var och en stod för 1–2 % av koncernens årshyra och 16 % av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mer än 2 % av koncernens årshyra. De 5 största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxterkoncernen, Groupe Colas, Metro France och Nokia samt verksamheter med statligt och kommunalt ägande. Den enskilt största hyresgästen är det franska ledande grossist- och distributionsbolaget Metro som svarade för 5,6 % av Sagax kontrakterade hyresintäkter vid årsskiftet.

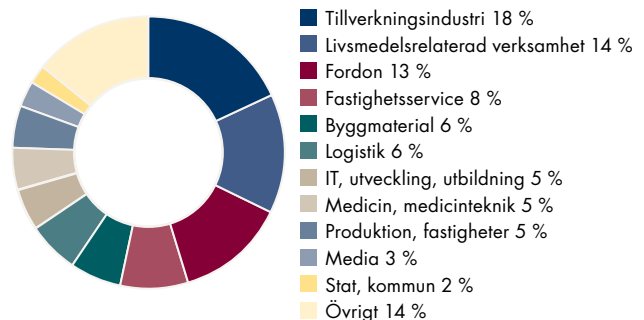
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin stod för 18 % (17 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod för 14 % (15 %) respektive 13 % (14 %) av hyresintäkterna. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

Hyresduration

Marknadssegment	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyresduration, år
Sverige	128	537	5,0
Finland	249	681	3,8
Frankrike	329	855	4,7
Benelux	167	339	5,5
Spanien	133	248	4,1
Tyskland	19	20	9,4
Danmark ¹⁾	18	17	12,2
Totalt/genomsnitt	1 043	2 697	4,8

1) Marknadssegmentet Övriga Europa har under 2025 bytt namn till Danmark.

Fördelning av kontrakterad årshyra

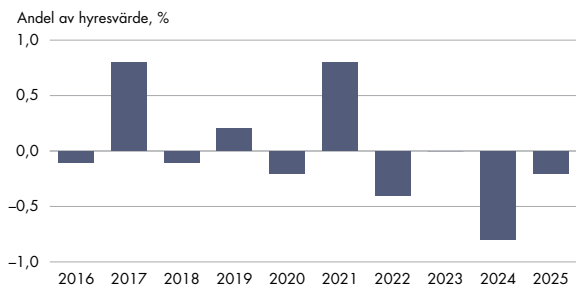


FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för året i förhållande till marknadsvärdet vid årets utgång uppgick till 6,5 % (6,6 %). Fastighetsportföljens totalavkastning uppgick till 6,8 % (7,5 %). Under året uppgick den vägda inflationen till 1,1 % (1,6 %) i de marknader där Sagax är aktivt. Den reala totalavkastningen uppgick således till 5,6 % (5,9 %).

Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,6 % (6,7 %). I diagrammet nedan förklaras hur den framåtriktade direktavkastningen påverkats av hyresförändringar, investeringar, avyttringar, värdeförändringar och valutaeffekter.

Hyresgästernas nettoinflyttning



Netto av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämfört med genomsnittligt hyresvärde under året.

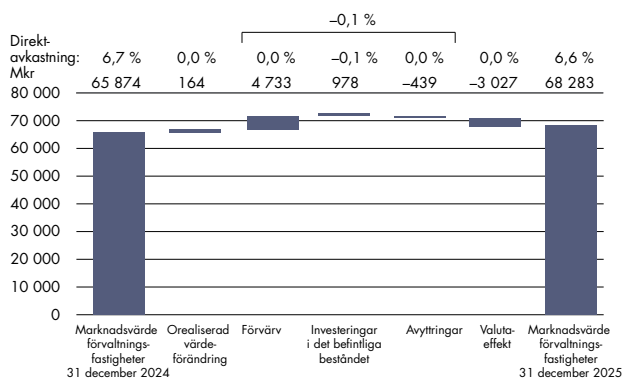
HYRESFÖRLUSTER

Sagax har historiskt redovisat låga hyresförluster, se nedanstående tabell. Under 2025 uppgick hyresförlusterna till 2,9 (4,6) miljoner kronor.

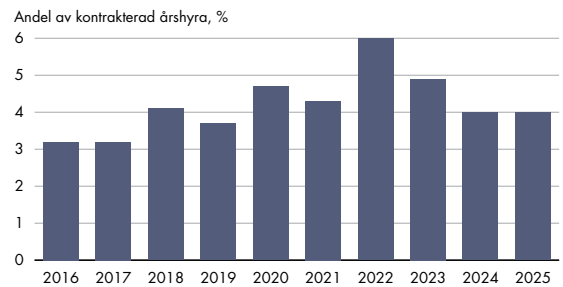
Hyresförluster

År	Hyresförluster, mkr	Andel av hyresintäkter, %	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
2016	0,1	0,0	94
2017	0,1	0,0	94
2018	1,6	0,1	95
2019	2,9	0,1	95
2020	0,7	0,0	95
2021	3,2	0,1	96
2022	2,1	0,1	96
2023	5,0	0,1	96
2024	4,6	0,1	96
2025	2,9	0,1	96

Utveckling för fastighetsportföljens framåtriktade direktavkastning

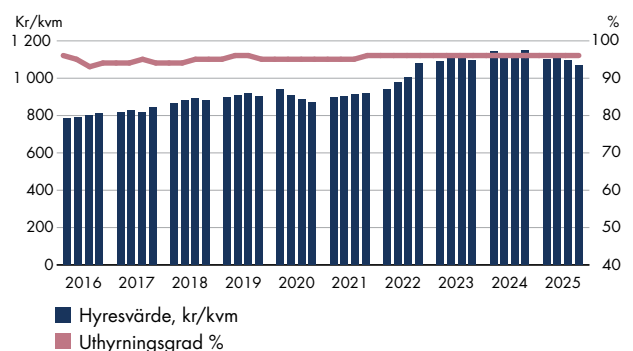


Hyresgästernas omsättningshastighet



Kontrakterad årshyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

UTHYRNINGSSARBETE

Under 2025 har Sagax haft en omsättningshastighet av hyresgäster om 4,0 % (4,0 %). Omsättningstakten har beräknats som kontrakterad års-hyra för under året avflyttade hyresgäster i relation till genomsnittlig kontrakterad årshyra under året.

Hyresgästernas nettoinflyttning 2025 uppgick till -0,2 % (-0,8 %). Nettoinflyttningen har beräknats genom att nettot av kontrakterade årshyror för in- och avflyttade hyresgäster under året jämförts med genomsnittlig hyresvärde under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %) vid årets utgång och har sedan 2014 som lägst uppgått till 94 %.

Den ekonomiska uthyrningsgradens förändring

Under året har vakansvärdet ökat med 218 (199) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 207 (156) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 48 (42) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Löptiderna för rabatterna framgår av tabellen nedan. Av vakansvärdet återfanns 56 % (74 %) i Sverige och Finland.

Vakanser 1 januari 2026

Marknadssegment	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	128	1 168	63	5 %	947 000	47 000	5 %
Finland	249	1 776	73	4 %	1 457 000	64 000	4 %
Frankrike	329	1 265	47	4 %	1 184 000	47 000	4 %
Benelux	167	847	29	3 %	872 000	27 000	3 %
Spanien	133	462	19	4 %	678 000	20 000	3 %
Tyskland	19	169	11	6 %	164 000	13 000	8 %
Danmark ²⁾	18	52	-	-	69 000	-	-
Totalt	1 043	5 739	241	4 %	5 371 000	219 000	4 %

1) Vakansvärde respektive vakansgrad beaktar vakanser och lämnade rabatter till hyresgäster.

2) Marknadssegmentet Övriga Europa har under 2025 bytt namn till Danmark.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Ingående vakans respektive år	231	182
Inflyttningar	-207	-156
Avflyttningar	218	199
Förändring av lämnade rabatter	8	-11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	33	20
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-26	-7
Utrangering av byggnader	-6	-
Valutakursförändring	-9	4
Utgående vakansvärde	241	231
Uppsagt för omförhandling	10	5
Uppsagda avtal, ej avflyttat	275	196
Uthyrning, ej inflyttat	-41	-43
Justerat utgående vakansvärde	485	389

Förvärv av fastigheter med vakanser har ökat vakansvärdet med 33 (20) miljoner kronor. Utgående vakansvärde har reducerats med 26 (7) miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar. Utgående vakansvärde uppgick till 241 (231) miljoner kronor.

Kommande vakansförändring

Hyresavtal med ett hyresvärde om 285 (201) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 275 (196) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 10 (5) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 235 miljoner kronor under 2026 och 13 miljoner kronor under 2027.

Nyuthyrningar av lokaler som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 41 (43) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 485 (389) miljoner kronor. 234 (153) miljoner kronor avser nettot av avtal som sagts upp för avflyttning, men ännu ej avflyttats och nyuthyrningar som ännu inte inflyttats.

Löptider för lämnade rabatter

Förfalloår	Mkr
2026	42
2027	4
2028	1
2029	1
> 2029	-
Totalt	48

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2026	26	32	134	235
2027	2	3	9	13
2028	1	5	7	28
2029	1	2	-	-
Totalt	30	41	150	275

NETTOINVESTERINGAR 2025

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter under 2025 uppgick till 5 272 (6 683) miljoner kronor motsvarande 8 % av ingående fastighetsvärde, se diagram på sidan 22. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna i genomsnitt uppgått till 10 % av ingående fastighetsvärde respektive år. Nettoinvesteringarna har beräknats som nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt avyttringar av fastigheter.

Förvärv

Sagax har under året förvärvat 68 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 563 000 kvadratmeter för totalt 4 733 (5 698) miljoner kronor. Det största förvärvet avsåg en portfölj av fastigheter i Danmark med en total uthyrningsbar area om 56 000 kvadratmeter. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda till STARK, Danmarks ledande återförsäljare och distributör av byggmaterial. Uthyrningsgraden uppgår till 100 %.

Avyttringar

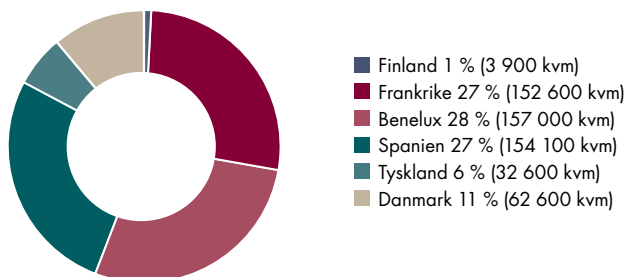
Under året har 15 (5) fastigheter till ett redovisat värde om 439 (144) miljoner kronor avyttrats.

Investeringar i befintligt bestånd

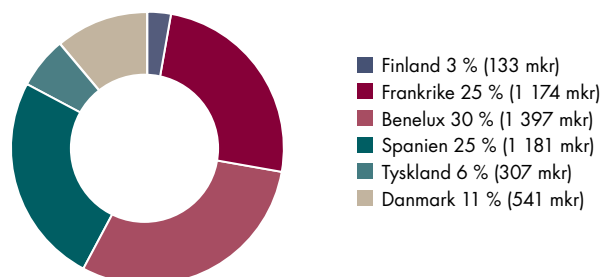
Sagax har under 2025 investerat 978 (1 129) miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, varav 333 (635) miljoner kronor i Sverige och 404 (279) miljoner kronor i Finland. Av investeringarna i befintligt bestånd avsåg 325 (279) miljoner kronor underhåll av fastigheterna och 384 (510) miljoner kronor nyproduktion. Av investeringarna i nyproduktion avsåg 182 miljoner kronor projekt i Sverige. Därutöver investerades 198 (233) miljoner kronor i samband med nyuthyrning och 71 (107) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av investeringarna i befintligt bestånd avsåg sammanlagt 70 (53) miljoner kronor i energibesparande åtgärder.

Därutöver har löpande underhåll om 141 (126) miljoner kronor kostnadsförts i koncernens redovisning under 2025.

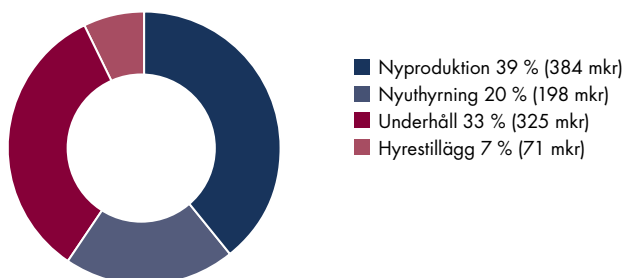
Fastighetsförvärv 2025 baserat på uthyrningsbar area



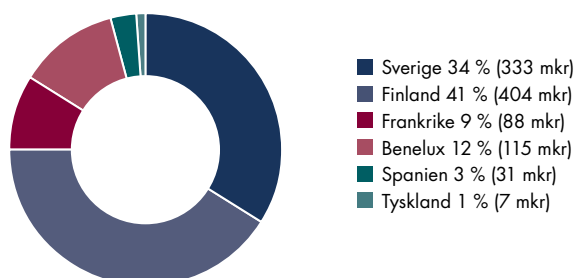
Fastighetsförvärv 2025 baserat på investerat belopp



Orsak till investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 2025



Investering i befintligt fastighetsbestånd per marknadssegment, 2025



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fem största investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under 2025

Nedan redogörs för de fem största investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet under året. Dessa fem investeringar uppgick till sammanlagt 294 miljoner kronor, motsvarande 30 % av de totala investeringarna i befintligt fastighetsbestånd under året.

Jakobsberg 18:19, 122 miljoner kronor

Nybyggnation av 15 600 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler i Järfälla, nordväst om Stockholm. Byggnationen påbörjades under 2022 och färdigställdes under tredje kvartalet 2025. Den totala investeringen uppgick till 565 miljoner kronor och fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Fastigheten är fullt uthyrd.

Sähkötie 10, 61 miljoner kronor

Nybyggnation av 5 000 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler på Sähkötie 10 i Vanda, Finland. Byggstart skedde under 2025 och projektet beräknas färdigställas under tredje kvartalet 2026. Den totala investeringen beräknas uppgå till 87 miljoner kronor och fastigheten avses certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good. Per årsskiftet var 60 % av lokalerna uthyrda.

Moreenikuja 2 B, 45 miljoner kronor

Nybyggnation av 2 300 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler på Moreenikuja 2 i Uleåborg i norra Finland projektet beräknas färdigställas under första kvartalet 2026. Den totala investeringen uppgick till 45 miljoner kronor. Fastigheten är fullt uthyrd.

Bredablick 4, 36 miljoner kronor

På fastigheten Bredablick 4 i Malmö uppförs en byggnad om 5 000 kvadratmeter efter en brand. Därutöver har förbättringsinvesteringar utförts på befintlig byggnad. Byggnaden avses att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och förväntas färdigställas under första kvartalet 2026. Den totala investeringen beräknas uppgå till 75 miljoner kronor. Fastigheten är fullt uthyrd.

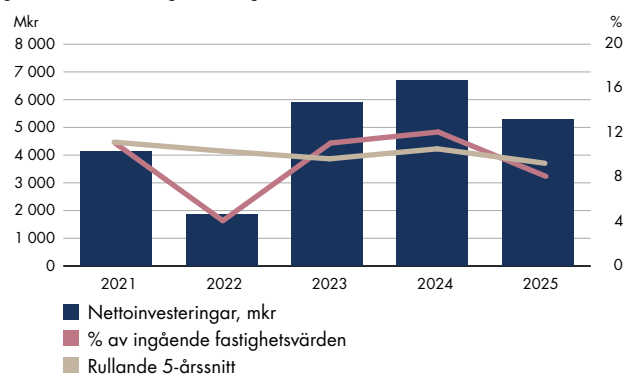
Versterkerstraat 10, 30 miljoner kronor

Nybyggnation av en lagerbyggnad med integrerade kontorsytor om 2 900 kvadratmeter i Almere utanför Amsterdam. Projektet utgjorde den andra etappen på fastigheten och färdigställdes under fjärde kvartalet 2025. Den totala investeringen uppgick till 31 miljoner kronor. Byggnaden har uppförts i enlighet med BREEAM In-Use, nivå Very Good. Fastigheten är fullt uthyrd.

Pågående investeringar vid årsskiftet

Sagax hade vid årsskiftet 10 pågående investeringar med en beräknad investeringsvolym överstigande 15 miljoner kronor, se tabell nedan.

Vid årsskiftet hade Sagax pågående projekt med en beräknad investering om 1 149 miljoner kronor varav 549 miljoner kronor investerats till och med 2025 och 600 miljoner kronor återstår att investera.

Sagax nettoinvesteringar i fastigheter 2021–2025

Pågående projekt

Pågående projekt med en beräknad total investering överstigande 15 miljoner kronor

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Avseende	Projektarea, kvm	Beräknad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Beräknat färdigställande
Verkmästaren 4	Solna	Sverige	Nyuthyrning	17 000	225	211	2026–2029
Sähkötie 10	Vanda	Finland	Nybyggnation	5 000	87	26	2026
Kraichgaublick	Mosbach	Tyskland	Nybyggnation	2 540	80	76	2026
Bredablick 4	Malmö	Sverige	Nybyggnation	5 000	75	11	2026
Europalaan 202–220	Hengelo	Benelux	Underhåll	75 000	49	49	2027
Moreenikuja 2 B	Uleåborg	Finland	Nybyggnation	2 300	45	1	2026
Karaportti 8	Esbo	Finland	Hyrestillägg	16 113	31	12	2026
Irlanda 6	Les Franqueses	Spanien	Nybyggnation	2 000	28	27	2027
Pollaren 1	Norrköping	Sverige	Underhåll	30 000	19	11	2026
Domnarvet 16	Stockholm	Sverige	Nyuthyrning	3 985	17	3	2026
Delsumma				158 938	656	426	

Pågående projekt med en beräknad total investering understigande 15 miljoner kronor

	493	174
Totalt pågående projekt 31 december 2025	1 149	600



På fastigheten Kerketuineweg 35 i sydvästra Haag har en tillbyggnad om 3 000 kvadratmeter uppförts för butiks- och lagerlokaler. Den totala investeringen uppgick till 24 miljoner kronor.

Marknadssegment Sverige

Sagax fastighetsbestånd i Sverige omfattade 128 fastigheter med 947 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 1 168 miljoner kronor.

Korta fakta

	2025	2024
Antal fastigheter	128	128
Uthyrningsbar area, kvm	947 000	935 000
Hyresvärde, mkr	1 168	1 147
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	93
Antal hyresavtal	537	535
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	15 282	15 101
Driftnetto, mkr	915	948
Direktavkastning per 31 december, %	6,0	6,1

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	56	1	1	56
< 1 %	1 049	19	536	2
Totalt	1 106	20	537	2

Segmentets andel av Sagax

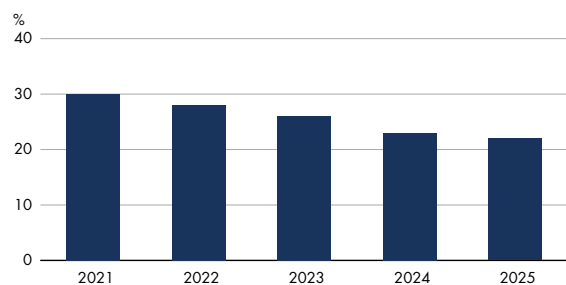
22% 20% 18%

Fastigheternas
marknadsvärde

Hyresvärde

Uthyrningsbar
area

Segmentets andel av fastighetsportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Sverige i sammandrag

Geografisk fördelning	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2025-12-31		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	2025		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Marknadsvärde Mkr	Kr/kvm				Hyresvärde Mkr	Kr/kvm		
Stockholm	94	688 000	13 352	19 400	94 %	914	0	-164	-238	751	5,6 %
Övriga Sverige	34	259 000	1 930	7 500	99 %	178	3	-17	-64	164	8,4 %
Totalt Sverige	128	947 000	15 282	16 100	95 %	1 092	4	-180	-191	915	6,0 %

SVERIGE

Sverige är en av Sagax huvudmarknader. Av koncernens totala marknadsvärde och hyresvärde återfinns 22 % respektive 20 % i detta segment. Sagax fastighetsbestånd i Sverige omfattade 128 fastigheter med 947 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 537 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Sverige fastställdes per 31 december 2025 till 15 282 (15 101) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till -152 (-270) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om -1,0 % (-1,8 %). Under samma period var inflationen 0,3 % (0,8 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till -1,3 % (-2,5 %). Av den realiserade värdeförändringen var 49 (-66) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -201 (-204) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2025 5,9 % (6,0 %) med intervallet 4,8–7,5 % (5,4–9,4 %).

Stockholm

Sagax fastighetsbestånd i Stockholmsområdet omfattade 94 fastigheter med 688 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter i Stockholm utgjorde 13 % av Sagax uthyrningsbara area och 17 % av koncernens hyresvärde.

Sagax fastigheter i Stockholm återfinns utanför centrala Stockholm framförallt utmed de större trafiklederna som E4/E20, E18 och Nynäsvägen. Flertalet av fastigheterna är belägna i etablerade industriområden som till exempel Lunda och Ulvsunda i norra Stockholm samt Älvsjö, Segeltorp, Jordbro, Årsta och Västberga i södra Stockholm.

Avflyttningar, nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal sker löpande och möjligheterna att hyra ut vakanta lokaler bedöms som goda.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade med 6 % till 914 (866) miljoner kronor och driftnettot ökade med 4 % till 751 (726) miljoner kronor, främst till följd av uthyrning, färdigställande av projekt och hyresindexering. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Stockholm var 94 % (93 %) vid utgången av 2025.

Sagax har under året tecknat 45 nya hyresavtal omfattande en uthyrningsbar area om 102 800 kvadratmeter och 32 hyresavtal om 61 600 kvadratmeter har omförhandlats. Under året har 49 hyresavtal om 58 700 kvadratmeter sagts upp för avflyttning vilket betyder att nettouthyrningen uppgick till 44 100 kvadratmeter.

Under 2025 har 290 (594) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 123 (381) miljoner kronor avsåg nyproduktion.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har skett i Stockholm under året.

Övriga Sverige

Sagax fastighetsbestånd i övriga Sverige omfattade vid årets utgång 34 fastigheter med 259 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter i övriga Sverige utgjorde 5 % av Sagax uthyrningsbara area och 3 % av koncernens hyresvärde.

Förvaltning

Hysesintäkterna var oförändrade och uppgick till 178 (178) miljoner kronor. Driftnettot minskade med 26 % till 164 (222) miljoner kronor, främst beroende på erhållen försäkringsersättning under 2024 om 54 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden i övriga Sverige var 99 % (97 %) vid årets utgång.

Sagax har under året tecknat 1 nytt avtal omfattande en uthyrningsbar area om 1 700 kvadratmeter och 5 avtal om 35 400 kvadratmeter har förlängts. Inga avtal har sagts upp för avflyttning. Nettouthyrningen uppgick därmed till 1 700 kvadratmeter. Merparten av fastigheterna är uthyrda med triple net-avtal.

Under 2025 har 43 (40) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har skett i övriga Sverige under året.



Nybyggnation om 15 600 kvadratmeter lager-, produktions- och kontorslokaler i Järfälla, nordväst om Stockholm färdigställdes under tredje kvartalet 2025. Den totala investeringen uppgick till 565 miljoner kronor och fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

Marknadssegment Finland

Sagax fastighetsbestånd i Finland omfattade 249 fastigheter med 1 457 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 1 776 miljoner kronor.

Korta fakta

	2025	2024
Antal fastigheter	249	248
Uthyrningsbar area, kvm	1 457 000	1 480 000
Hyresvärde, mkr	1 776	1 923
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95
Antal hyresavtal	681	707
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	18 339	19 606
Driftnetto, mkr	1 428	1 457
Direktavkastning per 31 december, %	7,6	7,4

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	208	4	3	69
< 1 %	1 495	27	678	2
Totalt	1 702	31	681	2

Segmentets andel av Sagax

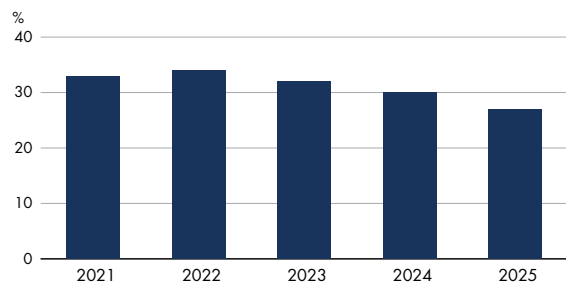
27% 31% 27%

Fastigheternas
marknadsvärde

Hyresvärde

Uthyrningsbar
area

Segmentets andel av fastighetsportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Finland i sammandrag

Geografisk fördelning	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2025-12-31				Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	2025		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Marknadsvärde		Hyresvärde					Fastighetskostnader			
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm			Mkr	Kr/kvm			
Helsingfors	86	702 000	10 817	15 400	925	1 317	94 %	907	1	-175	-249	733	6,6 %
Övriga Finland	163	755 000	7 522	10 000	851	1 127	97 %	842	1	-149	-197	694	9,0 %
Totalt Finland	249	1 457 000	18 339	12 600	1 776	1 219	96 %	1 749	2	-324	-222	1 428	7,6 %

FINLAND

Finland är Sagax största marknadssegment, motsvarande 27 % av koncernens marknadsvärde och 31 % av totalt hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd i Finland omfattade 249 fastigheter med 1 457 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 681 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Finland fastställdes per 31 december 2025 till 18 339 (19 606) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till -314 (90) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om -1,7 % (0,5 %). Under samma period var inflationen 0,2 % (0,7 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till -1,9 % (-0,2 %). Av den realiserade värdeförändringen var -278 (626) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -36 (-536) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2025 6,8 % (6,8 %), med intervallet 5,3-14,0 % (4,3-14,0 %).

Helsingfors

Sagax fastighetsbestånd i Helsingfors inklusive de intilliggande kommunerna Esbo, Vanda, Kerava och Tusby omfattade vid årsskiftet 86 fastigheter med 702 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter är främst belägna utmed ringlederna och större trafikleder.

Sagax fastigheter i Helsingfors utgjorde 13 % av Sagax uthyrningsbara area och 16 % av koncernens hyresvärde.

Förvaltning

Hysesintäkterna minskade med 3 % till 907 (933) miljoner kronor och driftnettot med 2 % till 733 (747) miljoner kronor, främst till följd av omräkningseffekter från EUR till SEK samt fastighetsförsäljningar. Sagax har under 2025 investerat 246 (132) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 53 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 34 500 kvadratmeter och 42 hyresavtal om 68 000 kvadratmeter har förlängts. Under året har 62 hyresavtal om 50 300 kvadratmeter sagts upp för avflyttning. Nettouthyrningen uppgick därmed till -15 800 kvadratmeter under 2025.

Förvärv och avyttringar

Under 2025 genomfördes förvärv i Helsingfors för totalt 77 miljoner kronor. 4 fastigheter med totalt 26 400 kvadratmeter avyttrades för motsvarande 318 miljoner kronor under 2025.

Övriga Finland

Övriga Finland omfattade 163 fastigheter med 755 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och utgjorde 14 % av Sagax uthyrningsbara area och 15 % av hyresvärdet. En stor andel av fastigheterna är belägna i universitetsstäderna Jyväskylä, Tammerfors, Uleåborg och Åbo.

Förvaltning

Hysesintäkterna minskade med 3 % till 842 (866) miljoner kronor och driftnettot med 2 % till 694 (710) miljoner kronor, främst till följd av omräkningseffekter från EUR till SEK samt fastighetsförsäljningar.

Sagax tecknade 42 nya hyresavtal under 2025 med en uthyrningsbar area om 19 900 kvadratmeter. 27 hyresavtal om 60 700 kvadratmeter har förlängts samt 53 uppsägningar för avflyttning om 85 900 kvadratmeter har mottagits. Nettouthyrningen var följaktligen -66 000 kvadratmeter.

Sagax har under 2025 investerat 158 (147) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Under året har 2 fastigheter omfattande 3 900 kvadratmeter uthyrningsbar area förvärvats för 56 miljoner kronor. 5 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 7 000 kvadratmeter avyttrades för motsvarande 32 miljoner kronor under 2025.



Under fjärde kvartalet förvärvades fastigheterna Graniittitie 2 och Gneissitie 5 i Uleåborg, Finland. Fastigheterna omfattar 3 900 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler och är fullt uthyrda.

Marknadssegment Frankrike

Sagax fastighetsbestånd i Frankrike omfattade 329 fastigheter med 1 184 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 1 265 miljoner kronor.

Korta fakta

	2025	2024
Antal fastigheter	329	310
Uthyrningsbar area, kvm	1 184 000	1 050 000
Hyresvärde, mkr	1 265	1 234
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	98
Antal hyresavtal	855	807
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	14 901	14 515
Driftnetto, mkr	948	804
Direktavkastning per 31 december, %	6,5	6,5

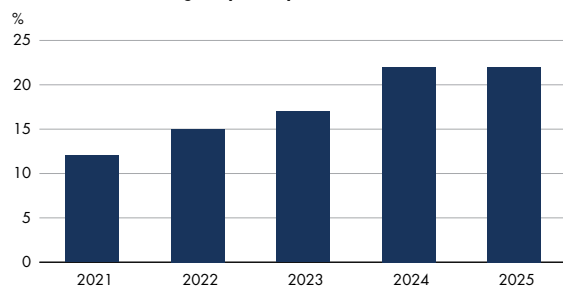
Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	1 218	22	855	1
Totalt	1 218	22	855	1

Segmentets andel av Sagax

22% Fastigheternas marknadsvärde
22% Hyresvärde
22% Uthyrningsbar area

Segmentets andel av fastighetsportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Frankrike i sammandrag

Geografisk fördelning	2025-12-31							2025					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	%			Mkr	Kr/kvm		%
Paris	138	639 000	9 349	14 600	777	1 215	95 %	721	3	-176	-276	548	6,0 %
Övriga Frankrike	191	545 000	5 552	10 200	488	895	99 %	471	1	-71	-131	400	7,3 %
Totalt Frankrike	329	1 184 000	14 901	12 600	1 265	1 068	96 %	1 191	4	-248	-209	948	6,5 %

FRANKRIKE

Frankrike är en av Sagax huvudmarknader motsvarande 22 % av marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och för 22 % av koncernens hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 329 fastigheter med 1 184 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 855 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Frankrike fastställdes per 31 december 2025 till 14 901 (14 515) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 68 (509) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 0,5 % (3,6 %). Under samma period var inflationen 0,8 % (1,3 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till -0,3 % (2,3 %). Av den realiserade värdeförändringen var -98 (35) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 166 (474) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2025 6,5 % (6,5 %), med intervallet 5,0–9,0 % (5,0–9,0 %).

Paris

Vid utgången av 2025 ägde Sagax 138 fastigheter med 639 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i Paris. Sagax fastigheter i Parisområdet är belägna i eftertraktade och etablerade industriområden utmed större trafikleder som A4 och A6. Fastighetsbeståndet omfattade 12 % av Sagax uthyrningsbara area och 14 % av koncernens hyresvärde.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade med 8 % till 721 (665) miljoner kronor och driftnettot med 7 % till 548 (511) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har under 2025 investerat 54 (99) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd.

Sagax har under året tecknat 64 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 24 800 kvadratmeter och 13 hyresavtal om 22 500 kvadratmeter har förlängts. Under året har 92 hyresavtal om 50 000 kvadratmeter sagts upp för avflyttning. Nettouthyrningen uppgick till –25 200 kvadratmeter under 2025.

Förvärv och avyttringar

Under 2025 har 13 fastigheter förvärvats i Paris för 821 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 93 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. 3 fastigheter har avyttrats med en uthyrningsbar area om 8 000 kvadratmeter för motsvarande 54 miljoner kronor.

Övriga Frankrike

Vid utgången av 2025 ägde Sagax 191 fastigheter med 545 000 kvadratmeter uthyrningsbar area i övriga Frankrike. Fastigheterna utgjorde 10 % av Sagax uthyrningsbara area och 9 % av koncernens hyresvärde. Fastigheterna i övriga Frankrike återfinns bland annat i universitetsstäder som Bordeaux, Lille, Lyon och Marseille.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade 36 % till 471 (347) miljoner kronor och driftnettot med 36 % till 400 (294) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv.

Sagax har investerat 34 (5) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd under 2025.

Sagax har under året tecknat 6 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 6 500 kvadratmeter och 1 hyresavtal om 800 kvadratmeter har förlängts. Under året har 10 avtal sagts upp för avflyttning om 13 000 kvadratmeter. Nettouthyrningen uppgick till –6 400 kvadratmeter under 2025.

Förvärv och avyttringar

Under 2025 har 12 fastigheter förvärvats för 353 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 59 600 kvadratmeter uthyrningsbar area. 3 fastigheter om totalt 10 800 kvadratmeter uthyrningsbar area avyttrades för motsvarande 35 miljoner kronor under 2025.



Under första kvartalet förvärvades fastigheten La Verpillière i Lyon, Frankrike. Fastigheten omfattar 4 700 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler och är fullt uthyrd.

Marknadssegment Benelux

Sagax fastighetsbestånd i Benelux omfattade 167 fastigheter med 872 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 847 miljoner kronor.

Korta fakta

	2025	2024
Antal fastigheter	167	157
Uthyrningsbar area, kvm	872 000	708 000
Hyresvärde, mkr	847	704
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	97
Antal hyresavtal	339	269
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 276	9 264
Driftnetto, mkr	675	595
Direktavkastning per 31 december, %	6,8	6,7

Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	818	15	339	2
Totalt	818	15	339	2

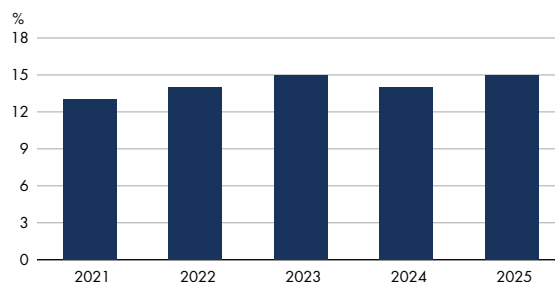
Segmentets andel av Sagax

15% Fastigheternas marknadsvärde

15% Hyresvärde

16% Uthyrningsbar area

Segmentets andel av fastighetsportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Benelux i sammandrag

Geografisk fördelning	2025-12-31						2025						
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm	%			Mkr	Kr/kvm		%
Randstad ¹⁾ & Eindhoven	97	446 000	5 948	13 300	460	1 031	95 %	442	6	-43	-97	404	6,6 %
Övriga Nederländerna & Belgien	70	426 000	4 328	10 200	387	909	99 %	314	4	-47	-111	271	7,2 %
Totalt Benelux	167	872 000	10 276	11 800	847	971	97 %	756	10	-91	-104	675	6,8 %

1) Randstad är den sammanvuxna storstadsregionen i centrala Nederländerna bestående av Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht.

BENELUX

Segmentet Benelux svarade för 15 % av marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och för 15 % av koncernens hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 167 fastigheter med 872 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav merparten av fastigheterna är belägna i Randstadområdet och Eindhoven. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 339 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i segmentet Benelux fastställdes per 31 december 2025 till 10 276 (9 264) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 64 (8) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 0,6 % (0,1 %). Under samma period var inflationen 2,7 % (2,9 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till -2,0 % (-2,7 %). Av den realiserade värdeförändringen var 98 (40) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -34 (-32) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2025 5,8 % (5,7 %), med intervallet 4,9–7,3 % (5,0–8,4 %).

Randstad & Eindhoven

Vid utgången av 2025 ägde Sagax 97 fastigheter belägna i Randstad och Eindhoven omfattande sammanlagt 446 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Sagax fastigheter i segmentet är främst belägna i etablerade industriområden i anslutning till större trafikleder. Fastigheterna utgjorde 8 % av Sagax uthyrningsbara area och 8 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hyresintäkterna ökade 3 % till 442 (431) miljoner kronor och driftnettot ökade med 3 % till 404 (391) miljoner kronor, främst beroende på fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har investerat 93 (44) miljoner kronor i befintligt fastighetsbestånd under 2025.

Sagax har under året tecknat 19 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 18 500 kvadratmeter och 11 hyresavtal om 14 900 kvadratmeter har förlängts. 18 uppsägningar för avflyttning har mottagits under året med en uthyrningsbar area om 17 300 kvadratmeter. Nettouthyrningen uppgick till 1 200 kvadratmeter under 2025.

Förvärv och avyttringar

Under 2025 har 1 fastighet med en uthyrningsbar area om 6 100 kvadratmeter förvärvats för 197 miljoner kronor.

Övriga Nederländerna & Belgien

Sagax fastigheter i övriga Nederländerna och Belgien omfattade 70 fastigheter med 426 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna är främst belägna utmed större trafikleder eller etablerade industriområden i Nederländerna och Belgien. Dessa fastigheter utgjorde 8 % av Sagax uthyrningsbara area och 7 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hyresintäkterna ökade 45 % till 314 (217) miljoner kronor och driftnettot med 33 % till 271 (204) miljoner kronor, främst till följd av fastighetsförvärv.

Sagax har investerat 22 (45) miljoner kronor i befintligt bestånd under 2025.

Sagax har under året tecknat 10 nya hyresavtal med en uthyrningsbar area om 10 800 kvadratmeter och 4 hyresavtal om 8 200 kvadratmeter har förlängts. 7 uppsägningar för avflyttning har mottagits under året med en uthyrningsbar area om 3 400. Nettouthyrningen uppgick därmed till 7 400 kvadratmeter under 2025.

Förvärv och avyttringar

Under 2025 har 9 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 151 000 kvadratmeter förvärvats för 1 200 miljoner kronor.



Under första kvartalet förvärvades tomträtten till fastigheten Johan van Hasseltweg 2–32 i Amsterdam, Nederländerna. Fastigheten omfattar 6 100 kvadratmeter lager- och verksamhetslokaler, och är uthyrd till 97 %.

Marknadssegment Spanien

Sagax fastighetsbestånd i Spanien omfattade 133 fastigheter med 678 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 462 miljoner kronor.

Korta fakta

	2025	2024
Antal fastigheter	133	124
Uthyrningsbar area, kvm	678 000	524 000
Hyresvärde, mkr	462	383
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	98
Antal hyresavtal	248	228
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	6 811	5 485
Driftnetto, mkr	387	324
Direktavkastning per 31 december, %	5,9	6,2

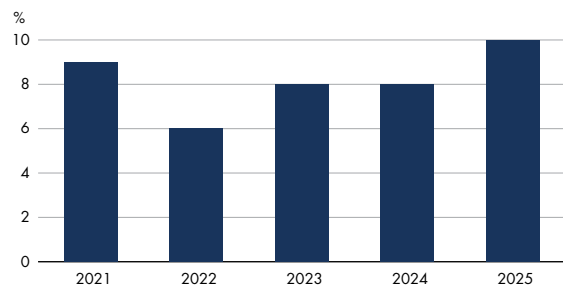
Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	443	8	248	2
Totalt	443	8	248	2

Segmentets andel av Sagax

10% Fastigheternas marknadsvärde
8% Hyresvärde
13% Uthyrningsbar area

Segmentets andel av fastighetsportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Spanien i sammandrag

Geografisk fördelning	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	2025–12–31		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	2025		Driftnetto, mkr	Direktavkastning		
			Marknadsvärde Mkr	Kr/kvm				Fastighetskostnader Mkr	Kr/kvm				
Madrid & Barcelona	106	483 000	4 770	9 900	327	677	95 %	299	1	-35	-72	266	5,8 %
Övriga Spanien	27	195 000	2 041	10 500	135	692	99 %	128	2	-9	-44	121	6,4 %
Totalt Spanien	133	678 000	6 811	10 000	462	682	96 %	427	3	-43	-64	387	5,9 %

SPANIEN

Segmentet Spanien svarade för 10 % av marknadsvärdet på Sagax fastighetsportfölj och för 8 % av koncernens hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 133 fastigheter med 678 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Vid årsskiftet uppgick antalet hyresavtal till 248 stycken.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Spanien fastställdes per 31 december 2025 till 6 811 (5 485) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till 466 (155) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 7,3 % (2,9 %). Under samma period var inflationen 2,9 % (2,8 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till 4,3 % (0,1 %). Av den realiserade värdeförändringen var 118 (17) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 348 (138) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2025 6,1 % (6,3 %), med intervallet 5,3–7,5 % (5,3–7,5 %).

Madrid & Barcelona

Sagax fastighetsbestånd i storstadsområdena Madrid och Barcelona omfattade vid årets utgång 106 fastigheter med 483 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna i Barcelona återfinns utanför de centrala delarna och är belägna utmed större trafikleder i kringliggande kommuner som Montcada, Parets och Sant Andreu. Merparten av fastigheterna i Madrid är belägna utmed större trafikleder som M-30 och M-40 och i kringliggande kommuner med etablerade industriområden som Alcalá, Coslada, Getafe och Leganés. Madrid & Barcelona utgör 9 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 6 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade 26 % till 299 (238) miljoner kronor och driftnettot med 24 % till 266 (214) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv och hyresindexering.

Sagax har under året tecknat 40 nya hyresavtal omfattande 79 300 kvadratmeter uthyrningsbar area. 29 hyresavtal om 39 800 kvadratmeter har sagts upp under året. Inga avtal har förlängts. Nettouthyrningen uppgick till 39 400 kvadratmeter under 2025. Under 2025 har 25 (18) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Under 2025 har 8 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 90 800 kvadratmeter förvärvats för 875 miljoner kronor.

Övriga Spanien

Sagax fastigheter i övriga Spanien omfattade 27 fastigheter med 195 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Dessa fastigheter utgjorde 4 % av Sagax totala uthyrningsbara area och 2 % av hyresvärdet.

Förvaltning

Hysesintäkterna ökade 9 % till 128 (117) miljoner kronor och driftnettot ökade med 10 % till 121 (110) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv samt hyresindexering.

Sagax har under året tecknat 12 nya hyresavtal omfattande 17 900 kvadratmeter uthyrningsbar area. 10 hyresavtal om 13 000 kvadratmeter har sagts upp för avflyttning. Inga avtal har förlängts. Nettouthyrningen uppgick till 4 900 kvadratmeter under 2025.

Under året har 6 (3) miljoner kronor investerats i befintligt fastighetsbestånd.

Förvärv och avyttringar

Under 2025 har 1 fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar area om 63 400 kvadratmeter förvärvats för 306 miljoner kronor.



Under det tredje kvartalet förvärvades fastigheten Malpica 1 i Zaragoza, Spanien. Fastigheten omfattar 63 400 kvadratmeter uthyrningsbar area och består av lager- och industrilokaler. Fastigheten är fullt uthyrd.

Marknadssegment Tyskland

Sagax fastighetsbestånd i Tyskland omfattade 19 fastigheter med 164 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 169 miljoner kronor.

Korta fakta

	2025	2024
Antal fastigheter	19	14
Uthyrningsbar area, kvm	164 000	132 000
Hyresvärde, mkr	169	150
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93
Antal hyresavtal	20	9
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 981	1 778
Driftnetto, mkr	141	119
Direktavkastning per 31 december, %	7,5	7,5

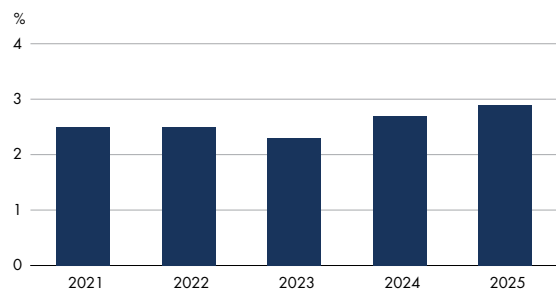
Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	101	2	1	101
< 1 %	58	1	19	3
Totalt	159	3	20	8

Segmentets andel av Sagax



Segmentets andel av fastighetsportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Tyskland i sammandrag

Geografisk fördelning	2025–12–31					2025							
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Tyskland	19	164 000	1 981	12 100	169	1 033	94 %	149	–	–8	–51	141	7,5 %
Totalt	19	164 000	1 981	12 100	169	1 033	94 %	149	–	–8	–51	141	7,5 %

TYSKLAND

I Tyskland återfinns 3 % av koncernens totala marknadsvärde och 3 % av koncernens totala hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 19 fastigheter med 164 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Antalet hyresavtal uppgick till 20 stycken vid årsskiftet. Sagax fastigheter i Tyskland är främst belägna i etablerade industriområden utmed större trafikleder i närhet till större städer.

Förvärv och avyttringar

Under 2025 har 5 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 32 600 kvadratmeter förvärvats för 307 miljoner kronor.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Tyskland fastställdes per 31 december 2025 till 1 981 (1 778) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen i segmentet uppgick till –2 (74) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om –0,1 % (4,4 %). Under samma period var inflationen 1,8 % (2,6 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till –1,9 % (1,7 %). Av den realiserade värdeförändringen var –14 (–) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 12 (74) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav för segmentet var per 31 december 2025 8,1 % (8,0 %), med intervallet 5,8–9,3 % (7,0–11,0 %).

Marknadssegment Danmark

Sagax fastighetsbestånd i Danmark omfattade 18 fastigheter med 69 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgick till 52 miljoner kronor.

Korta fakta

	2025	2024
Antal fastigheter	18	2
Uthyrningsbar area, kvm	69 000	6 000
Hyresvärde, mkr	52	12
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Antal hyresavtal	17	2
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	693	126
Driftnetto, mkr	12	6
Direktavkastning per 31 december, %	7,4	4,8

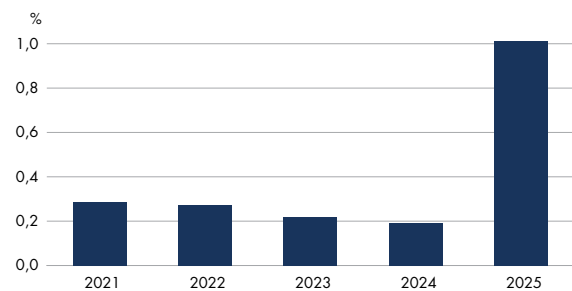
Fördelning av hyresavtal i segmentet

Andel av Sagax årshyra	Segmentets kontrakterade årshyra	Andel av koncernens kontrakterade årshyra, %	Antal hyresavtal	Genomsnittlig kontrakterad årshyra, mkr
> 2 %	–	–	–	–
1–2 %	–	–	–	–
< 1 %	51	1	17	3
Totalt	51	1	17	3

Segmentets andel av Sagax



Segmentets andel av fastighetsportföljens marknadsvärde



Fastighetsbestånd i Danmark i sammandrag

Geografisk fördelning	2025-12-31							2025					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Danmark	18	69 000	693	10 000	52	747	100 %	14	–	–2	–23	12	7,4 %
Totalt	18	69 000	693	10 000	52	747	100 %	14	–	–2	–23	12	7,4 %

DANMARK

Segmentet Övriga Europa har under 2025 bytt namn till Danmark. I Danmark återfinns 1 % av koncernens totala marknadsvärde respektive koncernens totala hyresvärde. Sagax fastighetsbestånd omfattade 18 fastigheter med 69 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Antalet hyresavtal uppgick till 17 stycken vid årsskiftet. Sagax fastigheter i Danmark är främst belägna i etablerade industriområden på Jylland, Fyn och Själland i anslutning till större trafikleder.

Förvärv och avyttringar

Under fjärde kvartalet 2025 förvärvades 16 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 62 600 kvadratmeter för 541 miljoner kronor.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på Sagax fastigheter i Danmark fastställdes per 31 december 2025 till 693 (126) miljoner kronor. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 34 (–2) miljoner kronor, motsvarande en värdeförändring om 5,2 % (–1,8 %). Under samma period var inflationen 1,9 % (1,9 %) och den reala värdeförändringen uppgick således till 3,2 % (–3,6 %). Av den realiserade värdeförändringen var 34 (–2) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Vägt direktavkastningskrav var per 31 december 2025 7,4 % (7,9 %), med intervallet 7,3–8,8 % (7,3–8,8 %).

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 68 283 miljoner kronor per 31 december 2025. Sagax direktavkastning och vägda direktavkastningskrav 2025 uppgick till 6,5 % respektive 6,3 %.

BAKGRUND

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder.

Bolaget har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13, värdering till verkligt värde, nivå 3. Verkligt värde motsvarar i allt väsentligt fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Marknadsvärde, enligt definitionen från International Valuation Standards Council (IVSC), är det bedömda belopp för vilket en fastighet skulle överlåtas vid värdetidpunkten mellan en välunderrättad köpare och en välunderrättad säljare i en transaktion till marknadsmässiga villkor per datumet för värderingen efter en korrekt marknadsbedömning där båda parter har agerat kunnigt, med försiktighet och utan tvång.

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

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 1 043 (983) fastigheter uppgick den 31 december 2025 till 68 283 (65 874) miljoner kronor. Fastigheternas redovisade värde ökade med 2 409 (8 813) miljoner kronor under 2025, i enlighet med tabell nedan.

Nettoinvesteringarna uppgick till 5 272 (6 683) miljoner kronor eller 8 % (12 %) av ingående fastighetsvärde. Valutakursförändringar under året har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro

respektive danska kronor har förändrats med -3 027 (1 567) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 164 (563) miljoner kronor.

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde samt restvärde uppgick till 5,0–17,5 % och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning uppgick till 4,8–14,0 % och baseras på analyser av jämförbara transaktioner samt på individuella bedömningar avseende respektive fastighets risknivå och marknadsposition.

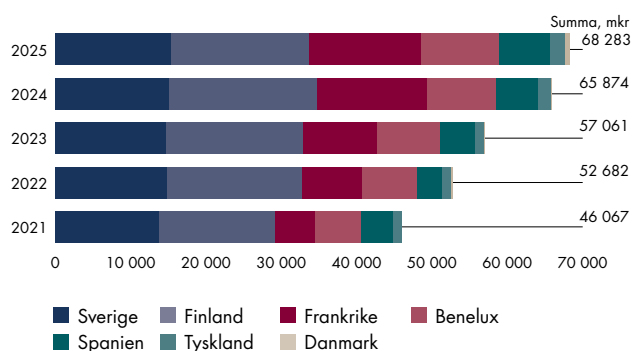
Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet motsvarade 7,9 % (8,0 %) respektive 8,0 % (8,1 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 % (6,4 %) per 31 december 2025.

Orealiserad värdeförändring

Under 2025 uppgick den orealiserade värdeförändringen till 164 (563) miljoner kronor motsvarade en värdeförändring om 0,2 % (0,9 %). Under samma period var den vägda inflationen 1,1 % (1,6 %) i de marknader där Sagax har verksamhet. Den reala värdeförändringen uppgick således till -0,8 % (-0,7 %). Den reala värdeförändringen har varit positiv under perioden 2013 till och med 2021 för Sagax fastigheter och negativ under perioden 2022 till och med 2025.

Av den orealiserade värdeförändringen var -126 (652) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 289 (-89) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Värdeförändringarna var negativa under årets första tre kvartal vilka påverkades av geopolitisk oro samt

Fastigheternas marknadsvärden per marknadssegment 2021–2025



Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2024	65 874	983
Förvärv av fastigheter	4 733	68
Investeringar i befintligt bestånd	978	-
Avyttring/utrangering av fastigheter	-439	-15
Avstyckning och sammanläggning av fastigheter	-	7
Omräkningseffekt valuta	-3 027	-
Orealiserad värdeförändring	164	-
Fastighetsbestånd 31 december 2025	68 283	1 043
Förvärvade ej tillrädda fastigheter	373	7

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i miljoner kronor	jan-mar 2025	apr-jun 2025	jul-sep 2025	okt-dec 2025	jan-dec 2025
Nyuthyrningar/omförhandlingar	71	134	104	361	670
Avflyttningar/omförhandlingar	-84	-176	-229	-307	-796
Allmän marknadsvärdeförändring	-53	-172	-49	563	289
Totalt	-67	-213	-173	618	164

ekonomisk avmattning. Värdeförändringen var positiv under det fjärde kvartalet, framför allt i segmentet Spanien, till följd av avtagande inflation och god aktivitet på finansieringsmarknaden.

Fastigheter med högst marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax värdemässigt tio största fastigheter uppgick per 31 december 2025 till 8,1 (8,0) miljarder kronor. Detta motsvarade 12 % (12 %) av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde. Sagax tio fastigheter med högst marknadsvärde, sorterade i bokstavsordning, presenteras i tabellen nedan.

VÄRDERINGSPROCESS OCH METODIK

Sagax styrelse har antagit en värderingsinstruktion för att säkerställa att Sagax följer en konsekvent och standardiserad värderingsprocess i syfte att minimera risken i värderingsprocessen. Fastighetsvärdering är dock till sin natur förknippad med betydande osäkerhet.

Externa och oberoende värderingar

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Sagax oberoende värderingsföretag. Sagax bedömer att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärde. Enbart värderingsföretag med omfattande kunskap om fastigheter för lager och lätt industri samt med gott anseende anlitas. Av tabellen nedan framgår vilka värderingsföretag som Sagax anlitat.

De externa värderingarna utförs i enlighet med Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) och International Valuation Standards Councils (IVSC) rekommendationer. Varje fastighet värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som auktoriserats av RICS eller liknande nationellt kontrollorgan och med lämplig kompetens och erfarenhet.

Vid årsskiftet ska, enligt Sagax värderingsprocess, minst 97 % av fastigheternas marknadsvärde värderas externt. Nyligen förvärvade fastigheter kan undantas från att värderas externt under det första

Orealiserade värdeförändringar per segment

Segment	jan-mar 2025	apr-jun 2025	jul-sep 2025	okt-dec 2025	jan-dec 2025
Sverige	8	-148	-76	63	-152
Finland	-157	-188	-60	91	-314
Frankrike	35	1	-104	136	68
Benelux	22	-12	40	14	64
Spanien	38	129	6	293	466
Tyskland	-12	7	20	-17	-2
Danmark ¹⁾	-2	-2	1	37	34
Totalt	-67	-213	-173	618	164

1) Marknadssegmentet Övriga Europa har under 2025 bytt namn till Danmark.

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet/adress	Kommun, land	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	19 400
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Hort de Ses Animes 2	Mallorca, Spanien	15 400
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	94 600
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Rue des Grands Prés – Zone d'Activités du Petit Nanterre	Nanterre, Frankrike	35 700
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Väinö Tannerin Tie 1 A-C	Vanda, Finland	59 400
Totalt		516 900

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Segment	Andel av fastighetsbeståndet
Newsec	Sverige	22 %
CBRE	Finland	26 %
Jones Lang LaSalle	Benelux	14 %
Savills	Frankrike	17 %
CBRE	Frankrike	5 %
Savills	Spanien	10 %
Jones Lang LaSalle	Tyskland	3 %
Cushman & Wakefield RED, Colliers	Danmark	0 %
Total andel externvärderat		98 %
Internvärdering		2 %
Totalt		100 %

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

kvartalet och kan i stället värderas till förvärvspris eller genom internvärdering. 98 % av fastigheterna har per 31 december 2025 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

Värderingsmetodik enligt Sagax värderingspolicy

Med hänsyn till att Sagax fastigheter huvudsakligen är stabila intäkts-genererande fastigheter ska värderaren använda den så kallade avkastningsmetoden innebärande att värdet på en fastighet baseras på det driftnetto som fastigheten förväntas generera.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödesmetoden i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas, en så kallad Discounted Cash Flow (DCF)-modell. En kalkylperiod på 5 till 10 år ska användas men värderaren kan justera kalkylperioden för att avspegla längden på hyresavtal som löper under längre tid, till exempel 15 år.

Om andra metoder anses vara mer lämpade av värderaren för att fastställa marknadsvärdet på en viss fastighet kan dessa användas, men värderaren ska också lägga fram en DCF-beräkning av marknadsvärdet. Ytterligare information om värderingsmetodik och analyser redovisas i not 13.

Besiktningar ska utföras vart tredje år enligt ett rullande schema. Fastigheter som genomgått omfattande ombyggnation, renovering eller påverkats av betydande marknadsrelaterade förändringar sedan den senaste besiktningen ska besiktigas under kvartalet som följer efter att ombyggnationen eller renoveringen färdigställts respektive förändringen konstaterats.

Kvalitetskontroll enligt Sagax värderingspolicy

För att övervaka kvaliteten på de externa värderingarna genomför Sagax varje kvartal interna jämförande värderingar av fastigheter motsvarande 5–10 % av portföljens marknadsvärde. Vid behov beställer Sagax även en värdering från annat oberoende värderingsföretag som komplettering.

Omfattningen av de jämförande värderingarna kan variera från år till år och kan utgöras av en kombination av stora och små fastigheter,

fastigheter inom olika segment, fastigheter med stora förändringar av marknadsvärdet eller fastigheter som har varit eller kommer att bli föremål för betydande investeringar. De jämförande värderingarna fokuserar på analys av marknadsantaganden och verifiering av att korrekt indata använts. Sagax genomför även så kallade black box-analyser som säkerställer att de externa värderingarna och de jämförande värderingarna använder samma indata och marknadsantaganden i båda värderingarna.

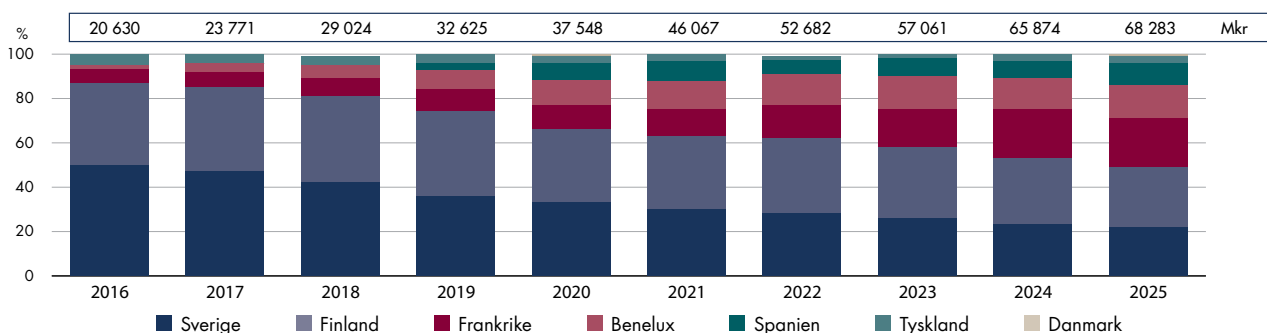
Om de jämförande värderingarna sammantaget resulterar i en marknadsvärdebedömning som avviker mer än 10 % från den externa värderingen eller en enskild fastighet avviker mer än 10 miljoner euro från den externa värderingen kommer det att klassificeras som en väsentlig avvikelse. Alla väsentliga avvikelser analyseras i en värderingskommitté som består av representanter från den oberoende värderaren, Sagax ekonomichef och värderingsansvarig. Syftet med sådana diskussioner är att besluta om Sagax ska rapportera ett värde som skiljer sig från de externa värderingarna.

De jämförande värderingarna som utfördes per 31 december 2025 resulterade inte i några väsentliga avvikelser mellan Sagax redovisade värde och det samlade värdet från värderingsföretagen.

Intern rapportering

Sagax värderingsansvarige sammanfattar varje kvartal de slutliga värderingarna i en rapport till bolagets ekonomichef med en kopia till Sagax styrelse. Sammanfattningen omfattar en analys av alla betydande värdeförändringar och marknadsbedömningar samt en kommentar om resultatet och processen. I sammanfattningen finns också ett uttalande från bolagets värderingsansvarige om de oberoende värderingarna har genomförts med vederbörlig noggrannhet och om den indata som användes för värderingarna, såvitt denne kan bedöma, är korrekta i alla väsentliga avseenden. Sagax värderingsansvarige kom till slutsatsen att värderingarna som gjordes per 31 december 2025 har utförts i enlighet med Sagax riktlinjer.

Fastigheternas marknadsvärden per segment 2016–2025



Finansiering

Eget kapital uppgick till 42 792 miljoner kronor vid utgången av 2025. Belåningsgraden uppgick till 44 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,6 gånger. Nettoskulden i förhållande till EBITDA uppgick till 5,8 gånger.

BAKGRUND

Sagax bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Bolagets tillgångar uppgick till 88 506 (84 044) miljoner kronor vid årsskiftet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 48 % (50 %) respektive 44 % (42 %) av Sagax finansiering vid årets slut.

De finansiella kostnaderna uppgick till 1 066 (947) miljoner kronor inklusive räntekomponenten om 41 (36) miljoner kronor hänförlig till koncernens leasingkulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,6 (5,0) gånger under 2025. Belåningsgraden uppgick till 44 % (42 %) vid årets utgång. Nettoskulden i förhållande till EBITDA uppgick till 5,8 (5,4) gånger. Sagax finansiella struktur är utformad med ett tydligt fokus på löpande kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen inklusive derivat uppgick till 2,3 (2,9) år. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,9 (3,1) år vid årsskiftet.

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 EBITDA om högst 8,0 gånger

I diagrammen nedan redovisas hur utfallen de senaste 5 åren förhållit sig till bolagets riktlinjer.

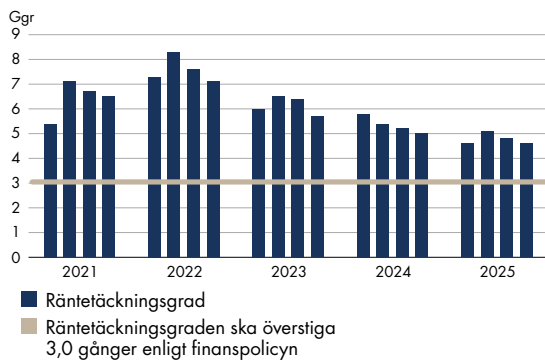
EGET KAPITAL

Sagax strävar efter balans mellan en attraktiv avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Eget kapital uppgick till 42 792 (41 803) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade en soliditet om 48 % (50 %).

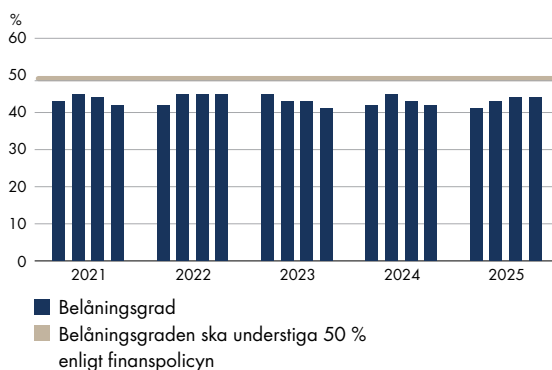
Aktiekapitalet fördelades per 31 december 2025 på tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns 26 458 594 A-aktier, 313 989 003 B-aktier och 126 261 329 D-aktier utestående. Innehav av återköpta egna aktier uppgick till 2 000 000 B-aktier. I diagrammet på sidan 40 redovisas förändringar av eget kapital sedan 2016 med angivande av orsaker till förändringarna.

Per 31 december 2025 uppgick eget kapital till 112,88 (107,91) kronor per A- och B-aktie efter utspädning och till 35,00 (35,00) kronor per D-aktie. Stamaktier av serie D berättigar till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

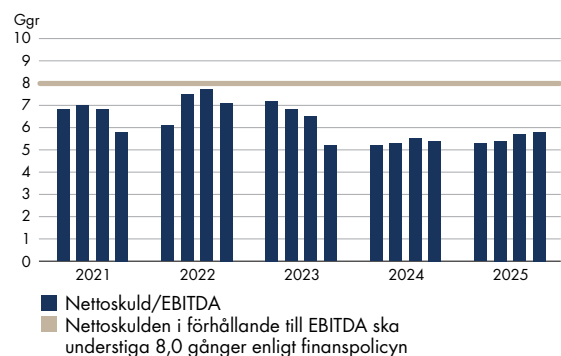
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

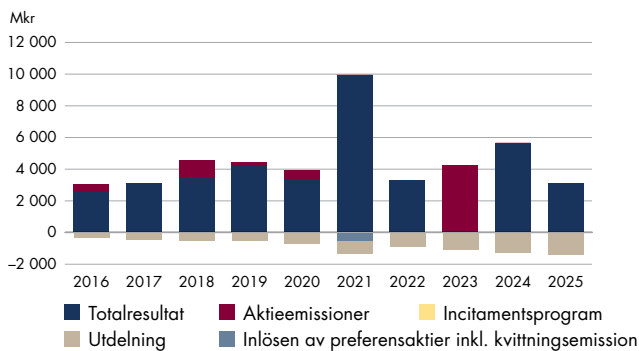
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Allmänt om Sagax räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde 44 % (42 %) av bolagets finansiering vid årsskiftet och uppgick till 38 646 (35 134) miljoner kronor motsvarande 38 765 (35 283) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 35 530 (33 202) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro.

De räntebärande skulderna bestod huvudsakligen av börsnoterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 26 673 (29 454) miljoner kronor inom ramen för Sagax EMTN-program. Övriga räntebärande skulder bestod av skuld till banker om 8 424 (5 224) miljoner kronor samt företagscertifikat om 3 550 (456) miljoner kronor. Banklånen utgjordes av tidsbundna lån. Nettoskulden uppgick till 27 700 (24 367) miljoner kronor och motsvarade vid årets utgång 5,8 (5,4) gånger EBITDA för 2025, se även sidan 175.

Förändring av eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare



Finansiella nyckeltal beräknade enligt Sagax EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	31 dec 2025	31 dec 2024
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	5,5 x	6,5 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	9 %	6 %

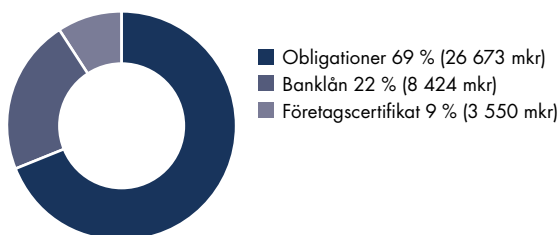
Fördelning säkerställda och icke-säkerställda skulder



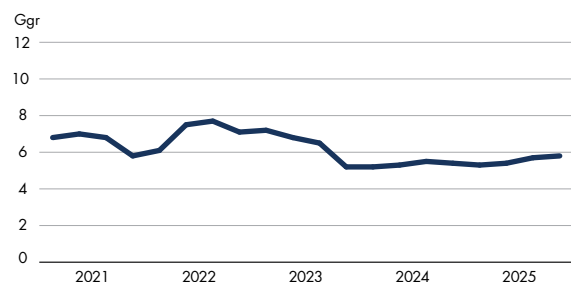
Förändring av räntebärande skulder

Belopp i miljoner kronor	
Räntebärande skulder 31 december 2024	35 134
Upptagna lån	12 325
Amorteringar	-6 838
Valutakursförändring	-1 975
Räntebärande skulder 31 december 2025	38 646

Finansieringskällor



Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Åtaganden i låneavtal

Obligationslån

Icke-säkerställda obligationslån motsvarade 39 % (45 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet och uppgick till 26 673 (29 454) miljoner kronor. Sagax obligationer är emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program och är inregistrerade vid Euronext Dublin. Under 2025 emitterades ett icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 miljoner euro och ett obligationslån om 400 miljoner euro återbetalades. I not 17 redogörs för obligationslånens räntevillkor.

Finansiella åtaganden för obligationerna är bland annat att obligationslånen ska vara marknadsnoterade och att bolaget ska publicera kvartalsrapporter. För det fall att budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har obligationsinnehavarna rätt att begära förtida återbetalning av lånen. Ytterligare åtaganden är att nettoskulden ska understiga 65 % av totala tillgångar, att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 gånger samt att säkerställda skulder ska understiga 45 % av totala tillgångar. Åtagandena följs upp kvartalsvis.

För det fall att Moody's Investors Service skulle sänka Sagax kreditrating understigande Baa3, omfattas 15 % av obligationsvolymen emitterad under Sagax EMTN-program av villkor som skulle höja den fasta räntekuponen med 1,25 procentenheter. Se tabell på sidan 40 för Sagax ställning i förhållande till åtagande per 31 december 2025.

Banklån

Banklån motsvarade 12 % (8 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet och uppgick till 8 424 (5 224) miljoner kronor.

Banklånen inkluderar olika typer av åtaganden som Sagax ska uppfylla. Vid brott mot åtagandena kan banken begära att Sagax ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtaganden som finns i låneavtalen är kassaflödesbaserade eller relaterade till skuldsättningsnivåer och utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Exempel på dessa nyckeltal är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden ska överstiga en viss nivå.

Övriga åtaganden är bland annat att de låntagande dotterbolagen är helägda, att dessa inte upptar ytterligare lån, att hyresavtalen efterlevs, att kreditgivare ska förses med finansiell information såsom till exempel årsredovisningar samt andra icke finansiella åtaganden. Åtagandena följs upp kvartals- eller årsvis.

För det fall budplikt skulle inträda på aktierna i Sagax har bankerna rätt att i vissa fall begära förtida återbetalning.

Säkerheter för bankfaciliteter

Som säkerhet för bankfaciliteterna var pantbrev om sammanlagt 13 680 (14 342) miljoner kronor utställda vid årsskiftet. Därutöver lämnas regelmässigt pant i form av aktier och andelar i koncernföretagen. Bolagets bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

Företagscertifikat

Sagax har tre program för företagscertifikat som ger bolaget möjlighet att emittera certifikat i svenska kronor och i euro. Rambeloppen för de tre programmen uppgår till 2 500 miljoner kronor respektive 200 och 500 miljoner euro. Löptiden för företagscertifikaten är högst 364 dagar och vid årsskiftet var företagscertifikat om motsvarande 3 550 (456) miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,2 (0,1) år. Utestående företagscertifikat motsvarade 5 % (1 %) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet.

Sagax har ett åtagande att inneha långfristiga outnyttjade kreditfaciliteter (så kallade back-up faciliteter) till en nivå som vid varje tillfälle minst motsvarar volymen på samtliga utestående företagscertifikat.

Grön finansiering

Sagax har ett ramverk för grön finansiering. Finansiering inom det gröna ramverket kan användas till förvärv, projekt samt refinansiering av befintliga fastigheter. Tillgångar som är möjliga att finansiera enligt det gröna ramverket utgörs främst av miljöcertifierade eller energieffektiva byggnader. Därutöver möjliggör ramverket finansiering för investeringar i energieffektivisering, laddstolpar samt förnybar energi såsom solcellsanläggningar. Under 2025 emitterade Sagax ett grönt obligationslån om 300 miljoner euro inom ramen för det gröna ramverket.

Kapitalbindning

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 31 493 (30 002) miljoner kronor motsvarande 81 % (85 %) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 7 153 (5 132) miljoner kronor motsvarande 19 % (15 %) av de räntebärande skulderna, varav 3 550 (456) miljoner kronor avsåg företagscertifikat.

Låneförfall under 2026 enligt tabell på sidan 42 uppgår till 3 569 miljoner kronor, motsvarande 9 % av de räntebärande skulderna. Företagscertifikat om 2 850 miljoner kronor redovisas med förfall 2028 samt 700 miljoner kronor redovisas med förfall 2029 då back-up faciliteter i form av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter förfaller vid dessa tidpunkter.

De kortfristiga räntebärande skulderna uttrycker finansieringsbehovet på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amorteringar och lån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader utgör kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde, tillgängliga kreditfaciliteter eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut.

Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Sagax eftersträvar därför att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 2,9 (3,1) år vid årets utgång.

Räntebindning

För att begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntorna, och därmed öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet, har Sagax 69 % (84 %) lån med en fast ränta. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder bolaget räntederivat.

Bolaget hade ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 3 907 (4 077) miljoner kronor motsvarande 10 % av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivat uppgick till 2,3 (2,9) år vid årsskiftet.

Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 2,5 % (2,3 %) inklusive effekter av räntederivat vid årets utgång. Merparten av ökningen hänförs till högre ränta på nya obligationslån.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Räntederivat

Sagax räntederivat uppgick till 3 907 (4 077) miljoner kronor i nominellt belopp, motsvarande 33 % (72 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor, den 31 december 2025.

Utestående derivat utgörs av ränteswappar. Räntederivaten ingås i svenska kronor eller euro. Räntederivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i resultatet under posten värdeförändringar på finansiella instrument. Orealiserade värdeförändringar påverkar årets resultat men inte kassaflöde.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick till 7 068 (7 106) miljoner kronor motsvarande 8 % (8 %) av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt leasingskulder i enlighet med IFRS 16.

Rörelsekapital och avtalade kreditfaciliteter

Med rörelsekapital avses här möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Den löpande verksamheten binder begränsat rörelsekapital då merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt erläggs i efterskott.

Sagax rörelsekapital per 31 december 2025 uppgick till –6 514 (–5 054) miljoner kronor. Förutom likvida medel om 16 (287) miljoner kronor hade Sagax outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up-faciliteter för företagscertifikatprogram om 10 030 (11 560) miljoner kronor.

Vid årsskiftet fanns avtal om revolverande kreditfaciliteter om totalt 13 354 (10 980) miljoner kronor, varav 9 499 (10 980) miljoner kronor var tillgängliga vid årsskiftet.

Sagax hade även kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 516 (480) miljoner kronor varav 431 (480) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Övriga lånelöften uppgick till 100 (100) miljoner kronor varav 100 (100) var outnyttjade.

Kostnaden för Sagax kreditfaciliteter, så kallad löftesprovision, uppgick till 51 (51) miljoner kronor under 2025.

SAGAX KASSAFLÖDE UNDER 2025

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 641 (3 586) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag 2025 delvis återinvesterats i dessa verksamheter. Under året erhöles totalt 549 (477) miljoner kronor i utdelning från joint venture och intresseföretag, vilket inkluderats i kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet från den löpande verksamheten med –23 (–235) miljoner kronor.

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –7 299 (–5 732) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde 3 411 (2 639) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –270 (259) miljoner kronor under 2025, se kassaflödesanalys på sidan 78.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2025

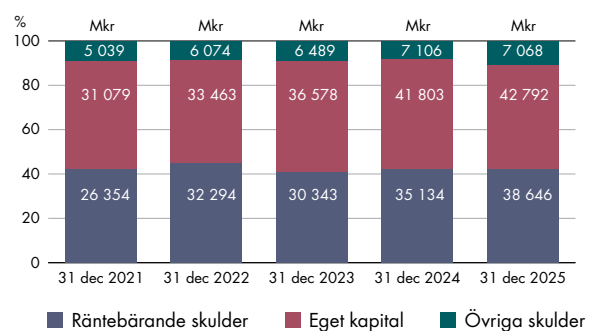
Förfallår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta ²⁾	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2026	11 296	2,6 %	29 %	3 569	9 %
2027	5 004	1,7 %	13 %	6 039	16 %
2028	6 318	1,4 %	16 %	10 389	27 %
2029	7 493	1,9 %	19 %	10 113	26 %
2030	5 409	4,4 %	14 %	5 409	14 %
> 2030	3 245	4,0 %	8 %	3 245	8 %
Summa/genomsnitt	38 765	2,5 %	100 %	38 765	100 %

1) Inklusive derivat.

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

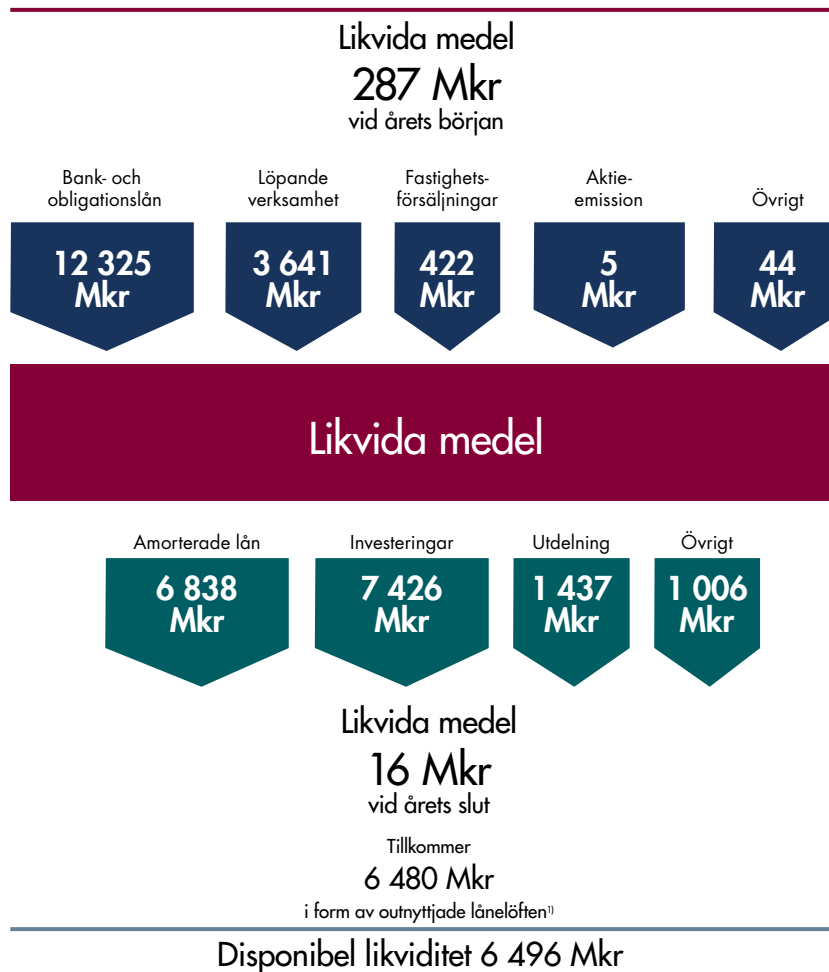
Räntederivat 31 december 2025

Förfallår	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta
2027	915	–15	3,0 %
2028	909	–8	2,6 %
2029	2 084	–24	2,6 %
> 2029	–	–	–
Summa/genomsnitt	3 907	–47	2,7 %

Kapitalstrukturens utveckling

Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	2025 31 dec	2024 31 dec
Räntebärande skulder	38 646	35 134
Räntebärande tillgångar	–436	–359
Börsnoterade instrument ¹⁾	–10 493	–10 121
Likvida medel	–16	–287
Nettoskuld	27 700	24 367

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.



1) Kreditfaciliteter motsvarande utestående företagscertifikat om 3 550 miljoner kronor är ej inkluderade i outnyttjade lånelöften.

KREDITRATING

Sagax har en kreditrating från Moody's Investors Service om Baa2 med "stable outlook". Den erhållna ratingen bedöms vara av godo för Sagax då det innebär förbättrad tillgång till den europeiska och svenska kapitalmarknaden vilket medför lägre refinansieringsrisk, lägre finansieringskostnader och längre löptider på Sagax upplåning.

VALUTAEXPONERING

Per 31 december 2025 ägde Sagax fastigheter i sex länder i euroområdet. Nettotillgångarna i euro uppgick vid årsskiftet till 1 276 (1 245) miljoner euro motsvarande 32 % (34 %) av eget kapital, se vidstående tabell. Marknadsvärdet på fastigheterna i euroområdet uppgick till 4 835 (4 409) miljoner euro och övriga tillgångar till 119 (108) miljoner euro vid årets utgång. Räntebärande skulder uppgick till 3 284 (2 891) miljoner euro. Övriga skulder uppgick till 394 (383) miljoner euro.

Under 2025 nettoinvesterade Sagax motsvarande 4 398 (5 961) miljoner kronor i fastigheter i segmenten Frankrike, Finland, Spanien, Benelux och Tyskland.

Sagax har inga räntebärande skulder i danska kronor.

Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2025 31 dec	2024 31 dec
Förvaltningsfastigheter	4 835	4 409
Övriga tillgångar	119	108
Summa tillgångar	4 954	4 518
Räntebärande skulder	3 284	2 891
Övriga skulder	394	383
Summa skulder	3 678	3 273
Nettoexponering	1 276	1 245

Joint venture och intresseföretag

Sagax ackumulerade investeringar i joint venture och intresseföretag uppgick till 8 740 miljoner kronor och har genererat ackumulerade utdelningar om 4 284 miljoner kronor. Det redovisade värdet på innehaven uppgick till 16 470 miljoner kronor.

BAKGRUND

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax 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 uppgick till 8 740 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 4 284 (3 734) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 16 470 (15 170) miljoner kronor inklusive option om 1 013 (992) miljoner kronor redovisad som finansiellt instrument. 95 % av värdet bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under året bidrog investeringarna i joint venture och intresseföretag med sammanlagt 1 225 (1 108) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 549 (477) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till -41 (12) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till -25 (-81) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 101 (118) miljoner kronor i joint venture och intresseföretag.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

Sagax äger via Hemsö Intressenter AB indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande 85 % ägs av Tredje AP-fonden (AP3). Samarbetet mellan Tredje AP-fonden och Sagax styrs av ett aktieägaravtal. Avtalet reglerar styrelsesammansättning, verksamhetsinriktning, vinstutdelning, vissa finansieringsfrågor samt sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna.

Hemsö bidrog med 325 (318) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under 2025 efter att resultatet i Hemsö Intressenter AB belastats med kostnader för räntor.

Hemsö bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällfastigheter.

Kapitalstruktur 31 december 2025



Fastighetsbeståndet omfattade 478 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 87,2 miljarder kronor den 31 december 2025. 95 % av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet. En genomsnittlig återstående hyresduration om 9,1 (9,1) år bidrar, i kombination med finansiellt starka hyresgäster och låg vakansgrad, till ett stabilt driftnetto. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 98 % (98 %). Direktavkastningen uppgick till 4,7 % (4,8 %) under 2025. Under 2025 har 7 (5) fastigheter förvärvats för 631 (276) miljoner kronor och 7 (16) fastigheter avyttrats för 431 (1 367) miljoner kronor. 3 521 (3 490) miljoner kronor har investerats i befintligt fastighetsbestånd, varav 2 681 (2 526) miljoner kronor i nyproduktion och 840 (964) miljoner kronor avseende förbättringsåtgärder och nyuthyrningar. Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 51 241 (52 185) miljoner kronor varav icke-säkerställda obligationslån uppgick till 38 506 (39 205) miljoner kronor.

Hemsö har rating AA- från Fitch Ratings, A- från Standard & Poor's och A3 från Moody's. För mer information se bolagets hemsida, www.hemso.se.

Hemsö Fastighets AB

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Sagax ägarandel, %	15	15
Sagax andel av årets totalresultat, mkr	188	238
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	325	318
Hyresintäkter, mkr	5 149	5 130
Förvaltningsresultat, mkr	2 541	2 498
Årets resultat, mkr	1 896	1 886

	2025 31 dec	2024 31 dec
Innehavets redovisade värde, mkr ¹⁾	5 093	4 799
Antal fastigheter	478	477
Fastigheternas redovisade värde, mkr	87 231	85 973
Uthyrningsbar area, kvm	2 470 000	2 425 000
Hyresduration, år	9,1	9,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98
Räntebärande skulder, mkr	51 241	52 185
Kapitalbindning, år	4,6	5,0
Räntebindning, år	4,0	4,8
Marknadsvärde för räntederivat, mkr	-723	-604

1) Inklusive värde på option som redovisas som finansiellt instrument.

Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresintäkter, mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastigheternas marknadsvärde, mkr
Äldreboende	232	1 895	1 064 000	8,9	99	31 827
Utbildning	159	1 871	880 000	10,7	98	33 152
Vård	58	766	296 000	6,9	96	11 886
Rättsväsende	29	617	230 000	7,1	98	10 365
Totalt	478	5 149	2 470 000	9,1	98	87 231

Söderport Investment AB (Söderport)

Sagax äger 50 % av Söderport och resterande del ägs av Nyfosa AB. Samarbetet mellan Nyfosa och Sagax styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport. Aktieägaravtalet reglerar till exempel beslutsordning för investeringar och försäljningar, hembud och hur försäljning av aktier i Söderport kan ske.

Söderport bidrog med 243 (235) miljoner kronor till Sagax förvaltningsresultat under 2025. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 14 634 (14 688) miljoner kronor. Årets resultat uppgick till 510 (448) miljoner kronor.

Söderports verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen. Motsvarande 75 % av Söderports hyresvärde om 1 184 (1 182) miljoner kronor återfanns i Stockholm den 31 december 2025. Söderports ekonomiska vakansvärde uppgick till

61 (68) miljoner kronor vid årets slut och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (94 %). Av vakansvärdet utgjorde 14 (17) miljoner kronor tidsbegränsade hyresrabatter. 84 % (83 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm. Under 2025 har 73 (59) nya hyresavtal tecknats omfattande en uthyrningsbar area om 38 000 (27 000) kvadratmeter. Hyresgäster har under året sagt upp 57 (56) hyresavtal för avflyttning om totalt 31 000 (36 000) kvadratmeter. Nettouthyrning uppgick till 8 000 (–9 000) kvadratmeter. Under 2025 har överenskommelser träffats gällande förlängningar av hyresavtal motsvarande totalt 104 000 (41 000) kvadratmeter. Under 2025 har inga fastigheter förvärvats, men två fastigheter har avyttrats. 201 (182) miljoner kronor har investerats i det befintliga fastighetsbeståndet. Direktavkastningen uppgick till 5,9 % (6,1 %) under 2025. Söderports räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 7 721 (7 709) miljoner kronor med en genomsnittlig kapitalbindning om 2,2 (3,1) år. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 1,6 (2,1) år.

Söderport Investment AB

	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Sagax andel av årets totalresultat, mkr	255	224
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	243	235
Hyresintäkter, mkr	1 095	1 096
Förvaltningsresultat, mkr	486	469
Årets resultat, mkr	510	448

	2025 31 dec	2024 31 dec
Innehavets redovisade värde, mkr	2 711	2 702
Antal fastigheter	84	86
Fastigheternas redovisade värde, mkr	14 634	14 688
Uthyrningsbar area, kvm	770 000	778 000
Hyresduration, år	3,7	3,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94
Räntebärande skulder, mkr	7 721	7 709
Kapitalbindning, år	2,2	3,1
Räntebindning, år	1,6	2,1
Marknadsvärde för räntederivat, mkr	–53	–54

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

Sagax äger 50 % av Ess-Sierra och resterande del ägs av NP3 Fastigheter AB. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter för framförallt byggvaruhandel. Den uthyrningsbara arean uppgår till 184 000 (184 000) kvadratmeter varav 92 % utgörs av lagerlokaler/byggvaruhandel och 8 % av kontorslokaler. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Sagax ägarandel, %	50	50
Sagax andel av årets totalresultat, mkr	26	22
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	25	24
Hyresintäkter, mkr	104	99
Förvaltningsresultat, mkr	50	48
Årets resultat, mkr	52	44

Kapitalstruktur 31 december 2025



Fastighetsbestånd i sammandrag

Segment	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresduration, år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastigheternas marknadsvärde, mkr
Stockholm	72	889	510 000	4,0	94	10 648
Övriga Sverige	12	295	260 000	2,8	97	3 986
Totalt	84	1 184	770 000	3,7	95	14 634

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

	2025 31 dec	2024 31 dec
Innehavets redovisade värde, mkr	298	282
Antal fastigheter	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	1 505	1 484
Uthyrningsbar area, kvm	184 000	184 000
Hyresduration, år	6,5	6,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Räntebärande skulder, mkr	844	843
Kapitalbindning, år	2,0	3,0
Räntebindning, år	1,2	2,0

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Certus Properties AS (Certus)

Sagax äger 50 % av Certus och resterande del ägs av Swiss Life Investment Management Holding AG. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter i Finland. Hyresvärdet uppgår till 39 miljoner kronor och den uthyrningsbara arean uppgår till 26 000 kvadratmeter. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

Certus Properties AS

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Sagax ägarandel, %	50	-
Sagax andel av årets totalresultat, mkr	7	-
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	-3	-
Hyresintäkter, mkr	13	-
Förvaltningsresultat, mkr	-6	-
Årets resultat, mkr	24	-

Certus Properties AS

	2025 31 dec	2024 31 dec
Innehavets redovisade värde, mkr	355	-
Antal fastigheter	9	-
Fastigheternas redovisade värde, mkr	851	-
Uthyrningsbar area, kvm	26 000	-
Hyresduration, år	7,5	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	-
Räntebärande skulder, mkr	203	-

INTRESSEFÖRETAG

Nyfosa AB (Nyfosa)

Sagax äger aktier motsvarande 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 344 (4 856) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 856 (2 809) miljoner kronor per 31 december 2025. Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 490 fastigheter med ett fastighetsvärde om 38,8 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 836 miljoner kronor per 31 december 2025. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.nyfosa.se.

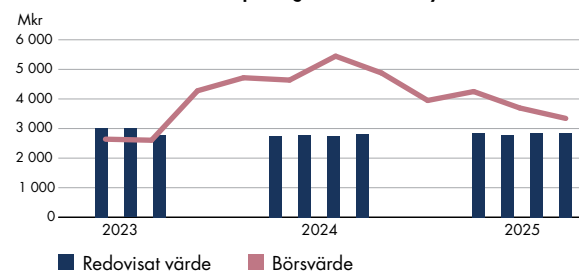
NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger 20,3 % av rösterna och 15,1 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 562 (3 378) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 728 (3 478) miljoner kronor per 31 december 2025. NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 633 fastigheter med ett fastighetsvärde om 26,1 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 578 miljoner kronor per 31 december 2025. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

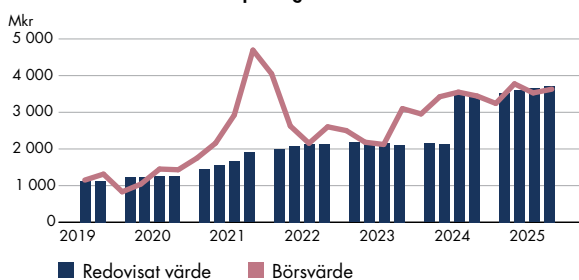
Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger 29,1 % av rösterna och 25,5 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 1 943 (1 395) miljoner kronor och det redovisade värdet till 1 328 (982) miljoner kronor per 31 december 2025. Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Fastighetsbeståndet omfattade 233 fastigheter med ett fastighetsvärde om 12,3 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 081 miljoner kronor per 31 december 2025. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.emilshus.com.

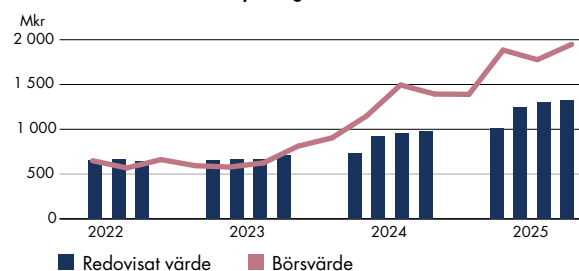
Börsvärde och redovisat värde på Sagax innehav i Nyfosa



Börsvärde och redovisat värde på Sagax innehav i NP3



Börsvärde och redovisat värde på Sagax innehav i Emilshus



Sagax intresseföretag

	Nyfosa AB		NP3 Fastigheter AB		Fastighetsbolaget Emilshus AB	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
<i>Sagax ägarandel av kapitalet, %</i>	22	22	15	15	26	25
<i>Sagax andel av årets totalresultat, mkr</i>	110	14	258	152	131	40
<i>Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr</i>	306	284	219	155	104	73
Hysesintäkter, mkr	3 267	3 341	2 274	1 992	896	674
Förvaltningsresultat, mkr	1 460	1 351	1 104	879	414	297
Årets resultat, mkr	542	113	1 287	914	524	288
	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec
<i>Innehavets redovisade värde, mkr</i>	2 856	2 809	3 728	3 478	1 328	982
<i>Innehavets marknadsvärde, mkr</i>	3 344	4 856	3 562	3 378	1 943	1 395
Antal fastigheter	490	494	633	554	233	172
Fastigheternas redovisade värde, mkr	38 824	39 369	26 087	23 384	12 307	8 940
Uthyrningsbar area, kvm	2 877 000	2 933 000	2 362 000	2 201 000	1 188 000	926 000
Hysesduration, år	3,5	3,4	4,1	4,0	5,1	5,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	92	93	95	95
Räntebärande skulder, mkr	21 056	21 366	14 059	12 587	6 813	4 717
Kapitalbindning, år	2,7	2,7	3,0	2,3	2,8	2,7
Räntebindning, år	1,9	2,1	1,9	2,1	2,0	2,3
Marknadsvärde för räntederivat, mkr	-85	-77	-19	19	-19	10

Aktuell intjäningsförmåga

Sagax har fokus på långsiktig tillväxt av bolagets förvaltningsresultat. För att underlätta bedömningen av bolagets ställning redovisas den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis samt en sammanställning över intjäningsförmågans utveckling sedan 2020.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per 1 januari 2026. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar. Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter, bokslutskommunikéer och i årsredovisningen.

Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på verkligt utfall det senaste året 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 % (17 %) schablon-skatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 10,82 kronor, vilket innebär en 5,8 % lägre kurs jämfört med 11,49 kronor som användes vid beräkning av intjäningsförmågan per 1 januari 2025. Per 1 januari 2026 genererades 79 % av Sagax hyresvärde i euro. Exklusive valutaeffekter steg intjäningsförmågans driftnetto och resultat efter skatt under året med 7,5 % respektive 6,2 %.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jan 2026	1 jan 2025
Hyresvärde	5 739	5 553
Vakans	-241	-231
Hyresintäkter	5 498	5 323
Fastighetskostnader	-980	-909
Driftnetto	4 517	4 414
Central administration	-188	-187
Joint venture och intresseföretag	1 323	1 162
Finansnetto	-1 054	-859
Leasingkostnader	-41	-36
Förvaltningsresultat	4 558	4 494
- varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	61
Skatt	-729	-764
Resultat efter skatt	3 829	3 730
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 817	3 669
- varav ägare av D-aktier	253	253
- varav ägare av A- och B-aktier	3 564	3 416
Framåtriktad direktavkastning, %	6,6	6,7
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,7	5,1

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

FÖRÄNDRING AV AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA UNDER 2025

I tabellen på nästa sida presenteras Sagax redovisade intjäningsförmåga under åren 2020–2025. Förändringarna mellan årsskiften redovisas uppdelat på förändringar i befintligt fastighetsbestånd, fastighetsförvärv, fastighetsförsäljningar samt valutaeffekter. Även uppgifter om investeringar och avyttringar under respektive år presenteras i tabellen. Det kan noteras att investeringar i befintligt fastighetsbestånd kan ge effekt på intjäningsförmågan med viss fördröjning beroende på om det fortfarande är en pågående investering och om till exempel inflyttning har skett.

Förändringar i befintligt bestånd ökade hyresvärdet med 58 miljoner kronor samtidigt som vakansvärdet ökade med 1 miljon kronor och fastighetskostnaderna ökade med 39 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot i befintligt bestånd med 18 miljoner kronor. Därutöver medförde eurokursens utveckling att driftnettot minskade med 222 miljoner kronor.

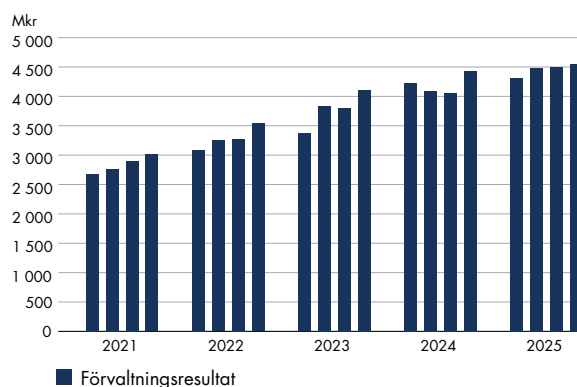
Fastighetsförvärv under 2025 har medfört att hyresvärdet ökade med 424 miljoner kronor, vakansvärdet ökade med 21 miljoner kronor och att fastighetskostnaderna ökade med 86 miljoner kronor. Totalt ökade driftnettot med 317 miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv under året.

Fastighetsförsäljningar under året minskade hyresvärdet med 42 miljoner kronor och vakanserna samt fastighetskostnaderna minskade med 20 miljoner kronor respektive 12 miljoner kronor. Totalt minskade driftnettot med 10 miljoner kronor till följd av fastighetsförsäljningar under året.

Finansnettot har förändrats med -195 miljoner kronor till -1 054 miljoner kronor, varav finansiella intäkter med -27 miljoner kronor och finansiella kostnader med -168 miljoner kronor.

Resultat efter schablon-skatt som tillfaller A- och B-aktieägarna har ökat med 4 % (9 %) till 3 564 (3 416) miljoner kronor, motsvarande 10,53 (10,10) kronor per A- och B-aktie.

Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt aktuell intjäningsförmåga





Utveckling av aktuell intjäningsförmåga 2020–2025

Belopp i miljoner kronor	2020					2021					2022				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2021	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2022	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastighets- försälj- ningar ²⁾	1 jan 2023
Hyresvärde	64	-73	302	-3	3 024	118	40	370	-94	3 459	379	217	269	-128	4 195
Vakans	-13	3	-15	1	-159	31	-2	-14	9	-135	-16	-8	-18	5	-171
Hyresintäkter	51	-70	286	-2	2 865	149	38	357	-85	3 324	363	209	251	-123	4 024
Fastighetskostnader	-13	13	-30	-	-495	-38	-6	-40	16	-563	-89	-34	-35	17	-704
Drifnetto	38	-57	257	-2	2 370	111	32	317	-69	2 761	274	175	216	-106	3 319
Central administration					-132					-147					-174
Joint venture och intresseföretag					638					780					818
Finansnetto					-372					-354					-398
Leasingkostnader					-26					-28					-28
Förvaltningsresultat					2 479					3 012					3 538
<i>- varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>					-					-					-
Skatt					-471					-542					-637
Resultat efter skatt					2 008					2 470					2 902
Hänförligt till moderbolagets aktieägare					2 008					2 470					2 902
<i>- ägare av preferensaktier</i>					34					-					-
<i>- ägare av D-aktier</i>					252					252					253
<i>- ägare av A- och B-aktier</i>					1 723					2 218					2 650
Investeringar och avyttringar	-666	-	5 585 ¹⁾	1 456 ¹⁾		-658	-	4 824	1 351		-715	-	3 202	2 062	

Belopp i miljoner kronor	2023					2024					2025				
	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2024	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastig- hets- försälj- ningar	1 jan 2025	Förändring befintligt bestånd	Valuta- effekt	Fastig- hets- förvärv	Fastighets- försälj- ningar	1 jan 2026
Hyresvärde	155	-9	406	-8	4 738	137	166	525	-13	5 553	58	-254	424	-42	5 739
Vakans	1	-	-16	4	-182	-29	-10	-12	2	-231	-1	-8	-21	20	-241
Hyresintäkter	156	-9	390	-4	4 557	108	155	513	-10	5 323	57	-262	403	-22	5 498
Fastighetskostnader	-41	1	-30	2	-771	-45	-21	-73	2	-909	-39	40	-86	12	-980
Drifnetto	115	-8	360	-1	3 785	63	134	440	-8	4 414	18	-222	317	-10	4 517
Central administration					-182					-187					-188
Joint venture och intresseföretag					1 096					1 162					1 323
Finansnetto					-555					-859					-1 054
Leasingkostnader					-31					-36					-41
Förvaltningsresultat					4 114					4 494					4 558
<i>- varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>					-					61					12
Skatt					-741					-764					-729
Resultat efter skatt					3 374					3 730					3 829
Hänförligt till moderbolagets aktieägare					3 374					3 669					3 817
<i>- ägare av preferensaktier</i>					-					-					-
<i>- ägare av D-aktier</i>					253					253					253
<i>- ägare av A- och B-aktier</i>					3 122					3 416					3 564
Investeringar och avyttringar	-902	-	5 088	77		-1 129	-	5 698	144		-978	-	4 733	439	

1) Inkluderar förvärv och avyttringar av en portfölj om 37 fastigheter där ett joint venture upprättades tillsammans med NP3 Fastigheter AB.

2) Inkluderar en portfölj omfattande 36 fastigheter med avtalad ej frånträd avyttring som omrubricerats till kortfristig finansiell leasingfordran.

Risker och riskhantering

Sagax är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar för att identifiera och, om möjligt, begränsa effekterna av riskerna på verksamheten.

MARKNADSRISKER

Fastigheternas marknadsvärde

Sagax redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge, förändring i utbud eller efterfrågan eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller incidenter med materiella skador som följd. Därutöver kan fastigheternas marknadsvärden indirekt påverkas av förändrade lagkrav.

Företagsledningen måste göra bedömningar och antaganden som påverkar fastighetsvärderingarna och i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Hantering

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde anlitar Sagax auktoriserade fastighetsvärderare från välrenommerade oberoende värderingsföretag, vilket bolaget anser skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. För att kvalitetssäkra de externa värderingarna utför Sagax därutöver interna värderingar avseende 5–10 % av portföljens marknadsvärde varje kvartal. De jämförande interna värderingarna fokuserar på:

- Analys av marknadsantaganden.
- Analys av marknadsparametrar tillsammans med Sagax fastighetsförvaltare och transaktionsteam.
- Verifiering av indata.
- Genomförande av så kallad Black box-analys som säkerställer att de oberoende värderingarna och interna jämförande värderingarna överensstämmer om samma indata och marknadsantaganden tillämpas i båda värderingsmodellerna.

I not 13 redovisas känslighetsanalys för fastighetsvärden vid förändrade antaganden om direktavkastningskrav, kalkylränta, hyresintäkter, fastighetskostnader och uthyrningsgrad.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot att fastighetspecifika händelser negativt påverkar marknadsvärdet genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och tecknande av hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

Transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresintäkter, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister.

Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende ägande, hyresavtalens giltighet med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även avsaknaden av skattetvister och andra rättsliga tvister som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt belopps- och tidsbegränsade.

Hantering

Risker förebyggs genom att säkerställa att Sagax genomför relevanta kontroller och undersökningar samt att rätt kompetens finns i organisationen internt eller anlitas externt vid behov.

FINANSIELLA RISKER

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån, kreditfaciliteter och företagscertifikat. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa2 med "stable outlook".

Obligationerna har särskilda åtaganden om upprätthållandet av nettoskuld, räntetäckningsgrad och andel säkerställd skuld. Detta innebär att obligationsinnehavare har en rätt att påkalla inlösen eller återköp av obligationerna i fall åtaganden inte uppfylls i kombination med en nedsättning av kreditrating. Även banklån inkluderar olika typer av åtaganden och utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. För mer information se sidorna 40–41.

Sagax finanspolicy anger riktlinjer och regler för finansieringsverksamheten i syfte att begränsa risker kopplade till Sagax finansiering samt att säkerställa att den långsiktiga kreditvärdigheten bibehålls. Sagax har följande huvudsakliga riktlinjer för finansieringsverksamheten:

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

Refinansieringsrisk

Förutsättningarna på kapital- och kreditmarknaderna kan förändras, vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller ej kan ske till skäliga villkor. Därutöver kan försvagad konjunktur, förändring i utbud eller efterfrågan på bolagets lokaler inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning samt nyckeltal, vilket kan leda till sänkt kreditrating och därmed försvåra möjligheten till refinansiering av befintliga skulder.

Hantering

I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Sagax efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall, samt att använda flera olika finansieringskällor. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets refinansieringsrisk. I tabellen på sidan 53 redovisas dels belåningsgradens känslighet för förändringar av fastighetsvärden, dels räntetäckningsgradens känslighet för förändringar av fastigheternas uthyrningsgrad.

Ränterisk

Räntekostnader är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar av marknadsräntor påverkar Sagax finansieringskostnad och kassaflöde. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras vilket i sin tur kan påverka ränteläget.

Riksbankens och den europeiska centralbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Hantering

För att reducera Sagax exponering mot ett eventuellt stigande ränteläge har koncernen en väsentlig del fasträntelån. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar. Den 31 december 2025 uppgick andelen fasträntelån exklusive företagscertifikat till 69 % (84 %) och ränteswappar till 10 % (12 %) av Sagax räntebärande skulder. En höjning av marknadsräntorna bedöms därför få en begränsad effekt på Sagax räntekostnader på kort och medellång sikt. Se även känslighetsanalysen på sidan 53.

Valutarisk

Sagax är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i utländsk valuta. Sagax rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter som är i euro och danska kronor är omräknade till svenska kronor. Valutakursförändringar kan ha en väsentlig effekt på koncernens verkliga värde på eller framtida kassaflöden från finansiella instrument.

Hantering

Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter och finansiella instrument i euro huvudsakligen finansieras genom upplåning i euro. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta. Nettoexponeringen, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 13 800 (14 295) miljoner kronor den 31 december 2025. Sammantaget uppgick nettoexponeringen till 32 % (34 %) av eget kapital.

I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Se även känslighetsanalysen på sidan 53.

Likviditetsrisk

Koncernen definierar likviditetsrisk som risken att inte ha tillgång till likviditet för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar. Brist på likviditet för att täcka förfallna betalningar skulle ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Hantering

Sagax har ett positivt operativt kassaflöde och kommer att ha ett begränsat refinansieringsbehov under de närmaste åren; se not 17 där förfallodatum för koncernens skulder presenteras. Sagax rörelsekapital uppgick till -6 514 (-5 054) miljoner kronor vid årsskiftet. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid samma tidpunkt till 6 480 (11 104) miljoner kronor, exklusive back-up faciliteter avseende Sagax utestående företagscertifikat.

OPERATIONELLA RISKER

Hyresintäkter och hyresutveckling

Sagax intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror som påverkas av den ekonomiska utvecklingen, demografisk tillväxt samt omfattningen av nybyggnationer på marknaden.

Hantering

För att begränsa Sagax exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Sagax efter långvariga kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet, även om detta initialt kan medföra något lägre intjäning. Detta är av särskild vikt i förhållande till större hyresgäster.

Sagax arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år har normalt ett tillägg kopplat till konsumentprisindex i Sverige och till liknande index på övriga marknader, det vill säga de är helt eller delvis inflationsjusterade. 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. Ett mindre antal hyresavtal har årliga fasta hyresjusteringar.

Kreditrisk

Sagax primära kreditrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen.

Hantering

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

I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Sagax arbetar löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning. Sagax bedömer att bolagets hyresgäster generellt sett har god finansiell ställning.

Drifts- och underhållskostnader

De driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader samt kostnader för fastighetsskatt. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal kan de påverka bolagets resultat negativt. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

Hantering

Hyresförhållandet för lokaler för lager och lätt industri karaktäriseras normalt av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drifts- och underhållsansvar. För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Sagax till självkostnad. Sagax exponering mot driftskostnadsförändringar är således begränsad.

Operationell risk och risk för bristande IT-säkerhet

Koncernens verksamhet är beroende av välanpassade IT-system, effektiv intern kontroll, kompetensutveckling samt tillgång till tillförlitliga

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

värderings- och riskmodeller som ger underlag för att minska operativa risker. Bristande IT-säkerhet eller bristfälliga rutiner kan resultera i förstörd eller förlorad data, vilket kan ha negativ inverkan på Sagax verksamhet.

Hantering

Sagax arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, som att utveckla sina administrativa rutiner, policyer och riktlinjer för IT-säkerhet. Sagax använder brandväggar, e-postfilter, back up-system och antivirus-program för att förhindra IT-relaterade driftstörningar.

Organisatorisk risk

Sagax framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning eller om bolaget inte kan attrahera kompetent personal.

Hantering

Bolagets tillväxt och därmed större organisation har bidragit till att minska denna risk under de senaste åren. Regelbundna utvecklings-samtal genomförs med all personal bland annat för att identifiera behov av kompetensutveckling. Därutöver görs uppföljning av arbetsmiljön genom årliga medarbetarundersökningar. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor. Sagax har även upprättat årliga incitamentsprogram för att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

Bristande transparens avseende styrelsens och företagsledningens eventuella intressekonflikter med Sagax kan påverka kapitalmarknadens förtroende för Sagax och därmed påverka bolagets finansiella ställning negativt.

Hantering

För att begränsa risken för att Sagax ska drabbas av potentiella intressekonflikter och samtidigt tydligt och enkelt kunna kommunicera att styrelse och ledning inte har intressen som potentiellt skulle kunna stå i konflikt med Sagax har bolaget 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 under 2025.

REGULATORISKA RISKER**Regelefterlevnad och affärsetik**

Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsyns-sanktioner, ryktesförluster och avnotering. Vissa regelverk är öppna för tolkning innebärande att eventuell regelövervakare och Sagax kan ha olika uppfattning. Risker finns även inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Sagax kan drabbas av detta genom medarbetares eller uppdragstagares agerande.

Hantering

- Utbildning i policyer för all personal
- Sagax uppförandekod för leverantörer kravställs i avtal
- Visselblåsarfunktion

Skatter och ändrad lagstiftning

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med koncernens tolkning av gällande skattelagar, förordningar och rättspraxis samt i enlighet med råd från skatterådgivare. Det kan dock inte uteslutas att koncernens tolkning är felaktig eller att sådana föreskrifter eller rättspraxis ändras med potentiell retroaktiv verkan. Beslut från skattemyndigheter och förvaltningsdomstolar kan komma att ändra koncernens tidigare eller nuvarande skattesituation, vilket kan påverka koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Sagax har i sin redovisning beaktat uppskjuten skatt beräknad på skillnaden mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader, se not 14. Sagax har även beaktat uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott i koncernbolagen. Konsekvensen är att koncernens resultat och egna kapital är exponerat för förändringar i skattelagstiftning i de länder som koncernen har verksamhet i.

Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja underskott från tidigare år. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljöfrågor, kan få negativa konsekvenser för bolaget. I not 12 redogörs för Sagax skatter.

Hantering

Risker förebyggs genom att säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen eller anlitas vid behov. Härutöver strävar Sagax efter att utföra de kontroller och utredningar som rör skatterelaterade frågor noggrant.

Omställningsrisker

Omställningsrisker innefattar bland annat införandet av striktare regleringar kring byggnormer, energieffektivitet och utsläpp av växthus-gaser. Ändrade krav och preferenser från kunder och investerare, såsom högre krav på klimatanpassning och energieffektivitet, kan också innebära ökade kostnader eller behov av investeringar.

Hantering

Sagax analyserar löpande utvecklingen av nya EU-direktiv på hållbarhets-området såsom Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU:s taxonomi för hållbar finansiering och dess implikationer för bolaget. Därutöver beaktas omställningsrisker bland annat genom analys av energiprestanda i fastighetsbeståndet och regulatoriska krav.

MILJÖ- OCH KLIMATRISKER

Miljörisk

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning i de länder Sagax äger fastigheter att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Sagax bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd, det vill säga är verksamhetsutövare.

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Sagax för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt tillämplig miljölagstiftning. Sådana krav kan påverka Sagax negativt.

Hantering

Det är angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan.

Sagax genomför vid behov miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva för att identifiera miljö- och hälsorisker och bolaget har som målsättning att all nyproduktion miljöcertifieras.

I Sverige använder Sagax Byggvarubedömningen för att genomföra en miljöbedömning av byggvaror och material i större ombyggnationer och nyproduktionsprojekt. Syftet är att främja miljömässigt bra materialval.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. Sagax har heller inte identifierat några väsentliga miljörisker.

Klimatrisker

Effekter av klimatförändringar såsom förhöjda vattennivåer, ökad nederbörd eller andra förändringar i den fysiska miljön skulle kunna medföra skador på Sagax fastigheter. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader.

Det kan även föreligga risker för olönsamma investeringar om klimatriskerna inte beaktas.

Hantering

Sagax har som målsättning att all nyproduktion ska miljöcertifieras. Fastigheter i befintligt bestånd miljöcertifieras om förutsättningar för det finns till exempel vid omfattande ombyggnationer. Sagax gör löpande utvärderingar av fastigheternas skick och behov av anpassningar av fastigheternas prestanda för att uppfylla regulatoriska krav och kundernas förväntningar. Därutöver följer Sagax utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet.

Sagax har genomfört en riskanalys av fastighetsbeståndet för att identifiera fysiska klimatrelaterade risker som kan påverka verksamheten. Ingen fastighet bedömdes bli obsolet på grund av permanent översvämningrisk.

För närmare information om Sagax mål relaterade till bland annat koldioxidutsläpp samt analys av klimatrisker och dess hantering hänvisas till sidorna 133–135 och 137–138.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2025

Förändring, %	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-13 657	-6 828	-	6 828	13 657
Belåningsgrad, %	52	47	44	41	38

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2025

Förändring, %	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,3	4,6	ET	ET

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2025¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+57/-57	+48/-48	+48/-48
Hyesintäkter	+/-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	-17/+17	-14/+14	-14/+14
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-51/+51	-43/+43	-43/+43
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+247/-247	+205/-205	+1 380/-1 380
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2026	+/-10 %	+85/-85	+72/-72	+72/-72

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.

Aktien och ägarna

Sagax aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde uppgick den 31 december 2025 till 71 miljarder kronor.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Sagax uppgick vid årsskiftet till 816 740 621 kronor och fördelades på totalt 466 708 926 aktier varav 2 000 000 B-aktier i eget förvar. Kvotvärdet per aktie är 1,75 kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B- respektive D-aktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

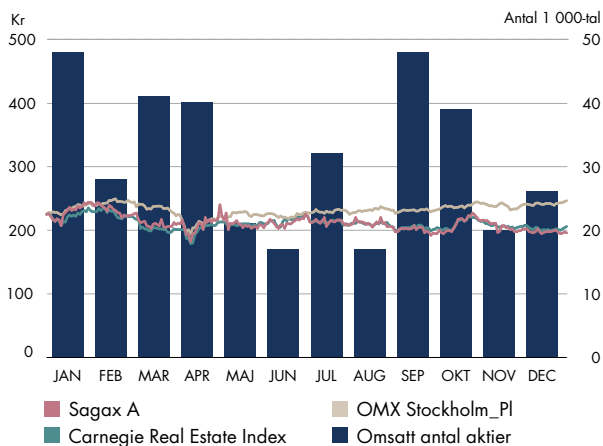
Sagax har med anledning av utnyttjandet av teckningsoptioner som utfärdats genom incitamentsprogram 2022–2025 emitterat 23 138 stamaktier av serie B.

UTDELNINGSPOLICY

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

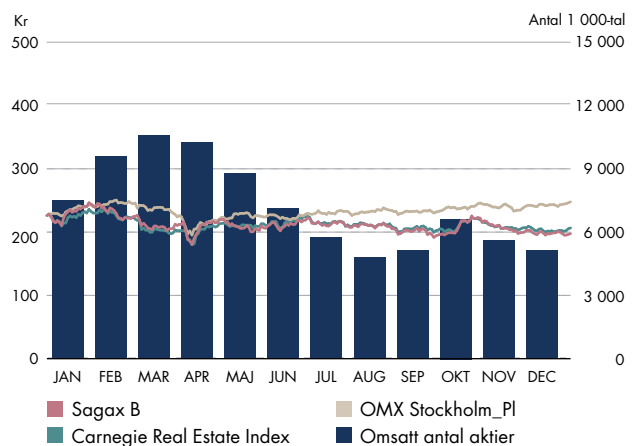
Styrelsen föreslår årsstämman 2026 att besluta om att utdelning ska ske med 3,70 (3,50) kronor per A- respektive B-aktie. Styrelsen föreslår även utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor i enlighet med bolagsordningen. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 1 505 (1 437) miljoner kronor, motsvarande 33,9 % (33,4 %) av förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2025.

A-aktiens kursutveckling 2025



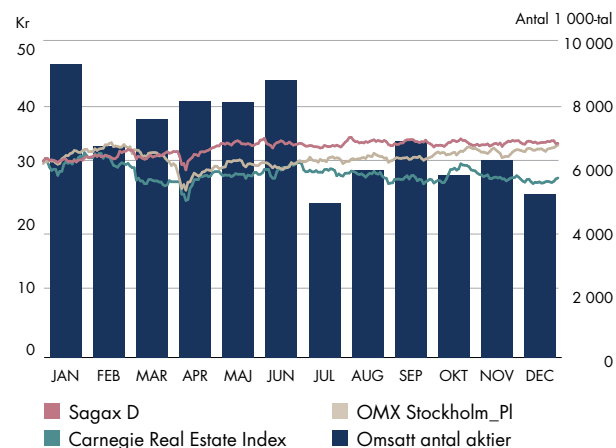
Källa: Monitor av Modular Finance AB

B-aktiens kursutveckling 2025



Källa: Monitor av Modular Finance AB

D-aktiens kursutveckling 2025



Källa: Monitor av Modular Finance AB

Handel med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättnings-hastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2025	31 dec 2024	2025	2024	2025	2024
A-aktier	196,00	225,00	1	1	0	0
B-aktier	197,60	226,20	28	28	74	91
D-aktier	33,80	30,95	66	51	11	8

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

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

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprograms 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.

Sagax styrelse har föreslagit årsstämman den 8 maj 2026 att besluta om ett motsvarande incitamentsprogram med rätt att teckna nya B-aktier i juni 2029 för bolagets medarbetare, undantaget bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

LIKVIDITETSGARANTI

DNB Carnegie Investment Bank agerar likviditetsgarant för bolagets A- och D-aktier inom ramen för Nasdaq Stockholms system för likviditetsgaranti. Avtalet med Carnegie innebär att likviditetsgaranten ställer köp- och säljkurs i orderboken för Sagax A- och D-aktier samtidigt som likviditet tillförs genom en garanterad volym aktier på köp- och säljsidan i respektive orderbok. Syftet med avtalet är att främja aktiernas likviditet.

BÖRSKURS RELATIVT FÖRVALTNINGSRESULTATET

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 12,38 (11,95) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 16,0 (18,9) gånger.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 112,88 (107,91) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 130,32 (125,23) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 175 % (210 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 152 % (181 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

Största aktieägare 31 december 2025

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ¹⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	16,8 %	29,1 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	27 598 279	–	7,1 %	12,1 %
Vanguard	–	9 880 751	7 533 211	3,7 %	2,5 %
Avanza Pension	51 440	477 607	14 193 793	3,2 %	2,2 %
SEB Fonder	–	12 434 060	–	2,7 %	1,8 %
Handelsbanken Fonder	–	7 962 924	3 217 884	2,4 %	1,6 %
Carnegie Fonder	–	11 137 300	–	2,4 %	1,6 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 742 055	–	2,3 %	1,5 %
Fjärde AP-fonden	821 630	7 787 263	1 604 295	2,2 %	2,5 %
Lannebo Kapitalförvaltning	–	9 891 621	–	2,1 %	1,4 %
BlackRock	–	9 437 815	37 365	2,0 %	1,3 %
Tredje AP-fonden	–	8 843 030	–	1,9 %	1,3 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Filip Engelbert med bolag	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Alecta Tjänstepension	–	6 327 312	–	1,4 %	0,9 %
Andra AP-fonden	–	6 239 391	–	1,3 %	0,9 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	4 896 054	–	1,2 %	1,4 %
Nordea Fonder	–	4 867 328	–	1,0 %	0,7 %
Cliens Fonder	–	4 759 499	–	1,0 %	0,7 %
Folksam	–	4 741 155	–	1,0 %	0,7 %
Summa 20 största ägare	21 351 379	213 607 140	40 044 435	58,9 %	66,5 %
Övriga aktieägare	5 107 215	98 381 863	86 216 894	40,6 %	33,5 %
Delsumma	26 458 594	311 989 003	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 458 594	313 989 003	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 357 565	99 284 022	6 081 507	26,9 %	44,0 %

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 Aktieägarstruktur 31 december 2025¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare	Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare	Röstandel
1–500	20 247	Privatpersoner bosatta i Sverige	27 358	14 %	Sverige	28 097	84 %
501–1 000	2 700	Privatpersoner bosatta utomlands	333	1 %	USA	89	6 %
1 001–2 000	2 186	Företag/institutioner i Sverige	741	70 %	Norge	177	2 %
2 001–5 000	1 984	Företag/institutioner utomlands	863	12 %	Storbritannien	42	1 %
5 001–10 000	857	Okänd ägartyp	–	3 %	Finland	159	1 %
10 001–50 000	955				Övriga	731	6 %
50 001–	366						
Totalt	29 295	Totalt	29 295	100 %	Totalt	29 295	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Källa: Monitor av Modular Finance AB.

Nyckeltal per B-aktie

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

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

Aktiekursutveckling och volatilitet

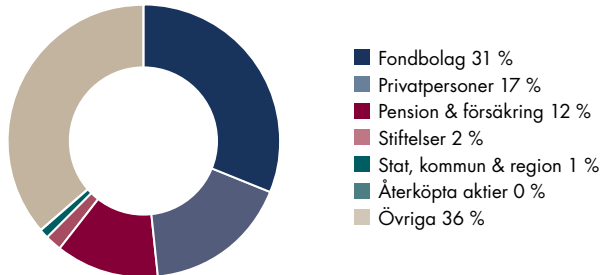
Utveckling ^{1,2)}	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	–13 %	–13 %	9 %	–9 %	10 %
2 år	–28 %	–29 %	21 %	–14 %	16 %
3 år	–18 %	–16 %	27 %	0 %	34 %
4 år	–35 %	–35 %	1 %	–45 %	1 %
5 år	16 %	17 %	6 %	–19 %	36 %

Volatilitet ¹⁾	Sagax A-aktie	Sagax B-aktie	Sagax D-aktie	Carnegie Real Estate Index	OMX Stockholm PI
1 år	38 %	27 %	14 %	23 %	17 %
2 år	35 %	28 %	14 %	24 %	14 %
3 år	39 %	29 %	14 %	29 %	17 %
4 år	39 %	33 %	16 %	29 %	17 %
5 år	39 %	31 %	15 %	28 %	17 %

1) Beräknade per 31 december 2025.

2) Utvecklingen inkluderar ej återinvesterad utdelning för Sagax, Carnegie Real Estate Index eller OMX Stockholm PI.

Ägarkategorier, aktiekapitalandel

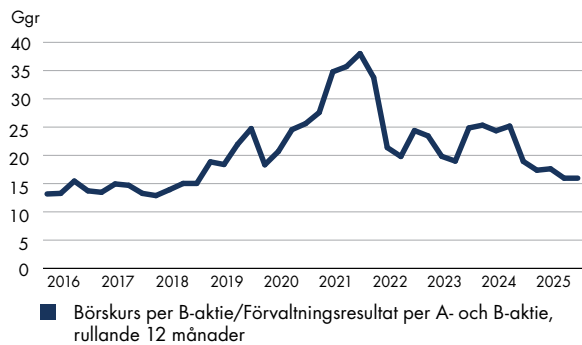


Källa: Monitor av Modular Finance AB

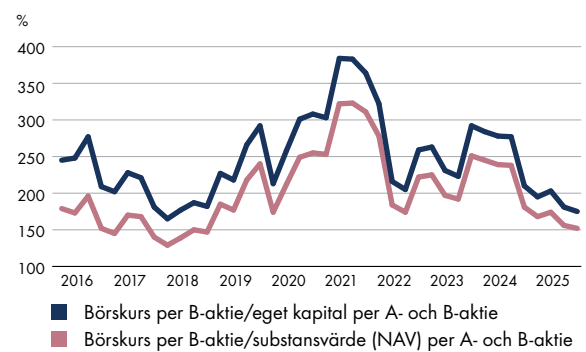
Substansvärde (NAV) 31 december 2025

	Mkr	Per A- och B-aktie efter utspädning, kr
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	42 622	126
Avdrag för eget kapital D-aktier	-4 419	-13
Återläggning av derivat	47	0
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 178	12
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 680	5
Substansvärde (NAV)	44 107	130

Börskurs/Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 458 594	1,0	26 458 594,00	38 %	6 %
B-aktier	313 989 003	0,1	31 398 900,30	45 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 708 926		70 483 627,20	100 %	100 %

Organisation och medarbetare

Det är viktigt för bolagets konkurrenskraft att medarbetarna tar ansvar för samt känner sig delaktiga i verksamheten. En kompetent och engagerad organisation är avgörande för bolagets utveckling.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod vid årsskiftet av 485 koncernföretag med säte i Sverige, Finland, Frankrike, Nederländerna, Belgien, Spanien, Tyskland och Danmark. Moderbolaget ägde indirekt 50 % av Söderport Investment AB, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, Certus Properties AS respektive Hemsö Intressenter AB. Därutöver ägde Sagax 20,3 % av rösterna och 15,1 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB, 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa AB samt 29,1 % av rösterna och 25,5 % av kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB. Moderbolaget äger inga fastigheter.

ORGANISATION

Bolagets säte och huvudkontor finns i Stockholm där bolagets koncernfunktioner ekonomi, hållbarhet, skatt, finans och affärsutveckling är placerade. I Danmark, Finland, Frankrike, Benelux, Spanien och Tyskland leds verksamheterna av de verkställande direktörerna för respektive verksamhet.

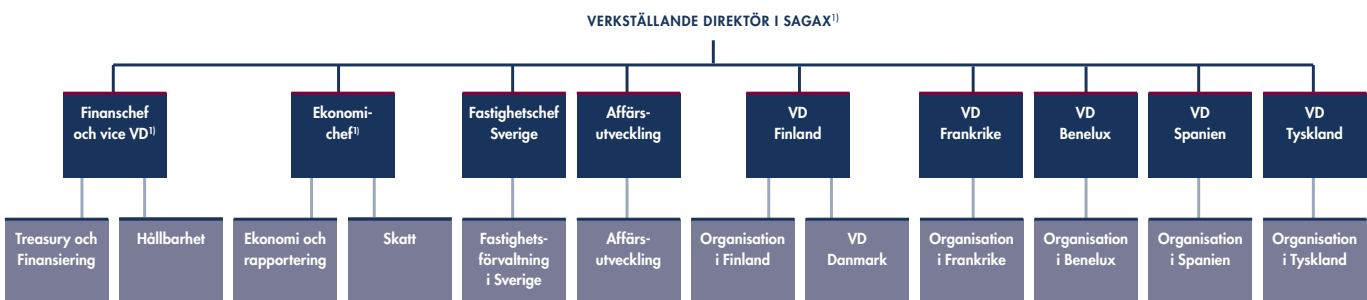
MEDARBETARE

Sagax långsiktiga utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att bolaget är en attraktiv arbetsgivare som både attraherar och har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal.

Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar. Kompetensutveckling är viktigt för Sagax och utvecklingssamtal sker årligen för att bland annat stimulera till vidareutveckling av respektive medarbetare. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid kompetens och erfarenhet samt personliga egenskaper och kvaliteter. Rekrytering sker alltid i konkurrens. Som ett led i Sagax rekryteringsprocess träffar slutkandidater alltid medarbetare inom olika delar av bolaget och nyckelpersoner utvärderas även av VD och minst en styrelseledamot. I förekommande fall kan även olika tester genomföras.

Sagax genomför en årlig konferens med samtliga medarbetare närvarande där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras.

Operativ struktur



1) Företagsledning.

Antal koncernbolag

Säte	Antal
Sverige	156
Finland	203
Frankrike	9
Nederländerna	85
Belgien	14
Spanien	9
Tyskland	4
Danmark	5
Totalt	485

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	40
Finland	29
Frankrike	15
Nederländerna	8
Spanien	9
Tyskland	3
Danmark	1
Totalt	105

Trots en snabb expansion har Sagax lyckats behålla en relativt liten organisation. Sagax hade vid årets slut 105 medarbetare. Medelantalet anställda var under året 98 personer. 15 medarbetare anställdes under 2025 varav 4 i Sverige, 1 i Finland, 4 i Frankrike, 3 i Spanien, 2 i Tyskland och 1 i Danmark. 8 medarbetare lämnade bolaget under året.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras i avsnittet om bolagsstyrning.

INCITAMENTSPROGRAM FÖR MEDARBETARE

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och har riktats till samtliga medarbetare. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av incitamentsprogrammen.

ANTI-DISKRIMINERING

Oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder ska anställda ges samma möjligheter samt ha samma rättigheter och skyldigheter. Det gäller exempelvis lönesättning, möjlighet till befordran, kompetensutveckling samt lika rättigheter till en god arbetsmiljö. Arbetet ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Varje anställd har ett ansvar att aktivt medverka i anti-diskrimineringsarbetet.



Flerårsöversikt

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i miljoner kronor	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	5 378	4 994	4 293	3 696	3 100
Övriga intäkter	24	69	25	31	23
Drifts- och underhållskostnader	-521	-483	-454	-430	-324
Fastighetskostnader	-311	-272	-220	-178	-153
Övriga fastighetskostnader	-128	-117	-94	-87	-73
Driftnetto	4 442	4 191	3 551	3 032	2 573
Central administration	-188	-187	-182	-174	-147
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 009	783	-556	1 375	2 718
– varav förvaltningsresultat	1 225	1 108	937	766	713
– varav värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument	-66	-69	-1 523	852	2 572
– varav skatt	-138	-256	14	-351	-558
– varav övrigt	-11	-	15	108	-9
Finansiella intäkter	64	162	339	235	113
Finansiella kostnader	-1 025	-912	-734	-492	-419
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-41	-36	-31	-28	-28
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	4 261	4 001	2 388	3 948	4 809
– varav förvaltningsresultat	4 477	4 326	3 881	3 339	2 805
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 442	4 296	3 881	3 339	2 805
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	48	-17	9	-12	6
Finansiella instrument	16	-17	23	3	-10
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>					
Fastigheter	164	563	-1 306	1 709	3 870
Finansiella instrument	-4	1 202	-955	-2 343	1 868
Resultat före skatt	4 485	5 732	159	3 305	10 543
Uppskjuten skatt	-98	-264	-16	-523	-624
Aktuell skatt	-307	-194	-156	-63	-112
Årets resultat	4 081	5 274	-13	2 718	9 807
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 048	5 255	-13	2 718	9 807
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	32	19	-	-	-
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-1 669	642	-174	1 478	282
Andel övrigt totalresultat för joint venture	-39	9	228	27	8
Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning	741	-240	29	-878	-141
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	16	-8	16	-42	6
Totalresultat för året	3 129	5 678	86	3 303	9 963
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 107	5 646	86	3 303	9 963
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	22	32	-	-	-

Rapport över finansiell ställning, koncernen i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	67 978	65 862	57 061	52 655	46 067
Förvaltningsfastigheter till försäljning	305	12	–	27	–
Nyttjanderätter, leasingavtal	583	546	454	380	390
Joint venture och intresseföretag	16 470	15 170	13 171	11 022	9 818
Räntebärande fordringar på joint venture	290	179	124	76	8
Övriga anläggningstillgångar	483	304	396	1 092	737
Summa anläggningstillgångar	86 109	82 073	71 207	65 252	57 020
Börsnoterade instrument	1 644	625	752	3 891	4 772
Kortfristig finansiell leasingfordran	–	–	–	2 008	–
Övriga omsättningstillgångar	737	1 059	1 423	865	596
Kassa och bank	16	287	28	76	84
Summa omsättningstillgångar	2 397	1 971	2 203	6 840	5 452
Summa tillgångar	88 506	84 044	73 410	72 092	62 472
Eget kapital	42 792	41 803	36 578	33 463	31 079
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	170	862	–	–	–
Långfristiga räntebärande skulder	31 493	30 002	25 436	29 820	23 368
Uppskjutna skatteskulder	4 286	4 289	3 954	4 040	3 087
Övriga långfristiga skulder	1 024	926	793	679	659
Summa långfristiga skulder	36 803	35 216	30 184	34 539	27 114
Kortfristiga räntebärande skulder	7 153	5 132	4 907	2 474	2 986
Övriga kortfristiga skulder	1 758	1 892	1 741	1 616	1 293
Summa kortfristiga skulder	8 912	7 024	6 648	4 090	4 279
Summa skulder	45 714	42 240	36 832	38 629	31 393
Summa eget kapital och skulder	88 506	84 044	73 410	72 092	62 472

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nyckeltal och data per aktie

	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0
Totalavkastning, %	6,8	7,5	4,0	9,3	15,3
Överskottsgrad, %	83	84	83	82	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	96	97	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96
Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter	5 371	4 834	4 331	3 895	3 759
Antal fastigheter	1 043	983	903	751	673
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	6,7	6,4	5,7	5,9
Avkastning på eget kapital, %	9,6	13,5	0,0	8,4	36,6
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,3	1,9	1,7	1,4
Räntebindning inkl. derivat, år	2,3	2,9	2,8	3,2	4,0
Kapitalbindning, år	2,9	3,1	3,1	3,7	4,3
Soliditet, %	48	50	50	46	50
Belåningsgrad, %	44	42	41	45	42
Nettoskuld/EBITDA	5,8	5,4	5,2	7,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,0	5,7	7,1	6,5
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	5,5	6,5	8,1	12,7	9,4
Data per A- och B-aktie					
B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr	197,60	226,20	277,40	236,50	305,00
Substansvärde (NAV), kr	130,32	125,23	110,90	106,61	97,92
Eget kapital, kr	112,88	107,92	95,05	91,33	83,93
Eget kapital efter utspädning, kr	112,88	107,91	95,01	91,20	83,84
Resultat, kr	11,22	14,78	-0,82	7,76	30,09
Resultat efter utspädning, kr	11,22	14,78	-0,82	7,75	30,04
Förvaltningsresultat, kr	12,38	11,95	11,17	9,71	8,01
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Kassaflöde, kr	9,89	9,85	9,95	8,69	6,59
Kassaflöde efter utspädning, kr	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 årets utgång, miljoner	338,4	338,4	338,3	318,0	317,7
Antal aktier vid årets utgång efter utspädning, miljoner	338,4	338,4	338,5	318,5	318,0
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,4	338,4	324,8	317,8	317,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,5	325,1	318,3	318,0
Data per D-aktie					
Börskurs vid årets utgång, kr	33,80	30,95	28,00	26,70	33,40
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr (2025 föreslagen)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,2

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport	64
Styrelse	70
Företagsledning	72
Revisor	72

Bolagsstyrningsrapport

Sagax ägare styr bolaget direkt och indirekt genom olika beslutssystem. Bolagsstyrningen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är enligt bolagsordningen AB Sagax och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. För ytterligare information, se Sagax hemsida www.sagax.se.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen ”följ eller förklara”, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte är felaktigt att avvika från en eller flera enskilda regler i Koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av central aktör i bolagsstyrningen. Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsens noteringskrav och regelverk samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden.

Styrelsen har valt att tillsätta två ledamöter i revisionsutskottet istället för tre ledamöter i enlighet med Koden. Orsaken är att styrelsen totalt består av sex ledamöter och att två ledamöter i utskottet bedömts vara ändamålsenligt.

Den samlade styrelsen har valt att enbart träffa bolagets revisorer i närvaro av VD, vilket är naturligt då denne är bolagets största aktieägare.

Födelseår för styrelse och ledning redovisas inte då dessa uppgifter saknar betydelse för bedömning av kompetens och erfarenhet. Utbildning, styrelsuppdrag och arbetslivserfarenhet redovisas.

BOLAGSSTÄMMA

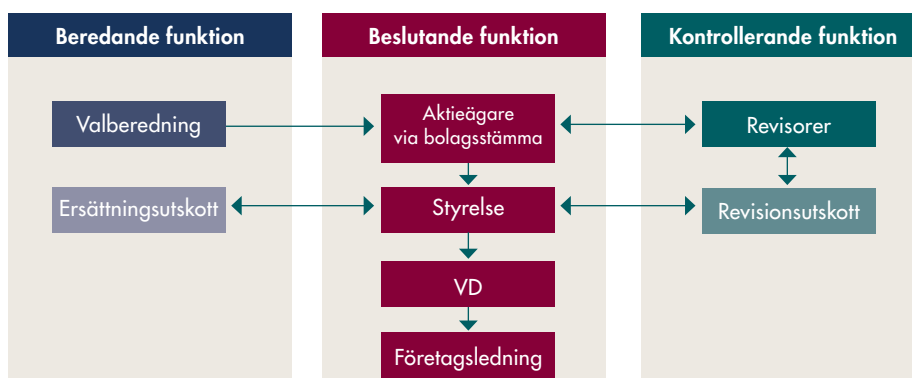
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades även följande beslut:

Årsstämma den 8 maj 2025

Vid Sagax årsstämma den 8 maj 2025 beslutades bland annat följande:

- Att fastställa styrelsens förslag till utdelning om 3,50 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt 2,00 kronor per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2024 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per stamaktie av serie D.
- Att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.
- Att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma.
- Att omvälja styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell och Ulrika Werdelin. Staffan Salén utsågs till styrelsens ordförande.
- Att arvode ska utgå med 400 000 kronor till styrelseordföranden och med 220 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- Omval av Ernst & Young Aktiebolag som revisionsbolag med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Arvodet till revisorerna ska utgå enligt godkänd räkning.
- Att godkänna styrelsens ersättningsrapport 2024.
- Om införandet av Incitamentsprogram 2025/2028 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget Satrap Kapitalförvaltning AB och b) godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

STYRNINGSSTRUKTUR



- Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemissioner av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- Om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Bolagets innehav får vid var tid inte överstiga en tiondel av samtliga aktier i bolaget.

Inför årsstämman den 8 maj 2026

Sagax årsstämma äger rum den 8 maj 2026 kl. 12.00 i Spårvagnshallarna på Birger Jarlsgatan 57 A i Stockholm. Aktieägare har möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning i enlighet med §9 i Sagax bolagsordning. Aktieägare har därmed möjlighet att utöva sin rösträtt vid årsstämman genom poströstning, genom fysiskt deltagande eller genom ombud. Aktieägare som vill delta genom poströstning på årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken den 29 april 2026,
- Dels anmäla sitt deltagande genom att avge sin poströst enligt instruktionerna nedan, senast den 4 maj 2026.

Formuläret finns tillgängligt på Sagax hemsida, www.sagax.se. Det ifyllda formuläret ska skickas till AB Sagax, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till GeneralMeetingService@euroclear.com. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt genom signering med BankID enligt instruktioner på www.euroclear.com/sweden/generalmeetings/. Aktieägare som vill delta fysiskt på årsstämman ska:

- Dels vara införd i den av Euroclear förda aktieboken den 29 april 2026,
- Dels anmäla sitt deltagande till Sagax senast den 4 maj 2026 på följande adress: AB Sagax, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller via www.euroclear.com/sweden/generalmeetings/. Vid anmälan ska uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

Kallelse till årsstämman med beslutsförslag finns presenterad på bolagets hemsida, www.sagax.se.

VALBEREDNING

Sagax valberedning ska enligt de instruktioner som beslutades på årsstämman 2021 bestå av fyra ledamöter varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. De tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna, avseende såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare, enligt den av Euroclear förda aktieboken per 30 september 2025, ska vardera utse en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning inför årsstämman 2026. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot ska inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska enligt stämmobeslutet tillkännagivas senast sex månader före årsstämman 2026. Valberedningen som tillkännagavs 22 oktober 2025 har följande sammansättning:

- Björn Alsén, ordförande, nominerad av David Mindus med bolag.
- Erik Salén, nominerad av familjen Salén med bolag.
- Frida Olsson, nominerad av Fjärde AP-fonden.
- Staffan Salén, styrelseordförande i Sagax.

Valberedningen har i enlighet med årsredovisningslagens och Kodens krav beslutat om en mångfaldspolicy för val till styrelsen. Policyn har följande utformning "Styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning avseende kompetens och erfarenhet. Det anses viktigt att ledamöterna även är aktieägare i bolaget. Synnerlig vikt fästs vid att något diskriminerande urval av ledamöter på basis av exempelvis kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder inte förekommer". Valberedningen har haft ett protokollfört sammanträde under 2025 och ett sammanträde i början av 2026 samt kontakt via telefon och e-mail.

STYRELSEN

Sagax styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Sagax styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2025. Styrelsen består av styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Staffan Salén, Johan Thorell, Ulrika Werdelin och VD David Mindus. Staffan Salén har utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter, se sidorna 70–71.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med konstituerande styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD. Instruktion till VD och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

- Styrelsen har till uppgift att bland annat besluta om förvärv och avyttringar av företag och fastigheter, upptagande av lån och garantier, organisationsfrågor, prognoser samt hel- och delårsrapporter.
- Styrelsen ska enligt arbetsordningen sammanträda minst fem gånger per kalenderår utöver konstituerande möte och strategimöte.
- Arbetsordningen reglerar vilka frågor som alltid ska behandlas vid dessa fem möten och vid det konstituerande mötet.

Styrelsens ordförande

Enligt styrelsens arbetsordning åligger det styrelsens ordförande att se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Det åligger även ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete samt att tillse att styrelsens arbete utvärderas en gång om året. Därutöver åligger det styrelsens ordförande att tillse att handläggningen av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen eller bolagsordningen samt att tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.

Styrelsens arbete under 2025

Sagax styrelse hade 26 protokollförda möten under 2025 varav ett konstituerande möte. Huvudpunkterna vid mötena under året har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av

BOLAGSSTYRNING

delårsrapporter och prognoser. Styrelsen har även informerats om det aktuella affärsläget. Bolaget investerar i fastigheter som bedöms uppfylla koncernens krav på avkastning och risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandens försorg utvärderats och resultatet sedan diskuterats i styrelsen. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

STYRELSEUTSKOTT

Ersättningsutskott

Styrelsen har vid det konstituerande styrelsemötet den 8 maj 2025 tillsatt ett ersättningsutskott bestående av Ulrika Werdelin och Johan Cederlund. Styrelsen har antagit en instruktion gällande ersättningsutskottets arbete. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har haft ett sammanträde avseende ersättningar. Utskottets redovisning finns på Sagax hemsida, www.sagax.se.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet tillsattes vid konstituerande styrelsemöte den 8 maj 2025 och består av Johan Thorell och Staffan Salén. Revisionsutskottet träffar bolagets revisor vid tre tillfällen per år. Styrelsen har antagit en instruktion gällande revisionsutskottets arbete. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens

revisor, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorns arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har haft tre protokollförda sammanträden med revisorn under 2025 samt ett protokollfört sammanträde hittills under 2026. Under dessa sammanträden har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats. Revisorns iakttagelser och synpunkter har sedan vidareapperterats till styrelsen.

AKTIEMARKNADSFÖRKLÄRNING

Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Sagax använder hemsidan för att snabbt ha möjlighet att leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom pressmeddelanden.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Johan Cederlund, Filip Engelbert, Johan Thorell och Ulrika Werdelin är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till dess huvudägare. Styrelseledamoten David Mindus, som även är

GRUNDLÄGGANDE STRUKTUR FÖR SAGAX STYRELSEARBETE

DEC Styrelsemöte i december

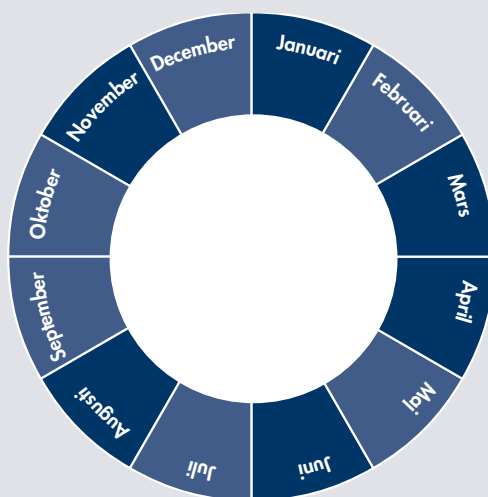
- Budget för kommande år
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Kapitalstruktur
- Styrelseutvärdering
- Ledningsutvärdering
- Organisationsfrågor

OKT Styrelsemöte i oktober

- Delårsrapport med prognos
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Intern kontroll
- Organisationsfrågor

SEP Strategimöte i september

- Strategifrågor
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor



JUL Styrelsemöte i juli

- Halvårsrapport med prognos
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor

FEB Styrelsemöte i februari

- Bokslutskommuniké med prognos
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor
- Rapporter från styrelseutskotten
- Kommande årsstämma

MAJ Styrelsemöte i maj

- Delårsrapport med prognos
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor och risker
- Organisationsfrågor
- Kommande årsstämma

MAJ Konstituerande styrelsemöte

- Arbetsordning och policydokument
- Styrelseutskott
- Firmateckningsrätt
- Attestinstruktion
- Sammanträdesplan

verkställande direktör i Sagax, är beroende i förhållande till bolaget. Staffan Salén och David Mindus representerar vardera mer än 10 % av rösterna och betraktas därmed som beroende i förhållande till bolagets huvudägare. Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser mellan Sagax och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter som legat till grund för att någon av styrelseledamöterna eller personerna i ledningsgruppen valts in i styrelsen eller i bolagets ledning. Några begränsningar föreligger inte i styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas rätt att avyttra sina värdepapper i Sagax. Inget bolag i koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats. Personer i ledningsgruppen har dock rätt till lön under viss tid vid uppsägning från bolagets sida enligt vad som angivits i not 5.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 8 maj 2025 beslutades att styrelsearvodet ska utgå med sammanlagt 1 280 000 kronor, fördelat med 400 000 kronor till styrelseordföranden och med 220 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Sagax. Verkställande direktören erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Sagax. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

På årsstämman 2024 beslutades om riktlinjer som omfattar ersättningen till den verkställande direktören och övriga medlemmar i Sagax ledning. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Sagax affärsstrategi och långsiktiga intressen. Sagax har långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram som beslutats av bolagsstämman och därför inte omfattas av dessa riktlinjer. Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: Fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning mäts under ett år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 % av den fasta årslönen. Vid uppsägning från Sagax sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Avgångsvederlag tillämpas ej. För mer information om Sagax riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare se Sagax hemsida, www.sagax.se.

För ytterligare information om ersättning till bolagsledningen, se not 5.

REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska närvara och avlämna rapport vid det styrelsemöte där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorn har även utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för perioden januari–september 2025 och avlämnat en granskningsrapport avseende den finansiella delårsinformationen. Revisorer utses av årsstämman för en period om ett år.

Årsstämman 2025 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som påskrivande huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2026. Jonas Svensson har varit Sagax revisor sedan 2022.

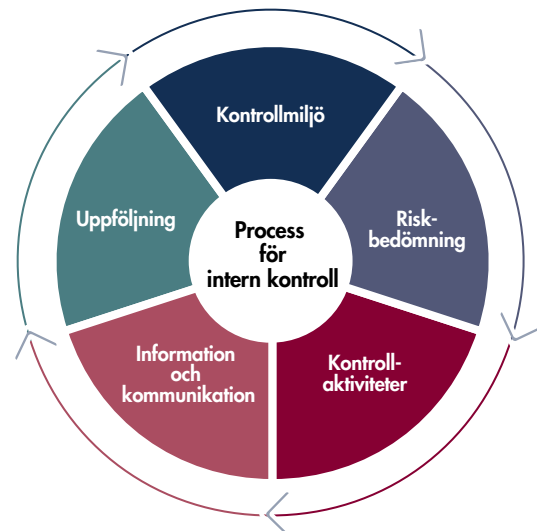
Bolagets ansvarige revisor har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöte i Sagax under 2025 och vid ett tillfälle hittills under 2026.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om bolagets interna kontroll är upprättad i enlighet med Koden och avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön som tillsammans formar den organisationsstruktur, kultur och de värderingar som styr Sagax. Kontrollmiljön består av Sagax samlade policier, riktlinjer, processer, standarder och rutiner. Bolaget har en relativt liten organisation. Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats på entreprenad och i vissa fall ansvarar hyresgästerna själva för fastighetsskötseln. Administrativa tjänster har upphandlats för verksamheter i Belgien, Danmark och Tyskland avseende redovisning av skatter och bokföring. Administrativ förvaltning av verksamheterna i de olika länderna sköts från lokala kontor i respektive land. Kontroll och uppföljning av verksamheten sker lokalt och från kontoret i Stockholm. Sagax interna kontroll bygger på principerna om tydlig ansvarsfördelning, avgränsade mandat, tydliga beslutsvägar och regelbunden uppföljning som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, finanspolicy, attestinstruktion och rapporteringsinstruktion. Interna policier, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.



BOLAGSSTYRNING

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Sagax ställs inför hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet minst en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer och genomgången redovisas för styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga riskerna som Sagax identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, skatt och moms samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Dessa syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. En viktig del av Sagax kontrollaktiviteter är standardiserade rapporteringsrutiner samt tydliga arbetsordningar och ansvarsfördelningar.

Vid upprättande av Sagax finansiella rapportering läggs stor vikt vid granskning och analys av väsentliga resultat- och balansposter. Riskhantering avseende dessa poster har högsta prioritet. Avseende resultaträkningen prioriteras främst hyresintäkter, finansiella poster samt värdeförändringar vilka delvis är beroende av bedömningar. Vad avser balansräkningen läggs stor vikt vid analys av posterna förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder. Systemkontroller, processbeskrivningar och olika koncerninterna direktiv används för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter uppstått eller ska kunna uppstå.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter som de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella resultat är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Sagax arbetar med att löpande utveckla systemstöd för verksamheten.

Information och kommunikation

Sagax informations- och kommunikationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policyer och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Andelen medarbetare som 2025 har bekräftat att de tagit del av policyerna är 96 %. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen erhåller information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten där revisorerna närvarar.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl förvaltnings- som ekonomiafdelningarna. Avrapportering sker till VD och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet ska bolagets revisorer rapportera direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde.

Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Sagax har en relativt liten organisation där såväl finans- och ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Lyon, Rotterdam, Barcelona, Madrid, Frankfurt och Köpenhamn. Uppföljning av resultat och finansiell ställning görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att bolaget inte anser det motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Visselblåsarfunktion

Sagax visseblåsarfunktion nås via bolagets webbplats. Visselblåsar-tjänsten är ett varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Sagax affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

INTERNA REGELVERK OCH POLICYDOKUMENT FASTSTÄLLDA AV SAGAX STYRELSE

Anti-diskrimineringspolicy

Sagax anti-diskrimineringspolicy syftar till att klargöra att likabehandlingsprincipen gäller inom Sagax och att detta innebär att ingen diskriminering eller annan särbehandling får förekomma. Arbetet ska bedrivas i samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Anti-korrupsionspolicy

Policyn syftar till att klargöra bolagets syn på korrupktion och minska eventuell osäkerhet om vad som är att betrakta som korrupktion. Brott mot policyn är skäl för avsked från bolagets sida.

Arbetsmiljöpolicy

Sagax långsiktiga mål är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Det är därför viktigt att bolaget är en attraktiv arbetsgivare som både lockar till sig och har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal. Arbetsmiljöpolicyn anger riktlinjer för hur Sagax kontinuerligt följer upp verksamheten så att ohälsa och olycksfall i arbetet förebyggs.

Finanspolicy

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Sagax ska bedrivas samt även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för medarbetare inom finansfunktionen. Den anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas samt hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet ska ske till styrelsen.

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyn tydliggör riktlinjerna för Sagax långsiktiga hållbarhetsarbete. Sagax övergripande mål är att generera största möjliga riskjusterad avkastning till bolagets aktieägare och för att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv. Sagax arbete med hållbarhetsfrågor är en naturlig del av verksamheten och bidrar till att kunna uppnå företagets mål.

Informationspolicy

Syftet med Sagax informationspolicy är att tillförsäkra aktiebrukarnas aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Insiderpolicy

Sagax insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare bryter mot gällande marknadsmissbruksregler. Insiderpolicyen är ett komplement till gällande marknadsmissbruksregler och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyen omfattar medarbetare, alla personer med insynställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn.

Utdelningspolicy

Sagax utdelningspolicy syftar till att medge en fortsatt tillväxt samt en god beredskap att tillvarata affärsmöjligheter. Styrelsen bedömer det som angeläget att expansionen kan ske med bibehållen handlingsfrihet och finansiell stabilitet. Styrelsen bedömer det därför vara lämpligt att utdelningen, inklusive utdelning avseende D-aktier, uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet.

Policy avseende investeringar i andra bolag

Policyn syftar till att säkerställa kapitalmarknadens förtroende för Sagax och innebär förbud för Sagax medarbetare och styrelseledamöter att direkt eller indirekt investera i bolag där Sagax är aktieägare eller göra större investeringar i bolag som bedriver konkurrerande verksamhet. Förbudet gäller samtliga typer av värdepapper.

Policy avseende styrelseuppdrag

Policyn syftar till att bolaget tydligt och enkelt ska kunna kommunicera att styrelse och ledning inte har intressen som potentiellt skulle kunna stå i konflikt med Sagax. Policyn innebär förbud att åta sig styrelseuppdrag i bolag med konkurrerande verksamhet undantaget i bolag där Sagax är aktieägare och där styrelseuppdraget utförs inom ramen för Sagax verksamhet.

Policy avseende beläning av aktier i Sagax

Syftet med denna policy är att Sagax tydligt ska kunna kommunicera att styrelse och ledning inte har några incitament att föreslå aktieutdelning eller låta bolaget vidta andra åtgärder (aktieåterköp m.m.) som på ett olämpligt sätt skulle kunna försvaga Sagax finansiella ställning i syfte att tillgodose enskilda individers finansiella intressen. Policyn innebär att beläning av aktier i Sagax överstigande 10 % av marknadsvärdet ska meddelas bolaget.

Styrelse



STAFFAN SALÉN

Styrelseledamot sedan 2004 och styrelseordförande sedan 2016. Ledamot av revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Ework Group AB, Amapola Flyg AB, 3S Invest, Strand Kapitalförvaltning AB, Salénia AB och Westindia AB. Styrelseledamot i bland annat, Green Landscaping AB och Landauer Ltd.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Saléninvest AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare vice verkställande direktör och informationsdirektör för FöreningsSparbanken AB, redaktör för Finanstidningen och finansanalytiker på Procter & Gamble.

Beroende i förhållande till huvudägare, oberoende i förhållande till bolaget.

Innehav i Sagax: 5 737 309 A-aktier, 27 598 279 B-aktier och 50 600 D-aktier.



JOHAN CEDERLUND

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och jur. kand. från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Bland annat ordförande i industri- och handelsgruppen Lotorp och ordförande och styrelseledamot i andra bolag i Lotorpkoncernen.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare advokat och delägare på Advokatfirman Vinge med inriktning på företagsförvärv, finansiering och aktiemarknad.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i Sagax: 200 000 B-aktier och 13 359 D-aktier.



FILIP ENGELBERT

Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Bachelor of Science från Babson College, USA.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Stellar Equipment AB och Ivato AB. Styrelseledamot bland annat i Matterhorn AEH AB och deras dotterbolag, Vatio AB och Aviot AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verkställande direktör för Avito AB, Kontakt East Holding AB och Remium AB. Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i Sagax: 241 000 A-aktier, 1 869 784 B-aktier och 4 200 000 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget och närstående bolags innehav per 31 december 2025.


DAVID MINDUS

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2004.

Utbildning: Civilekonom från Stockholms universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Nyfosa AB. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare analytiker och affärsutvecklare på fastighetsbolag och konsultföretag. Beroende i förhållande till bolaget och huvudägare.

Innehav i Sagax: 14 000 000 A-aktier, 63 713 912 B-aktier och 900 000 D-aktier.


JOHAN THORELL

Styrelseledamot sedan 2004. Ledamot av revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat Atrium Ljungberg AB, Hemsö Fastighets AB, Storskogen Group AB, Kallebäck Property Invest AB och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i Sagax: 203 254 A-aktier, 2 332 540 B-aktier och 354 164 D-aktier.


ULRIKA WERDELIN

Styrelseledamot sedan 2010. Ledamot av ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Nuvarande befattning: Managing Director och Head of Talent, Europe för Clayton, Dubilier & Rice, ett globalt riskkapitalbolag.

Arbetslivserfarenhet: 30 år inom olika investeringsfonder och Managing Director för Goldman Sachs International samt managementkonsult i egen firma.

Oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare.

Innehav i Sagax: 49 322 A-aktier, 470 500 B-aktier och 237 989 D-aktier.

Aktieinnehavet omfattar eget och närstående bolags innehav per 31 december 2025.

Styrelsens ersättningar

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende ¹⁾	Ersättning, kr	Deltagande av totalt antal styrelsemöten		
					Styrelsemöten	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Staffan Salén	Ordförande	2004	Nej	400 000	26 av 26		3 av 3
Johan Cederlund	Ledamot	2010	Ja	220 000	25 av 26	1 av 1	
Filip Engelbert	Ledamot	2007	Ja	220 000	25 av 26		
David Mindus	VD/ledamot	2004	Nej	–	26 av 26		
Johan Thorell	Ledamot	2004	Ja	220 000	26 av 26		3 av 3
Ulrika Werdelin	Ledamot	2010	Ja	220 000	25 av 26	1 av 1	

1) Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas respektive att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

Företagsledning

**DAVID MINDUS**

Se sidan 71

**BJÖRN GARAT**

Finanschef och vice VD sedan 2012.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings universitet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Fastighetsbolaget Emilshus AB, Vasakronan AB, samt i Volati AB.

Arbetslivserfarenhet: Partner och chef för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker.

Innehav i Sagax: 121 530 A-aktier, 1 909 270 B-aktier, 49 999 D-aktier och 78 850 teckningsoptioner B-aktier.

**AGNETA SEGERHAMMAR**

Ekonomichef sedan 2018.

Utbildning: Civilekonom från Uppsala universitet.

Arbetslivserfarenhet: CFO och Vice VD för A Group of Retail Assets Sweden AB (Publ), Ekonomidirektör på Steen & Ström, CFO på Areim, Kista Galleria KB samt Jones Lang LaSalle. Tidigare revisor på PwC.

Innehav i Sagax: 60 993 B-aktier och 47 041 teckningsoptioner B-aktier.

Revisor

**JONAS SVENSSON**

Revisor i bolaget sedan 2022.

Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB och medlem i FAR.

Övriga revisorsuppdrag är bland andra Heimstaden AB, Nivika Fastigheter AB, PEAB AB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, Sveafastigheter AB och Sweco AB.

Inget aktieinnehav i Sagax den 31 december 2025.

Aktieinnehavet omfattar eget och närstående bolags innehav per 31 december 2025. Sagax har incitamentsprogram för alla medarbetare, vilka dock inte omfattar bolagets verkställande direktör.

Finansiella rapporter

Räkningar

Rapport över koncernens totalresultat	74
Kommentarer till koncernens totalresultat	75
Rapport över koncernens finansiella ställning	76
Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde	77
Rapport över kassaflöde, koncernen	78
Förändringar av eget kapital, koncernen	79
Moderbolagets resultaträkning	80
Moderbolagets balansräkning	81
Rapport över kassaflöde, moderbolaget	82
Förändringar av eget kapital, moderbolaget	83

Noter

1 Redovisningsprinciper	84
2 Hyresintäkter	87
3 Redovisning av koncernens segment	88
4 Fastighetskostnader	90
5 Anställda och personalkostnader	90
6 Ersättningar till revisorer	91
7 Finansiella intäkter	91
8 Finansiella kostnader	91
9 Leasing	92
10 Resultat från andelar joint venture och intresseföretag	92
11 Resultat från andelar i koncernföretag	93
12 Skatter	93
13 Förvaltningsfastigheter	94
14 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran	97
15 Finansiella fordringar	97
16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97
17 Räntebärande skulder	98
18 Finansiella instrument	99
19 Övriga långfristiga skulder	102
20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102
21 Materiella anläggningstillgångar	102
22 Andelar i koncernföretag	103
23 Andelar i joint venture och intresseföretag	108
24 Räntebärande fordringar på joint venture	111
25 Långfristiga fordringar på koncernföretag	111
26 Långfristiga skulder till koncernföretag	111
27 Transaktioner med närstående	111
28 Eget kapital	112
29 Orealiserade värdeförändringar	113
30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	114
31 Kassaflödesanalyser	114
32 Finansiell riskhantering	115
33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	117
34 Förslag till vinstdisposition	117

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse	120
---------------------	-----

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

Belopp i miljoner kronor	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2, 3	5 378	4 994
Övriga intäkter	3	24	69
Driftskostnader	3, 4	-380	-357
Underhållskostnader	3, 4	-141	-126
Fastighetsskatt	3, 4	-311	-272
Övriga fastighetskostnader	3, 4	-128	-117
Drifnetto		4 442	4 191
Central administration	5, 6, 21	-188	-187
Resultat från joint venture och intresseföretag	10, 23	1 009	783
– varav förvaltningsresultat		1 225	1 108
– varav värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument		-66	-69
– varav skatt		-138	-256
– varav övrigt		-11	-
Finansiella intäkter	7	64	162
Finansiella kostnader	8	-1 025	-912
Finansiella kostnader, räntekomponent leasing	8, 9	-41	-36
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag		4 261	4 001
– varav förvaltningsresultat		4 477	4 326
– varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 442	4 296
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	3	48	-17
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	3, 13, 29	164	563
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	18	16	-17
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18, 29	-4	1 202
Resultat före skatt		4 485	5 732
Uppskjuten skatt	12, 14	-98	-264
Aktuell skatt	12	-307	-194
Årets resultat		4 081	5 274
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 048	5 255
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		32	19
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		-1 669	642
Andel övrigt totalresultat för joint venture		-39	9
Omräkningseffekter säkringsredovisning		741	-240
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet		16	-8
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		-952	404
Totalresultat för året		3 129	5 678
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 107	5 646
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		22	32
Resultat per A- och B-aktie, kr	28	11,22	14,78
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	28	11,22	14,78
Resultat per D-aktie, kr		2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner		338,4	338,4
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner		338,4	338,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner		126,3	126,3

Kommentarer till koncernens totalresultat

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 8 % till 5 378 (4 994) miljoner kronor. Hyresintäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Benelux, Spanien och Tyskland samt av indexuppräknning av hyresintäkter.

Av årets hyresintäkter genererades 79 % i euro. Exklusive valuta-effekter ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 1,8 % (3,9 %). De största procentuella ökningarna återfanns i segmenten Sverige 2,7 %, Benelux 2,5 % och Spanien 2,0 %. Den vägda inflationen i Sagax segment under rapportperioden uppgick till 0,9 % (1,4 %) i årstakt.

Övriga intäkter minskade till 24 (69) miljoner kronor främst till följd av högre försäkringsersättningar under jämförelseperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 521 (483) miljoner kronor. Drifts- och underhållskostnader i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter ökade med 0,9 %, motsvarande 4 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år. Den vägda inflationen under året uppgick till 0,9 % varför de reala kostnaderna var oförändrade.

Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 311 (272) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader ökade till 128 (117) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. Motsvarande kostnader i jämförbart bestånd är i nivå med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 188 (187) miljoner kronor, motsvarande 3,5 % (3,7 %) av årets hyresintäkter. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel concernledning, IT, revision och finansiell rapportering. Även delar av kostnaderna för Sagax kontor i Barcelona, Frankfurt, Helsingfors, Köpenhamn, Lyon, Madrid, Paris och Rotterdam har rubricerats som kostnader för central administration.

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Årets resultat från Sagax andelar i joint venture och intresseföretag uppgick till 1 009 (783) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 1 225 (1 108) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter -41 (12) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat till -25 (-81) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 138 (256) miljoner kronor. Övriga värdeförändringar uppgick till -11 (-) miljoner kronor.

FINANSIELLA INTÄKTER

De finansiella intäkterna uppgick till 64 (162) miljoner kronor, varav 62 (149) miljoner kronor avsåg ränteintäkter på börsnoterade obligationer och andra finansiella placeringar, se även not 7. Minskningen beror främst på lägre ränteintäkter från börsnoterade obligationer om 40 miljoner kronor, från banktillgodohavanden om 31 miljoner kronor samt övriga fordringar om 17 miljoner kronor. Föregående år ingick även intäkt avseende aktieutdelning från börsnoterade aktier om 8 miljoner kronor utan motsvarighet i år.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella kostnaderna steg till 1 066 (947) miljoner kronor inklusive räntekomponent för leasing om 41 (36) miljoner kronor. Ökningen beror främst på högre genomsnittlig skuld under året. Den 31 december 2025 uppgick den genomsnittliga räntan till 2,5 % (2,3 %).

Räntekostnaderna uppgick till 974 (861) miljoner kronor och kostnaden för lånelöften till 51 (51) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering se not 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheternas redovisade värdeförändring under året uppgick till 212 (546) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring uppgick till 164 (563) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var -126 (652) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 289 (-89) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring, se även not 13.

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 12 (1 184) miljoner kronor. Omvärderingar av börsnoterade instrument medförde en realiserad värdeförändring om -46 (1 185) miljoner kronor. Föregående år ingick en realiserad omvärdering till marknadsvärde om 1 185 miljoner kronor av Sagax innehav i NP3 Fastigheter AB utan motsvarighet i år. Realiserade värdeförändringar vid avyttring av finansiella instrument uppgick till 16 (-17) miljoner kronor. Realiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 21 (-49) miljoner kronor. Finansiella instrument avseende joint venture har omvärderats med 21 (61) miljoner kronor, se även not 18.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 3 % till 4 477 (4 326) miljoner kronor varav 1 225 (1 108) miljoner kronor från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 3 % till 4 442 (4 296) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknning av hyresintäkter samt högre förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 4 % till 12,38 (11,95) kronor.

Årets resultat efter skatt uppgick till 4 081 (5 274) miljoner kronor varav 4 048 (5 255) miljoner kronor är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick därmed till 32 (19) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisar en skattekostnad om 405 (458) miljoner kronor. Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 98 (264) miljoner kronor och den aktuella skattekostnaden uppgick till 307 (194) miljoner kronor, se även not 12.

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3, 13	67 978	65 862
Förvaltningsfastigheter till försäljning	13	305	12
Nyttjanderätter	9	583	546
Materiella anläggningstillgångar	21	18	27
Andelar i joint venture och intresseföretag	23	15 457	14 178
Räntebärande fordringar på joint venture	15, 18, 24	290	179
Uppskjutna skattefordringar	14	244	163
Räntebärande finansiella fordringar	15, 18	146	51
Övriga finansiella fordringar	15, 18	74	64
Finansiella instrument	18	1 013	992
Summa anläggningstillgångar		86 109	82 073
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	18	29	288
Börsnoterade instrument	15, 18	1 644	625
Räntebärande kortfristiga fordringar	15, 18	–	129
Övriga fordringar	18	310	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 18	397	356
Kassa och bank	18, 31	16	287
Summa omsättningstillgångar		2 397	1 971
SUMMA TILLGÅNGAR		88 506	84 044
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	28	817	817
Övrigt tillskjutet kapital		9 940	9 935
Reserver omräkningsdifferenser		626	1 568
Balanserad vinst inklusive årets resultat		31 240	28 621
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		42 622	40 941
Innehav utan bestämmande inflytande		170	862
Summa eget kapital		42 792	41 803
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 18, 32	31 493	30 002
Uppskjutna skatteskulder	14	4 286	4 289
Derivat	18	47	71
Leasingskulder ¹⁾	9	537	498
Övriga långfristiga skulder	19	440	357
Summa långfristiga skulder		36 803	35 216
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 18, 32	7 153	5 132
Leasingskulder ¹⁾	9	46	48
Leverantörsskulder	18	26	98
Övriga skulder	18	647	514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18, 20	1 040	1 231
Summa kortfristiga skulder		8 912	7 024
Summa skulder		45 714	42 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 506	84 044

1) Jämförelsetal per 31 december 2024 avseende kort- och långfristiga leasingskulder är justerade. Långfristiga leasingskulder har minskat med 48 miljoner kronor och kortfristiga leasingskulder har ökat med motsvarande belopp.

Kommentarer till koncernens finansiella ställning samt kassaflöde

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2025 uppgick marknadsvärdet på Sagax fastighetsbestånd till 68 283 (65 874) miljoner kronor och omfattade 1 043 (983) fastigheter med en uthyrningsbar area om 5 371 000 (4 834 000) kvadratmeter. Förändringen av fastigheternas redovisade värde beskrivs i not 13.

Andelar i joint venture och intresseföretag om 15 457 (14 178) miljoner kronor bestod huvudsakligen av aktier i Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Investment AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra och Certus Properties AS. I enlighet med kapitalandelsmetoden bokförs resultatandelar, andel av övrigt totalresultat, kapitaltillskott samt erhållna utdelningar mot denna balanspost.

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 397 (356) miljoner kronor består främst av periodiserade hyresrabatter.

Övriga fordringar om 310 (286) miljoner kronor består främst av fordringar avseende inkomstskatt och fastighetsskatt.

Börsnoterade instrument uppgick till 1 644 (625) miljoner kronor och bestod av börsnoterade aktier om 1 334 (–) miljoner kronor samt börsnoterade obligationer om 311 (625) miljoner kronor. Börsnoterade aktier vid årets utgång bestod av aktier i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam.

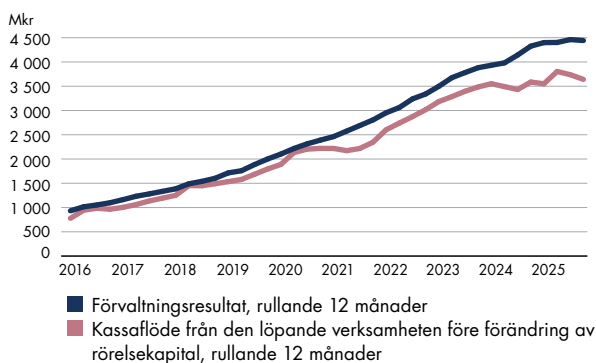
Kassa och bank uppgick till 16 (287) miljoner kronor vid årsskiftet. Därutöver hade Sagax 6 480 (11 104) miljoner kronor i outnyttjade lånelöften vid årsskiftet. Total disponibel likviditet uppgick till 6 496 (11 391) miljoner kronor. Kreditfaciliteter om 3 550 (456) miljoner kronor motsvarande utestående företagscertifikat, så kallade back-up faciliteter, är inte inkluderade i disponibel likviditet.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2025 till 42 792 (41 803) miljoner kronor. Under året har eget kapital huvudsakligen ökat till följd av ett totalresultat om 3 129 miljoner kronor, minskat till följd

Förvaltningsresultat och kassaflöde



av aktieutdelning till moderbolagets aktieägare om –1 437 miljoner kronor samt förändring av innehav utan bestämmande inflytande om –714 miljoner kronor huvudsakligen hänförlig till att Sagax under året förvärvade 18 % av French Wholesale Properties – FWP varvid ägarandelen uppgick till 95 % vid årets slut.

Långfristiga skulder

Den 31 december 2025 uppgick räntebärande skulder till 38 646 (35 134) miljoner kronor varav långfristiga räntebärande skulder uppgick till 31 493 (30 002) miljoner kronor. Valutakursförändringar har under året påverkat de räntebärande skulderna med –1 975 (1 069) miljoner kronor.

Uppskjuten skatt netto redovisas per land och redovisas som en uppskjuten skatteskuld om 4 286 (4 289) miljoner kronor. Uppskjutna skattefordringar uppgick till 244 (163) miljoner kronor. Se även not 12 och 14.

Sagax räntederivat består av nominella ränteswappar. Räntederivatens sammanlagda marknadsvärde uppgick till –47 (–71) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på räntederivaten netto redovisas i balansräkningen som en skuld eller en tillgång.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 7 153 (5 132) miljoner kronor, varav 3 550 (456) miljoner kronor utgjordes av företagscertifikat. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 1 040 (1 231) miljoner kronor vid årets utgång och bestod främst av förutbetalda hyresintäkter om 366 (623) miljoner kronor samt upplupna räntekostnader om 467 (452) miljoner kronor. Övriga skulder om 647 (514) miljoner kronor bestod främst av mervärdesskatt, skatteskulder samt beslutad, ej utbetald utdelning.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 641 (3 586) miljoner kronor. Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att resultat från joint venture och intresseföretag under 2025 delvis återinvesterats i dessa verksamheter och att endast erhållen utdelning påverkar kassaflödet.

Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –23 (–235) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –7 299 (–5 732) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt förvärv av börsnoterade aktier i Retail Estates NV om 1 403 miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 3 411 (2 639) miljoner kronor, varav 5 487 (3 722) miljoner kronor netto till följd av refinansiering av lån och amorteringar. Utbetald utdelning till aktieägare uppgick till –1 437 (–1 301) miljoner kronor.

Likvida medel förändrades med –270 (259) miljoner kronor under året.

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2025	2024
Resultat före skatt		4 485	5 732
Betald skatt		-202	-162
Utdelning från joint venture och intresseföretag		549	477
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Värdeförändringar på finansiella instrument		-12	-1 184
Värdeförändringar på fastigheter		-212	-546
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag		-1 009	-783
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		61	56
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-20	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 641	3 586
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		128	196
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		-151	-431
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 617	3 351
Förvärv av fastigheter		-4 733	-4 853
Avyttring av fastigheter		422	127
Investeringar i befintliga fastigheter		-978	-1 129
Förvärv av börsnoterade aktier		-1 403	-
Förvärv av finansiella instrument		-37	-101
Avyttring av finansiella instrument		416	683
Förvärv av övriga tillgångar		-24	-
Investeringar i joint venture och intresseföretag		-778	-442
Utlåning till joint venture och intresseföretag		-396	-230
Återbetalning från joint venture och intresseföretag		201	176
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-47	-51
Minskning av övriga anläggningstillgångar		59	88
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 299	-5 732
Nyemission av B-aktier		5	15
Utbetald utdelning till aktieägare		-1 437	-1 301
Incitamentsprogram		6	-4
Upptagna lån		12 325	13 405
Amorterade lån		-6 838	-9 683
Ökning av övriga långfristiga skulder		114	181
Minskning av övriga långfristiga skulder		-33	-24
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		-731	52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 411	2 639
Årets kassaflöde		-270	258
Kursdifferens i likvida medel		-	1
Förändring av likvida medel		-270	259
Likvida medel vid årets ingång		287	28
Likvida medel vid årets utgång		16	287

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital hän-förlig till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2023	817	7 746	1 177	26 838	36 578	–	36 578
Årets resultat 2024	–	–	–	5 255	5 255	19	5 274
Övrigt totalresultat 2024	–	–	391	–	391	13	404
Totalresultat för året	–	–	391	5 255	5 646	32	5 678
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	0	15	–	–	15	–	15
Aktieutdelning	–	–	–	–1 301	–1 301	–	–1 301
Transaktioner med aktieägare	0	15	–	–1 301	–1 287	–	–1 287
<i>Övriga transaktioner</i>							
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1	–	–1
Inlösen incitamentsprogram	–	–13	–	–	–13	–	–13
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Överföring till övrigt tillskjutet kapital	–	2 179	–	–2 179	–	–	–
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	10	–	–	10	–	10
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	830	830
Övriga transaktioner	–	2 174	–	–2 170	4	830	834
Eget kapital 31 december 2024	817	9 935	1 568	28 621	40 941	862	41 803
Årets resultat 2025	–	–	–	4 048	4 048	32	4 081
Övrigt totalresultat 2025	–	–	–942	–	–942	–10	–952
Totalresultat för året	–	–	–942	4 048	3 107	22	3 129
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Emission B-aktier	0	5	–	–	5	–	5
Aktieutdelning	–	–	–	–1 437	–1 437	–	–1 437
Transaktioner med aktieägare	0	5	–	–1 437	–1 432	–	–1 432
<i>Övriga transaktioner</i>							
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

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 480 (1 531) miljoner kronor. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag avseende fastighets- och bolagsförvaltning uppgick under året till 136 (127) miljoner kronor och 6 (6) miljoner kronor från joint venture.

Moderbolagets tillgångar utgörs främst av aktier och andelar i dotterbolag och i joint venture samt fordringar på koncernföretag. Moderbolagets tillgångar uppgick till totalt 51 512 (45 440) miljoner

kronor varav fordringar på koncernföretag utgjorde 29 931 (28 131) miljoner kronor. Under året investerades 4 443 (1 421) miljoner kronor i dotterbolag och joint venture.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -448 (272) miljoner kronor. 3 756 (1 421) miljoner kronor investerades netto under 2025. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 945 (1 182) miljoner kronor under året.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2025	2024
Nettoomsättning	27	142	139
Administrationskostnader	5, 6, 21	-136	-136
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		6	3
Resultat från andelar i koncernföretag	11	351	1 182
Resultat från andelar i joint venture		139	122
Finansiella intäkter	7	960	1 054
Finansiella kostnader	8	-1 050	-732
Resultat före bokslutsdispositioner		406	1 629
Periodiseringsfonder		11	2
Erhållna och lämnade koncernbidrag		88	-54
Resultat före skatt		505	1 577
Skatt	12	-25	-45
Årets resultat		480	1 531

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i miljoner kronor	Not	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	21	2	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	20 301	16 083
Andelar i joint venture	23	1 260	1 035
Fordringar på koncernföretag	25	1 409	2 097
Summa anläggningstillgångar		22 972	19 216
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag		28 522	26 034
Övriga fordringar		6	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	12	14
Kassa och bank	31	1	172
Summa omsättningstillgångar		28 541	26 223
SUMMA TILLGÅNGAR		51 512	45 440
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	817	817
Reservfond		150	150
Summa bundet eget kapital		966	966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		8 726	8 724
Balanserat resultat		79	7
Årets resultat		480	1 531
Summa fritt eget kapital		9 284	10 263
Summa eget kapital		10 251	11 229
Obeskattade reserver			
		–	11
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	12 619	9 936
Långfristiga skulder till koncernföretag	26	13 927	18 252
Uppskjuten skatteskuld	14	6	6
Summa långfristiga skulder		26 552	28 194
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	3 577	456
Kortfristiga skulder till koncernföretag		10 672	5 200
Leverantörsskulder		1	1
Övriga skulder		129	129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	331	220
Summa kortfristiga skulder		14 710	6 006
Summa skulder		41 262	34 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 512	45 440

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 31	2025	2024
Resultat före skatt		505	1 577
Betald skatt		-25	-45
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-351	-1 182
Koncerninterna ränteintäkter		-957	-1 055
Koncerninterna räntekostnader		950	713
Bokslutsdispositioner		-11	-2
Orealiserade valutakursdifferenser		-559	266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-448	272
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar		-	19
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder		88	118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-360	409
Andelar i koncernföretag		-4 218	-1 346
Fordringar på koncernföretag		688	-
Kapitaltillskott till joint venture		-226	-74
Ökning av övriga anläggningstillgångar		-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 756	-1 421
Nyemission av aktier		5	15
Utbetald utdelning till aktieägare		-1 437	-1 301
Incitamentsprogram		-3	-13
Upptagna skulder		10 922	6 740
Amorterade skulder		-4 345	-5 509
Skulder till koncernföretag		-1 197	1 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 945	1 182
Årets kassaflöde		-171	170
Likvida medel vid årets ingång		172	2
Likvida medel vid årets utgång		1	172

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	Not 28	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond		
Eget kapital 31 december 2023		817	150	10 024	10 990
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier		0	–	15	15
Aktieutdelning		–	–	–1 301	–1 301
Transaktioner med aktieägare		0	–	–1 287	–1 287
<i>Övriga transaktioner</i>					
Transaktionskostnader		–	–	–0	–0
Inlösen incitamentsprogram 2021–2024		–	–	–13	–13
Omräkningsdifferenser		–	–	7	7
Övriga transaktioner		–	–	–6	–6
Årets resultat 2024		–	–	1 531	1 531
Eget kapital 31 december 2024		817	150	10 263	11 229
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Emission B-aktier		0	–	5	5
Aktieutdelning		–	–	–1 437	–1 437
Transaktioner med aktieägare		0	–	–1 432	–1 432
<i>Övriga transaktioner</i>					
Transaktionskostnader		–	–	–0	–0
Inlösen incitamentsprogram 2022–2025		–	–	–3	–3
Omräkningsdifferenser		–	–	–23	–23
Övriga transaktioner		–	–	–26	–26
Årets resultat 2025		–	–	480	480
Eget kapital 31 december 2025		817	150	9 284	10 251

Redovisningsprinciper och noter

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisning och koncernredovisning för AB Sagax (publ), organisationsnummer 556520-0028, avseende verksamhetsåret 2025 har godkänts av styrelsen för publicering den 16 april 2026. Bokslutskommuniké presenterades den 9 februari 2026. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 8 maj 2026.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Allmänt

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillhörande tolkningar utfärdade av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering samt den svenska årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Alla belopp är i miljoner svenska kronor om inget annat anges och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Sagax betraktar, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser, euron som funktionell valuta för verksamheterna i Finland, Tyskland, Nederländerna, Belgien, Frankrike och Spanien. För verksamheten i Danmark betraktas den danska kronan som funktionell valuta. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för året.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

Koncernen

Koncernredovisningen omfattar AB Sagax och dess dotterbolag. AB Sagax har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag förutom i French Wholesale Properties – FWP där AB Sagax på balansdagen indirekt ägde 95 % av rösterna. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas vid förvärvstidpunkten till dess verkliga värde. Förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas som transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande i eget kapital.

Joint venture och intresseföretag

Andelarna i joint venture och intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Nedskrivningsprövningar görs så snart det uppstår indikationer om att nedskrivning behöver göras. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan det bedömda återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Återvinningsvärdet på innehav i intresseföretag beräknas för varje intresseföretag.

KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

IFRS redovisningsstandarder kräver att Sagax gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 32, Finansiell riskhantering.

Sagax verksamhet är fokuserad på tillväxt av förvaltningsresultatet. Därför baseras finansiella mål, prognoser och utdelningspolicy på förvaltningsresultatet. Storleken på värdeförändringarna ingår inte i basen för utdelning. För att ge en relevant förståelse av verksamheten har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta. En upplysningsrad benämnd *varav Förvaltningsresultat* har infogats i rapporten. Redovisning av värdeförändringar sker efter finansiella poster.

Att fastställa vissa tillgångars redovisade värde kräver uppskattning av effekter av osäkra framtida händelser. Sagax noterar att det finns en betydande risk, men bedömer den inte som sannolik, för väsentliga justeringar av redovisade värden på tillgångar och skulder på grund av effekterna av osäkra framtida händelser under nästkommande räkenskapsår. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värdering till verkligt värde kräver en uppskattning av det framtida kassaflödet samt fastställande av marknadens avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag, med undantag för fastigheter som förvärvats i nära anslutning till balansdagen som värderas till anskaffningskostnad. De värderingar och antaganden som gjorts beskrivs särskilt under avsnittet Förvaltningsfastigheter i not 13. Känslighetsanalyser som visar framtida effekter av osäkerheter i väsentliga uppskattningar vid värdering av förvaltningsfastigheter presenteras i not 13 och 32. Externa värderingar av finansiella instrument baseras på observerbara marknadsdata och ligger till grund för realiserade värdeförändringar, vilka påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. För känslighetsanalyser och information om risker kopplat till finansiella instrument, se not 32.

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen från och med den tidpunkt som betydande inflytande erhålls. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaff-

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS

ningsvärdet för innehavet och Sagax andel av det verkliga värdet redovisas i enlighet med IFRS 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar har gjorts enligt IAS 28 för att kunna fastställa om Sagax utövar betydande inflytande, för mer information se not 17 och not 23.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder tillämpliga 2025

Under 2025 har inga nya redovisningsprinciper implementerats som har väsentlig påverkan på Sagax redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder tillämpliga efter 2025

Den 9 april 2024 utfärdade IASB en ny redovisningsstandard, IFRS 18, som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden 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 är tillämpliga efter 2025 som förväntas ha en väsentlig påverkan på Sagax redovisning.

RAPPORTERING AV SEGMENT

Företagets interna rapporteringsrutiner är främst baserade på den geografiska uppdelningen av marknaden, vilken speglar bedömda marknadsrisker. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapporteringsstruktur till bolagets VD, vilken har identifierats som högste verkställande beslutsfattare.

INTÄKTER

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IFRS 16.

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. Ersättningar för fastighetsskatt ses som en integrerad del av hyresavtalet och redovisas som hyresintäkter vilket även gäller för ersättningar avseende exempelvis uppvärmning och elektricitet, då Sagax kontrollerar leverantörsrelationen, frekvens och annan påverkan på utförande. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Övriga intäkter utgörs huvudsakligen av försäkringsersättningar, ersättningar från hyresgäster avseende förtida avflyttningar eller bristfälligt underhåll samt ersättningar från elbolag vid leverans av egenproducerad el. Statliga bidrag för el producerad av solcellspaneler redovisas också som övriga intäkter i enlighet med IAS 20.

KOSTNADER

Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration. Även delar av kostnaderna för Sagax kontor i Barcelona, Frankfurt, Helsingfors, Köpenhamn, Lyon, Madrid, Paris och Rotterdam har rubricerats som kostnader för central administration.

För information avseende fastighetsrelaterade kostnader, se not 4.

FINANSIELLA KOSTNADER

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Sagax upptar räntebärande skulder. Kostnader och intäkter avseende räntederivatavtal nettoredo visas under finansiella kostnader respektive finansiella intäkter. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser samt redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar inte redovisade finansiella intäkter och kostnader. Ränteutgifter under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

För redovisning av incitamentsprogram, se eget kapital nedan.

Pensioner

Koncernens anställda omfattas av olika avgiftsbestämda pensionsplaner. Utöver fastställda avgifter till fristående företag har Sagax inga ytterligare förpliktelser. Sagax har inga åtaganden efter avslutad anställning.

EGET KAPITAL

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader. Om dessa aktier senare avyttras redovisas erhållna belopp i eget kapital.

Incitamentsprogram

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital i koncernen i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden. Företagsförvärv klassificerade som tillgångsförvärv av fastigheter redovisas i investeringsverksamheten under förvärv av fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sagax fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Sagax redovisar förvärvade fastigheter från och med tillträdesdagen. En förvaltningsfastighet tas vid förvärvet upp till anskaffningsvärde. Transaktionskostnader ska inräknas i anskaffningsvärdet. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och har som princip att låta auktoriserade

fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag värdera förvaltningsfastigheter som inte förvärvats i nära anslutning till balansdagen, då istället förvärvspriset anses motsvara verkligt värde, eller fastigheter som omfattas av överenskommelse om försäljning vilka värderas till avtalat värde. Värderingarna utförs kvartalsvis.

Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen praxis av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. För ytterligare information om värderingarna se not 13.

Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett kvartalsskifte, då fastigheterna ska marknadsvärderas, redovisas de i den följande rapportperioden till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna priset. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som realiserade värdeförändringar i delårsrapporten. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Sagax avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas eventuella värdeförändringar som realiserade värdeförändringar.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner, inventarier och lokalanpassningar vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt för att fördela anskaffningsvärde, minskat med det beräknade restvärdet, över den beräknade nyttjandeperioden. För maskiner och inventarier är nyttjandeperioden 5 år. För förbättringsutgifter på annans fastighet och nyttjanderättstillgångar görs avskrivningar över den kortaste av nyttjandeperioden eller leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella fordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan finansiella skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänsten eller varan, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp

och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringar upptas initialt till verkligt värde med tillägg av eventuella transaktionskostnader. I efterföljande redovisning sker värdering till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden minskat med avdrag för kreditreserveringar.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas och beräkning sker på basis av effektiv ränta på den underliggande tillgångens avkastning. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Här innefattas räntederivatinstrument, börsnoterade aktier, konvertibla skuldebrev samt optioner. Verkligt värde fastställs för börsnoterade aktier med noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin i IFRS 13, med indirekt eller direkt observerbara indata enligt nivå 2 för räntederivat och med icke observerbara indata enligt nivå 3 för konvertibla skuldebrev samt option avseende Hemsö Intressenter AB.

Finansiella skulder

Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader, därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skillnader mellan upplåningsbelopp, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivatinstrument

Sagax använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränterisker och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsa ränterisken genom räntetak. Derivatavtalen ingås i syfte att begränsa framtida räntebetalningar. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa förändringarna i verkligt värde av derivatinstrument i resultaträkningen under posten värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade under kontraktets löptid respektive realiserade efter förfalldagen.

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde både vid första redovisningstillfället och vid efterföljande omvärderingar vid varje rapportperiod. Baserat på kvarvarande löptid redovisas derivat netto, som anläggningstillgång, under finansiella instrument, alternativt omsättningstillgång, under derivat, när det samlade verkliga värdet är positivt och som långfristiga alternativt kortfristiga skulder, under derivat, när verkligt värde är negativt.

Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med realiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång.

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS

INKOMSTSKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. I Sagax föreligger temporära skillnader avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomma efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter kan säljas i bolagsform. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Sagax tidigare beaktat i redovisningen.

LEASING

Avtal där Sagax är leasegivare utgörs huvudsakligen av operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2 och not 9.

Avtal där Sagax är leasetagare utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal. Koncernen redovisar en leasingskuld för tomträttsavtal utifrån premisen att avtalen är eviga och en motsvarande nyttjanderättstillgång. Sagax har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder som en finansiell kostnad. Övriga leasingavtal avser kontor, markarrenden, personbilar, avfallspressar och kontorsmaskiner. För dessa redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld baserat på avtalens löptid. Hyran fördelas i resultaträkningen mellan avskrivningar och räntekostnader. För mer information se not 9.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt svenska årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Forordningar i moderbolaget på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp.

Utdelningar från joint venture och intresseföretag redovisas som finansiell intäkt.

Moderbolaget redovisar leasingsavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Inga nyttjanderätter eller leasingskulder redovisas i balansräkningen.

NOT

2

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter år 2025 uppgick till 5 378 (4 994) miljoner kronor. Intäkterna har främst ökat jämfört med föregående år till följd av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Benelux, Spanien och Tyskland samt av indexuppräknig av hyror. Kontrakterad årshyra utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår hyrestillägg för exempelvis värme, el, fastighets-skatt och index.

Hyresavtalens förfalloår framgår av nedanstående tabell där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyresavtal.

Nedanstående tabell visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 4,8 (4,9) år.

Koncernens kontrakterade årshyra fördelades vid årets utgång på 2 697 (2 557) hyresavtal med 1 466 (1 407) hyresgäster. I tabellerna nedan redovisas storleken på hyresavtal och hyresgäster i relation till koncernens kontrakterade årshyra vid årets utgång.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler och lämnade hyresrabatter uppgick vid årets slut till 241 (231) miljoner kronor.

Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
		Mkr	Andel
2026	773 000	855	16 %
2027	733 000	731	13 %
2028	566 000	661	12 %
2029	562 000	631	11 %
2030	561 000	484	9 %
> 2030	1 958 000	2 136	39 %
Summa	5 153 000	5 498	100 %

Avtalade framtida hyresintäkter	2025–12–31	2024–12–31
Avtalade hyresintäkter år 1	5 076	5 043
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	13 341	12 928
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	7 718	7 888
Summa	26 135	25 859

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	–	–	–	–	–
1–2 %	365	7	5	73	5
< 1 %	5 133	93	2 692	2	5
Totalt	5 498	100	2 697	2	5

Fördelning av hyresgäster

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2 %	854	16	5	176	171	7
1–2 %	625	11	8	115	78	5
< 1 %	4 019	73	1 453	2 406	3	4
Totalt	5 498	100	1 466	2 697	4	5

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

NOTER

 NOT **3** REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT

REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT 2025

	Sverige	Finland	Frankrike	Benelux	Spanien	Tyskland	Danmark ¹⁾	Ej fördelade poster	Summa Koncernen
	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
RESULTATPOSTER PER SEGMENT									
Hysesintäkter	1 092	1 749	1 191	756	427	149	14	–	5 378
Övriga intäkter	4	2	4	10	3	–	–	–	24
Driftkostnader	–109	–157	–51	–50	–9	–3	–	–	–380
Underhållskostnader	–30	–71	–18	–16	–5	–2	–	–	–141
Fastighetsskatt	–30	–68	–166	–21	–23	–2	–1	–	–311
Övriga fastighetskostnader	–12	–28	–13	–3	–6	–1	–	–65	–128
Driftnetto	915	1 428	948	675	387	141	12	–65	4 442
Värdetförändringar fastigheter									
Orealiserade	–152	–314	68	64	466	–2	34	–	164
Realiserade	–	24	24	–	–	–	–	–	48
Totalavkastning	763	1 138	1 039	739	854	139	46	–65	4 653
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–188	–188
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–1 002	–1 002
Resultat från joint venture och intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	1 009	1 009
Värdetförändringar på finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	12	12
Resultat före skatt	763	1 138	1 039	739	854	139	46	–233	4 485
TILLGÅNGSPOSTER PER SEGMENT									
Fastigheternas marknadsvärde	15 282	18 339	14 901	10 276	6 811	1 981	693	–	68 283
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	20 223	20 223
Summa tillgångar	15 282	18 339	14 901	10 276	6 811	1 981	693	20 223	88 506
Räntebärande skulder	–	–	–	–	–	–	–	38 646	38 646
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	7 068	7 068
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	45 714	45 714
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	42 792	42 792
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	88 506	88 506
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR									
Investeringar i fastigheter	333	404	88	115	31	7	–	–	978
Förvärv av fastigheter	–	133	1 174	1 397	1 181	307	541	–	4 733
Avyttring av fastigheter	–	–350	–89	–	–	–	–	–	–439
Nettoinvesteringar	333	186	1 173	1 512	1 212	314	541	–	5 272

1) Marknadssegmentet Övriga Europa har under 2025 bytt namn till Danmark.

Rörelsesegmenten är i enlighet med Sagax interna verksamhetsuppföljning såsom den granskas av bolagets VD.

Enligt IFRS 8 ska upplysning lämnas om intäkterna från en enskild hyresgäst överstiger 10 % av koncernens totala intäkter. Ingen av Sagax hyresgäster stod för mer än 10 % av koncernens totala intäkter under 2025.

NOT 3 REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT, FORTS

REDOVISNING AV KONCERNENS SEGMENT 2024									
	Sverige	Finland	Frankrike	Benelux	Spanien	Tyskland	Danmark ¹⁾	Ej fördelade poster	Summa Koncernen
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
RESULTATPOSTER PER SEGMENT									
Hysesintäkter	1 044	1 799	1 012	648	355	124	12	–	4 994
Övriga intäkter	57	3	2	7	–	1	–	–	69
Driftkostnader	–96	–175	–52	–26	–5	–2	–	–	–357
Underhållskostnader	–27	–67	–10	–12	–4	–	–5	–	–126
Fastighetsskatt	–27	–71	–136	–19	–16	–2	–1	–	–272
Övriga fastighetskostnader	–3	–32	–11	–3	–5	–1	–	–63	–117
Drifnetto	948	1 457	804	595	324	119	6	–63	4 191
Värdeförändringar fastigheter									
Orealiserade	–270	90	509	8	155	74	–2	–	563
Realiserade	–	1	2	–	–20	–	–	–	–17
Totalavkastning	678	1 548	1 315	602	459	194	3	–63	4 737
Central administration	–	–	–	–	–	–	–	–187	–187
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–786	–786
Resultat från joint venture och intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	783	783
Värdeförändringar på finansiella instrument	–	–	–	–	–	–	–	1 184	1 184
Resultat före skatt	678	1 548	1 315	602	459	194	3	932	5 732
TILLGÅNGSPOSTER PER SEGMENT									
Fastigheternas marknadsvärde	15 101	19 606	14 515	9 264	5 485	1 778	126	–	65 874
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	18 169	18 169
Summa tillgångar	15 101	19 606	14 515	9 264	5 485	1 778	126	18 169	84 044
Räntebärande skulder	–	–	–	–	–	–	–	35 134	35 134
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	–	7 106	7 106
Summa skulder	–	–	–	–	–	–	–	42 240	42 240
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	41 803	41 803
Summa skulder och eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	84 044	84 044
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR									
Investeringar i fastigheter	634	279	103	89	23	1	–	–	1 129
Förvärv av fastigheter	88	439	3 725	408	681	357	–	–	5 698
Avyttring av fastigheter	–	–19	–45	–	–80	–	–	–	–144
Nettoinvesteringar	722	699	3 783	497	625	358	–	–	6 683

1) Marknadssegmentet Övriga Europa har under 2025 bytt namn till Danmark.

Rörelsesegmenten är i enlighet med Sagax interna verksamhetsuppföljning såsom den granskas av bolagets VD.

Enligt IFRS 8 ska upplysning lämnas om intäkterna från en enskild hyresgäst överstiger 10 % av koncernens totala intäkter. Ingen av Sagax hyresgäster stod för mer än 10 % av koncernens totala intäkter under 2024.

NOTER

 NOT **4** FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2025 till 960 (872) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt samt indirekta kostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Sagax hyresavtal står hyresgästen för vissa fastighetskostnader. Sagax har även tecknat så kallade triple net-avtal vilket innebär att hyresgästen står för alla drifts- och underhållskostnader.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

I drifts- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall där Sagax tecknar avtal för drifts- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen. Driftskostnaderna uppgick till 380 (357) miljoner kronor och underhållskostnaderna uppgick till 141 (126) miljoner kronor under 2025.

FASTIGHETSSKATT

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis och beräknas som procent av fastställda taxeringsvärden. För Sagax varierar fastighetsskatten i Sverige beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrifastigheter, 0,5 %, eller hyreshus, 1,0 %. Sagax äger 3 fastigheter i Sverige där ingen fastighetsskatt utgår. I Finland och Nederländerna är fastighetsskatterna kommunala och skattesatserna varierar från kommun till kommun. För Sagax fastigheter i Finland är skatten mellan 0,4 och 1,5 % och i Nederländerna mellan 0,2 och 0,8 % på fastställda taxeringsvärden. Den tyska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår för Sagax del till mellan 0,1 och 0,8 % av fastighetersnas värde. Den franska fastighetsskatten fastställs lokalt och motsvarar i genomsnitt 15 % av förväntade hyresintäkter. Den spanska fastighetsskatten fastställs lokalt och uppgår till mellan 0,2 och 1,2 % av fastställda taxeringsvärden. Den belgiska fastighetsskatten baseras på det årligen indexerade taxeringsvärdet och består av en regional grundskatt som uppgår till 3,9 % i Flandern samt möjliga lokala tilläggsskatter. I Danmark baseras fastighetsskatten på offentliga värderingar. Grundskatten uppgår till mellan 0,3 och 1,7 %, och för kommersiella fastigheter kan därutöver en täckningsavgift om 0,3 till 1,3 % tillkomma, beräknad på markvärdet efter ett avdrag om 20 %.

Fastighetsskatten uppgick totalt till 311 (272) miljoner kronor under 2025.

ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER

I övriga fastighetskostnader ingår bland annat uthyrningkostnader och förvaltningskostnader. Med uthyrningkostnader och förvaltningskostnader avses indirekta kostnader såsom kostnader för hyresförhandlingar, visningar av lokaler för potentiella hyresgäster, hyresadministration, såväl som projektledning och projektadministration. Kostnaderna uppgick under 2025 till 128 (117) miljoner kronor.

 NOT **5** ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Antal anställda				
Medelantal anställda	97	93	39	39
– varav män	57	56	21	22
Löner och ersättningar				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	11	11	11	11
– varav <i>tantiem och bonus</i>	2	2	2	2
Övriga anställda	111	108	44	43
Summa	123	119	55	54
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	6	5	6	5
– varav <i>pensionskostnader</i>	2	2	2	2
Övriga anställda	37	36	21	22
– varav <i>pensionskostnader</i>	14	14	6	6
Summa	42	41	27	27

STYRELSE OCH VD

Under år 2025 hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 1 (1) kvinna. Koncernen och moderbolaget hade, inklusive VD, 3 (3) ledande befattningshavare varav 1 (1) kvinna. Koncernledningen består av VD, finanschef och ekonomichef.

Ersättning till VD kan bestå av en fast del och en rörlig del. Under 2025 uppgick ersättningen till VD till 3,4 (4,0) miljoner kronor varav den rörliga ersättningen uppgick till 0,3 (0,9) miljoner kronor. Erhållet styrelsearvode från externa styrelseuppdrag har avräknats från den rörliga ersättningen. Den rörliga ersättningsdelen kunde maximalt uppgå till sex månadslöner och regleras i förhållande till individuellt satta mål. Därutöver har 0,5 (0,5) miljoner kronor betalats för pensionsförsäkring. Vid uppsägning av VD:s anställningsavtal gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Enligt beslut på årsstämman den 8 maj 2025, fastställdes styrelsens arvode till 1,3 (1,2) miljoner kronor. Därav har styrelsens ordförande erhållit 400 (360) tusen kronor och övriga 4 (4) ej anställda ledamöter 220 (200) tusen kronor vardera. VD erhåller ingen ersättning för sitt styrelseuppdrag i Sagax.

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Sagax övriga koncernledning, ledande befattningshavare med koncernövergripande ansvarsområden, utgörs av finanschef och ekonomichef.

Ersättning till ledande befattningshavare kan bestå av en fast del och en rörlig del. Betalningar av pensionspremier sker till avgiftsbestämd plan i enlighet med beskrivning i not 1. Till finanschef och ekonomichef har det under 2025 utgått sammanlagt 6,7 (5,8) miljoner kronor i lön, inklusive 1,4 (1,4) miljoner kronor i bonus. Erhållet styrelsearvode från externa styrelseuppdrag har avräknats från den rörliga ersättningen. Sammanlagt 1,0 (1,0) miljoner kronor har även betalats för pensionsförsäkringar. Uppsägningstiden vid uppsägning från befattningshavarens sida eller från bolagets sida är fyra månader.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, FORTS

INCITAMENTSPROGRAM

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2023–2026, 2024–2027 respektive 2025–2028. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier av serie B i juni 2026, juni 2027 respektive juni 2028.

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprograms 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.

Vid årsskiftet ägde Sagax medarbetare 1 167 336 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,3 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Under 2025 emitterade Sagax 23 138 stamaktier av serie B med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner. Därutöver återköptes 270 864 teckningsoptioner med anledning av incitamentsprogrammet 2022–2025 till motsvarande marknadsvärde vid tidpunkten för återköpet. Kostnaden för återköpet av teckningsoptionerna uppgick till 3 miljoner kronor.

Personalen förvärvade 499 128 teckningsoptioner för totalt 9 miljoner kronor under 2025.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler har emitterats av bolaget.

NOT 6 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB:				
Ersättning för revision	11,0	11,7	1,5	2,2
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,7	0,3	–	–
Andra konsulttjänster	0,2	0,1	–	0,1
Totala arvoden	11,9	12,1	1,5	2,3
Övriga revisorer:				
Ersättning för revision	1,1	0,9	–	–
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,1	0,1	–	–
Totala arvoden till övriga revisorer	1,2	1,0	–	–
Summa	13,1	13,1	1,5	2,3

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter dotterbolag ¹⁾	–	–	585	549
Ränteintäkter ¹⁾	64	154	1	32
Valutakursvinster	–	–	373	473
Utdelningar från börsnoterade aktier	–	8	–	–
Övriga finansiella intäkter	–	–	–	–
Summa	64	162	960	1 054

1) Avser ränta från poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernens finansiella intäkter härrör främst från börsnoterade obligationer och andra finansiella placeringar.

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader ¹⁾	974	861	504	314
Outnyttjade lånelöften	51	51	18	20
Räntekostnader till dotterbolag ¹⁾	–	–	189	278
Valutakursförluster	–	–	313	99
Övriga finansiella kostnader	–	–	25	21
Summa	1 025	912	1 050	732

1) Avser ränta från poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella kostnader är kostnader som uppstår för räntebärande lån, räntederivat samt lånelöften.

Finansiella kostnader, räntekomponent leasing uppgick till 41 (36) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen tomträttsavgälder.

NOTER

 NOT **9** LEASING

AVTAL MED SAGAX SOM LEASETAGARE

Sagax leasingavtal utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal. Tomträttsavgäld är en avgift för att nyttja marken som byggnaden står på och betalas till markägaren, vanligtvis kommunen. Sagax hade 84 (83) fastigheter upplåtna med tomträtt vid utgången av 2025 i Sverige, Finland och Nederländerna. Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingkund för tomträttsavtal. Avtalen betraktas som eviga. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder och arrendeavgifter som en finansiell kostnad. För 2025 uppgick kostnaden till 37 (32) miljoner kronor.

Övriga leasingavtal avser kontor, markarrenden, personbilar, avfallspressar och kontorsmaskiner. För dessa redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingkund baserat på avtalens löptid. Hyran fördelas i resultaträkningen mellan avskrivningar och räntekostnader vilka uppgick till 14 (13) respektive 3 (3) miljoner kronor. Såväl leasingkund som nyttjanderätten uppgick per 31 december 2025 till 583 (546) miljoner kronor.

Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 90 år.

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år	36	32
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	137	127
Förfaller till betalning senare än 5 år	630	614
Summa	803	772

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Fördelning av nyttjanderätter		
Tomträttsavtal	570	516
Övriga leasingavtal	13	30
Summa	583	546

AVTAL MED SAGAX SOM LEASEGIVARE

Sagax förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. För mer information avseende operationella leasingavtal se Not 1 och Not 2.

 NOT **10** RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	
	2025	2024
Förvaltningsresultat:		
Hemsö Intressenter AB	325	318
Söderport Investment AB	243	235
Nyfosa AB	306	284
NP3 Fastigheter AB	219	155
Fastighetsbolaget Emilshus AB	104	73
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	25	24
OPCI French Wholesale Properties – FWP	–	15
Finbox AS	6	4
Pangir AB	1	–
Certus Properties AS	–3	–
Summa	1 225	1 108
Värdoförändringar på fastigheter:		
Hemsö Intressenter AB	–95	15
Söderport Investment AB	–33	44
Nyfosa AB	–130	–195
NP3 Fastigheter AB	118	56
Fastighetsbolaget Emilshus AB	66	31
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	10	5
OPCI French Wholesale Properties – FWP	–	39
Finbox AS	–2	11
Pangir AB	8	6
Certus Properties AS	17	–
Summa	–41	12
Värdoförändringar på finansiella instrument:		
Hemsö Intressenter AB	10	–38
Söderport Investment AB	1	9
Nyfosa AB	–25	–31
NP3 Fastigheter AB	–5	–10
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–7	–10
OPCI French Wholesale Properties – FWP	–	–1
Summa	–25	–81
Skatt:		
Hemsö Intressenter AB	–18	–65
Söderport Investment AB	44	–64
Nyfosa AB	–39	–44
NP3 Fastigheter AB	–77	–49
Fastighetsbolaget Emilshus AB	–32	–23
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	–9	–7
Finbox AS	–4	–2
Pangir AB	–2	–2
Certus Properties AS	–2	–
Summa	–138	–256

Övriga poster uppgick till –11 (–) miljoner kronor och är huvudsakligen hänförlig till nedskrivning av andelsvärde i Söderport Investment AB.

NOT

11

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2025	2024
Resultatandelar från kommanditbolag	5	4
Utdelning från dotterbolag	347	1 178
Summa	351	1 182

NOT

12

SKATTER

Sagax redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med respektive lands på balansdagen beslutade skattesats för kommande år och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Sagax franska verksamhet är av den franska skattemyndigheten klassificerad som SIIC regime. Sagax spanska verksamhet är klassificerad som SOCIMI. Särskilt för dessa associationsformer är att ingen

inkomstskatt betalas, utan beskattning sker på annat vis, bland annat via fastighetsskatt och skatt på utdelningar. I tabellen för avstämning av redovisad skatt ingår effekten av detta i posten skillnad i utländska skattesatser.

Lagstiftningen om global minimibesättning (Pelare 2) har antagits i de jurisdiktioner där koncernen är verksam. Denna lagstiftning är inte tillämplig på Sagax eftersom koncernens konsoliderade intäkter understiger minimikravet på 750 miljoner euro.

Nedan redovisas vilka skatteintäkter respektive skattekostnader som påverkat Sagax redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Aktuell skattekostnad:				
Beräknad skattekostnad	-307	-194	-25	-45
Summa aktuell skatt	-307	-194	-25	-45
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-32	-26	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	65	-17	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella instrument	-4	11	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-127	-232	-	-
Summa uppskjuten skatt	-98	-264	-	-
Totalt redovisad skattekostnad	-405	-458	-25	-45

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	4 485	5 732	505	1 577
Återläggning resultat från joint venture och intresseföretag ¹⁾	-1 009	-783	-	-
Resultat före skatt exklusive joint venture och intresseföretag	3 476	4 949	505	1 577
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats 20,6 %	-716	-1 019	-104	-325
Skillnad i utländska skattesatser	344	328	-	-
Värdeförändring börsnoterade aktier	-11	244	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-26	-4	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	7	-	-	-
Ej skattepliktig utdelning	-	2	100	267
Ej avräkningsbar skatt på utdelning	-39	-21	-24	-44
Avdragsgilla kostnader som inte redovisas via resultaträkningen	-	1	-	-
Omvärdering optioner	4	13	-	-
Ej avdragsgilla förluster vid försäljning av aktier	-48	-	-	-
Avdrag negativt räntenetto i dotterbolag	-	-	-	58
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	75	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	6	-2	3	-1
Justering skatt hänförlig till tidigare år	-2	-	-	-
Redovisad skatt	-405	-458	-25	-45
Effektiv skattesats exklusive joint venture och intresseföretag	12 %	9 %	5 %	3 %

¹⁾ I resultat från joint venture och intresseföretag är skattekostnaden redan beaktad varför resultatet återlägges i denna avstämning.

NOTER

 NOT **13** FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbestånd i sammandrag

Marknadssegment	2025-12-31							2025					
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, mkr	Övriga intäkter, mkr	Fastighetskostnader		Driftnetto, mkr	Direktavkastning
			Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Sverige	128	947 000	15 282	16 100	1 168	1 233	95 %	1 092	4	-180	-191	915	6,0 %
Finland	249	1 457 000	18 339	12 600	1 776	1 219	96 %	1 749	2	-324	-222	1 428	7,6 %
Frankrike	329	1 184 000	14 901	12 600	1 265	1 068	96 %	1 191	4	-248	-209	948	6,5 %
Benelux	167	872 000	10 276	11 800	847	971	97 %	756	10	-91	-104	675	6,8 %
Spanien	133	678 000	6 811	10 100	462	682	96 %	427	3	-43	-64	387	5,9 %
Tyskland	19	164 000	1 981	12 100	169	1 031	94 %	149	-	-8	-51	141	7,5 %
Danmark ¹⁾	18	69 000	693	10 000	52	746	100 %	14	-	-2	-23	12	7,4 %
Delsumma	1 043	5 371 000	68 283	12 700	5 739	1 068	96 %	5 378	24	-895	-167	4 507	6,5 %
Ej fördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-65	-12	-65	-
Totalt	1 043	5 371 000	68 283	12 700	5 739	1 068	96 %	5 378	24	-961	-179	4 442	6,5 %

1) Marknadssegmentet Övriga Europa har under 2025 bytt namn till Danmark.

Förändringen av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändring	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetsbestånd 31 december 2024	65 874	57 061
Förvärv av fastigheter	4 733	5 698
Investeringar i befintligt bestånd	978	1 129
Avyttring/utrangering av fastigheter	-439	-144
Omräkningseffekt valuta	-3 027	1 567
Orealiserade värdeförändringar	164	563
Fastighetsbestånd 31 december 2025	68 283	65 874

MARKNADSVÄRDEN

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax fastigheter uppgick till 68 283 (65 874) miljoner kronor per 31 december 2025. Valutakurs-effekter svarade för -3 027 (1 567) miljoner kronor i värdeförändring. Omräkning från euro och danska kronor har skett till balansdagens kurser, 1 euro motsvarade 10,82 (11,49) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,45 (1,54) kronor. Den realiserade värdeförändringen uppgick under året till 164 (563) miljoner kronor, se tabell i vidstående kolumn. 98 % av värderingsobjekten har värderats externt. För övriga fastigheter har marknadsvärdet fastställts till förvärvspris eller via internvärdering. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastigheternas direktavkastning uppgick till 6,5 % (6,6 %) i förhållande till marknadsvärdet vid årets utgång.

VÄRDERINGSMETODIK

Värderingarna genomförs i Sverige enligt RICS och IVSC:s rekommendationer. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samhällsbyggarna. Motsvarande gäller för Sagax fastigheter utomlands. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas.

Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Värdet av eventuella byggrätter har adderats till nuvärdet.

Orealiserade värdeförändringar	Koncernen	
	2025	2024
Uthyrningar/omförhandlingar	670	887
Avflyttningar/omförhandlingar	-796	-235
Allmän marknadsvärdeförändring	289	-89
Totalt	164	563

Beräkning av direktavkastning	Koncernen	
	2025	2024
Driftnetto	4 442	4 191
Återläggning av tomträtsavgäld	-37	-32
Innehavjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	177	184
Valutaomräkning till balansdagskurs	-137	17
Justerat driftnetto	4 444	4 360
Fastigheternas redovisade värde	68 283	65 874
Direktavkastning, %	6,5	6,6

Fastigheter med högst marknadsvärde i bokstavsordning

Fastighet/adress	Kommun, land	Uthyrningsbar area, kvm
Gjutmästaren 8	Stockholm, Sverige	19 400
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen, Tyskland	64 000
Hort de Ses Animes 2	Mallorca, Spanien	15 400
Jordbromalm 3:1	Haninge, Sverige	94 600
Jordbromalm 4:3	Haninge, Sverige	51 400
Koneenkatu 8	Hyvinge, Finland	61 900
Martinkyläntie 9 A	Vanda, Finland	52 800
Rue des Grands Prés – Zone d'Activités du Petit Nanterre	Nanterre, Frankrike	35 700
Tikkurilantie 5	Vanda, Finland	62 300
Väinö Tannerin Tie 1 A–C	Vanda, Finland	59 400
Totalt		516 900

NOT

13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS

Fastigheterna besiktigas av värderare enligt ett rullande schema. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större uthyrda samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, marknadshyror, faktiskt utfall för drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav och framtida vakansnivåer.

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 17 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen som ligger mellan 1,3 och 3,0 % per år för kalkylperioderna med skillnader mellan de olika länderna. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har beaktats individuellt i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att hyra ut på nytt till liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna justerats till marknadsmässig nivå. Den bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödeskalkylerna beaktar marknadsläge, hyresnivå, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Drifts- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter.

ANTAGNA DRIFNETTON VID VÄRDERING

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2025 uppgår till 4 439 miljoner kronor i värderingarna. Avvikelse mot driftnettot i Sagax aktuella intjäningsförmåga per 1 januari 2026, 4 476 miljoner kronor justerat för tomträttsavgäld, motsvarar 1 % varför värderarnas beräknade driftnetto bedöms som rimligt.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter 2016–2025

År	Värdeförändring ¹⁾		KPI-förändring ²⁾	Real värdeförändring
	Mkr	%		
2016	1 306	6,8 %	1,4 %	5,3 %
2017	1 113	4,9 %	1,2 %	3,7 %
2018	1 265	4,6 %	1,6 %	2,9 %
2019	1 301	4,2 %	1,5 %	2,7 %
2020	1 274	3,5 %	0,3 %	3,2 %
2021	3 870	9,2 %	4,1 %	4,8 %
2022	1 709	3,4 %	9,4 %	-5,5 %
2023	-1 306	-2,2 %	3,4 %	-5,5 %
2024	563	0,9 %	1,6 %	-0,7 %
2025	164	0,2 %	1,1 %	-0,8 %

1) Värdeförändringar utöver investeringar.

2) Vägd förändring av KPI eller motsvarande på de marknader Sagax äger fastigheter.

Kort om Sagax fastighetsvärderingar

Verkligt värde	68 283 Mkr
Oberoende värderingsföretag	Newsec, Savills, CBRE, Jones Lang LaSalle, Colliers samt Cushman & Wakefield RED
Kalkylperiod	5–17 år
Antagen inflationsutveckling	1,3–3,0 % initialt, 2,0 % långsiktigt
Drifts- och underhållskostnader	Historiska kostnader för respektive fastighet samt erfarenhet och statistik från jämförbara fastigheter
Kalkylränta kassaflöde	5,0–17,5 %. Vägt genomsnitt 7,9 %
Kalkylränta restvärde	5,0–17,5 %. Vägt genomsnitt 8,0 %
Direktavkastningskrav	4,8–14,0 %. Vägt genomsnitt 6,3 %
Marknadshyra	123–3 354 kr/kvm

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RELATIVT INFLATION

I vidstående tabell visas fastigheternas reala värdeförändringar när hänsyn tas till inflation uttryckt som förändring av konsumentprisindex (KPI) eller motsvarande. Med värdeförändring avses den förändring av fastighetsportföljens marknadsvärde som överstiger investeringar i densamma.

KALKYLRÄNTA OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden, 5,0–17,5 % (5,1–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde, 5,0–17,5 % (5,3–16,1 %), samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning, 4,8–14,0 % (4,3–14,0 %), baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den 31 december 2025 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,9 % (8,0 %) respektive 8,0 % (8,1 %). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 % (6,4 %). Detta innebär att om Sagax fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 68 283 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,3 %, en kalkylränta om 7,9 % avseende nuvärdesdiskontering av kassaflödet och en kalkylränta om 8,0 % avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet. Som framgår av diagrammet på nästkommande sida överensstämmer Sagax redovisade direktavkastning väl med direktavkastningskraven vid fastighetsvärderingarna. I tabellen nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändrade antaganden.

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Värdeförändring	
		2025	2024
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 659/+1 792	-1 770/+1 922
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 122/+1 148	-881/+897
Hyresintäkter	+/- 5 %	+2 586/-2 618	+2 644/-2 657
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-369/+365	-356/+354
Uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+904/-904	+867/-867

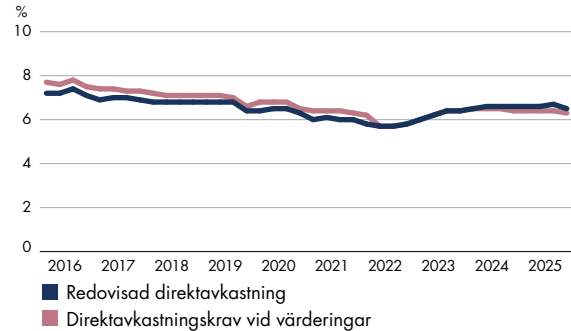
1) Parametrarna i tabellen är att betrakta som ömsesidigt beroende då de påverkas av gemensamma faktorer men speglar olika aspekter av fastighetsvärderingarna. En förändring i en enskild parameter kan därför förväntas få konsekvenser för flera andra.

NOT **13** FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

+	Hysesinbetalningar
-	Driftutbetalningar
-	Underhåll
-	Tomträttsavgäld
=	Driftnetto
-	Investeringar
=	Kassaflöde

Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Marknadssegment	Vägda genomsnitt kalkylränta kassaflöde		Vägda genomsnitt kalkylränta restvärde		Vägda genomsnitt direktavkastningskrav	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Sverige	7,9 %	7,9 %	7,9 %	8,0 %	5,9 %	6,0 %
Finland	8,4 %	8,4 %	8,8 %	8,8 %	6,8 %	6,8 %
Frankrike	7,6 %	7,9 %	7,6 %	7,9 %	6,5 %	6,5 %
Benelux	6,8 %	6,8 %	6,8 %	6,8 %	5,8 %	5,7 %
Spanien	8,0 %	8,2 %	8,0 %	8,2 %	6,1 %	6,2 %
Tyskland	9,4 %	9,2 %	9,4 %	9,2 %	8,1 %	8,1 %
Danmark ¹⁾	7,5 %	7,0 %	7,5 %	7,0 %	7,4 %	7,9 %
Vägt genomsnitt	7,9 %	8,0 %	8,0 %	8,1 %	6,3 %	6,4 %

Marknadssegment	Intervaller kalkylränta kassaflöde		Intervaller kalkylränta restvärde		Intervaller direktavkastningskrav	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Sverige	5,0-9,6 %	5,1-11,3 %	5,0-9,6 %	7,1-11,5 %	4,8-7,5 %	5,4-9,4 %
Finland	6,3-17,5 %	6,3-16,0 %	7,3-17,5 %	6,3-16,0 %	5,3-14,0 %	4,3-14,0 %
Frankrike	5,6-10,3 %	5,8-10,5 %	5,6-10,3 %	5,8-10,5 %	5,0-9,0 %	5,0-9,0 %
Benelux	5,2-9,0 %	5,9-8,9 %	5,2-9,0 %	5,9-8,9 %	4,9-7,3 %	4,7-7,3 %
Spanien	5,3-10,0 %	5,3-10,3 %	5,3-10,0 %	5,3-10,3 %	5,3-7,5 %	5,3-7,5 %
Tyskland	6,7-10,8 %	7,3-9,8 %	6,7-10,8 %	7,3-9,8 %	5,8-9,3 %	5,9-8,8 %
Danmark ¹⁾	7,0-7,0 %	7,0-7,0 %	7,0-7,0 %	7,0-7,0 %	7,3-8,8 %	7,3-8,8 %
Totalt	5,0-17,5 %	5,1-16,0 %	5,0-17,5 %	5,3-16,1 %	4,8-14,0 %	4,3-14,0 %

1) Marknadssegmentet Övriga Europa har under 2025 bytt namn till Danmark.

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skatt har beräknats med respektive lands per balansdagen fastställda skattesats för kommande år. Principer för redovisning av uppskjuten skatt återfinns i not 1 Redovisningsprinciper.

Koncernens skattemässiga underskottsavdrag uppgick till 1 153 (719) miljoner kronor. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. På balansdagen fanns bortre tidsbegränsningar att beakta avseende underskott om 187 (231) miljoner kronor. Samtliga 187 miljoner kronor bedöms kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga vinster.

Nedanstående tabell visar Sagax totala uppskjutna skattefordran och skatteskuld, netto per land.

Redovisad uppskjuten skatteskuld, netto	Koncernen	
	2025	2024
Sverige	1 583	1 627
Finland	1 626	1 668
Nederländerna	651	647
Belgien	22	20
Spanien	14	14
Tyskland	136	138
Danmark	10	11
Summa	4 041	4 126

I Rapport över koncernens finansiella ställning bruttoredovisar Sagax uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skattefordran				
Finansiella instrument	8	12	–	–
Underskottsavdrag	236	150	–	–
Summa	244	163	–	–
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter	4 228	4 256	6	6
Obeskattade reserver	57	32	–	–
Summa	4 286	4 289	6	6
Uppskjuten skatteskuld, netto	4 041	4 126	6	6

Den 31 december 2025 uppgick de skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter till 43 564 (40 130) miljoner kronor.

NOT 15 FINANSIELLA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Konvertibelt skuldebrev	–	69
Övriga kortfristiga räntebärande fordringar	–	60
Obligationer	311	625
Långfristiga räntebärande fordringar på joint venture	290	179
Övriga långfristiga räntebärande fordringar	146	51
Övriga finansiella fordringar	71	64
Summa	818	1 048

Se även not 18.

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade upplåningskostnader	45	52	8	8
Periodiserade hyresrabatter och förmedlingsprovisioner	278	235	–	–
Upplupna ränteintäkter	6	17	3	2
Upplupna hyresintäkter	12	14	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	57	39	1	4
Summa	397	356	12	14

NOTER

NOT

17

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder, långfristig del	31 493	30 002	12 619	9 936
Företagscertifikat	3 550	456	3 550	456
Övriga räntebärande skulder, kortfristig del	3 603	4 676	26	-
Summa	38 646	35 134	16 195	10 392

De räntebärande skulderna, bestående av obligationer, skulder till banker samt företagscertifikat, utgjorde 44 % (42 %) av koncernens finansiering per 31 december 2025. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 38 646 (35 134) miljoner kronor varav motsvarande 35 530 (33 202) miljoner kronor var upptagna i euro. Valutakursförändringar under året har förändrat de räntebärande skulderna med -1 975 (1 069) miljoner kronor. De räntebärande skulderna består av icke-säkerställda börsnoterade obligationslån 26 673 (29 454) miljoner kronor, icke-säkerställda företagscertifikat om 3 550 (456) miljoner kronor samt av banklån om 8 424 (5 224) miljoner kronor. Motsvarande 8 169 (4 937) miljoner kronor av banklånen har tagits upp med säkerhet i dotterbolagens fastigheter.

Sagax långfristiga räntebärande skulder uppgick till 31 493 (30 002) miljoner kronor motsvarande 81 % (85 %) av de totala räntebärande skulderna.

De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 7 153 (5 132) miljoner kronor motsvarande 19 % (15 %) av Sagax räntebärande skulder, varav 300 miljoner euro består av en obligation som förfaller till betalning den 24 februari 2026. 3 550 (456) miljoner kronor i utestående företagscertifikat har i balansräkningen rubricerats som kortfristiga eftersom de har en löptid som understiger ett år. Då certifikatens backupfaciliteter har en löptid överstigande ett år redovisas de dock som långfristiga i tabellen i vidstående kolumn över Sagax kapitalbindning vid årsskiftet. Företagscertifikaten har emitterats av moderbolaget. De kortfristiga räntebärande skulderna återbetalas genom koncernens kassaflöde, tillgängliga kreditfaciliteter, förlängning av låneavtal eller genom nyupplåning för refinansiering av lån som löper ut. Sagax eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera koncernens refinansieringsrisk. Sagax eftersträvar därför att refinansiera de räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa koncernens refinansieringsrisk. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningen uppgick till 2,9 (3,1) år vid årets utgång. I vidstående kolumn redovisas lånens förfallostruktur.

Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,5 % (2,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument. I vidstående kolumn redovisas lånens räntebindningsstruktur.

Under 2025 emitterade Sagax ett grönt obligationslån om nominellt 300 miljoner euro. Sagax obligationer är emitterade inom ramen för bolagets EMTN-program och är inregistrerade vid Euronext Dublin. I vidstående kolumn redovisas Sagax obligationslån per 31 december 2025.

Sagax hade vid årsskiftet en tillgänglig likviditet om 6 496 (11 391) miljoner kronor varav tillgängliga kreditfaciliteter om totalt 6 480 (11 104) miljoner kronor. Kreditfaciliteter om 3 550 (456) miljoner kronor motsvarande utestående företagscertifikat är ej inkluderade i disponibel likviditet.

Icke-säkerställda börsnoterade obligationslån, 31 december 2025

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, Mkr	Upplupet anskaffningsvärde, Mkr	Effektiv ränta	Kupongränta
2022-2026	Fast ränta	300	300	1,8 %	1,6 %
2020-2027	Fast ränta	375	372	1,9 %	1,1 %
2021-2028	Fast ränta	500	499	0,9 %	0,8 %
2021-2029	Fast ränta	500	500	1,0 %	1,0 %
2024-2030	Fast ränta	500	498	4,5 %	4,4 %
2025-2032	Fast ränta	300	297	4,2 %	4,0 %
Summa/genomsnitt		2 475	2 466	2,3 %	2,1 %

Vid årsskiftet fanns avtal om revolverande kreditfaciliteter om totalt 13 354 (10 980) miljoner kronor, varav 9 499 (10 980) miljoner kronor var tillgängliga vid årsskiftet.

Sagax hade även kortfristiga kreditfaciliteter om sammanlagt 516 (480) miljoner kronor varav 431 (480) miljoner kronor var outnyttjade vid årsskiftet. Övriga lånelöften uppgick till 100 (100) miljoner kronor varav 100 (100) miljoner kronor var outnyttjade.

Kostnaden för lånelöften, så kallad löftesprovision, uppgick under året till 51 (51) miljoner kronor.

Sagax obligationer är börsnoterade. Marknadsvärdet understeg per 31 december upplupet anskaffningsvärde med 383 (920) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde väsentligen överensstämmer med verkligt värde.

Nettoskuld	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	38 646	35 134
Räntebärande tillgångar	-436	-359
Börsnoterade instrument ¹⁾	-10 493	-10 121
Likvida medel	-16	-287
Nettoskuld	27 700	24 367

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Kapitalbindning, förfalloår ¹⁾	Nominellt belopp, Mkr	Andel, %
2026	3 569	9 %
2027	6 039	16 %
2028	10 389	27 %
2029	10 113	26 %
2030	5 409	14 %
> 2030	3 245	8 %
Summa	38 765	100 %

1) Företagscertifikat om 2 850 miljoner kronor redovisas med förfall 2028 samt 700 miljoner kronor med förfall 2029 då back-up faciliteter i form av outnyttjade långfristiga revolverande kreditfaciliteter förfaller vid dessa tidpunkter.

Räntebindning, förfalloår ¹⁾	Nominellt belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta ²⁾	Andel, %
2026	11 296	2,6 %	29 %
2027	5 004	1,7 %	13 %
2028	6 318	1,4 %	16 %
2029	7 493	1,9 %	19 %
2030	5 409	4,4 %	14 %
> 2030	3 245	4,0 %	8 %
Summa/genomsnitt	38 765	2,5 %	100 %

1) Inklusive derivat.

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

NOT

18

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivat	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Undervärden på räntederivat	-47	-71
Summa	-47	-71

Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Räntederivat	21	-49
Börsnoterade aktier	-46	1 185
Övriga finansiella instrument	-	5
Finansiellt instrument avseende joint venture	21	61
Summa	-4	1 202

Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Börsnoterade aktier	16	-
Räntederivat	-	-17
Summa	16	-17

Resultateffekten av värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 12 (1 184) miljoner kronor, varav 16 (-17) miljoner kronor var realiserad värdeförändring och avsåg avyttring av finansiella instrument och räntederivat.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -4 (1 202) miljoner kronor. Börsnoterade aktier vid årets utgång bestod av aktier i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam. Omvärdering av börsnoterade aktier medförde en orealiserad värdeförändring om -46 (1 185) miljoner kronor. Föregående år ingick en orealiserad omvärdering till marknadsvärde om 1 185 miljoner kronor av Sagax innehav i NP3 fastigheter AB utan motsvarighet i år.

Sagax ägande i Hemsö Intressenter AB styrs av ett aktieägaravtal med Tredje AP-fonden. Aktieägaravtalet reglerar bland annat sälj- respektive köpoptioner mellan de två delägarna avseende Sagax aktieinnehav i bolaget. I enlighet med IFRS 9 har finansiellt instrument avseende Hemsö Intressenter AB marknadsvärderats till 1 013 (992) miljoner kronor, en orealiserad resultateffekt om 21 (61) miljoner kronor.

Sagax finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom fasträntelån och genom att nyttja räntederivat. Principer för värdering återfinns i not 1 Redovisningsprinciper. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av förändring av återstående löptid. Räntederivaten har marknadsvärderats i enlighet med värderingar från motparterna. Derivatet utgörs av nominella ränteswappar. Sagax räntederivat ingås i svenska kronor eller euro. Tabellen på följande sida visar derivatens räntebindningsstruktur. Genomsnittlig ränta på derivaten är redovisade till de villkor som gällde på bokslutsdagen. Per 31 december 2025 uppgick marknadsvärdet i Sagax räntederivatportfölj till -47 (-71) miljoner kronor.

Sagax räntederivat omfattade sammanlagt 3 907 (4 077) miljoner kronor i nominellt belopp. Vid årsskiftet begränsade räntederivaten Sagax ränterisk och motsvarade 33 % (72 %) av bolagets räntebärande skulder med rörliga räntor. På följande sida redovisas derivatavtalen fördelade per motpart. Den vägda genomsnittliga räntenivån för räntederivat och räntetak uppgick till 2,7 % (2,7 %).

Den genomsnittliga räntebindningen med beaktande av räntederivaten uppgick till 2,3 (2,9) år vid årsskiftet. Räntebindningen begränsar förvaltningsresultatets påverkan av förändringar i det allmänna ränteläget.

Räntederivatens värdeförändringar under året redovisas som realiserade eller orealiserade värdeförändringar i Sagax resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar påverkar resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

NOTER

NOT

18

 FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS

Derivatavtal

Belopp i miljoner kronor	Antal		Nominella belopp		Andel		Genomsnittlig återstående löptid		Genomsnittlig ränta		Marknadsvärde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Nominella ränteswappar:												
Nordea	7	7	915	944	23 %	23 %	2,0	3,0	3,0 %	3,0 %	-15	-20
HSBC	2	2	909	965	23 %	24 %	3,0	4,0	2,6 %	2,6 %	-8	-15
Swedbank	9	9	1 326	1 364	34 %	33 %	3,2	4,2	2,8 %	2,8 %	-20	-27
ING	2	2	757	804	19 %	20 %	3,2	4,2	2,4 %	2,4 %	-4	-9
Summa	20	20	3 907	4 077	100 %	100 %	2,9	3,9	2,7 %	2,7 %	-47	-71
- varav avtal i svenska kronor	7	7	1 171	1 171	30 %	29 %	2,7	3,7	2,8 %	2,8 %	-17	-18
- varav avtal i euro	13	13	2 737	2 906	70 %	71 %	2,9	3,9	2,6 %	2,6 %	-30	-54

Räntederivat 31 december 2025

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta
2027	915	-15	3,0 %
2028	909	-8	2,6 %
2029	2 084	-24	2,6 %
> 2029	-	-	-
Summa/genomsnitt	3 907	-47	2,7 %

ÖVRIGA FINANSIELLA INSTRUMENT I RAPPORTEN ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Rapporten över finansiell ställning inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde med undantag av börsnoterade obligationer motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång, se not 17.

Ovan redogörs för räntederivatens löptid och hur genomsnittliga räntor och marknadsvärden fördelas per förfalloår.

På nästkommande sida redogörs för likviditetsflöden hänförliga till krediter. För dessa har antaganden gjorts om referensräntor såsom de var bestämda på bokslutsdagen. Framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat utgörs av betald ränta minus erhållen ränta. För att beräkna rörligt ben i ett räntederivat har referensräntor använts över hela derivatets löptid såsom de var bestämda på bokslutsdagen. Löftesprovision för tillgängliga kreditfaciliteter är ej medräknad. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 41 842 (38 061) miljoner kronor över återstående löptider.

NOT

18

FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2025-12-31

År	IB skulder	Återbetalas /amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2026	38 646	-7 118	31 528	-883	-28	-8 029
2027	31 528	-6 002	25 526	-760	-28	-6 789
2028	25 526	-7 521	18 005	-632	-18	-8 171
2029	18 005	-9 398	8 607	-445	-3	-9 846
2030	8 607	-5 389	3 217	-236	-	-5 625
> 2030	3 217	-3 217	-	-164	-	-3 381
Totalt		-38 646		-3 118	-77	-41 842

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat per 2024-12-31

År	IB skulder	Återbetalas /amorteras	UB skulder	Räntebetalning	Derivatbetalning	Totala betalningar
2025	35 134	-5 075	30 059	-781	13	-5 842
2026	30 059	-3 750	26 310	-694	13	-4 430
2027	26 310	-5 806	20 504	-605	13	-6 397
2028	20 504	-5 744	14 760	-478	12	-6 211
2029	14 760	-9 042	5 718	-318	2	-9 358
> 2029	5 718	-5 718	-	-105	-	-5 823
Totalt		-35 134		-2 980	53	-38 061

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen 2025-12-31		Koncernen 2024-12-31	
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar				
Räntebärande fordringar på joint venture	290	-	179	-
Räntebärande finansiella fordringar	146	-	51	-
Finansiella instrument avseende joint venture	-	1 013	-	992
Övriga finansiella fordringar	71	-	62	-
Hysesfordringar	29	-	288	-
Upplupna intäkter	18	-	30	-
Övriga fordringar, kortfristiga	66	-	64	-
Räntebärande kortfristiga fordringar	-	-	60	69
Börsnoterade instrument	311	1 334	625	-
Likvida medel	16	-	287	-
Summa	947	2 347	1 646	1 061
Finansiella skulder				
Räntederivat	-	47	-	71
Räntebärande skulder	38 646	-	35 134	-
Leverantörsskulder	26	-	98	-
Upplupna kostnader	1 040	-	645	-
Övriga skulder	538	-	498	-
Summa	40 250	47	36 375	71

NOTER

 NOT **19** ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner från hyresgäster	440	357
Summa	440	357

 NOT **20** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen fastighetsskatt	40	32	–	–
Upplupna finansiella kostnader	469	452	300	195
Förutbetalda hyresintäkter	317	581	–	–
Övriga interimsskulder	214	166	31	25
Summa	1 040	1 231	331	220

 NOT **21** MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	37	26	7	5
Årets investeringar, netto	–8	11	–	1
Omklassificeringar	–	–	–	–
Summa	29	37	7	7
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	–10	–9	–4	–4
Årets avskrivningar	–1	–1	–1	–1
Omklassificeringar	–	–	–	–
Summa	–11	–10	–5	–4
Bokfört värde	18	27	2	2

Materiella anläggningstillgångar består främst av fastighetsprojekt under utveckling, men även av inventarier och anpassningar för Sagax kontorslokaler.

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS

Moderbolaget AB Sagax direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan. Samtliga nedan direktägda dotterbolag där andelen understiger 100 % ägs tillsammans med andra helägda koncernföretag.

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andel	Antal aktier/andelar	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Bilhorner KB	969685-9124	Stockholm	100 %	1	44	39
Firethorne AB	556014-2571	Stockholm	100 %	14 372 924	661	661
Sagax Belgium NV	KBO1001564689	Antwerpen	100 %	61 500	234	234
Sagax Beta AB	556546-4558	Stockholm	100 %	1 000	132	132
Sagax BidCo 10 AB	559320-1717	Stockholm	100 %	1 000	570	570
Sagax BidCo 26 AB	559386-1718	Stockholm	100 %	1 000	400	400
Sagax BidCo 31 AB	559403-5585	Stockholm	100 %	1 000	3	3
Sagax BidCo 35 AB	559403-5627	Stockholm	100 %	1 000	163	-
Sagax Bruket Fastigheter AB	556022-3934	Stockholm	100 %	20 000 000	-	-
Sagax Eur AB	559205-4240	Stockholm	100 %	1 000	8	6
Sagax Euro MTN AB (publ)	559209-9690	Stockholm	100 %	1 000	127	127
Sagax Euro MTN NL B.V.	KVK78311764	Rotterdam	100 %	1	-	-
Sagax Europa AB	556715-1914	Stockholm	100 %	1 000	713	713
Sagax Fastighet Egah Almuk AB	559075-2720	Stockholm	100 %	1 000	-	-
Sagax Finland Holding AB	556923-4262	Stockholm	100 %	50 000	373	373
Sagax Finland Oy	2104952-4	Helsingfors	51 %	2 500	27	27
Sagax Germany Holding GmbH	127272	Frankfurt	100 %	25 000	19	18
Sagax Invest AB	556640-8547	Stockholm	100 %	1 000	30	30
Sagax Jordbro AB	556734-4741	Stockholm	100 %	1 000	75	75
Sagax Lund AB	556740-3505	Stockholm	100 %	1 000	43	43
Sagax Macrohuset AB	559025-5013	Stockholm	100 %	1 000	-	-
Sagax Nederland B.V.	KVK66495202	Rotterdam	100 %	1 000	2 232	832
Sagax Projektutveckling AB	559029-0473	Stockholm	100 %	1 000	4	3
Sagax Real Estate Socimi SA	AF67228676	Barcelona	100 %	325 000 000	3 352	3 353
Sagax Småland AB	556768-9509	Stockholm	100 %	1 000	128	128
Sagax Stockholm 7 AB	556909-6109	Stockholm	100 %	1 000	98	98
Sagax Stockholm 8 AB	556909-6091	Stockholm	100 %	500	-	-
Sagax Stockholm 13 AB	559019-6837	Stockholm	100 %	1 000	-	-
Sagax Stockholm 19 AB	559081-6665	Stockholm	100 %	1 000	260	260
Sagax Stockholm 25 AB	559128-7916	Stockholm	100 %	1 000	15	15
Sagax Stockholm 26 AB	559163-6575	Stockholm	100 %	1 000	-	-
Sagax Stockholm 27 AB	559214-7093	Stockholm	100 %	1 000	-	-
Sagax Stockholm 28 AB	559235-3634	Stockholm	100 %	1 000	491	491
Sagax Stockholm Tio AB	556954-1955	Stockholm	100 %	1 000	265	265
Sagax Stockholm Två AB	556713-4837	Stockholm	100 %	1 000	1 185	1 185
Sagax Under AB	556563-6924	Stockholm	100 %	810 000	307	307
Storstockholms Industrifastigheter AB	556695-9572	Stockholm	100 %	1 000	220	220
Svenskasagax Holding SAS	FR808512826	Paris	100 %	200 000	8 119	5 473
Totalt					20 301	16 083

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
2025 Propco I SL	B-44871846	Spanien	Barcelona	Fastighetsbolaget Hedenhög i			
Alpha I Oy	2155931-3	Finland	Helsingfors	Huddinge AB	556468-6615	Sverige	Stockholm
Breidan 4 Fastighets KB	969715-9268	Sverige	Stockholm	Fastighetsbolaget Reglaget AB	556591-6706	Sverige	Stockholm
Cephyr AB	556646-0753	Sverige	Stockholm	Fastighetsförvaltning Skultuna			
Divial 10 SA	A-28198703	Spanien	Madrid	3 KB	969646-0196	Sverige	Stockholm
EVAF B-FROST Finland				Fiskmasen Acquisition AB	559040-9453	Sverige	Stockholm
Properties Oy	2115360-4	Finland	Forssa	Gila Fastighets AB	556659-0260	Sverige	Stockholm
Fastighets AB Bergkällavägen	559288-0685	Sverige	Stockholm	Grepens KB	916452-1354	Sverige	Stockholm
Fastighets AB Microhuset	559016-3159	Sverige	Stockholm	Havsklint AB	559493-0686	Sverige	Stockholm
Fastighets AB Miklaholt 1	559019-2216	Sverige	Stockholm	Huan SL	B-58240185	Spanien	Barcelona
Fastighets AB Råfilmen	556742-6167	Sverige	Stockholm	IJA Fastighet AB	556801-3956	Sverige	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Apicius	559015-8902	Sverige	Stockholm	Jobegu AB	556697-8937	Sverige	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Ranta-Sierra	559340-2497	Sverige	Stockholm	KB Kolsva 1	916608-8386	Sverige	Stockholm
Fastighetsbolaget Bärebo				KB Sagax Jordbromalm 6:13	969636-7763	Sverige	Stockholm
Gräsanden AB	556737-4151	Sverige	Stockholm	KB Slänten 17	969667-0604	Sverige	Stockholm
Fastighetsbolaget Erikseger AB	556749-8133	Sverige	Stockholm	Keskinäinen koy Ruosilankulma	1937007-9	Finland	Helsingfors
				Kiinteistö Oy Heinämäentie 8	3300481-7	Finland	Helsingfors



NOTER

NOT **22** ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Kiinteistö Oy Jasperinkuja 1	3209172-8	Finland	Birkala	Koy Helsingin Muonakulma	2756538-6	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Jasperintie 273	3300479-6	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Muonamiehenraitti	2809177-6	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kuormaajantie 15	2332247-5	Finland	Jyväskylä	Koy Helsingin Puusepänkatu 2	1589532-9	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Jyväskylän Kuormaajantie 51	2822859-2	Finland	Jyväskylä	Koy Helsingin Ristipellonkulma	2773506-6	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Kankitie	3004485-6	Finland	Jyväskylä	Koy Helsingin Ruosilantie 14	2773505-8	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Kokkolan Mottisenkatu 6	3242387-6	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Ruosilantie 16	2773508-2	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Lounatuulentie 10	3300476-1	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Teerikukonkuja 5	0881874-7	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Merisarantie 5	3300482-5	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Turvekuja 1	3223673-9	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Metsäkiilänniitty	0608555-1	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Turvekuja 7	3278685-3	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Muuramen Punasillantie 33 B	2814212-3	Finland	Muurame	Koy Helsingin Turvekuja 8	3278693-3	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Oulun Kempeleentie 9	3243920-2	Finland	Helsingfors	Koy Helsingin Valokaari 8	2702507-2	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Oulun Nuottasaarentie 4	3242173-1	Finland	Helsingfors	Koy Hollolan Tarmontie 2-4	2103880-9	Finland	Hollola
Kiinteistö Oy Oulun Äimäkuja 2	3242386-8	Finland	Helsingfors	Koy Hyvinkään Hakakalliontie 7	2731622-4	Finland	Hyvinge
Kiinteistö Oy Oulun Äimäkuja 3	3242352-6	Finland	Helsingfors	Koy Hämeenlinnan Autotehtaantie 1	2702571-8	Finland	Tavastehus
Kiinteistö Oy Oulun Äimätie 1	3242351-8	Finland	Helsingfors	Koy Juhanilanmäki	0734652-2	Finland	Vanda
Kiinteistö Oy Oulun Äimätie 5	3242349-7	Finland	Helsingfors	Koy Jykeskeljo	1772102-3	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Pirkkalan Muurantie 3	2787835-8	Finland	Helsingfors	Koy Jyväskylän Metsälehmuksentie 6	2933938-2	Finland	Vaajakoski
Kiinteistö Oy Pirkkalan Ohitusie	2611143-8	Finland	Birkala	Koy Jyväskylän Metsäraivio 2	2945477-8	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Pirkkalan Osaaja	2062256-0	Finland	Helsingfors	Koy Jyväskylän Savelankatu 5	2854809-4	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Pirkkalan Tietäjä	2062260-8	Finland	Helsingfors	Koy Jyväskylän Yritystie 1	2854808-6	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Postimerkki	3145640-6	Finland	Muurame	Koy Kampo	3191082-4	Finland	Vanda
Kiinteistö Oy Punasillantie	2116822-4	Finland	Muurame	Koy Karkkilan Sähkökiinteistö	1536323-4	Finland	Högfors
Kiinteistö Oy Rovaniemen Teollisuustie 29	3242172-3	Finland	Helsingfors	Koy Kempeleen Vihikari 10	2878206-7	Finland	Kempele
Kiinteistö Oy Salvesenintie 6	2172935-1	Finland	Helsingfors	Koy Kiiingin Hallitie 2	2765013-4	Finland	Uleåborg
Kiinteistö Oy Sementtikuja 3	3300487-6	Finland	Helsingfors	Koy Koivuhaanportti 10	0741876-8	Finland	Vanda
Kiinteistö Oy Suuntamerkki	2900669-2	Finland	Jyväskylä	Koy Kokkolan Patamäentie 1	2832725-9	Finland	Karleby
Kiinteistö Oy Turkkirata 23-25	3300486-8	Finland	Helsingfors	Koy Konekeskus	0825860-4	Finland	Jyväskylä
Kiinteistö Oy Turun Kuormakatu 17	2466740-8	Finland	Åbo	Koy Kotkan Kisällinkatu 10	2612405-2	Finland	Kotka
Kiinteistö Oy Turun Urusvuorenkatu 3	3088275-3	Finland	Åbo	Koy Kuopion Lukkosalmenportti	2190203-8	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Tuusulan Uusi Mutka	2414008-3	Finland	Tusby	Koy Lahden Ansiokatu 8	2731639-8	Finland	Lahtis
Kiinteistö Oy Vakiotie 9	3300484-1	Finland	Helsingfors	Koy Lahden Jatkokatu 1	2612409-5	Finland	Lahtis
Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 5	3263858-6	Finland	Vanda	Koy Lapuan Metsäkieventie 4	2119444-9	Finland	Lappo
Kiinteistö Oy Vesalankadun hallit	2339358-0	Finland	Birkala	Koy Larin Kyöstinkatu 28	2731644-3	Finland	Tavastehus
Kiinteistö Oy Vesalantie 16	3300483-3	Finland	Helsingfors	Koy Liedon Ahtonkaari 3	2059988-2	Finland	Helsingfors
Kiinteistö Oy Ylivieskan Kettukallionkatu 3	3242171-5	Finland	Helsingfors	Koy Liedon Avantintie 20	2612411-6	Finland	Lundo
KKOY Sähkötie 10	3533693-8	Finland	Vanda	Koy Lohjan Ratakatu 26	2731642-7	Finland	Lojo
Klingan Tre Fastigheter AB	556726-7942	Sverige	Stockholm	Koy Luomannotko 5	2731645-1	Finland	Esbo
Koskelo Holding Oy	2009577-2	Finland	Esbo	Koy Lyhtykuja	2681286-7	Finland	Helsingfors
Koy Ansakulma	2705230-2	Finland	Vanda	Koy Muuramen Punasilla	2097941-2	Finland	Muurame
Koy Espoon Karaportti 8	2547952-1	Finland	Esbo	Koy Nimismiehenpelto	0658624-1	Finland	Esbo
Koy Espoon Koskelontie 27 A	2691505-7	Finland	Esbo	Koy Oulun Gneissitie 5	2844973-1	Finland	Uleåborg
Koy Espoon Mänkimiehentie 4	2886834-6	Finland	Esbo	Koy Oulun Graniittitie 7	2959241-7	Finland	Uleåborg
Koy Espoon Olarinluoma 8	2298118-8	Finland	Esbo	Koy Oulun Johdinkuja 5	2265934-0	Finland	Uleåborg
Koy Espoon Ruukintie 20	0783679-1	Finland	Esbo	Koy Oulun Jääsälontie 17	2731625-9	Finland	Uleåborg
Koy Forssan Koikkurintie 2	2731647-8	Finland	Forssa	Koy Oulun Kaapelitie 4	2303033-3	Finland	Uleåborg
Koy Graniittitie 2	3160352-5	Finland	Uleåborg	Koy Oulun Louhimontie 5	2915228-6	Finland	Uleåborg
Koy Gunnarlankatu 5	2128395-1	Finland	Lojo	Koy Oulun Lumijointie 2	2878202-4	Finland	Uleåborg
Koy Helsingin Malminkaari 12	3165883-3	Finland	Helsingfors	Koy Oulun Moreenikuja 2	2765012-6	Finland	Uleåborg
				Koy Oulun Oritkarintie 1 B	2951941-2	Finland	Uleåborg
				Koy Oulun Ullapattie 6	3131473-1	Finland	Uleåborg
				Koy Pakkasraitti 14	2880525-7	Finland	Tusby
				Koy Pieni Teollisuuskatu 9 Espoo	3353538-6	Finland	Esbo
				Koy Pirkkalan Lasikaari 1	3004484-8	Finland	Birkala
				Koy Pirkkalan Vesalanportti	2229677-0	Finland	Helsingfors
				Koy Porin Korjaamokatu 1	2612408-7	Finland	Björneborg
				Koy Porin Raja-Hiltantie 8	2731631-2	Finland	Björneborg
				Koy Rauman Äyhönjärventie 5	2731635-5	Finland	Raumo



NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Koy Ristipellontie 17	2447642-5	Finland	Helsingfors	Lumaklint AB	556839-2889	Sverige	Stockholm
Koy Ruosilantie 18	0744708-3	Finland	Helsingfors	M/K Nokia I Oy	3242513-4	Finland	Tammerfors
Koy Sähkötie 8	2565951-4	Finland	Vanda	M/K Pirkkala I Oy	2776589-8	Finland	Birkala
Koy Tampereen Hautalankatu 19-20	2945481-5	Finland	Tammerfors	M/K Pirkkala II Oy	2829129-2	Finland	Birkala
Koy Tampereen Hautalankatu 31	2945486-6	Finland	Tammerfors	M/K Pirkkala V Oy	3256400-3	Finland	Birkala
Koy Tampereen Joentaukankatu 3	2731623-2	Finland	Tammerfors	Marcato Fastigheter AB	556438-8527	Sverige	Stockholm
Koy Tampereen Nuutisarankatu 19	2612407-9	Finland	Tammerfors	Montajes y Equipamientos SL	B-35292119	Spanien	Barcelona
Koy Tampereen Patamäenkatu 7	1636010-7	Finland	Tammerfors	Murarnas Hus AB	556565-2343	Sverige	Stockholm
Koy Tampereen Ruskonraitti	3407806-8	Finland	Helsingfors	Muura HoldCo Oy	3246232-2	Finland	Helsingfors
Koy Tampereen Uurastajankatu 3	2028664-0	Finland	Tammerfors	Muura Rakennukset Oy	3208701-6	Finland	Helsingfors
Koy Terässammon Yrityskeskus	1740299-7	Finland	Jyväskylä	Muura TopCo Oy	3208702-4	Finland	Helsingfors
Koy Turun Postikatu 3	2955735-5	Finland	Åbo	OPCI French Wholsale Properties - FWP	538423575	Frankrike	Paris
Koy Turun Rydöntie 7	2955742-7	Finland	Åbo	Panncentralen 1 Fastighets AB	556606-2583	Sverige	Stockholm
Koy Turun Uhrilähteenkatu 8	2955741-9	Finland	Åbo	Parque Empresarial Butarque SL	B-82308966	Spanien	Madrid
Koy Turun Vahdontie 30	2911103-8	Finland	Åbo	Phoenix (Spain) Propco II SLU	B-67292326	Spanien	Barcelona
Koy Tuusulan Pakkasraitti 4	2652079-2	Finland	Tusby	Phoenix (Spain) Propco V SLU	B-67284893	Spanien	Barcelona
Koy Valdo	3191083-2	Finland	Vanda	Primo Veddesta Fastigheter AB	559111-8087	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Ansatie 4	0598169-6	Finland	Vanda	Sagax Ackumulatortorn i Huddinge AB	556623-1170	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Ansatie 5	0736096-5	Finland	Vanda	Sagax Almere 1 B.V.	KVK67193439	Nederländerna	Rotterdam
Koy Vantaan Hakamäenkuja 8-10	2541642-4	Finland	Vanda	Sagax Alpha AB	556527-1540	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Hakamäenkulma	2696847-4	Finland	Vanda	Sagax Alpha KB	969667-5777	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Hakkilankaari 4	3278696-8	Finland	Vanda	Sagax Atan AB	559165-0006	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Honkanummentie 5	1044118-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 1 NV	KBO0400318109	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Juurakkotie 3	2814954-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 2 NV	KBO0794129793	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Kiitoradantie 14	1898385-0	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 3 NV	KBO0478467742	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Klinckerikaari 2	0558383-1	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 4 NV	KBO0683494167	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Kärkikuja	1832321-1	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 5 NV	KBO0781455457	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Lumijälki	3089291-9	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 6 NV	KBO0700811439	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Martinkyläntie 9 A	2599495-3	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 7 NV	KBO1001565877	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Niittykulma	2756539-4	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 8 NV	KBO1001565976	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Niittyvillankuja 2	2731626-7	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 9 NV	KBO1017879101	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Nuolitie 20	2825579-3	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 10 NV	KBO1017879297	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Porttisuontie 9	2112915-3	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 11 NV	KBO1017879396	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Sanomatie 3	2634936-6	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 12 NV	KBO1017879495	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Sarkatie 2	1971094-2	Finland	Vanda	Sagax BE Industrial 13 NV	KBO1017879594	Belgien	Antwerpen
Koy Vantaan Taivaltie 4	0625322-8	Finland	Vanda	Sagax Beta KB	969680-2256	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tiilitie	3237837-4	Finland	Vanda	Sagax Beta Komplementär AB	556646-6891	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tiilitie 9	2591653-3	Finland	Vanda	Sagax BidCo 11 AB	559320-1725	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tikkurilantie 146	2702493-4	Finland	Vanda	Sagax BidCo 12 AB	559320-1733	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tikkurilantie 5	2319111-0	Finland	Vanda	Sagax BidCo 19 AB	559400-3641	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Trukkikuja 1	2613719-5	Finland	Vanda	Sagax BidCo 27 AB	559400-3617	Sverige	Stockholm
Koy Vantaan Tulkintie 29	1635180-9	Finland	Vanda	Sagax BidCo 28 AB	559400-3625	Sverige	Stockholm
Koy Vantaanlaaksontie 6	2298116-1	Finland	Vanda	Sagax BidCo 30 AB	559403-5577	Sverige	Stockholm
Koy Virkatie 7	2565952-2	Finland	Vanda	Sagax BidCo 32 AB	559403-5593	Sverige	Stockholm
Koy Väinö Tannerin Tie 1	3007067-5	Finland	Åbo	Sagax BidCo 33 AB	559403-5601	Sverige	Stockholm
Koy Väiski	3191085-9	Finland	Vanda	Sagax BidCo 34 AB	559403-5619	Sverige	Stockholm
Koy Ylivieskan Kiskotie 2	2731628-3	Finland	Ylivieska	Sagax BidCo 35 AB	559403-5627	Sverige	Stockholm
Koy Ylöjärven Teollisuustie 11	2607210-9	Finland	Ylöjärvi	Sagax BidCo 36 AB	559403-5635	Sverige	Stockholm
Koy Ylöjärven Vanha Vaasantie 13	2607206-1	Finland	Ylöjärvi	Sagax BidCo 37 AB	559403-5643	Sverige	Stockholm
Koy Ylöjärven Vanha Vaasantie 3	2952073-9	Finland	Ylöjärvi	Sagax BidCo 38 AB	559409-9748	Sverige	Stockholm
Koy Yrityspaaja	1731678-1	Finland	Jyväskylä	Sagax BidCo 39 AB	559409-9763	Sverige	Stockholm
Koy Ärrävaara	2404395-3	Finland	Vanda	Sagax BidCo 40 AB	559409-9722	Sverige	Stockholm
Kuggjhulet 3 AB	556034-5901	Sverige	Stockholm	Sagax BidCo 41 AB	559409-9771	Sverige	Stockholm
Leverantören 1 AB	556921-3928	Sverige	Stockholm	Sagax BidCo 42 AB	559409-9730	Sverige	Stockholm
				Sagax BidCo 43 AB	559451-8432	Sverige	Stockholm
				Sagax BidCo 44 AB	559451-8465	Sverige	Stockholm
				Sagax BidCo 45 AB	559451-8507	Sverige	Stockholm
				Sagax BidCo 46 AB	559451-8515	Sverige	Stockholm
				Sagax BidCo 47 AB	559451-8531	Sverige	Stockholm
				Sagax Bokbindaren 1 AB	556757-8504	Sverige	Stockholm



NOTER

NOT **22** ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Sagax Capital B.V.	KVK97804231	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Holdco 8 B.V.	KVK84741783	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Denmark Asset Management ApS	45778908	Danmark	Köpenhamn	Sagax Holdco 9 B.V.	KVK90071786	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Denmark Holding ApS	35669744	Danmark	Köpenhamn	Sagax Holdco 10 B.V.	KVK90071654	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Denmark PropCo 1 ApS	35669752	Danmark	Köpenhamn	Sagax Holdco 11 B.V.	KVK95211500	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Denmark PropCo 2 ApS	46099729	Danmark	Köpenhamn	Sagax Holdco 12 B.V.	KVK97801593	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Denmark PropCo 3 ApS	46095677	Danmark	Köpenhamn	Sagax Holdco 13 B.V.	KVK97801739	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Dikesrenen 8 AB	556813-9710	Sverige	Stockholm	Sagax Huskvarna AB	556703-0555	Sverige	Stockholm
Sagax Donker Duyvisweg 301 B.V.	KVK66641276	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 1 B.V.	KVK68504691	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Dur AB	559235-3675	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 2 B.V.	KVK68504802	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eindhoven 1 B.V.	KVK67272177	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 3 B.V.	KVK69131589	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Elektra 11 AB	559092-7595	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 4 B.V.	KVK69131554	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Energy B.V.	KVK95221409	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 5 B.V.	KVK69131511	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Eng AB	559164-9966	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 6 B.V.	KVK70338744	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Farsta AB	556043-3665	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 7 B.V.	KVK70338833	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland AB	556759-7975	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 8 B.V.	KVK70701393	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Asset Management Oy	2513597-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 9 B.V.	KVK70697620	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 4 Oy	2590939-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 10 B.V.	KVK71061584	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 6 Oy	2608825-8	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 11 B.V.	KVK71062394	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 7 Oy	2655160-1	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 12 B.V.	KVK71851240	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 8 Oy	2676625-8	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 13 B.V.	KVK71851178	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 10 Oy	2709703-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 14 B.V.	KVK71851194	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 11 Oy	2753789-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 15 B.V.	KVK71851143	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 12 Oy	2807403-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 16 B.V.	KVK72572256	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 13 Oy	2913112-7	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 17 B.V.	KVK72572299	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 14 Oy	2913111-9	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 18 B.V.	KVK72572310	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 15 Oy	2915842-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 19 B.V.	KVK73376884	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 16 Oy	2915844-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 20 B.V.	KVK73377007	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 17 Oy	2945479-4	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 21 B.V.	KVK73377112	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 18 Oy	3085889-2	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 22 B.V.	KVK75794446	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 19 Oy	3105016-6	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 23 B.V.	KVK75794462	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 20 Oy	3219292-4	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 24 B.V.	KVK75794497	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 21 Oy	3241805-7	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 25 B.V.	KVK17026761	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 22 Oy	3243385-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 26 B.V.	KVK80932800	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 23 Oy	3277837-8	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 27 B.V.	KVK80932525	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 24 Oy	3347097-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 28 B.V.	KVK80933076	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 25 Oy	3278682-9	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 29 B.V.	KVK84744596	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 26 Oy	3278684-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 30 B.V.	KVK84744685	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding 27 Oy	3407758-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 31 B.V.	KVK84744774	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding Portfolio 1 Oy	3299927-7	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 32 B.V.	KVK84744731	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Holding Portfolio 2 Oy	3299929-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 33 B.V.	KVK84744642	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland RE Oy ¹⁾	3190931-3	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 34 B.V.	KVK84744847	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Finland Real Estate Holdings Oy	3299936-5	Finland	Helsingfors	Sagax Industrial 35 B.V.	KVK84744960	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Fixtures GmbH	130171	Tyskland	Frankfurt	Sagax Industrial 36 B.V.	KVK84744936	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Germany Holding 1 GmbH	129244	Tyskland	Frankfurt	Sagax Industrial 37 B.V.	KVK84745045	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Hallenstraat 16 B.V.	KVK66500133	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 38 B.V.	KVK84746505	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Haninge AB	556730-5080	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 39 B.V.	KVK90076052	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Helsingborg KB	969716-9374	Sverige	Stockholm	Sagax Industrial 40 B.V.	KVK90076060	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 1 B.V.	KVK70337136	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 41 B.V.	KVK90076079	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 2 B.V.	KVK71059679	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 42 B.V.	KVK90076087	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 3 B.V.	KVK73374350	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 43 B.V.	KVK90076095	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 4 B.V.	KVK75791013	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 44 B.V.	KVK90076109	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 5 B.V.	KVK78137667	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 45 B.V.	KVK90076117	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 6 B.V.	KVK80927467	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 46 B.V.	KVK90076125	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Holdco 7 B.V.	KVK84741716	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Industrial 47 B.V.	KVK90076133	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 48 B.V.	KVK90076168	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 49 B.V.	KVK95220372	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 50 B.V.	KVK95220623	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 52 B.V.	KVK95221816	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 53 B.V.	KVK95222014	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 54 B.V.	KVK97803936	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 55 B.V.	KVK97811041	Nederländerna	Rotterdam
				Sagax Industrial 56 B.V.	KVK97803871	Nederländerna	Rotterdam

1) Joint operations

NOT **22** ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte	Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Land	Säte
Sagax Industrial 57 B.V.	KVK97803979	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Terneuzen B.V.	KVK68120370	Nederländerna	Rotterdam
Sagax Industrial 58 B.V.	KVK97804126	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Tunaberg 4 AB	559422-1037	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 59 B.V.	KVK97804002	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Tyskland AB	556715-1930	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 61 B.V.	KVK97811114	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Täckeråker 2:227 AB	559422-1003	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 62 B.V.	KVK97804096	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Veddesta 2:37 AB	559422-1011	Sverige	Stockholm
Sagax Industrial 63 B.V.	KVK97810991	Nederländerna	Rotterdam	Sagax Veddesta 2:42 AB	556804-6436	Sverige	Stockholm
Sagax Kista AB	556855-5006	Sverige	Stockholm	Sagax Åptimera AB	556200-9844	Sverige	Stockholm
Sagax Konsumentvägen AB	556717-8305	Sverige	Stockholm	Sagax Älvsjö AB	559035-3149	Sverige	Stockholm
Sagax Korsberga AB	556715-1963	Sverige	Stockholm	Satrap Kapitalförvaltning AB	556748-3309	Sverige	Stockholm
Sagax Kubik AB	559276-9839	Sverige	Stockholm	SCI SvenskaSagax 5	538619891	Frankrike	Paris
Sagax Kumla Hage 8 AB	559208-2290	Sverige	Stockholm	SCI SvenskaSagax 6	539294041	Frankrike	Paris
Sagax Kvm AB	559128-7809	Sverige	Stockholm	SCI SvenskaSagax 7	414277459	Frankrike	Paris
Sagax Lillsjö AB	556674-7365	Sverige	Stockholm	Skruvnyckeln Holding AB	559105-5743	Sverige	Stockholm
Sagax Mellan AB	556541-8778	Sverige	Stockholm	Storstockholms			
Sagax MIX AB	559003-7213	Sverige	Stockholm	Industriefastigheter KB	969695-2648	Sverige	Stockholm
Sagax Måttbandet 8 AB	559422-0971	Sverige	Stockholm	Stubbehagen Fastighets AB	556698-0891	Sverige	Stockholm
Sagax NEEAH AB	556715-8521	Sverige	Stockholm	SvenskaSagax 1 SAS	808495303	Frankrike	Paris
Sagax Nyodlaren 2 AB	559025-4008	Sverige	Stockholm	SvenskaSagax 2 SAS	822558268	Frankrike	Paris
Sagax Oulu Campus				SvenskaSagax 3 SAS	834337230	Frankrike	Paris
Development Oy	2681285-9	Finland	Helsingfors	SvenskaSagax 4 SAS	851392084	Frankrike	Paris
Sagax Postflyg AB	556791-5052	Sverige	Stockholm	T E Real Estate KB	969712-2852	Sverige	Stockholm
Sagax PropCo 1 GmbH	128047	Tyskland	Frankfurt	Tillverkaren 1 Fastighets AB	556730-4307	Sverige	Stockholm
Sagax PropCo 1 Oy	2702587-3	Finland	Helsingfors	Veddesta Properties AB	556573-9124	Sverige	Stockholm
Sagax PropCo 2 Oy	2731618-7	Finland	Seinäjoki				
Sagax PropCo III SL	B-88569884	Spanien	Barcelona				
Sagax RE Holding AB	559347-1575	Sverige	Stockholm				
Sagax RE Holding Oy	3219690-9	Finland	Helsingfors				
Sagax RE Portfolio 1 Oy	3220027-7	Finland	Helsingfors				
Sagax RE Portfolio 2 Oy	3220036-5	Finland	Helsingfors				
Sagax RE Portfolio 3 Oy	3220043-7	Finland	Helsingfors				
Sagax RE Portfolio 4 Oy	3219621-2	Finland	Helsingfors				
Sagax Rek AB	559164-9982	Sverige	Stockholm				
Sagax Roosendaal 1 B.V.	KVK67470939	Nederländerna	Rotterdam				
Sagax Rosersberg AB	556740-3596	Sverige	Stockholm				
Sagax Räknestickan 2 AB	559422-1029	Sverige	Stockholm				
Sagax Sapla 1 AB	556740-5187	Sverige	Stockholm				
Sagax Sapla 2 AB	556740-5294	Sverige	Stockholm				
Sagax Sapla 3 AB	556740-5286	Sverige	Stockholm				
Sagax Sapla 4 AB	556740-5278	Sverige	Stockholm				
Sagax Sapla 5 AB	556683-0377	Sverige	Stockholm				
Sagax SEK AB	559199-7415	Sverige	Stockholm				
Sagax Skarphallen AB	556979-4588	Sverige	Stockholm				
Sagax Skarpnäck AB	556852-4531	Sverige	Stockholm				
Sagax Solkraften 12 AB	556554-7626	Sverige	Stockholm				
Sagax Solkraften 13 AB	559033-3679	Sverige	Stockholm				
Sagax Solna AB	556073-1407	Sverige	Stockholm				
Sagax Staffanstorp AB	556805-3762	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 23 AB	559083-1888	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 29 AB	559276-9789	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 30 AB	559278-7591	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 31 AB	559296-2095	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 32 AB	559296-2079	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 33 AB	559388-5436	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 34 AB	559385-0810	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 35 AB	559385-0828	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 36 AB	559385-0836	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 37 AB	559386-1676	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 38 AB	559409-9680	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm 39 AB	559409-9755	Sverige	Stockholm				
Sagax Stockholm Nio AB	556954-1963	Sverige	Stockholm				
Sagax Sättra AB	556930-2085	Sverige	Stockholm				
Sagax Tel B.V.	KVK67390382	Nederländerna	Rotterdam				

NOTER

 NOT **23** ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Sagax äger 50 % av Hemsö Intressenter AB som i sin tur äger 30 % av Hemsö Fastighets AB. Resterande aktier ägs av Tredje AP-fonden. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns på bolagets hemsida, www.hemso.se.

Sagax äger 20,3 % av rösterna och 15,1 % av kapitalet i NP3 Fastigheter AB. NP3 Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. NP3 Fastigheter AB är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Mer information finns på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Sagax äger 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa AB. Nyfosa AB är ett fastighetsbolag aktivt på den svenska, finska och norska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Nyfosa AB är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se bolagets hemsida, www.nyfosa.se.

Sagax äger 50 % av Söderport Investment AB. Återstående 50 % ägs av Nyfosa AB. Söderport äger kommersiella fastigheter framförallt inom segmenten lager och lätt industri. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och merparten av fastighetsförvaltningen för Söderport-koncernen.

Sagax äger 29,1 % av rösterna och 25,5 % av kapitalet i Fastighetsbolaget Emilshus AB som är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. För mer information se bolagets hemsida, www.emilshus.com.

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

Sagax äger 50 % av Certus Properties AS, resterande del ägs av Swiss Life Investment Management Holding AG. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter i Finland. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

Därutöver äger Sagax andelar i Finbox AS, Pangir AB och Vantura BidCo Handelsbolag.

Sagax redovisar resultat- och ägarandelar i joint venture och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Resultatandelar, liksom tillkommande förvärvskostnader, redovisas mot värdena på andelarna i koncernredovisningen. Koncernens totalresultat innefattar koncernens andel av totalresultaten i investeringsobjekten.

Redovisat värde joint venture/intresseföretag

Joint venture	Org nr	Säte	Andel av rösterna	Moderbolaget	
				2025-12-31	2024-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	1 260	1 035
Summa				1 260	1 035
Joint venture/Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel av rösterna	Koncernen	
				2025-12-31	2024-12-31
Hemsö Intressenter AB	556917-4336	Stockholm	50 %	4 081	3 807
NP3 Fastigheter AB	556749-1963	Sundsvall	20 %	3 726	3 478
Nyfosa AB	559131-0833	Nacka	22 %	2 858	2 809
Söderport Investment AB	559194-8681	Stockholm	50 %	2 711	2 702
Fastighetsbolaget Emilshus AB	559164-8752	Vetlanda	29 %	1 328	982
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	559235-3667	Stockholm	50 %	298	282
Finbox AS	929 113 187	Oslo	25 %	77	87
Pangir AB	559164-9990	Stockholm	50 %	24	17
Vantura BidCo Handelsbolag	969801-7218	Stockholm	–	1	13
Certus Properties AS	933 157 482	Oslo	50 %	355	–
Summa				15 457	14 178

NOT 23 ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG, FORTS

Sagax joint venture

	Hemsö Fastighets AB		Söderport Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Certus Properties AS	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50	50	-
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	325	318	243	235	25	24	-3	-
Hysesintäkter, mkr	5 149	5 130	1 095	1 096	104	99	13	-
Förvaltningsresultat, mkr	2 541	2 498	486	469	50	48	-6	-
Årets resultat, mkr	1 896	1 886	510	448	52	44	24	-
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Sagax redovisade andelsvärde, mkr	4 081	3 807	2 711	2 702	298	282	355	-
Antal fastigheter	478	477	84	86	39	39	9	-
Fastigheternas redovisade värde, mkr	87 231	85 973	14 634	14 688	1 505	1 484	851	-
Uthyrningsbar area, kvm	2 470 000	2 425 000	770 000	778 000	184 000	184 000	26 000	-
Hysesduration, år	9,1	9,1	3,7	3,9	6,5	6,6	7,5	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	95	94	100	100	88	-
Räntebärande skulder, mkr	51 241	52 185	7 721	7 709	844	843	203	-
Kapitalbindning, år	4,6	5,0	2,2	3,1	2,0	3,0	-	-
Räntebindning, år	4,0	4,8	1,6	2,1	1,2	2,0	-	-
Marknadsvärde för räntederivat, mkr	-723	-604	-53	-54	-	-	-	-

Avstämmning andelsvärden joint venture

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Certus Properties AS	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Sagax andel av eget kapital	4 081	3 807	2 711	2 702	301	285	355	-
Redovisat värde för andel	4 081	3 807	2 711	2 702	298	282	355	-

	Hemsö Intressenter AB		Söderport Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Certus Properties AS	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 1 januari 2025	3 807	1035	2 702	-	282	-	-	-
Förvärv av andelar	-	-	-	-	-	-	54	-
Andel av totalresultat	188	-	255	-	26	-	7	-
Utdelning	-139	-	-250	-	-10	-	-	-
Kapitaltillskott	225	225	15	-	-	-	294	-
Övrigt	-	-	-11	-	-	-	-	-
Utgående balans 31 december 2025	4 081	1 260	2 711	-	298	-	355	-

Resultaträkningar joint venture i sammandrag

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Certus Properties AS	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Förvaltningsresultat	649	635	486	469	50	48	-6	-
Värdeförändringar fastigheter	-190	29	-66	89	20	9	34	-
Värdeförändringar finansiella instrument	20	-77	1	18	-	-	-	-
Skatter	-36	-131	88	-128	-18	-13	-4	-
Årets resultat	443	457	510	448	52	44	24	-
Övrigt totalresultat	-68	19	-	-	-	-	-10	-
Årets totalresultat	375	476	510	448	52	44	14	-
Sagax andel av årets totalresultat	188	238	255	224	26	22	7	-

1) Hemsö Intressenter AB äger 30 % av Hemsö Fastighets AB.

NOTER

 NOT **23** ANDELAR I JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG, FORTS

Balansräkningar joint venture i sammandrag

	Hemsö Intressenter AB ¹⁾		Söderport Investment AB		Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra		Certus Properties AS	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	14 634	14 688	1 505	1 484	851	–
Övriga anläggningstillgångar	9 695	9 147	643	452	18	11	3	–
Likvida medel	1	1	204	263	29	34	106	–
Övriga omsättningstillgångar	–	–	193	216	12	12	23	–
Summa tillgångar	9 696	9 149	15 674	15 619	1 564	1 541	984	–
Eget kapital	8 161	7 613	5 272	5 203	602	570	709	–
Räntebärande långfristiga skulder	1 470	1 470	7 645	7 149	844	843	203	–
Derivat	–	–	53	54	–	–	–	–
Uppskjuten skatteskuld	–	–	1 683	1 679	53	44	7	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	382	371	37	29	–	–
Räntebärande kortfristiga skulder	–	–	76	560	–	–	–	–
Kortfristiga skulder	65	66	563	603	27	54	65	–
Summa eget kapital och skulder	9 696	9 149	15 674	15 619	1 564	1 541	984	–

1) Hemsö Intressenter AB äger 30 % av Hemsö Fastighets AB.

Avstämning andelsvärden intresseföretag

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2025-12-31	2025-12-31	2025-12-31
Sagax andel av eget kapital	3 825	2 050	1 304
Redovisat värde för andel	2 856	3 728	1 328
Marknadsvärde	3 344	3 562	1 943

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	Koncernen	Koncernen	Koncernen
Ingående balans 1 januari 2025	2 809	3 478	982
Förvärv	–	57	231
Andel av totalresultat	110	258	131
Utdelning	–63	–65	–15
Utgående balans 31 december 2025	2 856	3 728	1 328

Balansräkningar intresseföretag i sammandrag

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2025-12-31	2025-12-31	2025-12-31
Förvaltningsfastigheter	38 824	26 087	12 307
Övriga anläggningstillgångar	3 233	814	2
Likvida medel	123	291	260
Övriga omsättningstillgångar	218	351	94
Summa tillgångar	42 398	27 543	12 663
Eget kapital	17 691	10 710	5 114
Räntebärande långfristiga skulder	17 671	13 015	6 255
Derivat	126	19	19
Uppskjuten skatteskuld	1 519	1 682	396
Övriga långfristiga skulder	600	172	0
Kortfristiga skulder	4 791	1 945	879
Summa eget kapital och skulder	42 398	27 543	12 663

Resultaträkningar intresseföretag i sammandrag

	Nyfosa AB	NP3 Fastigheter AB	Fastighetsbolaget Emilshus AB
	2025	2025	2025
Förvaltningsresultat	1 460	1 104	414
Värdeförändringar fastigheter	–614	551	270
Värdeförändringar finansiella instrument	–6	–22	–28
Värdeförändring samarbetsavtal	–106	–	–
Skatter	–192	–346	–132
Årets resultat	542	1 287	524
Övrigt totalresultat:			
Omräkning utländska verksamheter	–251	–	–
Årets totalresultat	291	1 287	524
Resultat tillhörigt ägare utan bestämmande inflytande	4	12	–
Sagax andel av årets totalresultat	110	258	131

NOT **24** RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR PÅ JOINT VENTURE

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga fordringar på joint venture		
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra	10	9
Certus Properties AS	101	-
Pangir AB	179	170
Summa	290	179

 NOT **25** LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 097	2 101
Valutaomräkning	-86	52
Nyutlåning/amortering från koncernföretag	-601	-56
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	1 409	2 097

 NOT **26** LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 252	18 096
Valutaomräkning	-192	156
Nyutlåning/amortering från koncernföretag	-4 133	-
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	13 927	18 252

 NOT **27** TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under 2025 har moderbolagets ekonomiavdelning bistått VD David Mindus helägda bolag med redovisningstjänster. Dessa tjänster debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Sagax fakturerade bolagen 66 000 (63 500) kronor exklusive mervärdesskatt. Ersättningen bedöms som marknadsmässig. Inga övriga transaktioner har skett mellan Sagax och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2025. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 5.

NÄRSTÄENDE BOLAG

Tjänster mellan koncernföretag och joint venture samt intresseföretag debiteras till självkostnad med procentuellt påslag. Ersättningen bedöms som marknadsmässig. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering.

Sagax har avtal med Söderport Investment AB, som är ett joint venture med Nyfosa AB, med Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra som är ett joint venture med NP3 Fastigheter AB, med Pangir AB och Certus Properties AS som är joint venture samt med Finbox AS som är ett intresseföretag, avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 136 (127) miljoner kronor och 6 (6) miljoner kronor från joint venture, avseende fastighets- och bolagsförvaltning.

Sagax har lånat ut 179 (170) miljoner kronor inklusive upplupen ränta till Pangir AB, 10 (9) miljoner kronor inklusive upplupen ränta till Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra och 101 (-) miljoner kronor till Certus Properties AS. Ingen reservation av förväntade kreditförluster har bokats då Sagax bedömer att det inte föreligger någon väsentlig kreditrisk avseende lånen.

NOTER

 NOT **28** EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL

Antalet återköpta aktier uppgick till 2 000 000 B-aktier den 31 december 2025. Aktierna återköptes under 2013. Aktierna har ett kvotvärde om 1,75 kronor per aktie. Samtliga aktier var fullt betalda. Rösträtter och aktiekapitalandelar per aktieslag presenteras här intill.

Aktiekapitalets utveckling enligt Bolagsverket de senaste tio åren beskrivs nedan. Sagax stamaktier av serie A, B och D har klassificerats som egetkapitalinstrument.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträtsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 458 594	1,0	26 458 594,00	38 %	6 %
B-aktier	313 989 003	0,1	31 398 900,30	45 %	67 %
D-aktier	126 261 329	0,1	12 626 132,90	18 %	27 %
Summa	466 708 926		70 483 627,20	100 %	100 %

Aktiekapitalets utveckling 2016–2025

Datum	Händelse	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal D-aktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier
2025-06-18	Incitamentsprogram ¹⁾	40 492	816 740 621	26 458 594	313 989 003	126 261 329	-	466 708 926
2025-03-06	Omvandling av aktieslag	-	816 700 129	26 458 594	313 965 865	126 261 329	-	466 685 788
2024-08-02	Omvandling av aktieslag	-	816 700 129	26 481 427	313 943 032	126 261 329	-	466 685 788
2024-06-19	Incitamentsprogram ¹⁾	157 157	816 700 129	26 494 166	313 930 293	126 261 329	-	466 685 788
2024-05-21	Omvandling av aktieslag	-	816 542 972	26 494 166	313 840 489	126 261 329	-	466 595 984
2024-04-08	Omvandling av aktieslag	-	816 542 972	26 502 840	313 831 815	126 261 329	-	466 595 984
2024-01-08	Omvandling av aktieslag	-	816 542 972	26 515 417	313 819 238	126 261 329	-	466 595 984
2023-11-13	Riktad nyemission	17 500 000	816 542 972	26 540 334	313 794 321	126 261 329	-	466 595 984
2023-09-06	Omvandling av aktieslag	-	799 042 972	26 540 334	303 794 321	126 261 329	-	456 595 984
2023-07-24	Incitamentsprogram ¹⁾	550 617	799 042 972	26 565 758	303 768 897	126 261 329	-	456 595 984
2023-06-19	Riktad nyemission	17 500 000	798 492 356	26 565 758	303 454 259	126 261 329	-	456 281 346
2023-03-15	Omvandling av aktieslag	-	780 992 355	26 565 758	293 454 259	126 261 329	-	446 281 346
2023-01-27	Omvandling av aktieslag	-	780 992 355	26 595 226	293 424 791	126 261 329	-	446 281 346
2022-12-05	Omvandling av aktieslag	-	780 992 355	26 600 654	293 419 363	126 261 329	-	446 281 346
2022-08-03	Omvandling av aktieslag	-	780 992 355	26 687 288	293 332 729	126 261 329	-	446 281 346
2022-06-30	Incitamentsprogram ¹⁾	641 238	780 992 355	26 832 854	293 187 163	126 261 329	-	446 281 346
2021-08-31	Omvandling av aktieslag	-	780 351 117	26 832 854	292 820 741	126 261 329	-	445 914 924
2021-06-30	Incitamentsprogram ¹⁾	654 614	780 351 117	26 832 884	292 820 711	126 261 329	-	445 914 924
2021-04-07	Inlösen preferensaktier	-28 564 723	779 696 503	26 832 884	292 446 646	126 261 329	-	445 540 859
2021-03-25	Omvandling av aktieslag	-	808 261 226	26 832 884	292 446 646	126 261 329	16 322 699	461 863 558
2020-08-20	Omvandling av aktieslag	-	808 261 226	26 832 884	292 446 646	125 800 000	16 784 028	461 863 558
2020-06-25	Incitamentsprogram ¹⁾	504 208	808 261 226	26 833 284	292 446 246	125 800 000	16 784 028	461 863 558
2020-06-01	Riktad nyemission	31 500 000	807 757 018	26 833 284	292 158 127	125 800 000	16 784 028	461 575 439
2020-05-08	Omvandling av aktieslag	-	776 257 018	26 833 284	292 158 127	107 800 000	16 784 028	443 575 439
2019-09-02	Omvandling av aktieslag	-	776 257 018	26 833 544	292 157 867	107 800 000	16 784 028	443 575 439
2019-07-02	Incitamentsprogram ¹⁾	348 175	776 257 018	26 833 644	292 157 767	107 800 000	16 784 028	443 575 439
2019-06-03	Fondemission	278 943 397	775 908 843	26 833 644	291 958 810	107 800 000	16 784 028	443 376 482
2019-05-10	Riktad nyemission	10 325 000	496 965 446	13 416 822	145 979 405	107 800 000	16 784 028	283 980 255
2018-11-06	Riktad nyemission	8 575 000	486 640 446	13 416 822	145 979 405	101 900 000	16 784 028	278 080 255
2018-06-19	Incitamentsprogram ¹⁾	212 231	478 065 447	13 416 822	145 979 405	97 000 000	16 784 028	273 180 255
2018-06-14	Riktad nyemission	16 755 580	477 853 216	13 416 822	145 858 130	97 000 000	16 784 028	273 058 980
2018-06-01	Företrädesemission	41 758 875	461 097 636	13 416 822	145 858 130	87 425 383	16 784 028	263 484 363
2017-06-09	Kvittningsemission	79 298 046	419 338 761	13 416 822	145 858 130	63 563 169	16 784 028	239 622 149
2017-06-09	Inlösen preferensaktier	-72 565 451	340 040 715	13 416 822	145 858 130	18 250 000	16 784 028	194 308 980
2016-11-02	Riktad nyemission	6 676 257	412 606 166	13 416 822	145 858 130	18 250 000	58 250 000	235 774 952
2016-11-02	Företrädesemission	25 261 243	405 929 909	13 416 822	145 858 130	14 434 996	58 250 000	231 959 948

1) Nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentprogram 2015–2018, 2016–2019, 2017–2020, 2018–2021, 2019–2022, 2020–2023, 2021–2024 respektive 2022–2025.

NOT 28 EGET KAPITAL

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2023–2026, 2024–2027 respektive 2025–2028. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2026, juni 2027 respektive juni 2028. Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprograms 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.

Vid årsskiftet ägde Sagax medarbetare 1 167 336 teckningsoptioner med rätt att teckna stamaktier av serie B, motsvarande 0,3 % av antalet utestående A- och B-aktier. Under 2025 genomfördes en nyemission med anledning av utnyttjande av teckningsoptioner under incitamentsprogram 2022–2025 om 23 138 stamaktier av serie B. Återstoden av personalens teckningsoptioner för incitamentsprogrammet 2022–2025 återköptes av AB Sagax för 3 miljoner kronor, vilket motsvarar marknadsvärdet vid tidpunkten för återköpet. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen.

Inga ytterligare teckningsoptioner eller konvertibler finns utestående.

KONCERNENS EGET KAPITAL

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Reserver avser valutaomräkningsdifferens som uppstår till följd av utlandsverksamhet, andel övrigt totalresultat för joint venture och valutaomräkningsdifferensen avseende säkringsredovisning från utlandsverksamhet. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen. Innehav utan bestämmande inflytande avser eget kapital i dotterföretag som är hänförligt till andelar ägda av någon annan än de koncernföretag som omfattas av koncernredovisningen.

MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

UTDELNING

Sagax styrelse föreslår årsstämman 2026 en utdelning om 3,70 (3,50) kronor per A- och B-aktie för var vid avstämningsdagen befintlig A- och B-aktie. Totalt föreslås 1 252,3 miljoner kronor i utdelning till ägare av A- respektive B-aktier.

Styrelsen föreslår årsstämman 2026 en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie att utbetalas kvartalsvis om 0,50 kronor per D-aktie under tiden mellan årsstämmorna 2026 och 2027. Totalt föreslås 252,5 miljoner kronor i utdelning till bolagets D-aktieägare.

Den sammanlagda föreslagna utdelningen uppgår till totalt 1 505 miljoner kronor. Utdelningen motsvarar 33,9 % (33,4 %) av koncernens förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2025 och 41,3 % (40,1 %) av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten 2025 före förändring av rörelsekapitalet.

RESULTAT PER AKTIE

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till utdelning om fem gånger den sammanlagda utdelningen på A och B-aktier, dock maximalt 2,00 kronor per aktie. Vid beräkning av resultat per A- och B-aktie minskades följaktligen årets resultat med 2,00 kronor per D-aktie, totalt 252,5 miljoner kronor. Beräkningen är baserad på det totala antalet D-aktier vid årets slut, 126 261 329 stycken.

Vid beräkning av resultat per A- och B-aktie efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har utspädningen, i enlighet med IAS 33, beräknats som det antal B-aktier vilka behöver emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

NOT 29 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Nedan redogörs för de över resultaträkningen redovisade orealiserade värdeförändringarna den senaste femårsperioden med beaktande av uppskjuten skatteeffekt respektive år.

	Koncernen					
	2025	2024	2023	2022	2021	Summa
Fastigheter	164	563	-1 306	1 709	3 870	4 999
Finansiella instrument	-4	1 202	-955	-2 343	1 858	-242
Uppskjuten skatt	-98	-221	72	-482	-690	-1 419
Summa	62	1 544	-2 189	-1 116	5 038	3 338

Uppskjuten skatt på värdeförändringar ovan påverkas även av justeringar för skattemässiga avskrivningar.

Sagax utgående ackumulerade orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet den 31 december 2025 uppgick till 10 167 miljoner kronor avseende de senaste tio åren. Se tabell nedan.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar 2016–2025

År	Redovisad orealiserad värdeförändring, mkr	Försäljning av värdeförändrade fastigheter, mkr	Ackumulerade orealiserade värdeförändringar, mkr
2016	1 306	-180	1 126
2017	1 113	14	2 253
2018	1 265	63	3 581
2019	1 301	-192	4 690
2020	1 274	8	5 972
2021	3 870	-433	9 409
2022	1 709	-278	10 840
2023	-1 306	13	9 548
2024	563	-4	10 107
2025	164	-104	10 167
Totalt	11 259	-1 093	10 167

NOTER

 NOT **30** STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter för räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	13 680	14 342	–	–
Pantsatta dotterbolagsandelar ²⁾	1 134	718	1 446	1 046
Pantsatta koncernfordringar	–	–	700	620
Summa	14 814	15 061	2 146	1 666

1) I Finland överstiger uttagna pantsatta fastighetsinteckningar räntebärande skulder med 2 839 (4 794) miljoner kronor, i enlighet med marknadspraxis.

2) Pantsatta dotterbolagsandelar avser bolagens andel av koncernens nettotillgångar med avdrag för pantsatta fastighetsinteckningar och företagsinteckningar.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser avseende dotterbolags räntederivat	–	–	52	69
Borgensförbindelser avseende dotterbolags krediter	–	–	25 125	29 623
Summa eventualförpliktelser	–	–	25 178	29 693

 NOT **31** KASSAFLÖDESANALYSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Poster ingående i likvida medel				
Kassa och bank	16	287	1	172
Summa	16	287	1	172

Förändringar av rörelsekapitalet har påverkat kassaflödet med –23 (–235) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 641 (3 586) miljoner kronor. Erhållna räntor uppgick till 56 (147) miljoner kronor. Erlagda räntor uppgick till 945 (798) miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten avviker från förvaltningsresultatet främst till följd av att en stor del av kassaflödet i joint venture och intresseföretag under 2025 återinvesterats i dessa verksamheter.

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –7 299 (–5 732) miljoner kronor och avsåg huvudsakligen nettoinvesteringar i fastighetsverksamheten om –5 289 (–5 855) miljoner kronor. Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer av befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 978 (1 129) miljoner kronor. Fastighetsförvärv belastade koncernens kassaflöde med 4 733 (4 853) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar bidrog med 422 (127) miljoner kronor till kassaflödet. Avyttring av finansiella instrument uppgick till 416 (683) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 3 411 (2 639) miljoner kronor. Koncernen upptog 12 325 (13 405) miljoner kronor i nyupplåning samt amorterade 6 838 (9 683) miljoner kronor. Nyemission av B-aktier har tillfört 5 (15) miljoner kronor. Under året betalades 1 437 (1 301) miljoner kronor i utdelning till aktieägarna. Sammantaget har likvida medel förändrats med –270 (259) miljoner kronor till 16 (287) miljoner kronor under 2025.

Förändringar av räntebärande skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024				2025				
	2023-12-31	Kassaflöde			2024-12-31	Kassaflöde			
		Upptagna lån	Amorterade lån	Valutakursförändring		Upptagna lån	Amorterade lån	Valutakursförändring	
Räntebärande skulder	30 343	13 405	–9 683	1 069	35 134	12 325	–6 838	–1 975	38 646

NOT 32 FINANSIELL RISKHANTERING

FINANSIERING OCH RATING

Sagax finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av börsnoterade obligationslån, kreditfaciliteter och företagscertifikat. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa2 med "stable outlook". Den erhållna ratingen är en så kallad "investment grade" och bedöms vara av godo för Sagax då det innebär en ökad tillgång till den europeiska kapitalmarknaden.

Motparter i kreditfaciliteterna är svenska och utländska affärsbanker. Obligationslånen har särskilda åtaganden om upprätthållandet av nettoskuld, räntetäckningsgrad och andel säkerställd skuld. Detta innebär att obligationsinnehavare har en rätt att påkalla inlösen eller återköp av obligationerna i fall åtaganden inte uppfylls i kombination med en nedsättning av kreditrating. Även banklån inkluderar olika typer av åtaganden och utgörs typiskt av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden. Det är Sagax bedömning att obligationerna och faciliteterna har marknadsmässiga villkor.

FINANSPOLICY

Finanspolicyen fastställs av styrelsen och anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas i syfte att begränsa risker kopplade till Sagax finansiering samt att säkerställa att den långsiktiga kreditvärdigheten bibehålls. Den anger även hur rapportering avseende Sagax finansverksamhet ska ske till styrelsen. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Sagax dotterbolag omfattas av finanspolicyen. Sagax har följande riktlinjer för finansverksamheten.

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

I diagrammen på sidan 116 redovisas hur utfallen de senaste 5 åren förhållit sig till bolagets riktlinjer.

REFINANSIERINGSRISK

Förutsättningarna på kapital- och kreditmarknaderna kan förändras, vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller ej kan ske till skäliga villkor. Därutöver kan försvagad konjunktur, förändring i utbud eller efterfrågan på bolagets lokaler inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning samt nyckeltal, vilket kan leda till sänkt kreditbetyg och därmed försvåra möjligheten till refinansiering av befintliga skulder.

I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Sagax efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid samt att använda flera olika finansieringskällor. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets refinansieringsrisk. På sidan 116 redovisas känslighetsanalys vid förändring av fastighetsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad. Där redovisas även känslighetsanalys vid förändring av uthyrningsgrad och effekt på Sagax räntetäckningsgrad.

LIKVIDITETSRIK

Koncernen definierar likviditetsrisk som risken att inte ha tillgång till likviditet för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetal-

ningar. Brist på likviditet för att täcka förfallna betalningar kommer att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Sagax har ett positivt kassaflöde från verksamheten och refinansieringsbehovet fördelas jämnt över de närmaste åren, se not 17 där förfallotidpunkter för koncernens finansiering framgår. Sagax rörelsekapital uppgick till -6 514 (-5 054) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 10 030 (11 560) miljoner kronor inklusive lånelöften motsvarande utestående företagscertifikat.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Sagax finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras vilket i sin tur kan påverka ränteläget. Riksbankens och den europeiska centralbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

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. Den 31 december 2025 uppgick andelen fasträntelån till 69 % (84 %) av Sagax räntebärande skulder och andelen ränteswappar till 10 % (12 %). En höjning av marknadsräntorna bedöms därför få en begränsad effekt på Sagax räntekostnader på kort och medellång sikt. Den genomsnittliga räntebindningstiden med hänsyn tagen till Sagax derivatavtal uppgick vid årsskiftet till 2,3 (2,9) år. Se även känslighetsanalysen på sidan 116.

MOTPARTSRISK I FINANSIERING

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Sagax motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Sagax begränsar motpartsrisken genom hög kreditvärdighet hos motparterna. Sagax motparter utgörs av svenska eller utländska banker med rating om lägst A- (Standard & Poor's) eller A3 (Moody's Investors Service).

VALUTARISK

Sagax är exponerat mot valutarisker till följd av investeringar och skulder i euro. Sagax rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter som är i euro är omräknade till svenska kronor. Valutakursförändringar kan ha en väsentlig effekt på koncernens verkliga värde på eller framtida kassaflöden från finansiella instrument.

Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter och finansiella instrument i euro huvudsakligen finansieras genom upplåning i euro. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta. Nettoexponeringen den 31 december 2025, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 13 800 (14 295) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen till 32 % (34 %) av eget kapital.

I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Se även känslighetsanalysen på sidan 116.

NOTER

 NOT **32** FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2025

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-13 657	-6 828	-	6 828	13 657
Belåningsgrad, %	52	47	44	41	38

Belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december 2024

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-13 175	-6 587	-	6 587	13 175
Belåningsgrad, %	50	45	42	39	36

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2025

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,3	4,6	ET	ET

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december 2024

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,8	5,0	ET	ET

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Känslighetsanalys per 31 december 2025¹⁾

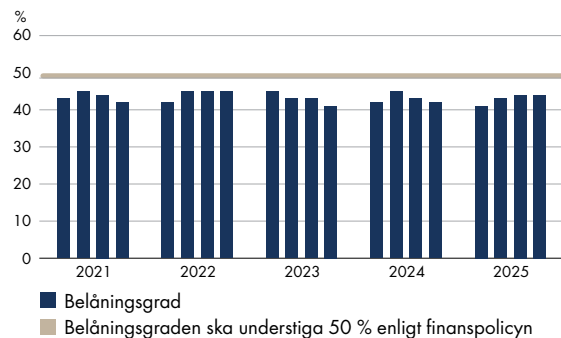
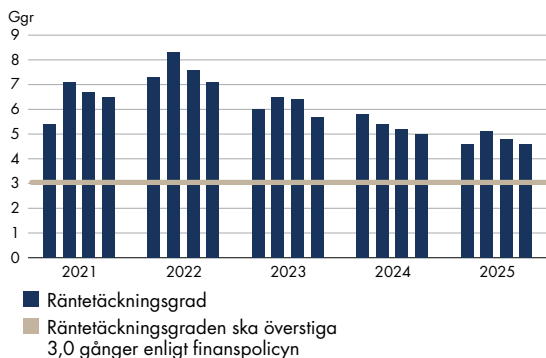
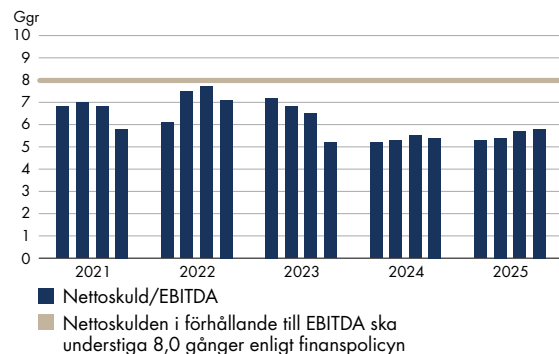
Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+57/-57	+48/-48	+48/-48
Hysesintäkter	+/-1 %	+55/-55	+46/-46	+46/-46
Fastighetskostnader	+/-1 %	-10/+10	-8/+8	-8/+8
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-17/+17	-14/+14	-14/+14
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-51/+51	-43/+43	-43/+43
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+247/-247	+205/-205	+1 380/-1 380
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2026	+/-10 %	+85/-85	+72/-72	+72/-72

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.

Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2025 31 dec	2024 31 dec
Förvaltningsfastigheter	4 835	4 409
Övriga tillgångar	119	108
Summa tillgångar	4 954	4 518
Räntebärande skulder	3 284	2 891
Övriga skulder	394	383
Summa skulder	3 678	3 273
Nettoexponering	1 276	1 245

Belåningsgrad

Räntetäckningsgrad

Nettoskuld/EBITDA


NOT 33 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 15 januari pressmeddelades att Sagax har emitterat ett icke-säkerställt grönt obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Emissionen har skett som en del av bolagets EMTN-program. Obligationslånet har en löptid om 5 år med förfall den 26 januari 2031. Fast årlig ränta uppgår till 3,49 %, motsvarande Euro Mid-Swap plus en marginal om 0,98 %. Obligationslikviden kommer att användas för att finansiera bolagets löpande verksamhet i enlighet med Sagax ramverk för grön finansiering.

Den 5 februari pressmeddelades att Sagax genom 7 separata transaktioner förvärvat 7 fastigheter för motsvarande 635 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 58 400 kvadratmeter uthyrningsbar area och 92 200 kvadratmeter friköpt mark. Årshyran uppgår till motsvarande 54 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 100 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 11,7 år. Samtliga förvärv har tillträtts vid publiceringen av denna rapport. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Benelux (388 miljoner kronor), Spanien (144 miljoner kronor), Finland (87 miljoner kronor) samt Frankrike (16 miljoner kronor).

Den 23 mars pressmeddelades att Sagax genom 4 separata transaktioner förvärvat 12 fastigheter för 1 245 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 106 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och 245 100 kvadratmeter friköpt mark. Årshyran uppgår till 82 miljoner kronor. Uthyrningsgraden är 100 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till 5,9 år. Av förvärven är 8 fastigheter, omfattande 96 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 208 000 kvadratmeter

friköpt mark, belägna i Lissabon. Dessa utgör Sagax första investering i Portugal och kommer framöver att redovisas tillsammans med Sagax verksamhet i Spanien i segmentet Iberia (tidigare Spanien). Av det totala förvärvsvärdet avser 1 167 miljoner kronor fastigheter i Portugal och Spanien. Övriga fastigheter kommer att redovisas i segmenten Sverige (60 miljoner kronor) och Frankrike (18 miljoner kronor). Av förvärven har 18 miljoner kronor tillträtts under det första kvartalet 2026. Återstående 1 227 miljoner kronor beräknas tillträdas under det andra kvartalet 2026. Vid fastighetsförvärv i Portugal föreligger förköpsrätt för bland annat de kommuner där fastigheterna är belägna. Erforderliga tillstånd bedöms kunna erhållas.

Den 31 mars pressmeddelades att Sagax på aktieägares begäran omvandlat 316 470 stamaktier av serie A till stamaktier av serie B i enlighet med Sagax bolagsordning. Omvandlingen har genomförts vilket har minskat antalet röster i bolaget med 284 823 röster. Antalet röster uppgår efter omvandlingen till totalt 70 198 804,2. Aktiekapitalet om 816 740 620,5 kronor är oförändrat. Per 31 mars 2026 uppgår det totala antalet aktier i bolaget till 466 708 926 fördelat på 26 142 124 stamaktier av serie A, 314 305 473 stamaktier av serie B (varav 2 000 000 aktier i egen räkning) samt 126 261 329 stamaktier av serie D. Stamaktier av serie A representerar 26 142 124 röster, stamaktier av serie B representerar 31 430 547,3 röster och stamaktier av serie D representerar 12 626 132,9 röster.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

NOT 34 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande fria fond- och vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	78 515 987,52
Överkursfond	8 725 993 501,56
Årets resultat	479 795 046,92
Summa	9 284 304 536,00
Till aktieägarna utdelas 3,70 kronor per stamaktie av serie A och serie B	1 252 256 108,90
Till aktieägarna utdelas 2,00 kronor per stamaktie av serie D	252 522 658,00
Överföres till överkursfond	7 779 525 769,10
Överföres till balanserade vinstmedel	0,00
Summa	9 284 304 536,00

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION SAMT BEMYNDIGANDE ATT ÅTERKÖPA EGNA AKTIER

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning. Vidare följer av 19 kap 22 § aktiebolagslagen att styrelsen ska avge ett yttrande avseende förslag till beslut om återköp av egna aktier.

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS redovisningsstandarder samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings

rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen föreslår att årsstämman för räkenskapsåret 2025 beslutar om utdelning till aktieägarna om 3,70 kronor per stamaktie av serie A och serie B. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslås den 12 maj 2026. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen.

NOT **34** FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, FORTS

Styrelsen föreslår att årsstämman för räkenskapsåret 2025 beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per stamaktie av serie D med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per stamaktie av serie D. Som avstämningsdagar för utdelningen på stamaktier av serie D föreslår styrelsen den 30 juni 2026, 30 september 2026, 30 december 2026 och 31 mars 2027. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar att de nya stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 13 på dagordningen för årsstämman ska ge rätt till utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 120 000 000 kronor att kunna delas ut.

Den föreslagna vinstutdelningen 2026 motsvarar 33,9 % av koncernens förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2025 och 41,3 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten 2025 före förändring av rörelsekapital. Om bemyndigandet att emittera stamaktier av serie D som föreslås årsstämman 2026 utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen i stället att motsvara högst 36,6 % av koncernens förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för 2025 och högst 44,6 % av koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten 2025 före förändring av rörelsekapital. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna och det föreslagna bemyndigandet avseende beslut om återköp av aktier är försvarliga med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen och efter eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Föreslagen utdelning utgör 14,7 % av moderbolagets egna kapital och 3,5 % av koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per 31 december 2025. Om bemyndigandet att emittera stamaktier av serie D utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen i stället att utgöra högst 15,9 % av moderbolagets egna kapital och högst 3,8 % av koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per 31 december 2025. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna utdelningen samt det föreslagna bemyndigandet avseende återköp av egna aktier. Utdelningen eller utnyttjande av bemyndigandet att återköpa egna aktier kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Den föreslagna utdelningen och eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen eller det föreslagna bemyndigandet att återköpa egna aktier inte framstår som försvarliga.

Vidare beaktar styrelsen att det åligger styrelsen att, i samband med eventuellt utnyttjande av bemyndigandet att återköpa aktier, upprätta ett nytt motiverat yttrande enligt 19 kap 22 och 29 §§ i aktiebolagslagen avseende om det då aktuella förvärvet av egna aktier, med hänsyn till då rådande förhållanden, är försvarligt med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Stockholm i april 2026

AB Sagax (publ)

Styrelsen

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella IFRS redovisningsstandarder, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 april 2026

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 16 april 2026

Staffan Salén
Styrelsens ordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2026

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Sagax (publ), org nr 556520-0028

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Sagax (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63–72. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9–119 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63–72. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga erbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2025 till 67 978 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2025 har 98% av fastighetsbeståndet värderats av externa värderare och 2% genom internt upprättade värderingar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper och avsnitt om kritiska bedömningar i not 1 "Redovisningsprinciper" samt not 13 "Förvaltningsfastigheter".	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets kompetens samt utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk, storlek och slumpmässighet. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–8 och på sidorna 124–178. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder

bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

REVISIONSBERÄTTELSE

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR
Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust
Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Sagax (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten
Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för AB Sagax (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Sagax (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 63–72 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till AB Sagax revisorer av bolagsstämman den 8 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 8 maj 2008.

Stockholm den 16 april 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar	125
Miljömässig hållbarhet	133
Social hållbarhet	141
Ansvarsfullt företagande	143
Global Reporting Initiative	144
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	146

Allmänna upplysningar

HÅLLBARHETSÅRET I KORTHET

ENERGIANVÄNDNING

Sagax har som mål att minska energi-användningen i fastighetsbeståndet med 2 % per år fram till 2030, i jämförbart bestånd där energidata varit tillgänglig under de senaste två åren. Under 2025 uppgick minskningen i det jämförbara beståndet till 7 %.

**Energianvändningen
minskade med
7 % under 2025.**

SOLCELLSANLÄGGNINGAR

Under 2025 har Sagax installerat 9 solcellsanläggningar. För de 98 installerade solcellsanläggningarna i fastighetsbeståndet uppgår den totala årliga produktionen till 24 498 MWh. Totalt installerad effekt uppgår till 24 MWp.

**9 solcellsanläggningar
installerades
under 2025.**

MILJÖCERTIFIERING

Totalt slutfördes 19 miljöcertifieringar omfattande 208 000 kvadratmeter under året. Vid årsskiftet var 9 miljöcertifieringar pågående omfattande 100 000 kvadratmeter. Vid utgången av 2025 var fastigheter motsvarande 1 222 000 kvadratmeter miljöcertifierat.

**Miljöcertifieringar
motsvarande 1 322 000
kvadratmeter har slutförts
eller är pågående.**

REDOVISNINGSPRINCIPER

I enlighet med 6 kap 11 § ÅRL har Sagax valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Sidhänvisningar i intervallet sidorna 8–119 avser Sagax årsredovisning 2025. Hållbarhetsrisker beskrivs i de avsnitt där väsentliga risker identifierats, se sidorna 50–53 samt 115–116. Styrelsen är ytterst ansvarig för Sagax hållbarhetsarbete. Ernst & Young har yttrat sig om att den lagstadgade hållbarhetsrapporten har upprättats.

Sagax har redovisat hållbarhetsarbetet enligt Global Reporting Initiative (GRI) Standards sedan 2019 och genomförde under 2022 en anpassning till GRI Standards 2021. Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. I rapporten presenteras jämförelsetal för 2024 och 2023.

Hållbarhetsrapporten har upprättats på konsoliderad basis och följer det finansiella räkenskapsåret. Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten från föregående år. Hållbarhetsrapporten omfattar Sagax jämte dotterbolag. Joint venture och intresseföretag omfattas inte av hållbarhetsrapporten.

Rapporteringen har även tagit stöd av standarder som Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) och Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Sagax analyserar och följer utvecklingen av EU:s hållbarhetsdirektiv, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), samt dess implikationer för bolaget och eventuella revideringar av årsredovisningslagen.

*Sagax utgår från den definition av
hållbarhet som följer av FN:s rapport
"Vår gemensamma framtid" i vilken hållbar
utveckling definieras som "en utveckling som
tillfredsställer dagens behov utan att äventyra
kommande generationers möjligheter
att tillfredsställa sina behov".*

HÅLLBARHETSRAPPORT

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk. Bolagets styrelse är ytterst ansvarig för hållbarhetsfrågorna och fastställer årligen hållbarhetspolicyen. Hållbarhetsfrågor rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Väsentlighetsanalysen uppdateras årligen.

Sagax styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer, vilka uppdateras årligen. Sagax hållbarhetspolicy tydliggör målsättningar inom hållbarhetsområdet. Målen följs upp samt utvärderas och uppdateras av bolaget årsvis. Därutöver utvärderas hållbarhetsriskerna årligen.

Under 2024 fick styrelsen utbildning och information om det kommande regelverket för ny hållbarhetsrapportering enligt CSRD och standarderna i ESRS. Styrelsen har under året hållits informerad om utvecklingen, inklusive föreslagna ändringar inom ramen för omnibus-förslaget.

Sagax betraktar försiktighetsprincipen i miljöbalken samt lagar och förordningar som minimikrav. Sagax följer FN:s Global Compact principer, vilket omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

En analys har tidigare genomförts gällande vilka av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling som följer av Agenda 2030 som Sagax verksamhet har möjlighet att bidra till. Hållbarhetsarbetet bedöms bidra till måluppfyllelse främst avseende delmål hänförliga till:

- God hälsa och välbefinnande (mål 3)
- Hållbar energi för alla (mål 7)
- Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8)
- Hållbara städer och samhällen (mål 11)
- Hållbar konsumtion och produktion (mål 12)
- Bekämpa klimatförändringarna (mål 13)
- Fredliga och inkluderande samhällen (mål 16)

POLICYER

Sagax policyer fastställs årligen av bolagets styrelse. Samtliga anställda omfattas av de policyer som styrelsen antagit. Aktuella policyer och riktlinjer finns tillgängliga på Sagax hemsida www.sagax.se och inkluderar:

- Anti-diskrimineringspolicy
- Anti-korruptionspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- Policy avseende investeringar i andra bolag
- Policy avseende styrelseuppdrag
- Policy avseende beläning av aktier i Sagax
- Hållbarhetspolicy
- Riktlinjer för visseblåstjänst
- Uppförandekod för leverantörer

RISKHANTERING

Bolagets styrelse är ytterst ansvarig för riskhanteringen. Styrelsen har delegerat ansvaret till bolagets ledning för det löpande arbetet med riskhantering och att det finns rutiner och processer på plats för riskhantering och intern kontroll.

Miljöinriktade politiska beslut kan påverka Sagax genom exempelvis högre skatter eller krav på investeringar. Därtill kan bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas av ökade miljörelaterade krav från tillsynsmyndigheter, investerare, hyresgäster eller andra intressenter.

Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning och kapitalkostnader kan påverkas negativt om Sagax hållbarhetsarbete inte uppfyller marknadens krav. Det finns även risk för tillkommande kostnader för investeringar i fastighetsbeståndet till följd av bland annat ändrad lagstiftning eller ändrat kundbeteende. Därutöver kan Sagax fastighetsportfölj påverkas av klimatförändringar såsom ökad risk för översvämning. Övriga risker utgörs bland annat av risk för korruption, miljöförörensningar eller ökade kostnader för energi. Därutöver är Sagax utsatt för risker relaterade till att bolagets leverantörer inte efterlever Sagax uppförandekod.

Det föreligger även risker avseende osäkerheter i hållbarhetsredovisningen. Det kan finnas risker avseende att data rapporterats eller beräknats på felaktigt sätt, eller att det gjorts felaktiga antaganden eller tolkningar av regelverk.

Vid rapportering och sammanställning av hållbarhetsdata används i första hand direkta data som underlag om det är möjligt. I vissa fall har estimat använts då fullständiga data saknats. Det gäller i första hand energidata för de fastigheter där den inte varit tillgänglig. Schabloner har i första hand använts för beräkning av växthusgasutsläpp med hjälp av vedertagna emissionsfaktorer i förekommande fall. Sagax arbetar kontinuerligt med att förbättra processen för insamling av data samt datakvaliteten. Sagax arbetar även med att utveckla och förbättra rutiner och processer för internkontroll relaterat till hållbarhetsredovisningen.

Sagax hantering av miljö- och klimatrisker samt övriga risker och bolagets riskhantering beskrivs närmare på sidorna 50–53. Sagax rapport avseende klimatrisker enligt standarden TCFD beskrivs på sidorna 137–138.

HÅLLBARHETSSTRATEGI

Trender och drivkrafter inom hållbarhetsområdet

Förändringar inom hållbarhetsområdet drivs till stor del av globala överenskommelser med tillhörande mål såsom EU:s hållbarhetsagenda, FN:s Global Compact tio principer, FN:s globala mål för en hållbar utveckling samt Parisavtalet. Det sistnämnda innebär att länderna som är parter i avtalet åtagit sig att begränsa den globala uppvärmningen till under 2 °C och strävar efter att begränsa den till 1,5 °C genom att minska utsläppen av växthusgaser. Därutöver finns ett flertal regelverk och standarder som ger vägledning kring hur verksamheter kan mäta och följa upp sitt hållbarhetsarbete såsom till exempel Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) samt EU:s taxonomi för hållbar finansiering (EU-taxonomin). Därutöver har EU fastställt, genom Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), revideringar och ytterligare skärpta krav på hållbarhetsrapportering. Sagax analyserar och följer utvecklingen av CSRD och dess implikationer för bolaget. Sagax rapporterar årligen sina växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet.

EU-taxonomin är en del av EU:s handlingsplan för finansiering av hållbar tillväxt. Handlingsplanen har tre övergripande mål: Att styra kapitalflöden mot hållbara finansieringar, att göra hållbarhet till en standardfaktor vid riskhantering samt att uppmuntra till transparens och långsiktighet. EU-taxonomin är ett sätt för finansiella institutioner och banker för att identifiera hållbara investeringar. EU-taxonomin och hur den påverkar Sagax beskrivs närmare på sidan 139.

Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och pekas inom ramen för EU-taxonomin ut som en av de sektorer med störst miljöpåverkan. En byggnads klimatpåverkan över dess livscykel uppstår vid uppförande, rivning, förvaltning, hyresgästernas användning av byggnaden samt vid renoveringar och ombyggnationer. Klimatpåverkan är störst vid nybyggnation. Sagax investeringsverksamhet är huvudsakligen inriktad på förvärv av befintliga byggnader. Sagax genomför få nybyggnationsprojekt. När det gäller Sagax klimatpåverkan är det således framförallt val av energikällor, försörjningssystem och material vid ombyggnation som är betydelsefulla. Sagax hyresgäster ansvarar till största delen för energiförsörjningen.

Investeringar i energi- och miljöförbättrande åtgärder förutsätter lönsamhet. Sagax uppvisade under 2025 en fortsatt stark ekonomisk utveckling, vilket skapar förutsättningar för fortsatta investeringar i energi- och miljöåtgärder. Avkastning på eget kapital har i genomsnitt uppgått till 14 % under de senaste fem åren samtidigt som förvaltningsresultatet per A- och B-aktie har ökat med i genomsnitt 15 % per år under samma period. Sagax har under 2025 investerat 70 miljoner kronor i bland annat solcells- och bergvärmearbetslagningar, uppgradering av styrsystem för värme och ventilation, byte till LED-belysning samt tilläggsisolering. Arbetet med att miljöcertifiera fastigheter har fortsatt under 2025. Under året slutfördes 19 miljöcertifieringar och vid utgången av året pågick ytterligare 9 miljöcertifieringar.

Affärsmodell

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

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

Hög direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker.

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

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att bygga långsiktiga kundrelationer. Sagax eftersträvar att ha välnummerade och kreditvärldiga hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal där hyresgästen betalar fastighetskostnader som annars hade belastat fastighetsägaren.

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv.

Hållbarhetsstrategi

Sagax hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i bolagets affärsidé, policyer, externa ramverk samt väsentlighetsanalys vilken uppdateras årligen.

Sagax följer aktiebolagslagens huvudregel (3 kap. 3 §) i fråga om syfte. Det övergripande verksamhetsmålet är att långsiktigt, det vill säga hållbart, generera högsta möjliga riskjusterad avkastning till aktieägarna. För att nå detta mål bedrivs bolagets verksamhet genomgående med ett långsiktigt perspektiv. Sagax uppfattning är att vinstsyftet inte står i konflikt med ett hållbart företagande: Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett anständigt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare.

Det långsiktiga förhållningssättet illustreras av att det i förvaltningsstrategin ingår att arbeta med att bygga långsiktiga kundrelationer samt av det begränsade inslaget av fastighetshandel i bolagets verksamhet. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider med solventa hyresgäster kan uppnås. Detta leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader.

Bolaget är beroende av kompetenta och professionella medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som attraherar och har förmågan att långsiktigt behålla kompetent personal.

Sammantaget är bolagets strategier utformade för att Sagax ska generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. Sagax hållbarhetsarbete är således en naturlig del i företagets affärsmodell och bidrar till att uppnå företagets mål. I fråga om upplysningar om Sagax utveckling, ställning och resultat hänvisas till årsredovisningen för 2025.

Sagax hållbarhetsarbete bygger på en tydlig intern kommunikation och ansvarsfördelning.

HÅLLBARHETSRAPPORT

INTRESSENDIALOG

Utgångspunkten för redovisningen är intressentdialoger som regelbundet genomförs i bolagets normala verksamhet och som ger information till väsentlighetsanalysen. Sagax ska följa gällande lagar och föreskrifter samt arbeta långsiktigt och enligt principer som garanterar hög moral och etik i interna och externa relationer.

Intressentanalys

Sagax verksamhet påverkar och påverkas av olika intressentgrupper och det är därför viktigt att intressenternas perspektiv tas i beaktande i Sagax hållbarhetsarbete. Interaktionen med Sagax intressenter ger

Sagax möjlighet att erhålla fördjupad kunskap om bolagets intressenters förväntningar och angelägenheter och därigenom erhålla bättre insikt i såväl risker som möjligheter. Bolagets intressenter ingår i fem kategorier och dialogen med intressenterna tar olika former och sker löpande, se tabellen nedan. Intressenternas viktigaste frågor har bidragit som underlag till väsentlighetsanalysen som ligger till grund för hållbarhetsarbetet och föreliggande hållbarhetsrapport.

Utöver direkt dialog med Sagax intressenter har medarbetare deltagit i seminarier om hållbarhet i syfte att bredda sin kunskap. Under 2025 genomfördes likt tidigare år en medarbetarundersökning med fokus på arbetsmiljö och anti-diskriminering.

Ramverk och styrande dokument för hållbarhetsarbetet

Lagar	Externa ramverk och initiativ	Interna riktlinjer
Aktiebolagslagen	FN:s globala hållbarhetsmål	Hållbarhetspolicy
Miljöbalken	FN:s Global Compact	Arbetsmiljöpolicy
Årsredovisningslagen	Global Reporting Initiative (GRI)	Anti-korruptionspolicy
Övriga tillämpliga lagar	Miljöcertifiering av fastigheter Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)	Uppförandekod för leverantörer Övriga policyer

Intressentanalys

Intressentgrupp	Dialogform	Viktigaste frågor
Aktieägare	Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning Bolagsstämma Finansiella rapporter	Finansiell utveckling Effektiverad energiförbrukning Anti-korruption Myndighetskrav Kompetens hos medarbetarna Attraktiv arbetsgivare
Medarbetare	Medarbetardialog Workshops Affärsplanering Årlig konferens för samtliga medarbetare Återkommande genomgångar med alla medarbetare avseende bolagets policyer	Finansiell utveckling Effektiverad energiförbrukning Professionell utveckling Professionell arbetsmiljö
Långivare	Enskilda möten med banker och representanter från kapitalmarknaden Dialog avseende finansiella rapporter	Finansiell stabilitet Effektiverad energiförbrukning Anti-korruption Klimatanpassning Mångfald och jämställdhet Miljöcertifiering av byggnader Myndighetskrav
Hyresgäster	Kundmöten Löpande dialog avseende förvaltning med respektive fastighetsköttarbolag Dialog mellan hyresgäster och en för varje fastighet utsedd förvaltare	Effektiverad energiförbrukning Bra förutsättningar för återvinning/avfallshantering Bra förutsättningar för laddning av elfordon Miljöcertifiering av byggnader
Leverantörer	Vid upphandling, uppföljning av ramavtal och beställningar Vid leverantörmöten	Anti-korruption Följa lagar och regler Miljöcertifiering av byggnader Bra förutsättningar för återvinning/avfallshantering

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Sagax utvärderar regelbundet de hållbarhetsområden som har bedömts vara mest väsentliga. Vid utvärderingen beaktas övergripande strategier, synpunkter från bolagets intressenter samt inom vilka områden Sagax har störst möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Den första väsentlighetsanalysen genomfördes under 2018 och har därefter uppdaterats årligen.

Under 2024 genomförde Sagax en första dubbel väsentlighetsanalys. Resultatet av analysen godkändes av Sagax styrelse. Sagax har använt en extern revisionsbyrå som stöd för genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen.

Den dubbla väsentlighetsanalysen har genomförts genom en analys av värdekedja och intressenter, intressentdialog, identifiering av väsentliga hållbarhetsfrågor, bedömning av väsentlighet samt sammanställning av resultat. Sagax värdekedja utgörs i första hand uppströms av bolagets leverantörer såsom entreprenörer för fastighetsskötsel och renoveringar av fastigheterna samt nedströms av Sagax hyresgäster. Analysen syftade till att identifiera de hållbarhetsfrågor som har en väsentlig potentiell eller faktisk påverkan utifrån föreliggande risker och möjligheter.

Bedömningen av väsentlig påverkan beaktade skala, omfattning och återställbarhet, allvarlighetsgrad samt sannolikhet. Bedömningen av finansiell väsentlighet beaktade omfattning av finansiell effekt samt sannolikhet. Baserat på bedömningen av påverkan och finansiell väsentlighet har ett tröskelvärde identifierats för gränsdragning av vilka frågor och områden som kunde anses vara väsentliga på såväl kort, medel som lång sikt.

Samtliga hållbarhetsområden har bland annat beaktats med hänsyn till följande:

- Väsentlighet för Sagax övergripande strategi och finansiella stabilitet
- Sagax påverkan på ekonomi, miljö, sociala frågor och mänskliga rättigheter

Sagax är beroende av olika resurser för att kunna bedriva verksamheten och skapa värde för Sagax aktieägare och kunder. Avseende miljömässig hållbarhet är det bland annat energianvändning i fastigheterna. Social påverkan anses föreligga för egna medarbetare och för arbetskraft i värdekedjan avseende arbetsvillkor och lika möjligheter. Bolagets styrning genom bland annat policyer och leverantörskrav har en påverkan på företagskultur och affärsetiskt agerande.

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen var att det ansågs föreligga väsentlig påverkan, risker och möjligheter relaterade till fyra hållbarhetsområden. Dessa utgörs av:

- Klimatförändringar
- Egna medarbetare
- Arbetskraft i värdekedjan
- Ansvarsfullt företagande

Sagax arbete avseende målsättningar, åtgärder och policyer som relaterar till identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor beskrivs närmare under respektive avsnitt och hållbarhetsområde.



Solceller på Femades 37, Barcelona, Spanien. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM Excellent och har en energiklass (EPC) B.












Nybyggnation på fastigheten Bredablick 4, Malmö, Sverige. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och förväntas erhålla energiklass (EPC) B.

HÅLLBARHETSRAPPORT

HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Utifrån väsentlighetsanalysen har väsentlig påverkan, risker och möjligheter identifierats för olika hållbarhetsområden. Dessa bedöms vara relevanta utifrån såväl intressenternas som Sagax perspektiv. Nedan tabell illustrerar översiktligt hur de relaterar till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

	Miljömässig hållbarhet	Social hållbarhet	Ansvarsfullt företagande
Väsentlig påverkan, risker och möjligheter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Växthusgasutsläpp ■ Klimatanpassning ■ Effektiviserad energiförbrukning ■ Investera i förnybar energi ■ Miljöcertifiering av byggnader 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kompetenta medarbetare ■ Attraktiv arbetsgivare ■ Arbetsförhållanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anti-korruption ■ Styrning av leverantörer och efterlevnad av uppförandekod för leverantörer ■ Finansiell stabilitet och utveckling
De globala målen  GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling	    		 
GRI områden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Miljö (300) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Social (400) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ekonomi (200)
GRI standards	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 302-3 ■ GRI 305-1 ■ GRI 305-2 ■ CRE8 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 401-1 ■ GRI 404-3 ■ GRI 406-1 	<ul style="list-style-type: none"> ■ GRI 205-3

FN:S GLOBALA MÅL

Sagax följer FN:s Global Compact tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Sagax har analyserat vilka av FN:s 17 globala mål och delmål för hållbar utveckling där Sagax kan påverka genom sitt hållbarhetsarbete. Nedan översikt illustrerar de av FN:s globala mål och delmål som är relevanta för Sagax och Sagax påverkan.

FN:s globala mål	Delmål	Sagax påverkan
	3.9 Minska antalet dödsfall till följd av skadliga kemikalier.	Sagax fastigheter ska vara utformade för den verksamhet som bedrivs där och för de människor som vistas där. I samband med ny-, till- eller ombyggnad genomförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av byggnader bidrar Sagax ytterligare till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.
	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen 7.3 Öka energieffektiviteten.	Genom att öka användningen av fjärrvärme och grön el i fastigheterna samt installera solcellsanläggningar bidrar Sagax till en ökad användning av förnybar energi. Därutöver ökar energieffektiviteten i fastigheterna genom att Sagax, som ett led i underhållsarbetet, genomför åtgärder såsom byte av styr- och reglerutrustning, installation av energieffektivare ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysningsarmaturer och justering av belysningsstyrning.
	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt. 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för likvärdigt arbete. 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö.	Att vara en bra arbetsgivare, en bra leverantör, en uppskattad kund och att bolaget uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan är alla grundläggande förutsättningar för att Sagax, över tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare. Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen. Sagax sätter värde på att erbjuda goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram. Sagax gör regelbundna uppföljningar och vidtar aktiva åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling samt verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.
	11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering. 11.6 Minska stadens miljö-påverkan.	I planering, byggande och förvaltning av fastigheter samarbetar Sagax nära med hyresgäster, leverantörer och kommuner och bidrar därmed till ändamålsenliga och långsiktigt hållbara städer och samhällen.
	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser. 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier. 12.5 Minska mängden avfall.	Genom att samarbeta med hyresgäster kring möjligheten till källsortering av avfall och återvinningslösningar samt genom att miljöcertifiera fastigheter bidrar Sagax till en mer hållbar konsumtion och produktion.
	13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.	Sagax bidrar till minskad klimatpåverkan genom att bland annat arbeta med att minska energianvändningen, installera solcellsanläggningar och genom användningen av grön el i fastigheterna. Sagax arbetar med att klimatanpassa fastigheterna såsom att förebygga översvämningsrisker och analysera riskerna i beståndet.
	16.5 Bekämpa korruption och mutor.	God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor. Sagax leverantörer ses delvis som en förlängning av Sagax egen verksamhet varför Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard.

HÅLLBARHETS RAPPORT

HÅLLBARHETSMÅL

Nedan tabell visar Sagax hållbarhetsmål och utfall för 2025.

Hållbarhetsområde	Mål	Utfall
Ekonomisk hållbarhet	Sagax avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år.	2025: 10 %. Femårigt genomsnitt: 14 %.
	Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år.	2025: 4 %. Femårigt genomsnitt: 15 %.
Miljömässig hållbarhet	Sagax ska minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med 2 % per år fram till 2030 i jämförbart bestånd där data för energianvändningen är tillgänglig för de senaste två åren.	Minskning 7 % under 2025.
	Sagax ska minska direkta och indirekta växthusgasutsläpp (Scope 1 och 2) med 42 % till 2030 (basår 2022) samt mäta och minska övriga indirekta utsläpp (Scope 3).	Utsläpp i Scope 1 och 2 har minskat med 56 % i jämförelse med basåret. Under 2025 har Sagax samlat in ytterligare data i Scope 3.
	Sagax elavtal ska, i den mån det är möjligt, vara gröna.	Sagax har avtalat om grön el i Sverige, Finland, Benelux och Frankrike.
	Sagax ska sträva efter att avtala om gröna hyresavtal vid nyuthyrning och omförhandlingar.	Gröna hyresavtal är sedan 2023 implementerade i samtliga länder. 319 nya gröna hyresavtal tecknades 2025. Andel gröna hyresavtal av nya hyresavtal under det gångna året motsvarade 71 %. Vid årets utgång omfattades 26 % av total uthyrningsbar area av gröna hyresavtal.
	Sagax ska öka produktionen av el från solceller i fastighetsbeståndet till 35 000 MWh till 2028. Sagax hade tidigare som mål att öka produktionen till 15 000 MWh till 2025.	9 nya solcellsinstallationer färdigställdes under 2025. Totalt antal installerade solcellsanläggningar uppgick till 98 vid årets utgång.
	Sagax ska utvärdera möjligheten att installera solceller vid alla nybyggnadsprojekt.	Årlig förväntad elproduktion från samtliga solcellsanläggningar uppgår till 24 498 MWh.
	Nyproduktion och större ombyggnationer ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, som lägst nivå silver, BREEAM Very Good, LEED gold eller motsvarande.	19 fastigheter miljöcertifierades under 2025 och 9 miljöcertifieringar var pågående vid årets utgång.
	Sagax miljöcertifierar även befintliga fastigheter selektivt där det bedömts vara affärsmässigt motiverat. Sagax hade tidigare som mål att öka andelen miljöcertifierade fastigheter i fastighetsbeståndet till 30 % av uthyrningsbar area till 2025.	Totalt antal miljöcertifierade fastigheter uppgick till 118 motsvarande 23 % av total uthyrningsbar area. De pågående miljöcertifieringarna motsvarade ytterligare 2 % av total uthyrningsbar area. Merparten av dessa bedöms slutföras under 2026.
Sagax ska öka andelen fastigheter med energiklass EPC A och B till 25 % till 2028. Sagax ska minska andelen fastigheter med energiklass EPC E, F och G till 10 % till 2028.	Målen avseende energiklass är nya och kommer att rapporteras från och med 2026. År 2025 uppgick andelen fastigheter med energiklass EPC A och B till 22 %, medan andelen med energiklass EPC E, F och G uppgick till 16 %.	
Social hållbarhet	Sagax ska ha noll incidenter av diskriminering.	Inga incidenter av diskriminering rapporterades under 2025.
	Sagax ska ha noll olycksfall avseende medarbetare och noll dödsfall avseende medarbetare samt leverantörer som arbetar vid Sagax fastigheter.	Inga olycksfallsincidenter eller dödsfall rapporterades under 2025.
Ansvarsfullt företagande	Sagax ska ha noll incidenter av korruption.	Inga korruptionsincidenter rapporterades under 2025.
	Sagax huvudleverantörer ska implementera och efterleva Sagax uppförandekod för leverantörer.	Sagax har implementerat uppförandekoden för samtliga huvudleverantörer.

Miljömässig hållbarhet

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Sagax verksamhet har både en faktisk och potentiell påverkan på klimat och miljö. Påverkan förekommer såväl direkt i den egna verksamheten som indirekt genom värdekedjan via leverantörer och entreprenörer uppströms samt nedströms via hyresgäster i uthyrda lokaler.

Växthusgasutsläpp uppkommer främst till följd av fastigheternas energianvändning men även genom bland annat inköpta varor och tjänster samt nyproduktionsprojekt och renoveringar. Det finns även en potentiell positiv påverkan genom bland annat förbättringar av energiprestandan och investeringar i förnybar energi.

Strategi

Sagax arbetar kontinuerligt med att minska sin klimatpåverkan och sina utsläpp. Åtgärder som bidrar till att minska utsläppen är bland annat energieffektivisering och byte till förnybar energi.

Sagax arbete med att hantera transitionsrisker, fysiska klimatrisker samt relaterade möjligheter beskrivs närmare i TCFD-rapporten på sidorna 137–138.

Styrdokument och policyer som främst stödjer dessa aktiviteter utgörs bland annat av Hållbarhetspolicy, Uppförandekod för leverantörer samt gröna hyresbilagor som Sagax tecknar med sina hyresgäster i syfte att främja samarbetet kring miljö- och hållbarhetsfrågor.

Plan för minskning av växthusgasutsläpp

Under 2022 uppdaterade Sagax sitt mål relaterat till koldioxidutsläpp. Målet är att minska direkta och indirekta utsläpp (Scope 1 och 2) med 42 % till 2030 samt att mäta och minska övriga indirekta utsläpp (Scope 3). Målet har validerats av Science Based Targets initiative (SBTi). SBTi är ett samarbete mellan FN:s Global Compact, World Resources Institute (WRI), Världsnaturfonden (WWF) och Carbon Disclosure Project som syftar till att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som ligger i linje med kraven för att nå målsättningarna i Parisavtalet.

Utsläpp i Scope 1 och 2 utgörs till största delen av utsläpp hänförlig till energianvändning på Sagax kontor samt egna fordon. Övriga indirekta utsläpp, som redovisas i Scope 3, innefattar utsläpp relaterat till uthyrda lokaler.

Nyckelaktiviteter för att minska växthusgasutsläppen är bland annat energieffektivisering i befintligt fastighetsbestånd och investeringar i förnybar energi såsom solceller på fastigheternas tak. Därutöver genomför Sagax uppgraderingar och konverteringar från olja och gas som uppvärmningssätt till fjärrvärme och värmepumpar.

För fjärrvärme är Sagax hänvisat till den lokala leverantören och variationen i miljöprestanda är stor. För de fastigheter där Sagax förser hyresgästerna med el används endast ursprungsgaranterad förnybar eller koldioxidfri el i Sverige, Finland, Benelux samt Frankrike. Målsättningen är att samtliga elavtal som Sagax tecknar ska vara gröna.

Under 2025 har Sagax använt återbrukat material i flera ombyggnationer och nyproduktionsprojekt. Exempel på material som har kunnat återanvändas är armaturer, dörrpartier, fönster och plåt samt köpt armering för återvunnet stål. Utöver att bidra till minskade växthusgasutsläpp kan återbruk även medföra minskade materialkostnader.

Under det gångna året har Sagax genomfört ettnybyggnadsprojekt i Sverige som har erhållit en klimatdeklaration. Den visade på en klimatpåverkan i byggskedet (A1-A5) om 207 kg CO₂e per kvadratmeter bruttoarea.

Avfall vid byggnadsplatsen sorteras i fraktioner vilket möjliggör återvinning och återanvändning av icke-farligt avfall. Sagax strävar efter att 70 % av icke-farligt avfall vid nyproduktion och större ombyggnationer sorteras för att möjliggöra återanvändning.

För information om investeringar under året relaterat till minskningar av växthusgasutsläpp hänvisas till avsnittet om energieffektivisering på sidan 136.

Växthusgasutsläpp och klimatpåverkan

Sagax redovisar utsläpp av växthusgaser för Scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet. För merparten av fastigheterna ansvarar Sagax hyresgäster för energiförsörjningen. Förvärvade och avyttrade fastigheter ingår i förhållande till ägandetid. Från 2022 redovisas utsläpp relaterat till energianvändning i uthyrda lokaler i samtliga fastigheter där det finns tillgänglig data i Scope 3 och baseras på faktisk förbrukning. I Scope 3 rapporteras även utsläpp relaterade till frakt- och godstransporter och returpapper på huvudkontoret samt tjänsterosor. Utsläpp som redovisas för produktion av energibärare avser uppströms utsläpp från livscykeln av bränsle och el, inklusive förluster vid överföring i elnätet. Under 2024 genomförde Sagax en uppdaterad analys avseende Scope 3 i syfte att rapporterade utsläpp ska inkludera alla signifikanta utsläpp. Analysen resulterade i att ytterligare kategorier lagts till i Scope 3 och inkluderas i rapporteringen från och med 2024. Dessa inkluderar utsläpp relaterat till köpta varor och tjänster, renoveringar samt investeringar.

Mål växthusgasutsläpp

	2025	2024
Minska direkta och indirekta växthusgasutsläpp (Scope 1 och 2) med 42 % till 2030 (basår 2022) och mäta och minska övriga indirekta växthusgasutsläpp	-56 %	-52 %

HÅLLBARHETSRAPPORT

Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2 och 3 och totala växthusgasutsläpp

Utsläpp av växthusgaser	Retrospektivt				Milstolpar och mål			
	2023	2024	2025	Förändring 2025/2024, %	2025	2030	2050	Årligt mål % /Basår
Scope 1 GHG utsläpp								
Brutto Scope 1 utsläpp (tCO ₂ e)	6	5	7	32	–	6	–	–
Andel av Scope 1 GHG utsläpp från reglerade utsläppshandelsystem (%)	–	–	–	–	–	–	–	–
Scope 2 GHG utsläpp								
Brutto platsbaserad Scope 2 utsläpp (tCO ₂ e)	37	27	23	–13	–	25	–	–
Brutto marknadsbaserad Scope 2 utsläpp (tCO ₂ e)	42	31	26	–15	–	36	–	–
Signifikanta scope 3 GHG utsläpp								
Totalt brutto indirekta (Scope 3) GHG utsläpp (tCO ₂ e)	49 498	113 532	114 065	–	–	–	–	–
3.1 Inköpta varor och tjänster	–	1 368	3 209	134	–	–	–	–
3.2 Kapitalvaror	–	11 844	16 134	36	–	–	–	–
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (ej inkluderade i Scope 1 eller Scope 2)	9	8	9	8	–	–	–	–
3.4 Uppströms transport och distribution	–	–	–	–	–	–	–	–
3.5 Avfallshantering i egen verksamhet	–	–	5	–	–	–	–	–
3.6 Tjänsteresor	97	125	122	–3	–	–	–	–
3.13 Nedströms uthyrda tillgångar	49 390	97 195	91 948	–5	–	–	–	–
3.15 Investeringar	–	2 990	2 637	–12	–	–	–	–
Totalt GHG utsläpp								
Totalt GHG utsläpp (platsbaserad) (tCO ₂ e)	49 542	113 565	114 095	–	–	–	–	–
Totalt GHG utsläpp (marknadsbaserad) (tCO ₂ e)	49 584	245 390	203 864	–17	–	–	–	–

Utsläpp av växthusgaser, ursprung

Scope	Aktivitet	Datakälla	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Köldmedia	Baserat på schablon	IPCC AR5 WG1 Chapter 8, DESNZ 2025
Scope 1	Mobil förbränning	Internt inhämtad information	Trafikverket 2024, DESNZ 2025, Green Deal NL 2025, Naturvårdsverket 2024
Scope 2	Fjärrvärme och fjärrkyla	Data från leverantör samt schablon	DESNZ 2025, Euroheat & Power 2024, Naturvårdsverket 2024, IPCC 2014, EA heat generation 2024, Suomen Ympäristökeskus 2024, Open CO2 Net 2024, Energiföretagen 2024, Stockholm Exergi 2024
Scope 2	Elektricitet	Data från leverantör samt schablon	Green Deal NL 2025, IEA 2025, AIB 2025, Ecoinvent v3.12, EL.se 2024, Finnish Energy 2024, Tyska Umweltbundesamt 2025
Scope 3	Tjänsteresor	Internt inhämtad information	DESNZ 2025, Trafikverket 2025, Greenview 2025
Scope 3	Inköpta varor och tjänster	Data från leverantör och schablon	DESNZ 2025, CEDA 2025, ADAME Agribalyse v.3.2
Scope 3	Kapitalvaror	Baserat på schablon	Se källorna för inköpta varor och tjänster ovan
Scope 3	Uppströms transporter och distribution	Data från leverantör	Okänd (direktrapporterade utsläpp från leverantör)
Scope 3	Avfall	Data från leverantör och schablon	DESNZ 2025, World Bank What the Waste 2025
Scope 3	Uthyrda lokaler	Data från leverantör och schablon	Se källorna för köldmedia, bränsle, fjärrvärme, fjärrkyla och elektricitet ovan
Scope 3	Produktion av energibärande	Data från leverantör	Se källorna för köldmedia, bränsle, fjärrvärme, fjärrkyla och elektricitet ovan
Scope 3	Investeringar	Data från respektive bolag	Okänd (direktrapporterade utsläpp från respektive bolag)

 Intensitet per kvadratmeter, kg CO₂e/kvm¹⁾

	2025	2024
Scope 1	0,001	0,001
Scope 2	0,01	0,01
Scope 3	21	23
Totalt Scope 1, 2 och 3	21	23

1) I beräkning av koldioxidutsläpp ingår alla konsoliderade bolag i koncernen. Uthyrda tillgångar redovisas med platsbaserade utsläpp.

 Intensitet per omsättning, kg CO₂e/SEK¹⁾

	2025	2024
Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (platsbaserad metod)	0,02	0,02
Totala växthusgasutsläpp per nettoomsättning (marknadsbaserad metod)	0,04	0,05

1) Omsättning avser de intäkter bolaget haft under redovisningsåret och anges i svenska kronor.

Under 2025 har Sagax fortsatt arbetet med att samla in data från fler utsläppskällor, i synnerhet för övriga indirekta utsläpp (Scope 3), som ett led i att få en korrekt och heltäckande kartläggning av utsläppen från både den egna verksamheten och värdekedjan. Utsläpp från resor, avfall och transporter står för en mindre del av utsläppen i Scope 3. Utsläppen från kategorin uthyrda lokaler står för den största delen av de totala utsläppen. Rapporterade utsläpp påverkas av tillgången till data.

Utsläpp som relaterar till nedströms uthyrda tillgångar har från 2024 rapporterats för hela fastighetsbeståndet. Schabloner har använts för de fastigheter där direkt data inte varit tillgänglig. Ökningen av platsbaserade utsläpp i Scope 3 är hänförlig till viss ökning av utsläpp relaterat till köpta varor och tjänster samt kapitalvaror. Utsläpp för nedströms uthyrda tillgångar har minskat under året.

Sagax tillämpar inte upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter. Sagax tillämpar inte heller någon intern koldioxidprissättning.

Miljöcertifiering av byggnader

Sagax mål är att all nybyggnation ska miljöcertifieras. Sagax miljöcertifierar även utvalda befintliga fastigheter. Sagax utvärderar löpande fastigheter som är lämpliga att miljöcertifiera. Fokus är att miljöcertifiera fastigheter som har ett betydande marknadsvärde eller uthyrningsbar area överstigande 5 000 kvadratmeter eller vid efterfrågan från hyresgästerna.

Sagax har för närvarande 118 (93) miljöcertifieringar omfattande 23 % (20 %) av total uthyrningsbar area. 22 % av total uthyrningsbar area är miljöcertifierad enligt åtminstone nivå BREEAM Very Good eller motsvarande. 6 fastigheter är miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver och 110 fastigheter enligt BREEAM In-Use. Sagax hade vid utgången av 2025 totalt 9 pågående miljöcertifieringar omfattande ytterligare 2 % av den uthyrningsbara arean. Flertalet av dessa är enligt BREEAM In-Use med målet att nå nivå Very Good.

Sagax fastigheter är främst belägna i etablerade industriområden med relativt låga naturvärden och begränsad biologisk mångfald. Utöver miljöcertifieringar genomför Sagax kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad. Vid förekomst av skadliga ämnen såsom till exempel asbest eller PCB genomför Sagax nödvändig sanering.

I Sverige använder Sagax en digital loggbok, Byggvarubedömningen, för att genomföra en miljöbedömning av byggvaror och material i större ombyggnationer och nyproduktionsprojekt. Syftet är att främja miljömässigt bra materialval.

Mål miljöcertifiering

	2025	2024
Sagax ska öka andelen miljöcertifierade fastigheter i fastighetsbeståndet till 30 % av uthyrningsbar area till 2025	23 %	20 %

ENERGIANVÄNDNING

Energidata

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning.

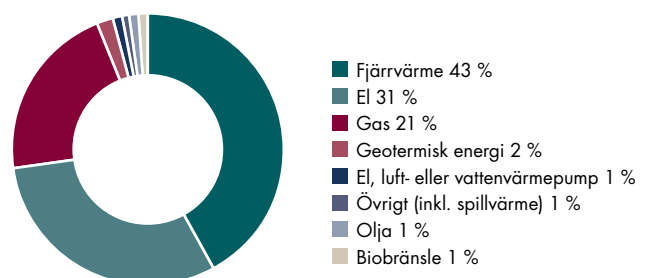
Majoriteten av Sagax hyresgäster står själva för abonnemangen för värme- och/eller elförsörjning. Att hyresgästerna själva står för dessa kostnader innebär att de direkt påverkas av eventuella besparingar. Då användning av elektricitet och uppvärmning vanligtvis utgör en betydande andel av hyresgästernas driftskostnader för lokalen är det av intresse för hyresgästen att genomföra energibesparande åtgärder. Det är därmed viktigt för Sagax att tillsammans med hyresgästerna åstadkomma energibesparingar och att effektivisera hyresgästernas energianvändning och därmed minska klimatavtrycket. Sagax tecknar så kallade gröna hyresavtal, vilket syftar till att främja samarbetet med hyresgästerna i miljö- och hållbarhetsfrågor genom att bland annat förbättra förutsättningarna för att samla in energidata. Under 2025 tecknades 319 gröna hyresavtal. Vid utgången av 2025 omfattades 26 % av total uthyrningsbar area av gröna hyresavtal.

Sagax ambition är att samla in energidata för alla fastigheter oavsett om Sagax eller hyresgästen ansvarar för energiförsörjningen. Sagax har implementerat energiuppföljningssystem för automatiserad insamling av data i flera länder, och utreder möjligheterna i pilotprojekt för att samla in data via smarta mätare. För 2025 hade Sagax tillgänglig energidata för 52 % av den uthyrningsbara arean. Sagax arbetar även med att utveckla uppföljningen av vattenförbrukningen i fastighetsbeståndet. Fjärrrävlästa och smarta vattenmätare har installerats i delar av fastighetsbeståndet, vilket även minskar riskerna för läckage.

Uppvärmning av Sagax fastigheter

Vid utgången av 2025 hade fjärrvärme som uppvärmningskälla minskat till 43 % (44 %) av bolagets uthyrningsbara area, samtidigt som eluppvärmning ökat till 31 % (30 %). Andel av uppvärmning med gas respektive geotermisk energi var oförändrat 21 % (21 %) respektive 2 % (2 %). Förändringarna av uppvärmningskällor är delvis hänförliga till en ändrad sammansättning av fastighetsportföljen. Den vanligaste uppvärmningskällan är el i Frankrike och Spanien, fjärrvärme i Sverige, Finland och Danmark samt gas i Benelux och Tyskland. Utfasningen av oljeuppvärmning har fortsatt under 2025 genom utbyte av oljeuppvärmning till bergvärme. Andelen av den uthyrningsbara arean med oljeuppvärmning uppgick till 1 % (1 %).

Uppvärmningskällor i Sagax fastighetsbestånd



HÅLLBARHETSRAPPORT

Energianvändning och energimix

Sagax rapporterar energianvändning för de fastigheter där det finns tillgängliga data. Ambitionen är att samla in data på energianvändningen för så stor del av fastighetsbeståndet som möjligt. För den största delen av beståndet ansvarar hyresgästerna för energiförsörjningen. Till viss del kan variation i utfall på energianvändningen bero på förändringar i fastighetsbeståndet samt att tillgången på data har ökat och förbättrats. Elanvändningen inkluderar till viss del verksamhetsel. För en del fastigheter innefattar den eluppvärmning. Total energianvändning, uttryckt i MWh rapporteras för hela fastighetsbeståndet. Estimat har använts för den del av fastighetsportföljen där förbrukningsdata inte har varit tillgänglig. Andelen förnybar energi för fastighetsportföljen uppskattas till 41 % (36 %) för 2025.

Energieffektivisering

Sagax genomför löpande åtgärder för att minska energianvändningen. Under 2025 har Sagax investerat 70 miljoner kronor i energibesparande åtgärder, vilket även bidrar till att minska klimatavtrycket. Åtgärderna omfattar bland annat installation av solcells- och bergvärmeanläggningar, uppgradering av styrsystem för värme och ventilation, byte till LED-belysning samt tilläggsisolering. Målet är att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med 2 % per år fram till 2030 i

Mål energieffektivisering

	2025	2024
Minska energianvändningen med 2 % per år i jämförbart bestånd de senaste två åren	-7 %	-1 %

Energianvändning och energimix¹⁾

	2025	2024
Total energianvändning		
Inköpt el, MWh	381 535	285 682
Inköpt värme, MWh	329 766	403 068
Inköpt energi totalt, MWh	711 301	688 750

1) Med inköpt el och värme avses energianvändning i Sagax fastighetsbestånd. Estimat har använts där direkt data ej varit tillgänglig. Ökningen i total energianvändning är hänförlig till tillväxt i fastighetsbeståndet och mer detaljerad data.

Energiintensitet¹⁾

	2025	2024
Inköpt energi per kvadratmeter, kWh/kvm	132	142
Inköpt energi per omsättning, kWh/SEK	0,1	0,1

1) Antal kvadratmeter baseras på uthyrningsbar area. Omsättning utgörs av totala hyresintäkter.

Energiproduktion från solceller¹⁾

	2025	2024
Energiproduktion, MWh/år	24 498	13 994

1) Energiproduktion avser total installerad kapacitet (MWh).

jämförbart bestånd där data är tillgänglig för de senaste två åren. Denna andel av fastighetsportföljen motsvarade 50 % av uthyrningsbar area. I jämförbart bestånd minskade energianvändningen med 7 %. Variationen i utfall påverkas av hyresgästernas användning av lokalerna samt att hyresgäster tillkommit eller avflyttat.

Investering i förnybar energi och laddstationer

Sagax fastigheter har betydande inslag av horisontella tak med areor som lämpar sig för solcellsanläggningar. Under 2025 har 9 solcellsanläggningar installerats och förstudier har påbörjats för ytterligare solcellsinvesteringar. Sammanlagt hade Sagax vid årets utgång 98 installerade solcellsanläggningar. Den årliga förväntade elproduktionen genererar 24 498 MWh. Detta motsvarar 5 kWh/kvm i förhållande till Sagax totala uthyrningsbara area.

Sagax har under året installerat laddstationer för elfordon åt hyresgäster i Sverige, Finland och Benelux. På vissa fastigheter har även hyresgäster installerat laddstationer. Sagax arbetar även för att minimera utsläppen från bolagets egna fordon. Samtliga Sagax tjänstefordon är el- eller hybridfordon. Sagax resepolicy anger att kortare resor företrädesvis ska ske med tåg i syfte att minimera verksamhetens miljöpåverkan.

Energimix¹⁾

(MWh)	2025	2024
Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter	-	-
Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter	1 796	2 083
Bränsleförbrukning från naturgas	96 433	75 992
Bränsleförbrukning från andra fossila källor	1 307	-
Förbrukning av inköpt eller förvärvat el, värme, ånga och kylning från fossila källor	214 547	232 037
Total användning av fossil energi (MWh)	314 083	310 111
Andel fossila källor i total energianvändning (%)	45	45
Användning från kärnenergikällor (MWh)	103 250	133 923
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning (%)	15	19
Total användning av förnybar energi (MWh)	287 800	244 153
Andel förnybar energi i total energianvändning (%)	41	36
Energianvändning utan klassificering (MWh)	6 168	563
Total energianvändning (MWh)	711 301	688 750

1) Energimix har baserats på platsbaserad data. Energianvändning utan klassificering avser spillvärme samt elproduktion från avfall.

Energiklasser i fastighetsbeståndet

Fastigheternas energiklassning (EU-EPC) är ett sätt att följa upp fastigheternas energiprestanda. Standarden och regelverken för hur EU-EPC implementeras samt är uppbyggda varierar mellan länder. Sagax arbetar med att öka andelen fastigheter i fastighetsportföljen som är energiklassade. Vid årets utgång hade 84 % av den uthyrningsbara arean en energiklassning med angivet betyg. Merparten av de fastigheter som saknar energiklassning med angivet betyg har en giltig energideklaration, men utan fastställt bokstavs-betyg. Därutöver kan nyproducerade fastigheter sakna energideklaration tills nödvändig statistik har inhämtats.

Vid sidan av arbetet med att öka andelen energiklassade fastigheter, arbetar Sagax kontinuerligt med att förbättra energiprestandan. Sagax har tagit fram en handlingsplan för att analysera och kartlägga energiklasserna i fastighetsbeståndet samt att genomföra åtgärder och förbättra fastigheternas energiklass där det anses praktiskt möjligt.

Målsättningen är att till 2028 öka andelen fastigheter med energiklass EPC A eller B till 25 % samt att minska andelen med energiklass EPC E, F och G till 10 %. Vid årets utgång uppgick andelen fastigheter med energiklass EPC A eller B till 22 %. Andelen med energiklass EPC E, F eller G uppgick till 16 %, vilket motsvarar en minskning jämfört med föregående år. Arbetet med att förbättra energiklassningarna bedrivs delvis i syfte att säkerställa efterlevnad av tillämplig lagstiftning med anledning av EU:s energieffektiviseringsdirektiv (EPBD), där krav på energiprestanda och energiklass utgör centrala delar.

Energiklasser i fastighetsbeståndet¹⁾

Energiklass	2025	2024
A	13 %	10 %
B	9 %	8 %
C	19 %	19 %
D	27 %	29 %
E	9 %	11 %
F	2 %	4 %
G	5 %	6 %
Ej tillämpligt	4 %	3 %
Energideklaration med betyg saknas	12 %	10 %
Totalt	100 %	100 %

1) Tabellen visar en översikt hur energiklasserna fördelades i fastighetsbeståndet vid årets utgång baserat på andel av uthyrningsbar area.

KLIMATRISKER (TCFD-RAPPORT)

Nedan följer Sagax rapport om klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Rapporten utgår från ramverket Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Sagax ambition är att följa rekommendationerna. Ramverket innefattar områdena: Styrning, strategi, riskhantering samt mål och mätetal.

Styrning och strategi

Sagax styrelse är ansvarig för hållbarhetsfrågor och fastställer årligen hållbarhetspolicy. Risker och riskhantering, inklusive klimatrisker, diskuteras på styrelsens möten vid behov. Hållbarhetsfrågor rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Väsentlighetsanalysen uppdateras årligen. Hållbarhetschefen är ansvarig för att klimatrisker och möjligheter identifieras.

Sagax arbetar löpande med att effektivisera energianvändningen i fastighetsbeståndet och med att minska koldioxidavtrycket. Sagax arbetar även med att investera i förnybar energi och installationer av solcellsanläggningar på fastigheterna.

Sagax miljöcertifierar nyproduktion och miljöcertifierar även befintliga byggnader. Därutöver analyserar Sagax risker i fastighetsbeståndet löpande.

Under 2022 uppdaterade Sagax målet för minskning av koldioxidutsläpp. Målet validerades och godkändes av Science Based Targets (SBTi) under 2023.

För närmare information om styrning och strategi respektive arbete med miljö- och resurseffektivitet hänvisas till sidorna 133–137. För information om Sagax hållbarhetsmål hänvisas till sidan 132 samt sidorna 64–69 avseende bolagsstyrning.

Riskhantering

Sagax är exponerat för risker som kan påverka bolagets verksamhet, lönsamhet eller finansiella ställning. Riskhantering, inklusive hantering av klimatrisker, är integrerat i bolagets interna processer. Olika metoder används för att identifiera, utvärdera och, om möjligt, hantera risker.

Sagax styrelse ansvarar för analys och förebyggande av risker. Ledningen sammanställer relevant beslutsunderlag på styrelsens uppdrag. Styrelsen utvärderar bolagets risker utifrån potentiell påverkan och sannolikhet för att inträffa.

De klimatrelaterade riskerna enligt TCFD kan delas in i fysiska klimatrisker och omställningsrisker. Med fysiska risker avses riskhändelser såsom risk för översvämning eller extrema väderhändelser. Med omställningsrisker avses risker såsom regulatorisk risk eller risk för förändrade kundbeteenden.

För närmare information om Sagax arbete med riskhantering och klimatrisker se sidorna 50–53.

HÅLLBARHETS RAPPORT

Scenarioanalys

Under 2022 genomförde Sagax en scenarioanalys för att identifiera klimatrelaterade risker och hur dessa kan komma att påverka bolaget. Utgångspunkten för analysen har varit en tidshorisont till 2050 och två möjliga scenarier "Representative Concentration Pathways" (RCP): RCP 2,6 och RCP 8,5 som är framtagna av FN:s klimatpanel IPCC. IPCC använder scenarierna för att ge information om möjliga klimatförändringar som kan inträffa vid olika nivåer på koldioxidutsläpp i atmosfären.

RCP 2,6 "Parisavtalet" är ett scenario där omställningen sker relativt snabbt, utsläppen minskas och temperaturökningen begränsas till 1,5–2 grader Celsius. RCP 8,5 "Business as usual" är ett scenario där utsläppen fortsätter att öka i nuvarande takt och samhället inte lyckas ställa om och minska koldioxidutsläppen. Sannolikheten för omställningsrisker är, allt annat lika, större i scenario RCP 2,6 och sannolikheten för fysiska risker är större i scenario RCP 8,5.

Omställningsrisker

Omställningsriskerna är mer omfattande i scenariot RCP 2,6 "Parisavtalet" till följd av att striktare regulatoriska krav och ökade kostnader bedöms inträffa.

Omställningsriskerna innefattar bland annat införandet av striktare regleringar kring byggnormer och energieffektivitet. Även ökade skatter och andra politiska beslut skulle kunna innebära ökade kostnader. Ändrade krav och preferenser från kunder och investerare, såsom höga krav på klimatanpassning, kan också innebära ökade kostnader eller behov av investeringar.

Fysiska risker

Klimatförändringar orsakar över tid förändrade väderförhållanden, stigande havsnivåer och annan påverkan på den fysiska miljön. Detta ökar risken för skador på egendom. För fastighetsägare kan dessa risker ha en väsentligt negativ inverkan på verksamheten. Klimatförändringar kan även medföra högre driftskostnader. Investeringar riskerar därmed att bli olönsamma om klimatrisker inte beaktas på ett lämpligt sätt.

Fysiska klimatrelaterade risker är större i scenario RCP 8,5 "Business as usual" än i RCP 2,6 "Parisavtalet". I RCP 8,5 föreligger generellt något högre risk för extrema väderhändelser, havsnivåhöjningar, översvämningrisker och värmeböljor än i scenario RCP 2,6. Länder exponeras olika för fysiska klimatrisker. I centrala och södra Europa föreligger högre risker för bland annat värmeböljor, skogsbränder och torka. I centrala och norra Europa föreligger högre risk för översvämningar.

Sagax gör löpande utvärderingar av fastigheternas skick och eventuellt behov av anpassningar av fastigheternas prestanda för att uppfylla regulatoriska krav och kundernas förväntningar. Bedömning av eventuell klimatanpassning är del av projektplanen för kommande nyproduktionsprojekt och större ombyggnationer.

Under 2022 genomförde Sagax en analys av fastighetsbeståndet för att identifiera fysiska klimatrelaterade risker. Analysen har upp-

daterats årligen därefter. En utgångspunkt för analysen var en klassificering av de klimatrelaterade riskerna enligt fyra kategorier. Dessa utgjordes av klimatrelaterade risker kopplade till förändringar i temperatur, vind, vatten eller fast massa. Undersökningen genomfördes per land och på fastighetsnivå. Under 2025 har åtgärder implementerats på vissa fastigheter i fastighetsbeståndet för att kontrollera eller minska riskerna. Inga eller låg fysisk klimatrisk identifierades för 88% av fastighetsbeståndet. Vissa fysiska klimatrisker identifierades för 12% av fastighetsbeståndet om inga åtgärder vidtas (10% till risknivå medel och 2% risknivå medel till hög). Av de 10 fastigheter med högst marknadsvärde bedömdes risknivån vara ingen eller låg för 9 fastigheter och medel för 1 fastighet. De identifierade riskerna i fastighetsbeståndet var främst relaterade till förändrad temperatur, höjd vattennivå och landerosion. Analysen kommer att följas upp och anpassningsåtgärder kommer att genomföras för att kontrollera eller minska riskerna om det anses möjligt och genomförbart. Exempel på dylika åtgärder som vidtagits eller planeras är att säkerställa tillräcklig dagvattenavrinning, skydd mot solinstrålning samt övervakning av marknivån. Inga fastigheter bedömdes riskera att bli obsoleta på grund av permanent översvämningrisk. Utifrån analysen och de identifierade riskerna är bedömningen att de klimatrisker som föreligger för Sagax inte kommer att få någon väsentlig påverkan på Sagax finansiella ställning på kort sikt.

Eftersom klimatförändringarna är pågående och det råder en osäkerhet kring hur dessa kommer att utvecklas, kan dessa risker öka på längre sikt. Detta kan innebära ett större behov av investeringar i fastigheter i klimatutsatta områden. Sagax avser att vidareutveckla och förbättra klimatriskanalysen för fastighetsbeståndet.

Möjligheter

Sagax har analyserat vilka möjligheter som energieffektivisering, miljöcertifiering och användning av energikällor med låga eller inga koldioxidutsläpp kan medföra.

Genom energieffektivisering bedömer Sagax att fastighetsbeståndets driftnetto kan förbättras, vilket förväntas kunna leda till ökat marknadsvärde för fastigheterna. Produktion av förnybar energi via exempelvis solceller kan även leda till ökade intäkter.

Sagax bedömning är vidare att miljöcertifieringar kan leda till ökad efterfrågan på Sagax lokaler. Därutöver kan gröna eller miljöcertifierade fastigheter bli mer attraktiva på såväl investerings- som kapitalmarknaden, vilket således kan leda till ökade fastighetsvärden respektive förmånligare finansieringsvillkor.

Mål och mätetal

För närmare information om Sagax mål och mätetal avseende minskning av koldioxidutsläpp hänvisas till sidan 132 (Hållbarhetsmål) samt sidorna 133–134 och 144–145 (Växthusgasutsläpp och klimatpåverkan respektive GRI-rapportering).

EU-TAXONOMIN

Analys och rapportering enligt EU-taxomin

Sagax analyserar löpande utvecklingen av EU-taxomin och dess implikationer för bolaget. Enligt regelverket omfattas Sagax för närvarande inte av krav på att rapportera i enlighet med EU-taxomin till följd av färre antal anställda än tröskelvärdet för krav på rapportering.

Sagax uppfattning är emellertid att det finns ett värde i att redogöra för i vilken omfattning bolagets verksamhet omfattas av samt är förenlig med EU-taxomin.

I tabellerna nedan redogörs för i vilken omfattning bolagets verksamheter 2025 omfattas av EU-taxomin (eng. "Eligibility") fördelat på omsättning, kapitalutgifter samt driftsutgifter för verksamhetsåret och i vilken omfattning dessa har bedömts vara förenliga med EU-taxomin. Joint venture eller intresseföretag omfattas ej. Förenlighet utvärderas och rapporteras enbart för mål avseende: "Begränsningar av klimatförändringar" respektive "Anpassning till klimatförändringar". Sedan 2024 omfattas även "Cirkulär ekonomi" avseende kapitalutgifter. Sagax verksamheter omfattar för närvarande ej övriga mål.

"Omsättning" utgörs av Sagax hyresintäkter. "Kapitalutgifter" består av Sagax bruttoinvesteringar, se not 13 i Årsredovisningen 2025. "Driftsutgifter" utgörs av Sagax kostnader för underhåll av fastigheterna, se not 4 i Årsredovisningen 2025.

Sagax har analyserat i vilken omfattning bolagets så kallade verksamheter förhåller sig till EU-taxomin (eng. "Alignment"). De verksamheter som omfattades av analysen var: Förvärv och ägande av byggnader, nyproduktion och renoveringar av byggnader samt projekt och åtgärder beskrivna i EU-taxominns delegerade akter avseende bygg- och fastighetsverksamhet.

Fastigheternas energiklass påverkar förenligheten med EU-taxomin. Förenlighet uppnås för fastigheter med energiklass "A" enligt EU:s Energy Performance Certificate (EPC) eller fastigheter som tillhör de 15 % mest energieffektiva fastigheterna i regionen eller landet. Av kriteriet "att inte orsaka skada" följer att fastighetsbeståndets förenlighet med EU-taxomin även påverkas av om en klimatrisk- och sårbarhetsanalys genomförts.

Vissa verksamheter som omfattas av EU-taxomin saknar ännu tydliga definitioner. Därutöver saknas tydliga gränsvärden för energiprestanda för flera länder där Sagax är verksam. Således kan Sagax inte bedöma vissa fastigheters förenlighet med EU-taxomin enligt detta kriterium. Sagax har i sådana fall klassificerat fastigheterna som icke-förenliga med EU-taxomin i avvaktan på tydligare vägledning. Detta förhållande var aktuellt för Spanien, Frankrike och Tyskland, vilket för 2025 motsvarade cirka 33 % av hyresintäkterna.

För verksamheter avseende installation av energieffektiv utrustning samt renoveringar är bedömningen att kriteriet "att inte orsaka skada" avseende föroreningar inte har kunnat utvärderas. Sagax har således klassificerat dem som icke-förenliga med EU-taxomin.

Förenlighet med EU-taxomin har, för de verksamheter som berörs, bidragit till mål 1 i EU-taxomin: Begränsningar av klimatförändringar (eng. "Mitigation"). Andelen av omsättning, kapitalutgifter samt driftutgifter som bedömts vara förenligt var 16 % (15%), 31% (6%) samt 16% (14%). Förändringarna är delvis hänförliga till vilken andel fastigheter som har kunnat utvärderas. Nyckeltal per verksamhet och verksamheternas förenlighet med EU-taxomin redovisas på sidorna 139–140. Sagax har säkerställt att ingen verksamhet har bedömts mer än en gång.

De sociala minimiskyddsåtgärderna enligt EU-taxomin omfattar mänskliga rättigheter, anti-korruption, konkurrens och skatt. Sagax styrande dokument och processer för upprätthållande av mänskliga rättigheter, skatt samt konkurrens uppfyller kriterierna för minimiskyddsåtgärder enligt EU-taxominns definition. Inga rättsprocesser eller anmälningar mot Sagax relaterat till dessa områden har förekommit under 2025 eller dessförinnan. Information om bolagets policier och processer återfinns på sidan 126.

2025

Centrala resultatindikatorer	Totalt	Andel av verksamheter som omfattas av taxomin	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven	Andel av verksamheten som är förenlig med taxonomikraven	Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Andel av möjliggörande verksamhet	Andel av omsättningsverksamhet	Icke-bedömda verksamheter som anses vara icke väsentliga	Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven föregående räkenskapsår	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomikraven föregående räkenskapsår
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald					
	Mkr	%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Mkr	%
Omsättning	5 378	100 %	851	16 %	16 %	–	–	–	–	–	–	–	–	732	15 %
Kapitalutgifter	5 711	100 %	1 767	31 %	31 %	–	–	–	–	–	–	–	–	430	6 %
Driftsutgifter	141	100 %	23	16 %	16 %	–	–	–	–	–	–	–	–	17	14 %



HÅLLBARHETSRAPPORT

Omsättning													
2025													
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning som omfattas av taxonomikraven (andel [a]) av omsättning som omfattas av taxonomi)	Omsättning som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av omsättning)	Omsättning som är förenliga med taxonomikraven (andel [a]) av taxonomiförenlig [a] omsättning)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter	Omsättningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	-	-	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100 %	851	16 %	16 %	-	-	-	-	-	-	-	15 %
Summan av förenligheten per mål					16 %	-	-	-	-	-			
Centrala resultatindikatorer totalt omsättning		100 %	851	16 %	16 %	-	-	-	-	-	-	-	15 %

Kapitalutgifter													
2025													
Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapitalutgifter som omfattas av taxonomikraven (andel [a]) av kapitalutgifter (taxonomi)	Kapitalutgifter som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av kapitalutgifter)	Kapitalutgifter som är förenliga med taxonomikraven (andel [a]) av taxonomiförenlig [a] kapitalutgifter)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter	Omsättningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	-	-	%
Renovering av befintliga byggnader	CCM/CCA 7.2/CE 3.2	9 %	0	0 %	-	-	-	-	-	-	-	-	0 %
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM/CCA 7.3	0 %	0	0 %	-	-	-	-	-	-	-	-	0 %
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	0 %	5	0 %	0 %	-	-	-	-	-	-	-	0 %
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	0 %	0	0 %	0 %	-	-	-	-	-	-	-	0 %
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	0 %	28	0 %	0 %	-	-	-	-	-	-	-	0 %
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	91 %	1 734	30 %	30 %	-	-	-	-	-	-	-	6 %
Summa av förenlighet per mål					31 %	-	-	-	-	-			
Centrala resultatindikatorer totalt kapitalutgifter		100 %	1 767	31 %	31 %	-	-	-	-	-	-	-	6 %

Driftsutgifter													
2025													
Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftsutgifter som omfattas av taxonomikraven (andel [a]) av driftsutgifter (taxonomi)	Driftsutgifter som är förenliga med taxonomikraven (monetärt värde av driftsutgifter)	Driftsutgifter som är förenliga med taxonomikraven (andel [a]) av taxonomiförenlig [a] driftsutgifter)	Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven						Möjliggörande verksamheter	Omsättningsverksamhet	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	-	-	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100%	23	16 %	16 %	-	-	-	-	-	-	-	14 %
Summa av förenlighet per mål					16 %	-	-	-	-	-			
Centrala resultatindikatorer totalt driftsutgifter		100%	23	16 %	16 %	-	-	-	-	-	-	-	14 %

Social hållbarhet

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen visade att Sagax väsentliga frågor inom social hållbarhet föreligger för likabehandling och lika möjligheter för alla samt arbetsvillkor avseende egna medarbetare respektive arbetskraft i värdekedjan.

EGNA MEDARBETARE

Sagax verksamhet är beroende av att kunna rekrytera och behålla kompetent personal. Risker relaterade till egna medarbetare avseende likabehandling och lika möjligheter eller arbetsvillkor inkluderar risk för potentiell negativ påverkan på den anställdes hälsa och säkerhet samt risk för lagöverträdelse. Förmåga till framtida rekrytering, bolagets anseende samt företagskulturen kan även potentiellt påverkas negativt.

Sagax kan omvänt ha en positiv påverkan genom att bland annat erbjuda attraktiva arbetsvillkor, en sund företagskultur, god arbetsmiljö, kompetensutveckling och lika möjligheter för egna medarbetare och vid nyrekryteringar.

Sagax styrande dokument och policyer som relaterar till egna medarbetare inkluderar bland annat hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy, anti-diskrimineringspolicy och anti-korruptionspolicy. För sammanställning över Sagax policyer se sidan 126.

Professionella och engagerade medarbetare

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

En attraktiv arbetsgivare

Sagax sätter värde på att erbjuda goda anställningsvillkor för sina medarbetare. Utöver att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor har bolaget sedan 2011 erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram, se sidan 59 i årsredovisningen för 2025. Syftet är att öka medarbetarnas delaktighet i bolagets utveckling. Det är positivt att medarbetarna äger aktier i bolaget och i Sagax mångfaldspolicy för styrelsen understryks vikten av att även styrelsemedlemmar har ett betydande aktieinnehav i bolaget.

Under 2025 anställdes 15 (10) medarbetare och 8 (8) medarbetare lämnade sin anställning. Vid årets slut hade koncernen 105 (98) medarbetare.

Flexibel och kreativ arbetsmiljö

Sagax erbjuder en flexibel och kreativ miljö som kännetecknas av korta beslutsvägar och stort eget ansvar för att planera och utföra sina arbetsuppgifter samt i den mån det är möjligt också sin arbetstid. Sagax strävar efter att erbjuda Sagax medarbetare en god arbetsmiljö och attraktiva arbetsvillkor. Inga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Medarbetarsamtal

	2025	2024	2023
Andel av personalen som genomfört medarbetarsamtal	100 %	100 %	100 %

Kompetensutveckling och kompetensförsörjning

En viktig aspekt för verksamheten är att tillse att medarbetarna har rätt kompetens och möjlighet att utvecklas. Organisationens kompetens är avgörande för bolagets utveckling och kompetensutveckling är en aspekt som kan vara avgörande för om högrepresterande medarbetare stannar kvar i verksamheten. Att nyckelpersoner slutar är en naturlig verksamhetsrisk för ett företag av Sagax karaktär. Bolaget försöker minimera den risken med marknadsmässiga ersättningar och en löpande dialog med bolagets medarbetare.

Medarbetarsamtal och företagskultur

Under 2025 har medarbetarsamtal genomförts med samtliga anställda. Under samtalen diskuteras bland annat medarbetarens utveckling under året och behov av fortsatt kompetensutveckling. Medarbetare som uttrycker önskan att genomföra kurser, eller på annat sätt utveckla sin kompetens, uppmuntras av bolaget.

Sagax genomför årligen en konferens för samtliga medarbetare där bolagets utveckling, utmaningar och möjligheter diskuteras under två dagar. Konferensens syfte är att skapa en gemensam värde- och kunskapsgrund för hela organisationen samt att informera om Sagax policyer. Årets konferens genomfördes i september. Därutöver har Sagax kvartalsvisa presentationer av delårsrapporter för medarbetarna.

Medarbetarundersökning

Årligen genomförs en medarbetarundersökning i syfte att undersöka om det förekommit diskriminering eller repressalier, eller risk härför, samt för att genomföra uppföljning och utvärdering av arbetsmiljön. Undersökningen och uppföljningen genomfördes med Sagax arbetsmiljöpolicy, anti-diskrimineringspolicy och anti-korruptionspolicy som grund. Medarbetarna svarade på ett antal frågor rörande trivsel, samarbete, stress, arbetsbelastning, jämställdhet, mångfald och likabehandling där de fick gradera sina svar från 1 till 5 där 1 motsvarar mycket bra och 5 motsvarar mycket dåligt. Undersökningen för 2025 resulterade i ett genomsnittligt betyg om 1,5 (1,5). Ingen av de tillfrågade har utsatts för diskriminering. 99 % (94 %) av alla tillfrågade vet hur de ska gå tillväga om de själva eller någon kollega blir diskriminerad. Undersökningen innehöll även ett mått för Employee Net Promoter Score (eNPS). Utfallet var +68 (+65). Skalan är från -100 till +100.

Anti-diskriminering

Förmågan att attrahera och behålla kompetenta och kunniga medarbetare är betydelsefull för Sagax utveckling. Utöver de principiella skälen mot diskriminering är det följaktligen viktigt att ingen diskriminering förekommer även av det skälet att det annars kan uppstå en risk att kompetenta medarbetare lämnar Sagax. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid kompetens och relevant erfarenhet samt personliga egenskaper och kvaliteter. Rekrytering sker alltid i konkurrens. Som ett led i Sagax

Mål anti-diskriminering

	2025	2024
Antal incidenter av diskriminering	-	-

HÅLLBARHETSRAPPORT

rekryteringsprocess träffar slutkandidater alltid medarbetare från olika delar av bolaget och nyckelpersoner utvärderas även av VD och minst en styrelseledamot. Sagax har en tydlig anti-diskrimineringspolicy enligt vilken Sagax fortlöpande ska vidta åtgärder för att motverka diskriminering och särbehandling och verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Det gäller exempelvis vid rekrytering, lönesättning, möjlighet till befordran och kompetensutveckling.

Under 2025 inkom inga anmälningar om diskriminering baserat på någon av diskrimineringsgrunderna.

ARBETSKRAFT I VÄRDEKEDJAN

Sagax verksamhet är beroende av arbetskraft i värdekedjan såsom exempelvis leverantörer för fastighetsskötsel och drift till Sagax fastigheter. Potentiell negativ påverkan i värdekedjan föreligger för arbetsvillkor och lika möjligheter. Det innefattar bland annat potentiella brister avseende arbetsmiljö, diskriminering och hälsa och säkerhet.

Uppförandekod och uppföljning av krav på leverantörer

Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer för att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Sagax krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdragen bedrivs på ett miljömedvetet sätt. När ramavtal ingås undertecknas uppförandekoden och bifogas som en bilaga till ramavtalet. Uppförandekoden är baserad på FN:s Global Compact tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

Hälsa och säkerhet

Mått för arbetsmiljö	2025	2024
Andel av egna medarbetare som täcks av hälsa och säkerhets-managementsystem baserat på legala krav och (eller) etablerade standarder eller riktlinjer	100 %	100 %
Antal dödsfall som ett resultat av arbetsrelaterad ohälsa avseende egna medarbetare	–	–
Antal dödsfall som ett resultat av arbetsrelaterade skador avseende egna medarbetare samt övriga arbetare som arbetar på företagets platser (i.e. fastigheter)	–	–
Antal registrerade arbetsrelaterade olyckor	–	–
Andel registrerade arbetsrelaterade olyckor	–	–
Antal fall av registreringsbar arbetsrelaterad ohälsa	–	–
Antal förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade skador arbetsrelaterade olyckor och arbetsrelaterad ohälsa	–	–

Uppförandekoden är sedan 2023 implementerad för huvudleverantörerna i samtliga verksamhetsländer. Under 2025 har Sagax implementerat uppförandekoden för fler leverantörer. Huvudleverantörerna har identifierats genom en riskbedömning baserad på inköpsvolym och leverantörens verksamhet.

Sagax genomför regelbundet uppföljning av huvudleverantörernas efterlevnad av uppförandekoden. Under de senaste fem åren har Sagax granskat huvudleverantörernas efterlevnad i samtliga länder.

Uppföljningen omfattar alla områden i uppförandekoden såsom affärsetik, anti-korruption, anti-diskriminering, olycksfall och säkerhet, arbetsmiljö, miljö, lojalitet och service. Det har hittills visat att samtliga granskade leverantörer har rutiner och arbetssätt på plats för att säkerställa efterlevnaden av uppförandekoden.

Sociala minimiskyddsåtgärder

De sociala minimiskyddsåtgärderna enligt EU-taxonomin omfattar bland annat mänskliga rättigheter och anti-korruption. Sagax har styrande dokument och rutiner för att uppfylla dessa kriterier. För närmare information hänvisas till avsnittet om EU-taxonomin på sidan 139.

Visselblåsning i värdekedjan

Sagax har en visselblåsarfunktion som nås via koncernens hemsida. Den finns tillgänglig för både Sagax medarbetare och externa parter inklusive arbetskraft i värdekedjan såsom leverantörer. Det möjliggör för dessa att rapportera om eventuella misstankar om avvikelser och missförhållanden anonymt. För närmare information om visselblåsning hänvisas till avsnittet om Ansvarfullt företagande på sidan 143.

Anställda per kontraktstyp och kön

	2025			2024		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Antal anställda	60	45	105	56	42	98
Antal tillsvidareanställda	60	45	105	56	42	98
Antal tillfälligt anställda/behovsanställda	–	–	–	–	–	–
Antal heltidsanställda	59	43	102	54	40	94
Antal deltidsanställda	1	2	3	2	2	4

Personalomsättning

	2025	2024
Personalomsättning, %	8	8

Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter

	2025	2024
Totalt antal incidenter av diskriminering	–	–
Antal klagomål registrerade via kanalen för klagomålsprocess för egna medarbetare	–	–
Totalt belopp böter och kompensation som resultat av incidenter och klagomål enligt ovan	–	–
Antal allvarliga incidenter relaterade till mänskliga rättigheter avseende bolagets medarbetare	–	–
Totalt belopp böter och kompensation som resultat av incidenter relaterade till mänskliga rättigheter enligt ovan	–	–

Ansvarsfullt företagande

AFFÄRSETIK OCH FÖRETAGSKULTUR

En sund affärskultur främjar ett ansvarsfullt beteende och affärsetiskt agerande. Omvänt finns risken att brister avseende företagskultur och affärsetik medför en negativ påverkan. Exempel på sådana potentiella brister är diskriminering, oegentligheter, missförhållanden och mutor. Dessa kan innebära en finansiell påverkan i form av böter, negativt påverkat anseende och förmåga till att genomföra affärer.

Strategi

Sagax strävar efter att ha en sund företagskultur som tar sin utgångspunkt i transparens, ansvarstagande och en hög affärsetik i bolaget och bland samtliga medarbetare.

För att bemöta risker och möjligheter relaterade till affärsetik och företagskultur arbetar Sagax kontinuerligt med utbildning i gällande policyer och att i verksamheten, i det dagliga arbetet, verka för att främja en sund företagskultur och hög affärsetik samt att införa rutiner och processer som stödjer arbetet med att förebygga, identifiera och hantera eventuella incidenter.

Sagax styrdokument och policyer som relaterar till styrning och ansvarsfullt företagande inkluderar bland annat Anti-korruptionspolicy, Insiderpolicy, Riktlinjer för visseblåsar tjänst och Uppförandekod för leverantörer. För närmare information om Sagax policyer hänvisas till sidan 126.

Anti-korruption

Sagax följer lagstiftning och regler på bolagets olika marknader. Bolagets ambition är att vara transparent och trovärdigt.

God affärsmoral är en grundförutsättning för Sagax långsiktiga värdemaximering. Bolaget bedriver ingen verksamhet i länder med omfattande korruptionsproblem. Sagax arbetar aktivt med att motverka risker för mutor, korruption, diskriminering och brott mot mänskliga rättigheter. Sagax anti-korruptionspolicy är fastställd av Sagax styrelse och omfattar alla medarbetare. Bolaget ska aldrig medverka till eller till-

låta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare tar emot gåvor som kan liknas vid mutor. Beloppsgränser för mottagna och lämnade gåvor följer fastställda riktlinjer för gåvor i bolagets anti-korruptionspolicy. Anti-korruptionspolicyen kommuniceras till organisationen vid en årlig personalkonferens och hålls kontinuerligt tillgänglig för personalen. Korruption har historiskt inte varit ett problem i verksamheten och under 2025 kom inga korruptionsincidenter till bolagets kännedom. Därav följer att det inte förekommit några bekräftade fall av fällande domar samt inga bekräftade bötesbelopp för brott mot lagar avseende korruption och mutor.

Visseblåsarfunktion

Sagax har en anonym visseblåsarfunktion som nås via koncernens hemsida och som är administrerad av en extern part. Visseblåsarfunktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att kunna påtala eventuella missförhållanden. Alla visseblåsarärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Sagax ledning gör i samråd med en representant från den externa visseblåsarfunktionen en bedömning av inkomna ärenden. Ett ärende utreds inte av någon som är berörd av den rapporterade misstanken. Via visseblåsarfunktionen kan personer som utreder ärendet kommunicera med anmälaren. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visseblåsarärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt. Några visseblåsarärenden har inte förekommit under 2025 eller dessförinnan. Visseblåsarfunktionen är tillgänglig för både Sagax medarbetare och externa parter.

Uppförandekod och krav på leverantörer

Sagax har tagit fram en uppförandekod för leverantörer som stipulerar krav på Sagax leverantörer avseende bland annat arbetsmiljö och affärsetik. För närmare information om hur Sagax implementerat uppförandekoden och följer upp dess efterlevnad hänvisas till avsnittet om Arbetskraft i värdekedjan på sidan 142.

Antal rapporterade fall av diskriminering och vidtagna åtgärder

	2025	2024	2023
Antal anmälningar till visseblåsar tjänsten	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–

Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

	2025	2024	2023
Antal anmälningar till visseblåsar tjänsten	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–
Antal anmälningar som anmälts på annat sätt, direkt till chef eller styrelse	–	–	–
Antal vidtagna åtgärder	–	–	–

Global Reporting Initiative

I denna del redogörs för de metoder, antaganden och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Sagax GRI-upplysningar. Utöver

ovanstående redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

GRI KORSREFERENSLISTA

	GRI Standardnummer	Läshänvisning	Kommentar/Avsteg
Tillämpad GRI 1: Foundation 2021			
Generella upplysningar			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Organisationsdetaljer	Sidorna 58–59 och 84	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	Sidan 58	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	Sidan 84	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterad information	Sidan 125	
	2-5 Externt bestyrkande	Sidan 146	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	Sidorna 3–35, 59 och 145	Inga väsentliga förändringar har skett i sektorerna där Sagax är aktiv, värdekedjan eller andra relevanta affärsrelationer.
	2-7 Medarbetare	Sidorna 58–59, 70–72, 90–91 och 141	
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	Sidorna 58–59 och 90–91	
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	Sidorna 64–69	
	2-10 Nominering och val av styrelse	Sidorna 64–65	
	2-11 Styrelsens ordförande	Sidorna 65 och 70	
	2-12 Styrelsens roll gällande översyn av hantering av påverkan	Sidorna 8–10	
	2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	Sidorna 8–10	
	2-14 Styrelsens roll gällande hållbarhetsrapportering	Sidan 126	
	2-15 Intressekonflikter	Sidan 67	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	Sidan 68	
	2-17 Samlad kunskap hos styrelsen	Sidorna 70–71	
	2-18 Utvärdering av styrelsens arbete	Sidorna 4–7	
	2-19 Ersättningspolicy	Sidorna 67 och 90–91	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	Sidorna 59, 66–67 och 90–91	
	2-21 Total ersättningsgrad	Sidorna 64 och 90–91	
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	Sidorna 4–7	
	2-23 Policyåtaganden	Sidorna 69 och 126	Försiktighetsprincipen är grundläggande i Sagax hållbarhetsarbete och finns inskriven i Sagax hållbarhetspolicy samt uppförandekod för leverantörer. För policyåtaganden se även Sagax uppförandekod för leverantörer och hållbarhetspolicy.
2-24 Uppföljning och efterlevnad av policy	Sidorna 66–68		
2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	Sidan 145		
2-26 Mekanismer för att söka råd och rapportera farhågor	Sidorna 68 och 126		
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	Sidorna 52–53 och 126–127		
2-28 Medlemskap i organisationer	Sidan 144	Sagax är medlem i SNS.	
2-29 Metod för intressentdialog	Sidan 128		
2-30 Kollektivavtal	Sidan 141	Inga anställda omfattas av kollektivavtal.	

	GRI Standardnummer	Läshänvisning	Kommentar/Avsteg
Väsentliga frågor			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	Sidorna 128–129	
	3-2 Väsentliga frågor	Sidorna 129–130	
Ekonomiskt			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentlig fråga	Sidorna 126–127	
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sidan 143	
Miljö			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentlig fråga	Sidorna 129–138	
GRI 302: Energi 2016	302-3 Energiintensitet	Sidorna 135–136	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Sidorna 133–134	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	Sidorna 133–134	
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Sidorna 133–134	
Socialt			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentlig fråga	Sidorna 126–132, 141–142	
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	Sidorna 141–142	
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	Sidorna 141–142	
Produktansvar			
CRE8	CRE8 Hållbarhetscertifieringar för ny- om- och tillbyggnation	Sidan 135	

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AB SAGAX (PUBL), ORG.NR 556520-0028

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 124–145 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 april 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Övrigt

Övrigt

Fastighetsförteckning	148
Alternativa nyckeltal	174
Definitioner	176
Kalendarium	178

Fastighetsförteckning

Under 2025 har 5 711 miljoner kronor investerats i fastigheter, varav 4 733 miljoner kronor avsåg förvärv och 978 miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Fastigheter till ett redovisat värde om 439 miljoner kronor har avyttrats under samma period. Nettoinvesteringarna uppgick till 5 272 miljoner kronor.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Sagax har under 2025 förvärvat 68 (85) fastigheter för totalt 4 733 (5 698) miljoner kronor, se tabellen nedan. I Finland, Frankrike, Benelux, Spanien och Tyskland förvärvades fastigheter för totalt 4 192 miljoner kronor, motsvarande 89 % av koncernens fastighetsförvärv under året. Resterande 11 % av koncernens fastighetsförvärv under året avser Danmark, där fastigheter förvärvades för 541 miljoner kronor. Inga fastighetsförvärv genomfördes i Sverige under perioden.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under 2025 avyttrades 15 (5) fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 25 800 (17 900) kvadratmeter. Det sammanlagda redovisade värdet uppgick till 439 (144) miljoner kronor.

Fastighetsförvärv januari-december 2025

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
33 Boulevard de Beaubourg	Émerainville	Frankrike	Paris	4 800
586 impasse du Grand Planot	La Verpillière	Frankrike	Lyon	4 661
14-16 Rue Maurice Paillard	Villetaneuse	Frankrike	Paris	3 104
Johan van Hasseltweg 2-32*	Amsterdam	Benelux	Amsterdam	6 088
Calle Femades 37	Hospitalet	Spanien	Barcelona	8 956
Calle Pintor Goya 1	Polinya	Spanien	Barcelona	17 102
Calle Pintor Goya 2	Polinya	Spanien	Barcelona	9 556
Calle Pintor Goya 10	Polinya	Spanien	Barcelona	2 307
Im Wendelrot 11	Bruchsal	Tyskland	Karlsruhe	6 276
Totalt kvartal 1				62 850
Europalaan 202-220*	Hengelo	Benelux	Hengelo	75 459
Calle Aiguaders 5	Palau Solità	Spanien	Barcelona	14 454
Calle Aiguaders 26	Palau Solità	Spanien	Barcelona	15 962
Calle Retamar 1-2	San Agustín	Spanien	Madrid	7 630
Totalt kvartal 2				113 505
Säkkötie 10 (92-50-1-15)	Vanda	Finland	Helsingfors	–
85 Voie Latérale Sud RN 10	Coignières	Frankrike	Paris	7 514
Rue de Paris	Gournay	Frankrike	Paris	9 248
5 Boulevard du Havre	Herblay	Frankrike	Paris	10 044
30 Rue de Bapaume	Lys-Lez-Lannois	Frankrike	Lille	8 640
2 Rue Thales	Mérignac	Frankrike	Bordeaux	8 624
7 Rue d'Anjou	Saint-Quentin-Fallavier	Frankrike	Lyon	3 000
9 Rue Charles Darwin	Saint-Martin-d'Hères	Frankrike	Grenoble	5 781
330 Route Nationale 7	Villeneuve-Loubet	Frankrike	Nice	5 816
9 Rue des Lainiers	Wattrelos	Frankrike	Lille	5 203
Innovatiestraat 11 - Zonnecelstraat 9	Hattem	Benelux	Zwolle	6 078
Marinus Dammeweg 42, 55, 56	Venlo	Benelux	Venlo	28 126
13 Avenue du Cap Horn	Les Ulis	Frankrike	Paris	5 629
Calle Asia 1	Sant Antoni Vilamajor	Spanien	Barcelona	14 785
Polígono Industrial Malpica, Calle D, Parcela 99-100	Zaragoza	Spanien	Zaragoza	63 377
An der Irler Hoehe 40-42	Regensburg	Tyskland	Regensburg	9 405
Rathenastr. 3	Regensburg	Tyskland	Regensburg	10 250
Wilhelm-Maisel-Strasse 11	Wendelstein	Tyskland	Nürnberg	6 635
Totalt kvartal 3				208 155

*) Innehas med tomträtt

Fastighetsförvärv januari-december 2025

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
Gneissitie 5 (564-64-22-9)*	Uleåborg	Finland	Uleåborg	2 520
Graniittitie 2 (564-64-22-8)*	Uleåborg	Finland	Uleåborg	1 346
182 Rue André Malraux	Ales	Frankrike	Ales	1 131
365 Rue Rudolph Serkin	Avignon	Frankrike	Avignon	1 110
75-81 Boulevard Felix Faure	Aubervilliers	Frankrike	Paris	10 349
9 Rue Jacques Robert	Le Thillay	Frankrike	Paris	12 382
21 Rue des Ecoles	Le Thillay	Frankrike	Paris	2 068
22 Rue des Ecoles	Le Thillay	Frankrike	Paris	9 599
Route Nationale 6, Espace Commercial du Champs de Foire	Melun	Frankrike	Paris	8 648
240 Rue Jules Ferry	Montmagny	Frankrike	Paris	1 960
2 Rue des Bottières	Oullins-Pierre-Bénite	Frankrike	Lyon	1 506
Route Nationale 6 Les Tuileries	Limonest	Frankrike	Lyon	7 255
8 Rue de l'Appel du 18 Juin 1940	Villeneuve-Saint-Georges	Frankrike	Paris	7 684
Rue François Dumouriez du Périer	Vitrolles	Frankrike	Marseille	6 827
Electronweg 1-1A	Roosendaal	Benelux	Roosendaal	1 172
Electronweg 5	Roosendaal	Benelux	Roosendaal	2 648
Rucphensebaan 29/Protonweg 30	Roosendaal	Benelux	Roosendaal	22 243
Rucphensebaan 54-54A	Roosendaal	Benelux	Roosendaal	1 631
Verlengde Morsestraat 25	Winterswijk	Benelux	Winterswijk	5 089
Krombraak 14-16	Oosterhout	Benelux	Oosterhout	8 508
Kraichgaublick 26, 34-38	Mosbach	Tyskland	Heilbronn	–
Skånevej 3	Aabenraa	Danmark	Aabenraa	5 568
Lillevangsvej 4A	Bornholm	Danmark	Bornholm	4 821
Bonusvej 2	Brande	Danmark	Brande	5 770
Nørrevænget 2	Brønderslev	Danmark	Brønderslev	4 521
Nørrevænget 11	Brønderslev	Danmark	Brønderslev	188
Silkeborgvej 140	Horsens	Danmark	Triangle Region	4 833
Silkeborgvej 142	Horsens	Danmark	Triangle Region	1 902
Silkeborgvej 142B	Horsens	Danmark	Triangle Region	–
Lollandsvej 2	Middelfart	Danmark	Triangle Region	4 463
Øverup Erhvervsvej 51A	Næstved	Danmark	Næstved	9 581
Banegårdsgade 27	Odder	Danmark	Odder	4 443
Banegårdsgade 27	Odder	Danmark	Odder	–
Næstvedvej 29B	Ringsted	Danmark	Ringsted	7 154
Stagehøj Tværvvej 13	Silkeborg	Danmark	Silkeborg	5 363
Åkærsvvej 2	Syddjurs	Danmark	Syddjurs	4 033
Åkærsvvej 3	Syddjurs	Danmark	Syddjurs	–
Totalt kvartal 4				178 316

Totalt förvärvat uthyrningsbar area
562 826

*) Innehas med tomträtt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsavyttringar januari-december 2025

Fastighet/adress	Kommun	Segment	Marknad	Uthyrningsbar area, kvm
Tavaratie 4	Björneborg	Finland	Björneborg	1 027
Rue de la Brasserie	Saint-Amand-Montrond	Frankrike	Saint-Amand-Montrond	–
Lieu-dit L'Arpent Ferré, 13 N19	Servon	Frankrike	Paris	483
Totalt kvartal 1				1 510
Teollisuustie 28 (698-9-9025-10)	Rovaniemi	Finland	Rovaniemi	1 287
Yrittäjätie 2 (743-5-24-8)	Seinäjäki	Finland	Seinäjäki	2 969
Peltolamminkatu 40 (837-323-5957-10)	Tammerfors	Finland	Tammerfors	536
Virkatie 8 A (92-52-101-24)	Vanda	Finland	Helsingfors	–
Totalt kvartal 2				4 792
Ratakatu 28 (444-15-360-1)	Lojo	Finland	Lojo	1 224
2 Route de Laigneville	Caufry	Frankrike	Caufry	9 600
ZA Porte Ouest, CD91	Pierrelaye	Frankrike	Paris	1 202
Totalt kvartal 3				12 026
Virkatie 8 A (92-52-101-25)	Vanda	Finland	Helsingfors	–
Virkatie 8 B (92-52-101-21)	Vanda	Finland	Helsingfors	–
Virkatie 10 (92-52-101-5)	Vanda	Finland	Helsingfors	–
111 Rue de la Quintinie	L'Isle-d'Espagnac	Frankrike	Angoulême	1 177
Zone industrielle de la Prairie, Rue de la Prairie**	Villebon-sur-Yvette	Frankrike	Paris	6 300
Totalt kvartal 4				7 477
Totalt avyttrad uthyrningsbar area				25 805

**) Innehas i ett delägarskap

Sverige

Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Kumla Hage 2	Kumla Gärdsväg 22	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	4 300	500	–	4 800	10 231
Kumla Hage 6	Segersbyvägen 3	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	1 000	400	–	1 400	4 571
Kumla Hage 7	Segersbyvägen 5	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	1 050	900	–	1 950	4 246
Kumla Hage 8	Segersbyvägen 5 A	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	911	–	–	911	3 591
Tumba 7:234	Gustav De Laval's väg 12-14	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	16 531	540	–	17 071	12 165
Tunaberg 4	Tunabergsvägen 1	Botkyrka	Stockholm	Handel	1 320	–	–	1 320	8 388
Tuna Äng 3	Tuna Gärdsväg 4	Botkyrka	Stockholm	Lager/Industri	7 650	1 896	–	9 546	21 182
Jordbromalm 3:1	Dåntorpsvägen 4-30	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	92 005	2 549	–	94 554	183 321
Jordbromalm 4:3	Lillsjövägen 7	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	47 329	4 106	–	51 435	100 456
Jordbromalm 6:10*	Rörvägen 7	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	4 690	1 328	–	6 018	17 000
Jordbromalm 6:13	Lagervägen 7	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	13 300	2 800	–	16 100	40 126
Jordbromalm 6:82	Rörvägen 9	Haninge	Stockholm	Obebyggd tomt	–	–	–	–	11 521
Söderbymalm 7:49	Hantverkarvägen 31	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	8 077	800	–	8 877	15 428
Täckeråker 2:227	Nynäsvägen 3A	Haninge	Stockholm	Lager/Industri	2 810	–	–	2 810	6 775
Ackumulatorn 1	Regulatorvägen 21	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	5 868	3 434	–	9 302	14 313
Cirkelsågen 1	Speditionsvägen 18	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	8 609	–	–	8 609	16 751
Heden 1	Mälärvägen 15	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	3 410	650	–	4 060	7 692
Heden 4	Lövbacksvägen 4-6	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	4 658	–	–	4 658	7 459
Klingan 3	Svarvarvägen 14 B	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	1 600	230	–	1 830	3 182
Kugghjulet 3	Lännavägen 62	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	5 191	206	–	5 397	22 422
Skiftnyckeln 2	Svarvarvägen 8 B	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	1 130	225	–	1 355	3 038
Slänten 17	G:a Södertäljevägen 125	Huddinge	Stockholm	Lager/Industri	3 284	1 094	–	4 378	4 906
Telegrafan 1	Kommunalvägen 27 B	Huddinge	Stockholm	Kontor	616	910	–	1 526	2 548
Jakobsberg 18:19	Värmevägen 5	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	8 263	7 302	–	15 565	12 577
Jakobsberg 22:14	Brantvägen 2	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	1 810	1 735	–	3 545	17 432
Sollentuna Härads- allmänning 1:34	Katrinedalsvägen 47 & 49	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	5 975	1 275	–	7 250	16 157
Veddesta 1:12	Saldovägen 11	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	2 000	452	–	2 452	4 075
Veddesta 1:27	Saldovägen 22	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	2 490	192	–	2 682	4 078
Veddesta 2:20	Kontovägen 1-5	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	10 246	2 129	100	12 475	37 238
Veddesta 2:37	Datavägen 7	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	2 390	550	50	2 990	8 387
Veddesta 2:42	Girovägen 3	Järfälla	Stockholm	Lager/Industri	3 942	440	–	4 382	5 385
Skarpnäs 12:9	Svarvarvägen 8	Nacka	Stockholm	Lager/Industri	2 360	200	–	2 560	5 656
Märsta 17:2	Maskingatan 8 A	Sigtuna	Stockholm	Bilhandel	3 621	–	–	3 621	6 628
Märsta 24:18	Turbingatan 2	Sigtuna	Stockholm	Lager/Industri	1 300	870	–	2 170	4 045
Rosersberg 11:105	Metallvägen 47	Sigtuna	Stockholm	Lager/Industri	6 345	855	–	7 200	17 113
Trosta 1:27	Trosta 187	Sigtuna	Stockholm	Lager/Industri	3 810	–	–	3 810	13 796
Elektrikern 2	Djupdalsvägen 27	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	2 150	507	–	2 657	4 000
Rankan 1	Sollentunaholmsvägen 13-15	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	8 640	540	–	9 180	19 918
Reglaget 2	Bergkällavägen 20	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	1 335	1 760	–	3 095	6 692
Reglaget 3	Bergkällavägen 22	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	1 547	–	–	1 547	4 438
Resan 1	Konsumentvägen 2	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	1 210	–	–	1 210	11 485
Romben 2	Staffans väg 2	Sollentuna	Stockholm	Kontor	6 930	5 910	–	12 840	18 120
Romben 3	Staffans väg 4	Sollentuna	Stockholm	Lager/Industri	11 767	5 525	–	17 292	42 439
Verkmästaren 4	Ekensbergsvägen 117	Solna	Stockholm	Lager/Industri	10 907	5 045	–	15 952	14 988
Dikesrenen 8*	Vretensborgsvägen 3	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	932	401	–	1 333	2 209
Domnarvet 16*	Fagerstagatan 7	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	3 955	555	–	4 510	3 626
Domnarvet 17*	Fagerstagatan 5	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 031	655	–	6 686	5 537
Domnarvet 34*	Garpenbergsgatan 3	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 460	560	–	2 020	5 609
Domnarvet 40*	Gunnebogatan 34	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 048	532	–	2 580	1 776
Elektra 11	Västberga Allé 38-40, 50	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	10 658	3 347	–	14 005	19 728
Fabrikören 9*	Konsumentvägen 9-11	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	3 111	955	–	4 066	5 195
Finspång 4*	Finspångsgatan 55	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 435	305	–	2 740	2 816
Finspång 6*	Finspångsgatan 49-51	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 989	1 380	–	8 369	9 628
Flyghallen 1*	Flygfältsgatan 15	Stockholm	Stockholm	Kontor	741	2 320	–	3 061	3 210
Gjutmästaren 8	Bryggerivägen 5-13	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	14 783	4 573	–	19 356	25 225
Grossisten 1*	Grossistvägen 7	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 460	454	–	1 914	3 330

*) Innehas med tomträtt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Hangaren 1*	Flygfältsgatan 1-11	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 842	4 037	–	10 879	10 762
Hangaren 3*	Postflygsgatan 2-12	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 465	1 150	–	3 615	4 212
Horndal 1*	Fagerstagatan 29	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	7 055	1 270	–	8 325	9 088
Hällsättra 2*	Stensättravägen 3	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	8 253	2 987	–	11 240	9 553
Induktorn 15	Ranhammarsvägen 6	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	392	60	–	452	955
Induktorn 24	Ranhammarsvägen 12-14	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 961	4 657	–	11 618	17 000
Induktorn 35*	Ranhammarsvägen 10	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	3 610	–	–	3 610	5 145
Kolsva 1*	Fagerstagatan 26	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	4 800	365	–	5 165	8 750
Konsumenten 1*	Konsumentvägen 4, 8	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	6 115	1 788	–	7 903	16 245
Landningsbanan 21*	Flygfältsgatan 2C	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	350	300	–	650	428
Leverantören 1	Varuvägen 32	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 900	400	–	2 300	3 791
Miklaholt 1*	Haukadalsgatan 12	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 362	1 055	–	3 417	4 341
Miklaholt 2*	Haukadalsgatan 10	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	876	1 046	–	1 922	3 058
Miklaholt 3	Haukadalsgatan 2-8	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 880	2 711	–	5 591	7 180
Murmästare-Ämbetet 1*	Murmästarvägen 21-45	Stockholm	Stockholm	Bilhandel	11 363	972	–	12 335	22 659
Murmästare-Ämbetet 2*	Murmästarvägen 17-19	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	7 405	640	–	8 045	13 067
Murmästare-Ämbetet 3*	Murmästarvägen 1	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	8 761	1 410	–	10 171	13 634
Mörtö 6*	Fryksdalsbacken 20	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 506	1 090	–	2 596	3 185
Nyodlaren 2*	Götlandagatan 34-36	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 038	1 172	–	2 210	2 803
Panncentralen 1*	Partihandlarvägen 50-52	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	10 711	2 314	–	13 025	12 251
Råfilmen 1*	Harpundsvägen 181	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	1 167	200	–	1 367	2 765
Sillö 3*	Edsvallabacken 20-24	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	5 853	1 146	–	6 999	11 878
Skultuna 3*	Finspångsgatan 44	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	9 568	3 309	–	12 877	18 200
Solkraften 12*	Solkraftsvägen 33	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	670	650	–	1 320	703
Solkraften 13*	Solkraftsvägen 35	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	495	835	–	1 330	703
Stensättra 16*	Stensättravägen 2-4	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	9 725	1 780	–	11 505	19 052
Säteritaket 1*	Maltesholmsvägen 88	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	938	1 532	–	2 470	4 633
Tillverkaren 1	Grossistvägen 1-5	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	2 675	–	–	2 675	4 541
Varubilen 1*	Konsumentvägen 13-17	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	7 917	1 835	–	9 752	14 212
Vitå 1	Torshamnsgatan 10	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	9 859	–	–	9 859	11 858
Vitå 2	Viderögatan 3-5	Stockholm	Stockholm	Lager/Industri	5 725	3 296	–	9 021	11 508
Måttbandet 8	Måttbandsvägen 5	Täby	Stockholm	Lager/Industri	1 938	–	–	1 938	6 079
Räknestickan 2	Tillverkarvägen 4	Täby	Stockholm	Bilhandel	650	–	–	650	2 188
Stolen 1	Gribbylundsvägen 2	Täby	Stockholm	Lager/Industri	1 534	1 317	–	2 851	6 800
Njursta 1:23	Saturnusvägen 2	Upplands Väsby	Stockholm	Lager/Industri	6 850	750	–	7 600	14 752
Librobäck 4:23	Börjegatan 77 B-C	Uppsala	Uppsala	Lager/Industri	13 897	1 260	–	15 157	143 111
Runö 7:73	N/A	Österåker	Stockholm	Handel	1 035	–	–	1 035	7 594
Runö 7:74	Sågvägen 26	Österåker	Stockholm	Handel	1 987	–	–	1 987	5 914
Totalt Stockholm					567 108	121 226	150	688 484	1 338 446

*) Innehas med tomträtt

Övriga Sverige

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Markarea (kvm)	
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Mörten 17	Bruksgatan 7 C	Eslöv	Eslöv	Lager/Industri	7 640	–	–	7 640	17 439
Geväret 1	N/A	Falköping	Falköping	Obebyggd tomt	–	–	–	–	9 486
Värjan 2	Mossvägen 16	Falköping	Falköping	Lager/Industri	6 115	–	–	6 115	12 202
Arendal 1:10	Synnerödsvägen 7	Göteborg	Göteborg	Lager/Industri	3 381	1 115	–	4 496	10 456
Högsbo 34:18*	J A Wettergrens Gata 10	Göteborg	Göteborg	Lager/Industri	2 914	2 420	–	5 334	11 731
Bronsen 1	Koppargatan 20	Helsingborg	Helsingborg	Lager/Industri	4 289	–	–	4 289	15 019
Bronsen 4	Koppargatan 14	Helsingborg	Helsingborg	Övrigt	–	–	426	426	1 778
Bronsen 5	Koppargatan 16	Helsingborg	Helsingborg	Övrigt	–	–	354	354	1 430
Bronsen 6	Koppargatan 18	Helsingborg	Helsingborg	Övrigt	–	–	426	426	1 412
Bronsen 7	N/A	Helsingborg	Helsingborg	Övrigt	–	–	–	–	5 101
Plankan 2	Brännerigatan 2	Höganäs	Höganäs	Lager/Industri	7 187	–	–	7 187	15 571
Kristianstad 3:35	Björkhemsvägen 12	Kristianstad	Kristianstad	Lager/Industri	8 737	–	–	8 737	34 000
Grepén 9	Skogvaktarevägen 11	Lidköping	Lidköping	Lager/Industri	1 200	–	–	1 200	6 302
Grepén 12	Skogvaktarevägen 15	Lidköping	Lidköping	Obebyggd tomt	–	–	–	–	5 470
Grepén 14	Skogvaktarevägen 17	Lidköping	Lidköping	Lager/Industri	5 754	–	–	5 754	8 184
Inteckningen 5	Magistratsvägen 16-18	Lund	Lund	Lager/Industri	12 924	7 506	3 359	23 789	39 809
Stockholmsledet 12	Emdalavägen 3	Lund	Lund	Lager/Industri	5 438	380	–	5 818	20 538
Bredablick 4*	Sallerupsvägen 34	Malmö	Malmö	Lager/Industri	17 795	–	–	17 795	26 547
Båtyxan 5*	Järnyxegatan 15-17	Malmö	Malmö	Lager/Industri	4 580	857	–	5 437	9 779
Båtyxan 6*	Stenyxegatan 1	Malmö	Malmö	Lager/Industri	10 928	3 463	–	14 391	19 052
Vevaxeln 4	Vevaxelgatan 2	Malmö	Malmö	Lager/Industri	1 080	1 758	–	2 838	11 212
Anden 1	Långgatan 80	Mellerud	Mellerud	Obebyggd tomt	–	–	–	–	2 540
Lommen 6	Långgatan 76	Mellerud	Mellerud	Lager/Industri	7 265	–	–	7 265	12 399
Pollaren 1	Barlastgatan 10	Norrköping	Norrköping	Lager/Industri	40 730	–	–	40 730	65 332
Pollaren 2	Färjegatan 20	Norrköping	Norrköping	Lager/Industri	7 700	–	–	7 700	24 994
Kamaxeln 6*	Batterivägen 11	Skövde	Skövde	Lager/Industri	1 267	1 013	–	2 280	6 601
Borggård 1:344	Industrivägen 4	Staffanstorps	Malmö	Lager/Industri	8 976	324	–	9 300	70 420
Trävaran 1	Tommarpsvägen 116	Trelleborg	Trelleborg	Lager/Industri	11 199	–	–	11 199	33 916
Ratten 6	Kardanvägen 28	Trollhättan	Trollhättan	Lager/Industri	1 161	1 481	–	2 642	7 164
Gräsanden 7	Skaragatan 11-13	Vara	Vara	Lager/Industri	6 946	1 801	–	8 747	17 633
Nedervara 3:4	Gamla Tegelbruket	Vara	Vara	Lager/Industri	10 220	–	–	10 220	24 818
Bockaberg 2:2	Solbergavägen 44	Vetlanda	Vetlanda	Lager/Industri	16 720	2 807	–	19 527	74 485
Snickaren 3	Snickarvägen 4	Vetlanda	Vetlanda	Lager/Industri	11 430	1 570	–	13 000	57 987
Snäppan 5	Drottning Kristinas väg 6	Åmål	Åmål	Lager/Industri	4 190	–	–	4 190	14 766
Totalt övriga Sverige					227 766	26 495	4 565	258 826	695 574
Totalt Sverige					794 874	147 721	4 715	947 310	2 034 020

*) Innehas med tomträtt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Finland

Helsingfors

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Karaportti 8 (49-54-185-1)	Karaportti 8	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	10 561	5 552	–	16 113	49 814
Kiilaniityntie 1 (49-82-3-5)	Kiilaniityntie 1	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	2 483	747	–	3 230	12 765
Koskelontie 27 A (49-82-2-7)	Koskelontie 27 A	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	4 055	1 208	–	5 263	11 336
Luomannotko 5 (49-22-6-5)	Luomannotko 5	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	1 497	163	–	1 660	5 000
Mänkemiehentie 4 (49-43-14-6)	Mänkemiehentie 4	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	16 623	2 122	–	18 745	28 515
Nimismiehenpelto 4 A (49-47-2-6)	Nimismiehenpelto 4 A	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	1 150	–	–	1 150	4 305
Nimismiehenpelto 4 B (49-47-2-7)	Nimismiehenpelto 4 B	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	2 430	380	–	2 810	5 804
Nimismiehenpelto 6 (49-47-2-5)	Nimismiehenpelto 6	Esbo	Helsingfors	Handel	1 659	267	6 840	8 766	18 466
Olarinluoma 8 (49-22-3-4)	Olarinluoma 8	Esbo	Helsingfors	Bilhandel	5 984	–	–	5 984	10 681
Pieni Teollisuuskatu 9 (49-81-12-1)	Pieni Teollisuuskatu 9	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	4 613	–	–	4 613	9 699
Tillinmäentie 1 (49-42-11-5)	Tillinmäentie 1	Esbo	Helsingfors	Lager/Industri	9 325	3 325	–	12 650	21 103
Hernepellontie 11 (91-36-66-1-L1)*	Hernepellontie 11	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	560	440	–	1 000	1 797
Hyttitie 8 (91-38-172-4)	Hyttitie 8	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	2 323	471	–	2 794	4 718
Linnanpajantie 26 (91-47-262-5-L1)*	Linnanpajantie 26	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	1 897	275	–	2 172	4 387
Lyhtytie 7 (91-40-153-22)*	Lyhtytie 7	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	581	252	–	833	1 428
Malminkaari 12 (91-38-94-29)	Malminkaari 12	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	19 109	–	–	19 109	25 697
Muonamiehentie 12 (91-46-130-26)*	Muonamiehentie 12	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	2 295	–	–	2 295	3 029
Muonamiehentie 14 (91-46-130-27)*	Muonamiehentie 14	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	1 000	400	–	1 400	1 867
Puusepätkatu 2 (91-43-59-5)*	Puusepätkatu 2	Helsingfors	Helsingfors	Bilhandel	7 460	400	–	7 860	5 433
Ristipellontie 16 (91-32-39-3)	Ristipellontie 16	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	2 199	2 146	–	4 345	8 021
Ristipellontie 17 (91-32-36-6)	Ristipellontie 17	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	2 128	565	–	2 693	2 922
Ruosilantie 1 (91-32-41-3)	Ruosilantie 1	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	5 342	1 941	–	7 283	8 264
Ruosilantie 14 (91-32-42-10)	Ruosilantie 14	Helsingfors	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	354
Ruosilantie 14 (91-32-42-12)	Ruosilantie 14	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	14 178	5 113	–	19 291	29 700
Ruosilantie 16 (91-32-42-19)	Ruosilantie 16	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	27 292	10 605	–	37 897	36 283
Ruosilantie 18 (91-32-42-18)	Ruosilantie 18	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	5 486	2 319	–	7 805	16 528
Teerikukonkuja 5 (91-38-93-19)*	Teerikukonkuja 5	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	4 224	–	–	4 224	8 777
Turvekuja 1 (91-38-94-30)	Turvekuja 1	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	7 431	–	–	7 431	9 425
Turvekuja 7 (91-38-94-17)*	Turvekuja 7	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	1 406	–	–	1 406	2 728
Turvekuja 8 (91-38-94-25)*	Turvekuja 8	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	3 822	–	–	3 822	4 809
Valokaari 8 (91-40-149-9)	Valokaari 8	Helsingfors	Helsingfors	Lager/Industri	9 298	1 465	–	10 763	22 103
Sementtikuja 3 (245-9-336-54)	Sementtikuja 3	Kervo	Helsingfors	Lager/Industri	1 183	–	–	1 183	7 980
Högberginhaara 9 (858-411-5-212)	Högberginhaara 9	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	4 545	540	–	5 085	12 105
Pakkasraitti 4 A (858-411-1-172)	Pakkasraitti 4	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	1 286	–	–	1 286	9 025
Pakkasraitti 4 B (858-411-1-150)	Pakkasraitti 4	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	1 631	504	–	2 135	7 162
Pakkasraitti 14 (858-411-1-149)	Pakkasraitti 14	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	4 447	702	–	5 149	13 341
Palkkiitie 3 (858-401-3-354)	Palkkiitie 3	Tusby	Helsingfors	Lager/Industri	12 313	1 450	–	13 763	82 260
Palkkiitie 3 (858-401-3-355)	Palkkiitie 3	Tusby	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	4 364
Ansatie 3 (92-40-500-2)	Ansatie 3	Vanda	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	221
Ansatie 3 (92-40-500-7)	Ansatie 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	9 421	2 427	–	11 848	29 276
Ansatie 4 (92-40-502-2)	Ansatie 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	20 775	2 254	–	23 029	45 976
Ansatie 5 (92-40-500-9)	Ansatie 5	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	11 384	2 767	–	14 151	38 536
Hakamäenkuja 4-6 (92-68-106-5)	Hakamäenkuja 4-6	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 325	391	–	2 716	3 918
Hakamäenkuja 8 (92-68-106-3)	Hakamäenkuja 8	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	552	549	590	1 691	1 966
Hakamäenkuja 10 (92-68-106-4)	Hakamäenkuja 10	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	796	300	–	1 096	1 966
Hakkilankaari 4 (92-66-201-2)	Hakkilankaari 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 261	–	–	3 261	31 913
Juhanilantie 1 (92-41-102-2)	Juhanilantie 1	Vanda	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	1 913
Juhanilantie 1 (92-41-102-8)	Juhanilantie 1	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 541	610	–	2 151	5 705
Juhanilantie 3 (92-41-102-3)	Juhanilantie 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 152	793	–	1 945	5 024
Juhanilantie 4 (92-41-103-5)	Juhanilantie 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 259	937	–	6 196	13 125
Juurakkotie 3 (92-68-13-11)	Juurakkotie 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	4 762	1 812	–	6 574	18 511
Juurakkotie 5 (92-68-13-10)	Juurakkotie 5	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 119	2 660	–	7 779	21 744
Kiitoradantie 14 (92-52-253-1)	Kiitoradantie 14	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 653	894	–	4 547	8 167
Klinkkerikaari 2 (92-26-114-13)	Klinkkerikaari 2	Vanda	Helsingfors	Bilhandel	6 286	–	–	6 286	17 321
Koivuhaankuja 1 (92-68-200-1)	Koivuhaankuja 1	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 637	1 122	–	2 759	4 926
Koivuvaarankuja 2 (92-12-202-1)	Koivuvaarankuja 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	19 413	10 112	–	29 525	52 875
Kärkikuja 2 (92-41-109-7)	Kärkikuja 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 572	1 136	–	4 708	24 031

*) Innehas med tomträtt

Helsingfors

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Lumijälki 2 (092-040-0504-0001)	Lumijälki 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	8 788	1 339	–	10 127	23 563
Martinkyläntie 9 A (92-17-113-4)	Martinkyläntie 9 A	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	41 412	11 394	–	52 806	88 900
Niittytie 13 (92-68-11-9)	Niittytie 13	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 355	1 327	–	3 682	6 293
Niittyvillankuja 2 (92-68-10-23)	Niittyvillankuja 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 209	872	–	6 081	13 546
Nuolitie 20 (92-41-266-1)	Nuolitie 20	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	7 641	642	–	8 283	25 417
Pavintie 3 (92-96-101-4)	Pavintie 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	16 234	1 871	–	18 105	37 554
Pavintie 7 (92-96-101-7)	Pavintie 7	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	5 540	–	–	5 540	11 000
Porraskuja 1 (92-41-102-4)	Porraskuja 1	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	543	265	–	808	2 218
Porraskuja 3 (92-41-102-5)	Porraskuja 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	734	285	–	1 019	2 703
Porttisuontie 9 (92-64-0004-0003)	Porttisuontie 9	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	3 860	610	–	4 470	8 724
Sanomatie 3 (92-17-113-3)	Sanomatie 3	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 854	474	–	3 328	5 416
Sarkatie 2 (92-14-203-2)	Sarkatie 2	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 063	816	–	1 879	2 710
Sähkötie 8 (92-50-1-13)	Sähkötie 8	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	6 251	730	–	6 981	13 439
Sähkötie 10 (92-50-1-15)	Sähkötie 10	Vanda	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	9 660
Taivaltie 4 (92-16-119-4)	Taivaltie 4	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 964	1 075	–	4 039	4 543
Tiilitie 7 (92-26-118-8)	Tiilitie 7	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	1 147	–	–	1 147	4 660
Tiilitie 9 (92-26-118-16)	Tiilitie 9	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	4 469	588	–	5 057	11 481
Tiilitie 11 (92-26-118-15)	Tiilitie 11	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	4 029	329	–	4 358	8 735
Tikkurilantie 5 (92-66-22-1)	Tikkurilantie 5	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	57 367	4 930	–	62 297	89 051
Tikkurilantie 146 (92-41-252-3)	Tikkurilantie 146	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	8 090	2 663	–	10 753	19 361
Trukkikuja 1 (92-75-200-3)	Trukkikuja 1	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	2 767	1 610	–	4 377	22 045
Tulkintie 29 (92-40-503-2)	Tulkintie 29	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	13 855	3 753	–	17 608	63 392
Vantaanlaaksontie 6 (92-16-114-8)	Vantaanlaaksontie 6	Vanda	Helsingfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	10 239
Vantaanlaaksontie 6 A (92-16-114-9)	Vantaanlaaksontie 6 A	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	6 140	2 488	–	8 628	22 312
Vantaanlaaksontie 6 C (92-16-114-11)	Vantaanlaaksontie 6 C	Vanda	Helsingfors	Bilhandel	3 905	1 275	–	5 180	17 477
Virkatie 7 (92-52-105-1)	Virkatie 7	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	10 803	100	–	10 903	33 224
Väinö Tannerin tie 1 A (92-51-200-12)	Väinö Tannerin tie 1 A	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	–	–	8 685	8 685	8 182
Väinö Tannerin tie 1 B (92-51-200-13)	Väinö Tannerin tie 1 B	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	20 654	–	–	20 654	34 933
Väinö Tannerin tie 1 C (92-51-200-14)	Väinö Tannerin tie 1 C	Vanda	Helsingfors	Lager/Industri	30 054	–	–	30 054	48 650
Totalt Helsingfors					573 452	111 552	16 115	701 119	1 488 537

Övriga Finland

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Autokeskusentie 12-20 (604-408-4-716)	Autokeskusentie 12-20	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	19 746	1 657	–	21 403	65 620
Haikanvuori 10 (604-408-0004-0711)	Haikanvuori 10	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	2 246	–	–	2 246	10 325
Jasperintie 273 (604-418-1-556)	Jasperintie 273	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	5 733	1 147	–	6 880	19 450
Jasperintie 310 (604-418-1-567)	Jasperintie 310	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	6 063	1 796	–	7 859	20 630
Jasperintie 334 (604-418-1-578)	Jasperintie 334	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	3 311	981	–	4 292	25 550
Lasikaari 1 (604-419-3-242)*	Lasikaari 1	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	4 953	686	–	5 639	48 910
Muuraintie 3 (604-402-1-772)	Muuraintie 3	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	3 044	690	–	3 734	11 292
Ruutanakorventie 2 (604-30-3008-15)	Ruutanakorventie 2	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 906	295	–	2 201	9 691
Ruutanakorventie 4 (604-30-3008-16)	Ruutanakorventie 4	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	2 000	540	–	2 540	10 686
Turkkirata 23-25 (604-418-1-539)	Turkkirata 23-25	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 633	–	–	1 633	5 375
Vesalantie 14 (604-418-1-551)	Vesalantie 14	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 452	–	–	1 452	3 685
Vesalantie 15 (604-406-1-15)	Vesalantie 15	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 736	–	–	1 736	24 520
Vesalantie 16 (604-418-1-566)	Vesalantie 16	Birkala	Tammerfors	Lager/Industri	1 466	840	–	2 306	12 503
Harkkotie 6 (179-401-18-187)	Harkkotie 6	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	655	–	–	655	2 000
Heinämäentie 8 (179-47-60-17)	Heinämäentie 8	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 217	–	–	1 217	5 703
Kankitie 3 (179-19-9-14)	Kankitie 3	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	5 368	531	–	5 899	16 660
Kuormaajantie 15 (179-19-12-16)	Kuormaajantie 15	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 784	–	–	1 784	5 502
Kuormaajantie 26 (179-19-100-3)	Kuormaajantie 26	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	4 310	1 077	–	5 387	39 260
Kuormaajantie 51 (179-48-2-3)	Kuormaajantie 51	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	3 040	–	–	3 040	7 401
Metsäraivio 2 (179-26-77-11)*	Metsäraivio 2	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 123	–	–	1 123	5 602
Onkapannu 3 (179-6-112-65)	Onkapannu 3	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	2 483	630	–	3 113	16 329
Onkapannu 4 B (179-6-112-51)	Onkapannu 4 B	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 601	548	–	2 149	12 095

*) Innehas med tomträtt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Övriga Finland

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Onkapannu 6 (179-6-112-62)	Onkapannu 6	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 184	–	–	1 184	2 647
Onkapannu 8 (179-6-112-63)	Onkapannu 8	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	995	–	–	995	7 069
Palokärjentie 7 (179-48-1-15)	Palokärjentie 7	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	902	19	–	921	4 043
Puulaakintie 8 (179-19-67-4-L1)*	Puulaakintie 8	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	1 417	30	–	1 447	11 774
Salvesenintie 6 (179-401-87-96)	Salvesenintie 6	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	9 255	4 382	–	13 637	57 000
Salvesenintie 6 (179-401-128-1)	Salvesenintie 6	Jyväskylä	Jyväskylä	Obebyggd tomt	–	–	–	–	2 249
Savelankatu 5 (179-6-112-52)	Savelankatu 5	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	4 607	–	–	4 607	11 584
Savelankatu 7 (179-6-112-45)	Savelankatu 7	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	2 067	–	–	2 067	10 325
Valmetintie 11 (179-401-87-126)	Valmetintie 11	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	4 742	–	–	4 742	18 097
Yritystie 1 (179-19-69-9)	Yritystie 1	Jyväskylä	Jyväskylä	Lager/Industri	10 820	–	–	10 820	32 446
Merisarantie 5 (244-401-6-121)	Merisarantie 5	Kempele	Uleåborg	Lager/Industri	1 473	–	–	1 473	10 431
Vihikari 10 (244-401-219-2)	Vihikari 10	Kempele	Uleåborg	Lager/Industri	13 126	5 132	–	18 258	127 140
Ahtonkaari 3 (423-428-66-1)	Ahtonkaari 3	Lundo	Åbo	Lager/Industri	2 100	–	–	2 100	20 020
Avantintie 20 (423-455-1-502)	Avantintie 20	Lundo	Åbo	Lager/Industri	5 600	–	–	5 600	34 880
Vakiotie 9 (423-428-4-282)	Vakiotie 9	Lundo	Åbo	Lager/Industri	2 170	308	–	2 478	8 479
Punasillantie 5 (500-402-5-5)	Punasillantie 5	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	1 400	–	–	1 400	5 747
Punasillantie 15 (500-402-6-384)	Punasillantie 15	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	4 300	–	–	4 300	18 570
Punasillantie 29 (500-402-6-410)	Punasillantie 29	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	354	–	–	354	2 480
Punasillantie 31 (500-402-6-411)	Punasillantie 31	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	1 050	–	–	1 050	3 418
Punasillantie 33 A (500-402-6-414)	Punasillantie 33 A	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	1 250	80	–	1 330	5 173
Punasillantie 33 B (500-402-6-7)	Punasillantie 33 B	Muurame	Jyväskylä	Lager/Industri	1 226	–	–	1 226	3 369
Kolmenkulmantie 8 (536-16-28-6)	Kolmenkulmantie 8	Nokia	Tammerfors	Lager/Industri	1 350	–	–	1 350	3 460
Kuninkaanväylä 35 A-D (680-5-553-1)	Kuninkaanväylä 35 A-D	Reso	Åbo	Lager/Industri	5 122	196	–	5 318	20 232
Soininkatu 1 (680-6-6040-21)	Soininkatu 1	Reso	Åbo	Lager/Industri	537	–	–	537	2 000
Ahertajankatu 2 (837-65-7065-1)	Ahertajankatu 2	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	1 908	–	–	1 908	28 531
Hautalankatu 19 (837-37-5817-2)	Hautalankatu 19	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	2 618	200	–	2 818	7 373
Hautalankatu 19-20 (837-37-5819-3-M502)	Hautalankatu 19-20	Tammerfors	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	101
Hautalankatu 19-20 (837-584-5-35-M501)	Hautalankatu 19-20	Tammerfors	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	4 335
Hautalankatu 19-20 (837-584-5-37-M501)	Hautalankatu 19-20	Tammerfors	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	12 469
Hautalankatu 20 (837-37-5818-1)	Hautalankatu 20	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	2 391	878	–	3 269	8 743
Hautalankatu 31 (837-37-5819-2)	Hautalankatu 31	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	1 650	660	–	2 310	7 270
Joentaustankatu 3 (837-230-3555-9)	Joentaustankatu 3	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	4 253	422	–	4 675	44 476
Nuutisarankatu 19 (837-302-785-17)	Nuutisarankatu 19	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	4 044	–	–	4 044	20 973
Patamäenkatu 7 (837-302-781-17)	Patamäenkatu 7	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	16 486	8 772	–	25 258	72 787
Ruskontie 55 (837-075-6221-0013)	Ruskontie 55	Tammerfors	Tammerfors	Kontor	6 126	10 928	–	17 054	52 675
Ruskontie 55 (837-075-6221-0015)*	Ruskontie 55	Tammerfors	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	51 664
Ruskontie 55 (837-075-6221-0018)*	Ruskontie 55	Tammerfors	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	6 261
Tuotekatu 3 (837-330-6123-11)*	Tuotekatu 3	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	10 047	639	–	10 686	30 539
Turvesuonkatu 14 (837-263-2472-5)	Turvesuonkatu 14	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	433	–	–	433	3 611
Uurastajankatu 3 (837-48-5932-18)*	Uurastajankatu 3	Tammerfors	Tammerfors	Lager/Industri	9 015	1 886	–	10 901	69 548
Gneissitie 5 (564-64-22-9)*	Gneissitie 5	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	2 520	–	–	2 520	8 805
Graniittitie 2 (564-64-22-8)*	Graniittitie 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	1 346	–	–	1 346	8 540
Graniittitie 7 (564-64-22-4)*	Graniittitie 7	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	1 622	–	–	1 622	7 213
Hallitie 2 (564-409-47-159)	Hallitie 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 578	–	–	3 578	19 945
Jääsalontie 17 (564-9-31-1)	Jääsalontie 17	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	2 619	2 217	–	4 836	25 947
Kaapelitie 4 (564-84-8-6)	Kaapelitie 4	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	26 189	41 400	–	67 589	100 000
Kaapelitie 4 (564-84-23-5)	Kaapelitie 4	Uleåborg	Uleåborg	Obebyggd tomt	–	–	–	–	18 539
Kempeleentie 9 (564-9-21-1)	Kempeleentie 9	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 110	700	–	3 810	7 875
Louhimontie 5 (564-83-42-1)*	Louhimontie 5	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	2 989	–	–	2 989	11 023
Lumijoentie 2 (564-9-23-40)	Lumijoentie 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 389	–	–	3 389	9 756
Lumijoentie 2 (564-9-23-41)*	Lumijoentie 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 389	–	–	3 389	15 678
Mittarikuja 5 (564-84-8-5)*	Mittarikuja 5	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	6 900	300	–	7 200	35 253
Moreenikuja 2 (564-83-32-13)	Moreenikuja 2	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	7 860	105	–	7 965	41 743
Nuottasaarentie 4 (564-9-27-9)	Nuottasaarentie 4	Uleåborg	Uleåborg	Handel	2 586	–	–	2 586	5 893
Oritkarintie 1 B (564-10-5-10)*	Oritkarintie 1 B	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	1 395	–	–	1 395	23 862
Ulappatie 6 (564-10-17-1)*	Ulappatie 6	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	2 910	–	–	2 910	30 563
Äimäkuja 2 (564-10-2-22)	Äimäkuja 2	Uleåborg	Uleåborg	Bilhandel	12 157	–	–	12 157	31 320
Äimäkuja 3 (564-10-20-2)	Äimäkuja 3	Uleåborg	Uleåborg	Bilhandel	3 700	–	–	3 700	13 042
Äimätie 1 (564-10-9-4)	Äimätie 1	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	3 741	–	–	3 741	36 434
Äimätie 5 (564-10-9-1-L1)*	Äimätie 5	Uleåborg	Uleåborg	Lager/Industri	2 669	–	–	2 669	13 437
Metsälehmüksentie 6 (179-72-19-3)	Metsälehmüksentie 6	Vaajakoski	Jyväskylä	Lager/Industri	12 514	1 410	–	13 924	87 000
Teollisuustie 11 (980-428-39-8)	Teollisuustie 11	Ylöjärvi	Tammerfors	Lager/Industri	4 700	397	–	5 097	12 135

*) Innehas med tomträtt

Övriga Finland

Universitetsstäder i Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Vanha Vaasantie 3 (980-428-17-40)	Vanha Vaasantie 3	Ylöjärvi	Tammerfors	Lager/Industri	4 633	672	–	5 305	22 000
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-3)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	2 000
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-4)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	2 000
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-9)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	1 870
Vanha Vaasantie 13 (980-428-17-10)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Obebyggd tomt	–	–	–	–	3 595
Vanha Vaasantie 13 (980-428-18-16)	Vanha Vaasantie 13	Ylöjärvi	Tammerfors	Lager/Industri	6 872	2 083	–	8 955	33 780
Kuormakatu 17 (853-480-2-7)*	Kuormakatu 17	Åbo	Åbo	Obebyggd tomt	–	–	–	–	17 819
Kuormakatu 17 (853-92-30-1-L1)*	Kuormakatu 17	Åbo	Åbo	Lager/Industri	3 981	2 765	–	6 746	30 100
Paakarlantie 3 (853-66-3-15)	Paakarlantie 3	Åbo	Åbo	Lager/Industri	25 668	1 603	–	27 271	95 384
Postikatu 3 (853-74-81-5)	Postikatu 3	Åbo	Åbo	Lager/Industri	10 876	3 204	–	14 080	55 192
Rydöntie 7 (853-88-4-3)	Rydöntie 7	Åbo	Åbo	Lager/Industri	4 170	200	–	4 370	12 066
Uhrilähteenkatu 8 (853-74-81-6)	Uhrilähteenkatu 8	Åbo	Åbo	Lager/Industri	2 816	387	–	3 203	14 753
Urusvuorenkatu 3 (853-088-0003-0004)	Urusvuorenkatu 3	Åbo	Åbo	Lager/Industri	5 087	624	–	5 711	15 528
Vahdontie 30 (853-085-0094-0001)	Vahdontie 30	Åbo	Åbo	Bilhandel	7 098	–	–	7 098	14 541
Totalt universitetsstäder i Finland					395 972	104 017	–	499 989	2 107 409

Övriga Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Rekolankulma 4 (10-16-3-11)	Rekolankulma 4	Alavo	Alavo	Lager/Industri	494	–	–	494	17 584
Korjaamonkatu 1 (609-33-5-3)	Korjaamonkatu 1	Björneborg	Björneborg	Lager/Industri	2 620	–	–	2 620	21 041
Kruuti-Jussintie 3 (609-30-2-1)	Kruuti-Jussintie 3	Björneborg	Björneborg	Lager/Industri	1 060	–	–	1 060	15 000
Lounatuulentie 10 (609-53-62-2)*	Lounatuulentie 10	Björneborg	Björneborg	Lager/Industri	1 470	–	–	1 470	9 601
Raja-Hiltantie 8 (609-30-4-1)	Raja-Hiltantie 8	Björneborg	Björneborg	Lager/Industri	1 278	435	–	1 713	12 000
Alkrogintie 2 (638-414-1-287-L1)*	Alkrogintie 2	Borgå	Borgå	Lager/Industri	396	–	–	396	3 597
Västanbyntie 4 (710-13-108-1)	Västanbyntie 4	Ekenäs	Ekenäs	Lager/Industri	796	–	–	796	24 413
Koikkurintie 2 (61-6-165-7)	Koikkurintie 2	Forssa	Forssa	Lager/Industri	1 230	322	–	1 552	15 002
Murrontie 3 (61-15-277-12)	Murrontie 3	Forssa	Forssa	Lager/Industri	13 088	1 654	–	14 742	78 897
Murrontie 3 (61-15-277-15)	Murrontie 3	Forssa	Forssa	Lager/Industri	13 088	–	–	13 088	77 787
Murrontie 3 (61-15-732-2)	Murrontie 3	Forssa	Forssa	Lager/Industri	–	3 226	–	3 226	31 407
Rajakatu 22 (69-401-6-427)	Rajakatu 22	Haapajärvi	Haapajärvi	Lager/Industri	519	–	–	519	17 280
Tarmonie 2-4 (98-435-7-153)	Tarmonie 2-4	Hollola	Hollola	Lager/Industri	2 780	305	–	3 085	6 600
Tarmonie 2-4 (98-435-7-386)	Tarmonie 2-4	Hollola	Hollola	Lager/Industri	2 780	305	–	3 085	4 140
Tarmonie 2-4 (98-435-7-387)	Tarmonie 2-4	Hollola	Hollola	Obebyggd tomt	–	–	–	–	235
Tarmonie 2-4 (98-435-7-400)	Tarmonie 2-4	Hollola	Hollola	Lager/Industri	6 917	1 323	–	8 240	23 140
Hakakalliontie 7 (106-24-2307-2)	Hakakalliontie 7	Hyvinge	Hyvinge	Lager/Industri	895	783	–	1 678	12 495
Koneenkatu 8 (106-7-606-16)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Kontor	–	1 203	–	1 203	8 831
Koneenkatu 8 (106-7-606-25)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Kontor	6 369	–	–	6 369	35 569
Koneenkatu 8 (106-7-606-26)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Kontor	1 750	–	–	1 750	5 534
Koneenkatu 8 (106-7-606-27)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Kontor	10 529	13 027	–	23 556	69 325
Koneenkatu 8 (106-7-606-28)	Koneenkatu 8	Hyvinge	Hyvinge	Kontor	29 068	–	–	29 068	52 825
Kolisevantie 21 (224-3-38-1)	Kolisevantie 21	Högfors	Högfors	Lager/Industri	240	–	–	240	8 618
Kaivontekijänkatu 4 (143-9-6-5)	Kaivontekijänkatu 4	Ikalis	Ikalis	Lager/Industri	571	–	–	571	12 040
Varikonkatu 5 (598-12-9-9)	Varikonkatu 5	Jakobstad	Jakobstad	Lager/Industri	990	–	–	990	15 230
Viemannintie 1 (174-401-14-122)	Viemannintie 1	Juankoski	Juankoski	Lager/Industri	551	–	–	551	14 070
Kettukalliontie 27 (205-5-164-9-L2)*	Kettukalliontie 27	Kajana	Kajana	Lager/Industri	597	–	–	597	3 310
Varistie 8 (205-8-16-8)	Varistie 8	Kajana	Kajana	Lager/Industri	990	–	–	990	13 914
Tampionkatu 12 (214-13-902-5)	Tampionkatu 12	Kankaanpää	Kankaanpää	Lager/Industri	490	–	–	490	10 482
Mottisenkatu 6 (272-17-2-11)	Mottisenkatu 6	Karleby	Karleby	Lager/Industri	1 712	–	–	1 712	5 217
Patamäentie 1 (272-34-1-12)	Patamäentie 1	Karleby	Karleby	Lager/Industri	3 264	–	–	3 264	13 263
Patamäentie 10 (272-34-3-2)	Patamäentie 10	Karleby	Karleby	Lager/Industri	800	–	–	800	3 400
Paloasemantie 13 (273-401-11-103)	Paloasemantie 13	Kolari	Kolari	Lager/Industri	623	–	–	623	16 410
Kisällinkatu 10 (285-46-160-1)	Kisällinkatu 10	Kotka	Kotka	Lager/Industri	2 324	–	–	2 324	16 997
Pulttikatu 9 (285-46-134-1)	Pulttikatu 9	Kotka	Kotka	Lager/Industri	1 127	–	–	1 127	20 476
Kaupinkatu 19 (286-11-22-5-L1)*	Kaupinkatu 19	Kouvola	Kouvola	Lager/Industri	675	–	–	675	4 469
Jauratie 1 (290-405-26-376)	Jauratie 1	Kuhmo	Kuhmo	Lager/Industri	444	–	–	444	14 160
Lukkosalmentie 14 (297-22-3-4-L1)*	Lukkosalmentie 14	Kuopio	Kuopio	Lager/Industri	1 755	–	–	1 755	32 824

*) Innehas med tomträtt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Övriga Finland

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
					Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Mäkitie 3 (301-4-25-10)	Mäkitie 3	Kurikka	Kurikka	Lager/Industri	539	–	–	539	11 013
Ansiokatu 8 (398-23-116-7)	Ansiokatu 8	Lahtis	Lahtis	Lager/Industri	1 711	700	–	2 411	9 801
Jatkokatu 1 (398-9-9050-2)	Jatkokatu 1	Lahtis	Lahtis	Lager/Industri	4 980	–	–	4 980	30 006
Vanhanradankatu 42 (398-20-246-8)	Vanhanradankatu 42	Lahtis	Lahtis	Lager/Industri	26 441	646	–	27 087	99 837
Metsäkiventie 4 (408-14-1413-6)	Metsäkiventie 4	Lappo	Lappo	Lager/Industri	5 799	314	–	6 113	43 148
Kerantie 25 (422-9-124-1)	Kerantie 25	Liekka	Liekka	Lager/Industri	529	–	–	529	21 210
Gunnarlankatu 5 (444-13-662-1)	Gunnarlankatu 5	Lojo	Lojo	Lager/Industri	7 507	976	–	8 483	27 886
Ratakatu 26 (444-15-360-6)	Ratakatu 26	Lojo	Lojo	Lager/Industri	1 168	385	–	1 553	9 867
Teollisuustie 9 (541-134-4-3)	Teollisuustie 9	Nurmes	Nurmes	Lager/Industri	519	–	–	519	11 516
Välittäie 7 (895-18-7-4-L1)*	Välittäie 7	Nystad	Nystad	Lager/Industri	520	–	–	520	12 412
Outokummuntie 8 (309-11-1105-1)	Outokummuntie 8	Outokumpu	Outokumpu	Lager/Industri	540	–	–	540	20 000
Äyhönjärventie 5 (684-11-1104-1)	Äyhönjärventie 5	Raumo	Raumo	Lager/Industri	999	153	–	1 152	3 148
Teollisuustie 29 (698-9-9038-9-L1)*	Teollisuustie 29	Rovaniemi	Rovaniemi	Lager/Industri	4 856	–	–	4 856	18 689
Ratakatu 2 (491-1-25-1)	Ratakatu 2	S:t Michel	S:t Michel	Lager/Industri	334	–	–	334	3 479
Perämiehenkatu 7 (734-4-8-32-L1)*	Perämiehenkatu 7	Salo	Salo	Lager/Industri	1 039	–	–	1 039	15 747
Verstastie 3 (791-421-5-66)	Verstastie 3	Siikalatva	Siikalatva	Lager/Industri	574	–	–	574	28 260
Lohitie 3 (777-406-27-66)	Lohitie 3	Suomussalmi	Suomussalmi	Lager/Industri	573	–	–	573	13 606
Autotehtaantie 1 (109-40-103-10)	Autotehtaantie 1	Tavastehus	Tavastehus	Obebyggd tomt	–	–	–	–	5 100
Autotehtaantie 1 (109-40-103-15)	Autotehtaantie 1	Tavastehus	Tavastehus	Lager/Industri	10 652	1 090	–	11 742	29 612
Larin Kyöstinkatu 30 (109-8-38-3)	Larin Kyöstinkatu 30	Tavastehus	Tavastehus	Lager/Industri	2 398	267	–	2 665	6 510
Ruununmyllyntie 13 (109-16-86-8)	Ruununmyllyntie 13	Tavastehus	Tavastehus	Lager/Industri	17 715	–	–	17 715	66 445
Köpingintie 7 (905-451-33-0)	Köpingintie 7	Vasa	Vasa	Lager/Industri	535	–	–	535	13 573
Hiidenmäentie 20 (927-401-2-731)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	Vichtis	Lager/Industri	–	–	–	–	36 070
Hiidenmäentie 20 (927-454-4-0)	Hiidenmäentie 20	Vichtis	Vichtis	Lager/Industri	16 956	3 316	–	20 272	78 480
Mustasuontie 9 (931-401-1-362)	Mustasuontie 9	Viitasaari	Viitasaari	Lager/Industri	487	–	–	487	14 650
Kettukallionkatu 3 (977-10-26-2)	Kettukallionkatu 3	Ylivieska	Ylivieska	Bilhandel	2 265	–	–	2 265	20 320
Kiskotie 2 (977-3-7-1)	Kiskotie 2	Ylivieska	Ylivieska	Lager/Industri	724	324	–	1 048	5 524
Totalt övriga Finland					224 640	30 754	–	255 394	1 403 092
Totalt Finland					1 194 064	246 323	16 115	1 456 502	4 999 038

*) Innehas med tomträtt

Frankrike

Paris

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
202 Route de Pontoise	Argenteuil	Paris	Lager/Industri	2 710	–	–	2 710	6 671
51 Rue de Presles**	Aubervilliers	Paris	Lager/Industri	9 375	–	–	9 375	8 175
75-81 Boulevard Felix Faure	Aubervilliers	Paris	Lager/Industri	9 724	625	–	10 349	13 300
39 Boulevard du Général Delambre	Bezons	Paris	Lager/Industri	700	650	–	1 350	3 296
24-26 Rue Gutenberg	Bondoufle	Paris	Lager/Industri	6 187	130	–	6 317	12 520
6 Rue Gustave Madiot	Bondoufle	Paris	Lager/Industri	880	30	–	910	1 750
73 à 79 Avenue du 14 juillet et 48 à 54 Avenue Andrei Sakharov	Bondy	Paris	Lager/Industri	3 763	1 433	–	5 196	8 672
6 Rue des Prés d'Aulnay	Brétigny-sur-Orge	Paris	Lager/Industri	–	515	–	515	14 345
423 Rue Audemars	Buc	Paris	Lager/Industri	1 170	300	–	1 470	2 000
6 Rue de la Guyonnerie	Bures-sur-Yvette	Paris	Lager/Industri	169	668	–	837	8 865
13 Avenue Gutenberg	Bussy-Saint-Georges	Paris	Lager/Industri	7 739	3 153	–	10 892	20 979
29 Rue du Marché Rollay	Champigny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	–	945	–	945	1 017
477 Rue Marcel Paul	Champigny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	1 524	65	–	1 589	2 488
16 Bis Rue de Paris	Champlan	Paris	Lager/Industri	250	400	–	650	5 878
16 Rue Condorcet	Chennevières-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	1 443	420	–	1 863	6 590
8 Rue Gay Lussac	Chennevières	Paris	Lager/Industri	12 644	6 000	–	18 644	34 089
22 Rue Aman Jean	Chevry-Cossigny	Paris	Lager/Industri	2 000	400	–	2 400	10 373
17 Avenue du Parc**	Chilly-Mazarin	Paris	Lager/Industri	1 685	309	–	1 994	7 848
32 Rue des Osiers	Coignières	Paris	Lager/Industri	4 384	1 214	–	5 598	11 884
85 Voie Latérale Sud RN 10	Coignières	Paris	Lager/Industri	7 025	489	–	7 514	16 350
Rue René Laennec	Coignières	Paris	Lager/Industri	814	114	–	928	6 296
2/3/5 Allée de la Butte du Moulin, ZA de la Porte de la Forêt	Collégien	Paris	Handel	4 861	139	–	5 000	10 698
51 Allée du Clos des Charmes	Collégien	Paris	Lager/Industri	2 659	535	–	3 194	6 583
Allée des Portes de la Forêt	Collégien	Paris	Övrigt	–	–	635	635	4 316
2 Boulevard de France	Combs-la-Ville	Paris	Lager/Industri	7 030	–	–	7 030	17 513
2 Rue de la Borne Blanche	Combs-la-Ville	Paris	Lager/Industri	6 582	835	–	7 417	16 568
1 Rue Fernand Raynaud	Corbeil-Essonnes	Paris	Lager/Industri	14 546	4 814	–	19 360	55 042
3-5 Avenue du 8 mai 1945	Corbeil-Essonnes	Paris	Övrigt	–	–	538	538	3 182
14 Rue Georges Méliès	Cormeilles-en-Parisis	Paris	Lager/Industri	2 594	826	–	3 420	7 082
2 Allées des Terres Rouges	Cormeilles-en-Vexin	Paris	Lager/Industri	1 762	684	–	2 446	5 149
2 Rue de la Basse Quinte	Créteil	Paris	Övrigt	–	–	658	658	2 549
6-8 Rue Ambroise Croizat	Croissy-Beaubourg	Paris	Lager/Industri	10 614	–	–	10 614	23 561
9 Rue Louis Armand	Eaubonne	Paris	Lager/Industri	1 630	177	–	1 807	4 291
65 Avenue Georges Politzer**	Elancourt	Paris	Lager/Industri	4 405	1 593	–	5 998	16 257
28-48 Rue Vladimir Jankelevitch**	Émerainville	Paris	Lager/Industri	3 386	1 284	–	4 670	9 199
33 Boulevard de Beaubourg	Émerainville	Paris	Lager/Industri	3 900	900	–	4 800	12 430
35 Boulevard de Beaubourg	Émerainville	Paris	Lager/Industri	2 370	1 565	–	3 935	5 851
56 Boulevard de Beaubourg	Émerainville	Paris	Lager/Industri	837	162	–	999	5 799
Route de Brières-les-Scellés	Étampes	Paris	Lager/Industri	1 853	676	–	2 529	42 900
8-10 Rue de Chevilly	Fresnes	Paris	Lager/Industri	5 563	975	–	6 538	11 104
6 Rue de Chevilly	Fresnes	Paris	Lager/Industri	900	120	–	1 020	5 595
3 Avenue des Morillons	Garges-lès-Gonesse	Paris	Lager/Industri	2 853	815	–	3 668	6 253
125 Avenue Louis Roche**	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	333	322	–	655	6 695
141 Avenue Laurent Cély	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	1 307	865	–	2 172	2 095
16-18 Boulevard Gallieni	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	6 902	1 037	–	7 939	12 109
84 Avenue Paul Vaillant Couturier,	Gennevilliers	Paris	Lager/Industri	2 820	2 100	–	4 920	6 276
8-20-26 Rue Traversière	Goussainville	Paris	Lager/Industri	810	170	–	980	6 819
Rue Jean Pierre Timbaud	Gournay-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	8 694	554	–	9 248	7 073
Rue de Paris	Grigny	Paris	Lager/Industri	1 854	2 444	–	4 298	8 128
7 Rue Jean-Jacques Rousseau	Herblay	Paris	Lager/Industri	9 952	92	–	10 044	14 347
5 Boulevard du Havre	Herblay	Paris	Lager/Industri	6 626	774	–	7 400	19 611
16 Rue de la Patelle	Herblay	Paris	Lager/Industri	6 626	774	–	7 400	19 611
21-23 Rue du Gros Murger	Herblay	Paris	Lager/Industri	10 151	2 174	–	12 325	22 769
10 Rue Ampere	Igny	Paris	Lager/Industri	2 122	180	–	2 302	3 570
135 Rue Freycinet	Lagny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	850	150	–	1 000	6 275

**) Innehas i ett delägarskap

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Paris

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
17 Rue Branly et 28 Rue Jacquard	Lagny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	2 730	393	–	3 123	7 552
11 Rue Freycinet	Lagny-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	1 470	840	–	2 310	5 697
19 Avenue Albert Einstein	Le Blanc-Mesnil	Paris	Lager/Industri	10 931	2 635	–	13 566	26 233
9 Rue Jacques Robert	Le Thillay	Paris	Lager/Industri	10 669	1 713	–	12 382	17 950
21 Rue des Ecoles	Le Thillay	Paris	Lager/Industri	1 804	264	–	2 068	5 717
22 Rue des Ecoles	Le Thillay	Paris	Lager/Industri	7 928	1 671	–	9 599	19 400
17 Rue Levasor et Les Garennes	Les Mureaux	Paris	Lager/Industri	2 592	674	–	3 266	5 460
2 Rue Levasor	Les Mureaux	Paris	Lager/Industri	1 120	–	–	1 120	6 174
62 Rue Pierre Curie	Les Mureaux	Paris	Lager/Industri	5 640	360	–	6 000	13 304
10 Avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	765	1 347	3 639	5 751	5 812
12-14 Avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	3 426	1 730	–	5 156	9 378
3 Avenue de l'Atlantique	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	1 510	190	–	1 700	4 000
13 Avenue du Cap Horn	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	5 304	325	–	5 629	11 839
4 Avenue du Parana	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	3 643	520	–	4 163	7 272
4 Avenue du Parana	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	2 461	395	–	2 856	4 833
12 Avenue des Tropiques	Les Ulis	Paris	Lager/Industri	1 056	4 900	–	5 956	12 409
La Mare aux Plantards	Lieusaint	Paris	Lager/Industri	1 996	2 488	–	4 484	10 710
Route de Meulan	Limay	Paris	Lager/Industri	312	233	–	545	4 698
Rue des Longs Rideaux	Limeil-Brévannes	Paris	Lager/Industri	7 634	642	–	8 276	33 340
14-16 Rue des Cerisiers - ZA des Églantiers**	Lisses	Paris	Lager/Industri	1 085	271	–	1 356	2 923
5-7-9 Rue des Cerisiers - ZA des Églantiers	Lisses	Paris	Lager/Industri	2 828	1 663	–	4 491	6 502
8 Rue Léonard de Vinci	Lisses	Paris	Lager/Industri	2 400	808	–	3 208	14 482
La plaine aux Bergers - La pièce de la remise - RN 446	Lisses	Paris	Lager/Industri	6 925	1 506	–	8 431	45 917
14 Rue des Campanules	Lognes	Paris	Lager/Industri	2 459	641	–	3 100	5 434
9 Avenue du Beaumontoir	Louvres	Paris	Lager/Industri	3 050	1 149	–	4 199	100 468
10-12-14, 15-15 bis Rue Gutenberg	Magny-en-Vexin	Paris	Lager/Industri	5 559	165	–	5 724	10 373
4 Rue Galvani	Massy	Paris	Övrigt	544	259	–	803	1 373
4 Rue Galvani	Massy	Paris	Lager/Industri	3 032	1 625	–	4 657	7 966
9 Rue du Buisson aux Fraises	Massy	Paris	Lager/Industri	4 257	4 224	–	8 481	32 858
Rue du Vide Arpents	Meaux	Paris	Lager/Industri	3 691	–	–	3 691	16 706
Route Nationale 6, Espace Commercial du Champs de Foire	Melun	Paris	Lager/Industri	8 482	166	–	8 648	6 333
4 Rue Léon Foucault	Mitry-Mory	Paris	Lager/Industri	4 519	220	–	4 739	6 942
107 Rue Marcellin Berthelot	Moissy-Cramayel	Paris	Kontor	129	1 100	–	1 229	5 373
Chemin de Greve - Route de Sens - ZAC de la Sucrerie**	Montereau	Paris	Övrigt	–	–	441	441	743
51-53 Avenue de Sénart, 8-10 Allée du bois Renaud	Montgeron	Paris	Lager/Industri	1 772	3 577	–	5 349	15 682
97 Avenue Jean Jaurès	Montgeron	Paris	Lager/Industri	137	–	–	137	1 498
98 Avenue Jean Jaurès	Montgeron	Paris	Lager/Industri	1 338	620	–	1 958	6 950
121 Rue Paul Fort	Monthéry	Paris	Lager/Industri	2 350	1 160	–	3 510	14 694
240 Rue Jules Ferry	Montmagny	Paris	Lager/Industri	509	1 451	–	1 960	10 186
1 ter Rue du Marais**	Montreuil	Paris	Lager/Industri	840	200	–	1 040	2 402
3 Avenue Ferdinand de Lesseps	Morangis	Paris	Lager/Industri	3 939	590	–	4 529	6 681
8 Rue du Docteur Jean Charcot	Morangis	Paris	Lager/Industri	1 770	578	–	2 348	3 425
3 Rue du Docteur Schweitzer	Morangis	Paris	Lager/Industri	1 241	708	–	1 949	7 610
39 Avenue des Guillaeraies	Nanterre	Paris	Lager/Industri	1 655	588	–	2 243	7 346
6 Rue des Peupliers	Nanterre	Paris	Lager/Industri	1 432	1 433	–	2 865	4 624
ZAC des Hautes Patures**	Nanterre	Paris	Övrigt	–	–	635	635	7 346
Rue des Grands Prés - Zone d'Activités du Petit Nanterre	Nanterre	Paris	Lager/Industri	29 672	6 026	–	35 698	43 123
9 Avenue de la Foulée, ZAC des Saints Pères	Nanteuil-lès-Meaux	Paris	Övrigt	–	–	516	516	1 600
164 Avenue Jean Jaurès**	Neuilly-sur-Marne	Paris	Övrigt	–	–	635	635	1 078
49 Rue des frères Lumière	Neuilly-sur-Marne	Paris	Lager/Industri	6 700	–	–	6 700	13 251
8-10 Rue de la Mare Blanche**	Noisiel	Paris	Lager/Industri	1 934	488	–	2 422	6 358
8-10 Rue de la Mare Blanche**	Noisiel	Paris	Lager/Industri	461	247	–	708	1 859
20-24 Rue du Ballon	Noisy-le-Grand	Paris	Lager/Industri	5 398	433	–	5 831	12 121
1540 Rte de Quarante Sous, Route Nationale 13	Orgeval	Paris	Övrigt	–	–	635	635	2 350
166-168 Rue Denis Diderot	Pantin	Paris	Lager/Industri	1 193	259	–	1 452	5 848
85 et 87 Rue Cartier Bresson	Pantin	Paris	Lager/Industri	6 990	252	–	7 242	11 227
3 Rue Rouvet et 18 Rue Barbanègre**	Paris	Paris	Kontor	203	270	–	473	150
7 Avenue Ozanne	Porcheville	Paris	Lager/Industri	3 620	222	–	3 842	12 232
6 Rue Barthelemy Thimonnier	Rambouillet	Paris	Lager/Industri	129	133	–	262	2 513
1 Rue Denis Papin	Roissy-en-Brie	Paris	Lager/Industri	81	337	–	418	3 947

**) Innehas i ett delägarskap

Paris

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
12 Chemin du Moulin Basset**	Saint-Denis	Paris	Kontor	4 428	8 693	–	13 121	14 360
32 Avenue Amilcar Cabral	Saint-Denis	Paris	Kontor	315	1 491	–	1 806	2 836
110 Rue de Paris	Saint-Ouen-l'Aumone	Paris	Lager/Industri	2 077	173	–	2 250	12 232
12 Rue Boris Vian	Saint-Ouen-l'Aumone	Paris	Lager/Industri	1 857	415	–	2 272	5 590
2 Rue André Ampère**	Saint-Ouen-l'Aumone	Paris	Obebyggd tomt	–	–	–	–	3 990
66 Avenue du Château	Saint-Ouen-l'Aumone	Paris	Lager/Industri	4 551	–	–	4 551	13 860
1 Avenue de la Pépinière	Saint-Witz	Paris	Lager/Industri	3 107	275	–	3 382	9 432
2 à 4 Rue de la Sablière et Rue du Petit Fief	Sainte-Geneviève-des-Bois	Paris	Lager/Industri	118	519	–	637	3 315
9 Rue de l'Escouvrier	Sarcelles	Paris	Lager/Industri	4 244	1 952	–	6 196	11 292
1-5 Rue de la Sablière	Sucy-en-Brie	Paris	Lager/Industri	2 674	382	–	3 056	5 897
63 Grande Rue	Survilliers	Paris	Lager/Industri	36 325	3 428	–	39 753	135 941
10-13 Avenue Jean d'Alembert	Trappes	Paris	Lager/Industri	2 300	–	–	2 300	9 000
25 Rue Henri Farman**	Tremblay-en-France	Paris	Lager/Industri	1 315	478	–	1 793	4 253
1-3 Place Thomas Edison	Valenton	Paris	Lager/Industri	3 908	1 302	–	5 210	5 500
2 Rue Midi-Pyrénées	Valenton	Paris	Lager/Industri	4 311	747	–	5 058	9 305
26 Chemin du Port Brun	Vigneux-sur-Seine	Paris	Lager/Industri	2 076	–	–	2 076	8 092
16/18 Avenue de la Baltique	Villebon-sur-Yvette	Paris	Lager/Industri	1 505	1 063	–	2 568	6 600
46 Avenue des Gardes Messiers	Villemoisson-sur-Orge	Paris	Lager/Industri	1 871	497	–	2 368	4 489
18 bis Voie de Mons	Villeneuve-le-Roi	Paris	Lager/Industri	550	–	–	550	7 270
5 Rue Louis Armand	Villeneuve-Saint-Georges	Paris	Lager/Industri	1 393	410	–	1 803	3 757
98 Avenue de Choisy, Zone d'Activités des Flandres	Villeneuve-Saint-Georges	Paris	Lager/Industri	15 409	2 025	–	17 434	40 982
8 Rue de l'Appel du 18 Juin 1940	Villeneuve-Saint-Georges	Paris	Lager/Industri	7 384	300	–	7 684	15 068
14-16 Rue Maurice Paillard	Villetaneuse	Paris	Lager/Industri	2 479	625	–	3 104	5 783
4 Route de Paray	Wissous	Paris	Lager/Industri	2 250	–	–	2 250	4 588
Totalt Paris				506 714	124 286	8 332	639 332	1 616 779

***) Innehas i ett delägarskap

Övriga Frankrike

Universitetsstäder i Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Avenue de l'Île-de-France	Artigues	Bordeaux	Lager/Industri	1 365	–	–	1 365	9 852
54 Chemin des Barmettes	Béligneux	Lyon	Lager/Industri	3 050	430	–	3 480	6 762
Chemin de la Labarde	Bordeaux	Bordeaux	Lager/Industri	13 490	6 000	–	19 490	36 293
96 Rue Gustave Eiffel, ZAC des Chabauds	Bouc-Bel-Air	Marseille	Lager/Industri	1 188	–	–	1 188	8 901
20 Route d'Irigny	Brignais	Lyon	Lager/Industri	2 163	591	–	2 754	3 226
43 Rue Mère Elise Rivet	Brignais	Lyon	Lager/Industri	1 000	450	–	1 450	10 584
8 Rue de Bel Air	Carquefou	Nantes	Lager/Industri	1 238	–	–	1 238	11 605
36 Rue de Bray	Césson-Sévigné	Rennes	Lager/Industri	1 414	–	–	1 414	9 200
7 Avenue Louis Blériot	Chassieu	Lyon	Lager/Industri	1 655	746	–	2 401	11 451
35-37 Avenue des Frères Montgolfier	Chassieu	Lyon	Lager/Industri	7 344	600	–	7 944	16 200
42 Avenue du Progrès	Chassieu	Lyon	Lager/Industri	16 095	–	–	16 095	39 024
Zone d'Activité de Chemin de Beauchêne	Cissac-Médoc	Bordeaux	Lager/Industri	982	266	–	1 248	16 214
2 Avenue de l'Industrie	Corbas	Lyon	Lager/Industri	5 834	–	–	5 834	8 344
42 Rue Vaucanson	Décines	Lyon	Lager/Industri	1 723	1 432	–	3 155	6 182
La Rougeraie	Domloup	Rennes	Lager/Industri	1 645	750	–	2 395	39 539
19 Rue Leblond	Dourges	Lille	Lager/Industri	1 788	347	–	2 135	16 214
2 Avenue Jean Jaurès	Feyzin	Lyon	Lager/Industri	5 237	850	–	6 087	21 749
586 impasse du Grand Planot	La Verpillière	Lyon	Lager/Industri	3 430	1 231	–	4 661	12 725
572 Chemin des Agries	Labarthe-sur-Lèze	Toulouse	Lager/Industri	962	651	–	1 613	27 387
Route de Martigues	Les Pennes Mirabeau	Marseille	Lager/Industri	17 367	–	–	17 367	60 604
5737 Chemin des Tuileries	Limonest	Lyon	Övrigt	–	–	504	504	3 949
Chemin de la Bruyère	Limonest	Lyon	Lager/Industri	6 918	3 307	–	10 225	29 383
Route Nationale 6 Les Tuileries	Limonest	Lyon	Lager/Industri	6 944	311	–	7 255	15 014
9 Rue Jules Mousseron	Lomme	Lille	Lager/Industri	1 525	645	–	2 170	5 606
30 Rue de Bapaume	Lys-Lez-Lannois	Lille	Lager/Industri	8 640	–	–	8 640	14 907
59 à 63 Boulevard Barry	Marseille	Marseille	Lager/Industri	770	–	–	770	1 276
37 Chemin de Saint-Henri	Marseille	Marseille	Lager/Industri	720	260	–	980	4 458

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Övriga Frankrike

Universitetsstäder i Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
				Lager/industri	Kontor	Övrigt		
34 Avenue de la Grange Noire	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	700	-	-	700	11 000
42 Avenue de la Grange Noire	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	1 142	-	-	1 142	9 129
200 Avenue Marcel Dassault	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	2 576	1 312	-	3 888	44 247
2 Rue Thales	Mérignac	Bordeaux	Lager/Industri	8 386	238	-	8 624	14 076
5 Boulevard Monge	Mezrieu	Lyon	Lager/Industri	4 989	261	-	5 250	9 930
Lotissement Les Meurières, Route d'Heyrieux	Mions	Lyon	Övrigt	-	-	543	543	4 028
Avenue Etienne Mehul	Montpellier	Montpellier	Lager/Industri	10 890	2 548	-	13 438	37 580
18 ter, 98 et 100 Rue de Reckem, Rue de Vertuquet	Neuville-en-Ferrain	Lille	Lager/Industri	16 000	1 397	-	17 397	27 074
2 Rue des Bottières	Oullins-Pierre-Bénite	Lyon	Lager/Industri	400	1 106	-	1 506	5 718
38 Avenue Gustave Eiffel	Pessac	Bordeaux	Lager/Industri	806	-	-	806	5 496
Rue Louis Kerautret Botmel	Rennes	Rennes	Lager/Industri	4 758	1 622	-	6 380	23 708
Impasse Denis Papin	Rognac	Marseille	Lager/Industri	684	274	-	958	9 024
Rue de Tourcoing, Quai de Gand, Rue Turgot	Roubaix	Lille	Lager/Industri	3 129	277	-	3 406	4 995
202 Route de Paris	Saint-Denis-de-Pile	Bordeaux	Lager/Industri	620	270	-	890	9 471
25 Chemin de la Mouche	Saint-Genis-Laval	Lyon	Lager/Industri	775	-	-	775	3 166
300 Rue Théophraste Renaudot, ZAC de Grille	Saint-Jean-de-Vedas	Montpellier	Lager/Industri	1 495	-	-	1 495	8 971
3 Rue de la Boucle	Saint-Laurent-de-Mure	Lyon	Lager/Industri	2 420	630	-	3 050	6 014
9 Rue Charles Darwin	Saint-Martin-d'Hères	Grenoble	Lager/Industri	5 380	401	-	5 781	11 927
9 Rue Alfred Kastler	Saint-Nazaire	Nantes	Lager/Industri	502	194	-	696	14 672
Rue Thomas Edison	Saint-Nazaire	Nantes	Lager/Industri	3 605	-	-	3 605	17 194
7 Rue d'Anjou	Saint-Quentin-Fallavier	Lyon	Lager/Industri	2 490	510	-	3 000	6 000
Rue Francois Blumet	Sassenage	Grenoble	Lager/Industri	7 720	2 512	-	10 232	31 642
20 Rue Boudeville, Zone Industrielle Thibaud	Toulouse	Toulouse	Lager/Industri	1 103	-	-	1 103	8 744
101 Rue de Fenouillet	Toulouse	Toulouse	Lager/Industri	2 069	738	-	2 807	37 549
Rue Gay Lussac	Valenciennes	Lille	Övrigt	-	-	635	635	3 129
Rue Ernest Macarez	Valenciennes	Lille	Lager/Industri	3 819	-	-	3 819	13 167
114 Avenue Franklin Roosevelt	Vaulx-en-Velin	Lyon	Lager/Industri	2 000	-	-	2 000	3 588
4 Rue des Alpes	Vaulx-en-Velin	Lyon	Lager/Industri	2 658	91	-	2 749	4 479
5 Avenue Karl Marx	Vaulx-en-Velin	Lyon	Lager/Industri	1 740	400	-	2 140	3 473
6 Allée des Savoies	Venissieux	Lyon	Övrigt	-	-	712	712	4 316
619 Rue Delbecque	Verquigneul	Lille	Lager/Industri	1 050	-	-	1 050	8 733
330 Route Nationale 7	Villeneuve-Loubet	Nice	Lager/Industri	5 406	410	-	5 816	10 785
Rue François Meunier Vial	Villefranche-sur-Saône	Lyon	Övrigt	-	-	635	635	4 494
Rue François Dumouriez du Périer	Vitrolles	Marseille	Lager/Industri	6 598	229	-	6 827	9 096
3 Rue des Lainiers	Wattrelos	Lille	Lager/Industri	3 911	-	-	3 911	13 557
9 Rue des Lainiers	Wattrelos	Lille	Lager/Industri	4 162	1 041	-	5 203	16 328
Totalt universitetsstäder i Frankrike				228 470	35 328	3 029	266 827	903 149

Övriga Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
				Lager/industri	Kontor	Övrigt		
Allée des Riols - Lieu dit La Capelette	Agen	Agen	Lager/Industri	3 161	-	-	3 161	9 964
Les Plantons la Grotte	Airvault	Airvault	Lager/Industri	1 387	277	-	1 664	42 381
41 Rue Lazare Carnot	Alençon	Alençon	Lager/Industri	681	247	-	928	14 474
182 Rue André Malraux	Ales	Ales	Lager/Industri	335	796	-	1 131	9 000
Rue du Moulin de Brindos	Anglet	Anglet	Lager/Industri	4 526	-	-	4 526	15 293
Rue des Marais de Grelet - La Combe à Rosier	Angoulême	Angoulême	Lager/Industri	3 685	-	-	3 685	26 915
Rue des Alisiers	Argiésans	Belfort	Lager/Industri	1 458	-	-	1 458	9 130
46 Rue Copernic, Zone Industrielle Nord	Arles	Arles	Lager/Industri	830	-	-	830	3 307
1208 Avenue des Souspirous	Avignon	Avignon	Lager/Industri	1 145	-	-	1 145	5 728
365 Rue Rudolph Serkin	Avignon	Avignon	Lager/Industri	330	780	-	1 110	7 254
Lieu-Dit Obergrund	Baltzenheim	Baltzenheim	Lager/Industri	1 974	214	-	2 188	24 012
Rue Alfred Kastler	Besancon	Besancon	Lager/Industri	3 720	-	-	3 720	13 490
22 Avenue Marcel Dassault	Biard	Poitiers	Lager/Industri	905	269	-	1 174	10 770
Lieu-Dit Varennes	Bon-Encontre	Bon-Encontre	Lager/Industri	1 253	430	-	1 683	11 208
Route Charles Durand	Bourges	Bourges	Lager/Industri	3 522	-	-	3 522	13 830

Övriga Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Route Nationale 76	Bourges	Bourges	Lager/Industri	2 736	827	–	3 563	86 516
19 Rue Hervé Dannemont	Brix	Cherbourg	Lager/Industri	928	258	–	1 186	10 853
1075 Rue Louis Breguet	Calais	Calais	Lager/Industri	1 080	–	–	1 080	3 000
25 Rue de l'Avenir	Carpiquet	Caen	Lager/Industri	1 195	488	–	1 683	8 399
31 Rue de Mélou	Castres	Castres	Lager/Industri	870	–	–	870	6 014
Rue Georges Derrien	Chalon-sur-Saône	Chalon-sur-Saône	Lager/Industri	1 175	–	–	1 175	6 689
346 Rue Pierre et Laurent Ramus	Chambery	Chambery	Lager/Industri	920	–	–	920	6 300
Route de Paris	Champagné	Le Mans	Lager/Industri	3 638	824	–	4 462	117 782
63 Route de Prix	Charleville-Mézières	Charleville-Mézières	Lager/Industri	905	–	–	905	7 243
Avenue Carnot	Charleville-Mézières	Charleville-Mézières	Lager/Industri	3 655	–	–	3 655	8 885
337 Chemin des Jonchères	Charnay-lès-Mâcon	Charnay-lès-Mâcon	Lager/Industri	119	146	–	265	11 838
3 Rue René Cassin	Chartres	Chartres	Lager/Industri	300	–	–	300	8 112
Rue Charles Coulobms	Chartres	Chartres	Lager/Industri	3 750	–	–	3 750	14 071
Route de Nonnes	Châtellerault	Châtellerault	Lager/Industri	2 425	555	–	2 980	116 803
582 Route de Paris	Chauray	Niort	Lager/Industri	1 455	369	–	1 824	18 651
6 Rue de Cobrelle	Chavelot	Epinal	Lager/Industri	1 057	–	–	1 057	6 300
281 Rue de Sauxmarais	Cherbourg-en-Cotentin	Cherbourg	Lager/Industri	824	–	–	824	5 766
Zone Industrielle de la Combaude Sud, RD 772 A	Clermont-Ferrand	Clermont-Ferrand	Lager/Industri	5 347	–	–	5 347	17 611
8 Rue de l'Artisanat	Cognac	Cognac	Lager/Industri	103	57	–	160	5 000
Zone d'Activités Jean Monnet	Condat-sur-Vienne	Limoges	Lager/Industri	975	495	–	1 470	88 664
Rue du Jourdil	Cran Gevrier	Annecy	Lager/Industri	4 491	–	–	4 491	14 265
17 Rue Paul Sabatier	Crissey	Chalon-sur-Saône	Lager/Industri	355	177	–	532	9 958
Lieu-Dit La Croisette	Dolus-d'Oléron	Dolus-d'Oléron	Lager/Industri	496	222	–	718	6 287
Lieu-Dit	Dompierre-sur-Mer	La Rochelle	Lager/Industri	3 502	814	–	4 316	19 565
3 Allée au Poirier	Écouflant	Angers	Lager/Industri	1 641	540	–	2 181	34 749
ZAC des Roches	Epinal	Epinal	Lager/Industri	3 613	–	–	3 613	14 095
Route de Coray	Ergue Gaberic	Quimper	Lager/Industri	3 502	–	–	3 502	13 049
1130 Avenue Oehmichen-Technoland	Etupes	Etupes	Lager/Industri	2 635	439	–	3 074	21 486
71 Rue de Bruxelles	Evreux	Evreux	Lager/Industri	1 040	–	–	1 040	8 595
15 Rue Michel Dugast	Fontenay-le-Comte	Fontenay-le-Comte	Lager/Industri	924	294	–	1 218	32 058
Zone Industrielle Le Royeux	Gauchy	Saint-Quentin	Lager/Industri	3 570	–	–	3 570	13 354
7 Rue Fernand Forest	Gouesnou	Brest	Lager/Industri	1 181	–	–	1 181	7 591
Rue des Frères Chappe	Grètheville	Caen	Lager/Industri	1 510	–	–	1 510	6 864
Zone Industrielle de la Garderie	Guidel	Guidel	Lager/Industri	368	167	–	535	31 672
Route Lion-sur-mer	Herouville Saint Clair	Caen	Lager/Industri	4 506	3 040	–	7 546	17 586
1 Rue Denis Papin	Joue-les-Tours	Tours	Lager/Industri	1 990	–	–	1 990	9 760
3 Rue Denis Papin	Joue-les-Tours	Tours	Kontor	–	2 240	–	2 240	4 469
Rue des Griottes	Kingersheim	Mulhouse	Lager/Industri	4 619	1 524	–	6 143	22 361
2 Route Des Chênes	Labarthe-Inard	Saint-Gaudens	Lager/Industri	629	203	–	832	13 425
26 Rue Jean Baptiste Colbert	La Chapelle-Saint-Luc	Troyes	Lager/Industri	1 025	–	–	1 025	6 678
2 Rue René Descartes	La-Chaussée-Saint-Victor	La-Chaussée-Saint-Victor	Lager/Industri	586	254	–	840	7 795
Les Rouges Terres	La Glacerie	Cherbourg	Lager/Industri	3 565	–	–	3 565	25 380
Parc d'activité de Lahonce, Rue Errecart	Lahonce	Bayonne	Lager/Industri	1 057	393	–	1 450	14 000
Route de Kerviec	Langester	Lorient	Lager/Industri	3 569	–	–	3 569	17 065
Rue des Genets	Langueux	Saint-Brieuc	Lager/Industri	1 090	–	–	1 090	7 340
21 Boulevard Joseph Cugnot	La-Roche-sur-Yon	La-Roche-sur-Yon	Lager/Industri	1 344	301	–	1 645	20 069
Rue Jean Rostant, Zone Industrielle des Touches	Laval	Laval	Lager/Industri	1 107	–	–	1 107	7 069
11 Rue du 19 Mars 1962	Le Coudray	Chartres	Lager/Industri	1 100	439	–	1 539	8 351
273 Boulevard Jules Durand	Le Havre	Le Havre	Lager/Industri	1 000	–	–	1 000	6 089
50 Rue Pierre Martin	Le Mans	Le Mans	Lager/Industri	1 004	–	–	1 004	7 260
Le Poinçonnet	Le Poinçonnet	Châteauroux	Lager/Industri	1 330	301	–	1 631	63 285
14 Rue Louis Lagrange	Les Sables-d'Olonne	Les Sables-d'Olonne	Lager/Industri	612	308	–	920	19 590
56 Rue Philippe Lebon	Limoges	Limoges	Lager/Industri	1 314	–	–	1 314	9 750
Zone d'Activités de Poulvern	Locoal-Mendon	Locoal-Mendon	Lager/Industri	896	349	–	1 245	13 048
2 Rue Paquier	Longvic	Dijon	Lager/Industri	1 359	–	–	1 359	10 529
5 Avenue Gay Lussac	Lons	Pau	Lager/Industri	620	–	–	620	4 939
165 Rue René Maire	Lons-le-Saunier	Lons-le-Saunier	Lager/Industri	720	–	–	720	6 000
Les Parpareux	Loudéac	Loudéac	Lager/Industri	776	483	–	1 259	25 552
2 Rue de la Plaine	Mettray	Tours	Lager/Industri	1 646	593	–	2 239	75 596
5 Rue des Drapiers	Metz	Metz	Lager/Industri	–	1 898	–	1 898	18 044

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Övriga Frankrike

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Markarea (kvm)	
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Parc d'Activités des Terres du Canada	Moneteau	Auxerre	Lager/Industri	3 519	–	–	3 519	12 634
1005 Avenue de Cos	Montauban	Montauban	Lager/Industri	1 213	267	–	1 480	6 796
Rue du Bois Clair	Montceau-les-Mines	Montceau-les-Mines	Lager/Industri	841	245	–	1 086	60 613
212 Rue Baron Buquet, Zone d'Activités Marcel Brot	Nancy	Nancy	Lager/Industri	1 108	–	–	1 108	8 000
Rue Marcel Brot	Nancy	Nancy	Lager/Industri	4 970	–	–	4 970	14 549
Avenue de Croix Sud	Narbonne	Narbonne	Lager/Industri	3 532	–	–	3 532	11 465
7 Rue de la Boette	Niort	Niort	Lager/Industri	1 081	–	–	1 081	8 557
Rue des Métiers	Onet-le-Château	Onet-le-Château	Lager/Industri	1 188	482	–	1 670	9 056
1 Rue des Fauvettes	Ostwald	Strasbourg	Kontor	–	2 233	–	2 233	6 225
Rue de L'Adret	Passy	Passy	Lager/Industri	3 532	–	–	3 532	13 258
Rue Tanguy Prigent	Pau	Pau	Lager/Industri	1 386	562	–	1 948	30 470
227 Rue de Munich	Perpignan	Perpignan	Lager/Industri	192	419	–	611	7 899
Rue de la Forêt, Zone d'Acvtivités L'Orée du Bois	Pirey	Besancon	Lager/Industri	1 075	–	–	1 075	8 000
Rue Bernard Perrot	Ploërmel	Ploërmel	Lager/Industri	640	311	–	951	42 519
Rue des Mottes	Plouflagran	Plouflagran	Lager/Industri	2 453	495	–	2 948	41 626
1 Rue du Général Leclerc	Plougastel-Daoulas	Brest	Lager/Industri	658	304	–	962	10 030
4 Rue Rontgen	Quimper	Quimper	Lager/Industri	850	377	–	1 227	9 668
5 Rue Albert Stephan	Quimper	Quimper	Lager/Industri	1 089	–	–	1 089	8 759
5 Rue Louise Michel	Reims	Reims	Lager/Industri	1 018	–	–	1 018	8 406
Rue Ernest Renan	Reims	Reims	Lager/Industri	4 713	1 525	–	6 238	13 470
7 Rue de la Poudrière	Richwiller	Mulhouse	Lager/Industri	935	–	–	935	6 283
Lieu-dit Le Four à Chaux	Roullet-Saint-Estèphe	Angoulême	Lager/Industri	1 310	477	–	1 787	42 960
Rue Louis d'Acquin	Rouvignies	Rouvignies	Obebyggd tomt	–	–	–	–	1 952
51 Rue de Montanceix	Saint-Astier	Saint-Astier	Lager/Industri	1 466	447	–	1 913	18 517
280 Allée du Broc	Saint-Avit	Mont-de-Marsan	Lager/Industri	997	–	–	997	5 724
461 Allée de Lagacé	Saint-Avit	Mont-de-Marsan	Lager/Industri	1 093	380	–	1 473	16 350
101 Rue des Généraux Altmayer	Saint-Avoid	Saint-Avoid	Lager/Industri	586	689	–	1 275	3 315
8 Rue Maurice Geslin	Saint-Barthélémy d'Anjou	Angers	Lager/Industri	878	–	–	878	6 919
La Romanerie Nord	Saint-Barthélémy d'Anjou	Angers	Lager/Industri	3 511	–	–	3 511	13 000
Rue Ampere	Saint-Brieuc	Saint-Brieuc	Lager/Industri	3 576	–	–	3 576	12 472
325 Chemin du Moulin Neuf	Saint-Denis-lès-Bourg	Bourg-en-Bresse	Lager/Industri	1 582	388	–	1 970	20 937
878 Rue de Vauce	Saint-Doulchard	Bourges	Lager/Industri	420	110	–	530	9 880
7 Rue de la Cote de Beauté	Saintes	Saintes	Lager/Industri	1 066	–	–	1 066	7 212
4 Rue Frédéric Bait	Saint-Étienne	Saint-Étienne	Lager/Industri	1 682	401	–	2 083	36 644
7 Rue des Haveurs	Saint-Etienne	Saint-Etienne	Lager/Industri	1 015	–	–	1 015	7 356
Rue des 3 Glorieuses	Saint-Etienne	Saint-Etienne	Lager/Industri	5 624	1 530	–	7 154	23 246
Rue Jules Vallès	Saint-Lô	Saint-Lô	Lager/Industri	1 365	314	–	1 679	14 718
Rue de la Ville es Cours	Saint-Malo	Saint-Malo	Lager/Industri	1 191	–	–	1 191	7 965
Rue Louis Alphonse Poitevin	Saint Marcel	Vernon	Lager/Industri	3 524	–	–	3 524	12 002
Impasse du Moulin l'Abbé	Saint Martin Boulogne	Boulogne-sur-Mer	Lager/Industri	3 774	–	–	3 774	12 002
457 Rue Bernard Palissy	Saint-Paul-lès-Dax	Saint-Paul-lès-Dax	Lager/Industri	532	244	–	776	10 000
12 Rue André Rausch	Sarreguemines	Sarreguemines	Lager/Industri	1 047	–	–	1 047	9 146
Avenue de l'Europe	Six-Fours les Plages	Six-Fours les Plages	Lager/Industri	8 298	1 526	–	9 824	35 711
Chemin du Halage	Sotheville-les-Rouen	Rouen	Lager/Industri	13 428	–	–	13 428	39 480
108 Rue Kléber	Tarbes	Tarbes	Lager/Industri	839	293	–	1 132	23 588
Zone d'Activités de Bastillac Sud	Tarbes	Tarbes	Lager/Industri	3 518	–	–	3 518	11 500
11 Rue Jean Renoir	Thionville	Metz	Lager/Industri	1 059	–	–	1 059	6 702
Route de Verdun	Toul	Toul	Lager/Industri	2 793	586	–	3 379	84 837
Rue d'Epreville	Val-de-Reuil	Rouen	Lager/Industri	1 227	590	–	1 817	17 625
16 Rue Dutenos le Verger	Vannes	Vannes	Lager/Industri	1 379	523	–	1 902	18 316
Avenue de Foix	Varilhes	Varilhes	Lager/Industri	1 276	333	–	1 609	8 966
Parc d'activité La Landette	Venansault	La Roche-Sur-Yon	Lager/Industri	3 350	–	–	3 350	13 498
Zone Industrielle De Fagia	Vic-Fezensac	Vic-Fezensac	Lager/Industri	1 503	185	–	1 688	60 068
Totalt övriga Frankrike				239 563	38 247	–	277 810	2 396 762
Totalt Frankrike				974 747	197 861	11 361	1 183 969	4 916 690

Benelux

Randstad & Eindhoven

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Ivoorstraat 11	Alkmaar	Amsterdam	Lager/Industri	3 333	318	–	3 651	5 970
Parelweg 5-5a	Alkmaar	Amsterdam	Bilhandel	4 411	–	–	4 411	8 507
Bolderweg 33-35	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	3 347	829	–	4 176	6 610
Rondebeltweg 21	Almere	Amsterdam	Obebyggd tomt	–	–	–	–	10 560
Rondebeltweg 31	Almere	Amsterdam	Kontor	–	2 635	–	2 635	12 585
Rondebeltweg 41-43-49-51	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	20 068	3 100	–	23 168	50 420
Transistorstraat 80	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	1 238	932	173	2 343	4 000
Veluwezoom 15	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	4 094	1 289	–	5 383	9 003
Veluwezoom 22	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	3 337	2 164	296	5 797	8 214
Versterkerstraat 10	Almere	Amsterdam	Lager/Industri	11 960	2 626	–	14 586	26 802
Ruimtevaart 30	Amersfoort	Utrecht	Bilhandel	5 026	–	–	5 026	11 721
Bolstoen 6c*	Amsterdam	Amsterdam	Lager/Industri	175	78	–	253	364
Bolstoen 6d*	Amsterdam	Amsterdam	Lager/Industri	175	78	–	253	371
Johan van Hasseltweg 2-32*	Amsterdam	Amsterdam	Lager/Industri	4 264	1 824	–	6 088	4 210
Pleimuiden 7*	Amsterdam	Amsterdam	Lager/Industri	757	100	–	857	1 829
Radarweg 8	Amsterdam	Amsterdam	Lager/Industri	3 186	–	–	3 186	8 800
Kolding 9	Barendrecht	Rotterdam	Lager/Industri	526	143	216	885	629
De Maas 40	Best	Eindhoven	Lager/Industri	2 411	397	–	2 808	4 013
De Rijn 7a-7c, 9	Best	Eindhoven	Lager/Industri	2 192	844	–	3 036	4 880
Handelsweg 23, Hallenstraat 16	Bladel	Eindhoven	Lager/Industri	6 100	900	–	7 000	12 698
Kruisbroeksestraat 7-15, Ladonkseweg 26	Boxtel	Eindhoven	Lager/Industri	5 789	300	–	6 089	8 955
Energijstraat 6-8	Deurne	Eindhoven	Lager/Industri	3 176	466	–	3 642	4 275
Aventurijn 600	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	376	632	–	1 008	3 435
Debijestraat 5, Röntgenstraat 1	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	1 917	500	–	2 417	6 075
Donker Duyvisweg 301	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	8 966	–	–	8 966	25 750
Laan van Kopenhagen 100	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	866	1 245	–	2 111	3 420
Labradoriet 300-320	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	1 663	183	–	1 846	3 010
Pieter Zeemanweg 17*	Dordrecht	Rotterdam	Lager/Industri	21 411	1 928	–	23 339	44 752
De Witbogt 22-22a	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	1 080	843	–	1 923	3 499
Dillenburgstraat 12-14	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 258	2 562	–	4 820	6 915
Dillenburgstraat 35	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 320	805	–	3 125	6 577
Esp 100	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 356	1 314	–	3 670	4 150
Esp 125	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 951	790	–	3 741	5 490
Esp 241	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 510	408	–	2 918	2 810
Hoevenweg 11-11a	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	2 976	2 923	–	5 899	7 005
Hurksestraat 20-22	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	11 285	1 311	–	12 596	16 138
Meerenakkerweg 18-20	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	17 583	1 695	–	19 278	24 897
Pisanostraat 59	Eindhoven	Eindhoven	Lager/Industri	998	513	–	1 511	2 318
Wekkerstraat 37-53	Eindhoven	Eindhoven	Bilhandel	7 465	–	–	7 465	12 500
De Hooge Akker 21	Geldrop-Mierlo	Eindhoven	Lager/Industri	1 750	390	–	2 140	3 209
Buys Ballotstraat 3	Gorinchem	Rotterdam	Lager/Industri	795	–	–	795	1 850
Franklinweg 35	Gorinchem	Rotterdam	Lager/Industri	2 477	530	–	3 007	5 045
Kerketuinenweg 35*	Haag	Haag	Lager/Industri	8 282	1 990	–	10 272	9 007
Zilverstraat 27*	Haag	Haag	Lager/Industri	596	133	–	729	924
Zilverstraat 35	Haag	Haag	Lager/Industri	500	106	–	606	637
Oudeweg 42	Haarlem	Amsterdam	Lager/Industri	5 312	1 920	–	7 232	10 035
Diamantlaan 10	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	2 688	709	–	3 397	5 190
Diamantlaan 14-16	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	811	898	–	1 709	2 545
Jacobus Ahrendlaan 1	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	3 997	2 222	–	6 219	11 320
Liebrugweg 1	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	480	930	–	1 410	3 000
Opaallaan 31	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	1 354	566	–	1 920	3 510
Opaallaan 35	Haarlemmermeer	Amsterdam	Lager/Industri	1 572	600	–	2 172	3 062
Grasbeemd 12	Helmond	Eindhoven	Lager/Industri	2 400	340	–	2 740	6 330
Franciscusweg 4	Hilversum	Utrecht	Bilhandel	1 546	112	–	1 658	3 415
Zeverijnstraat 16-18	Hilversum	Utrecht	Bilhandel	5 362	–	–	5 362	5 750
Bergveste 12-14	Houten	Utrecht	Lager/Industri	2 537	850	–	3 387	5 170

*) Innehas med tomträtt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Randstad & Eindhoven

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Voorveste 1-3	Houten	Utrecht	Lager/Industri	1 824	685	–	2 509	3 173
Christiaan Huygensstraat 35	Lansingerland	Rotterdam	Lager/Industri	3 675	–	–	3 675	5 006
Nijverheidsweg 25	Mijdrecht	Amsterdam	Lager/Industri	3 500	44	–	3 544	4 684
Kelvinweg 1	Nissewaard	Rotterdam	Lager/Industri	1 113	66	–	1 179	2 483
Kelvinweg 3	Nissewaard	Rotterdam	Lager/Industri	2 430	135	–	2 565	4 034
Ketelweg 18a-22	Papendrecht	Rotterdam	Lager/Industri	5 620	4 550	–	10 170	16 881
Groothandelsweg 5	Pijnacker-Nootdorp	Haag	Lager/Industri	3 153	560	–	3 713	7 175
Weteringweg 7-9	Pijnacker-Nootdorp	Haag	Lager/Industri	2 059	422	283	2 764	3 250
Driemansteeweg 66	Rotterdam	Rotterdam	Lager/Industri	448	848	–	1 296	2 420
Linschotenstraat 100*	Rotterdam	Rotterdam	Lager/Industri	1 035	480	–	1 515	2 010
Schrijnwerkerstraat 30	Rotterdam	Rotterdam	Lager/Industri	2 822	1 630	–	4 452	6 794
Stadionweg 39	Rotterdam	Rotterdam	Handel	–	–	5 981	5 981	6 415
Waalhaven Z.z 6, Pottumstraat 3-7, 17	Rotterdam	Rotterdam	Lager/Industri	4 210	611	–	4 821	5 140
Admiraal de Ruyterstraat 2*	Schiedam	Rotterdam	Lager/Industri	8 116	4 022	–	12 138	15 200
Fortunaweg 11	Schiedam	Rotterdam	Lager/Industri	976	130	–	1 106	1 135
Ekkersrijt 4301-4309	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	2 829	2 544	–	5 373	8 892
Ekkersrijt 4302	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	2 907	878	–	3 785	6 497
Ekkersrijt 4304	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	2 777	706	–	3 483	5 460
Ekkersrijt 4311-4313	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	1 676	453	–	2 129	3 508
Ekkersrijt 7501	Son en Breugel	Eindhoven	Lager/Industri	1 794	1 708	–	3 502	8 497
Damzigt 54-58	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	1 523	666	–	2 189	3 000
Nevadadreef 72-78	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	900	510	–	1 410	897
Proostwetering 30*	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	8 259	244	–	8 503	16 915
Reactorweg 160	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	3 200	660	–	3 860	4 173
Savannahweg 57-59	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	1 334	599	–	1 933	2 660
Savannahweg 63-65	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	2 983	542	–	3 525	4 135
Zonnebaan 23-45	Utrecht	Utrecht	Lager/Industri	9 381	8 007	67	17 455	20 835
De Vest 62	Valkenswaard	Eindhoven	Lager/Industri	7 121	2 425	–	9 546	9 416
John F. Kennedylaan 38	Valkenswaard	Eindhoven	Lager/Industri	1 562	500	–	2 062	3 945
De Run 4242	Veldhoven	Eindhoven	Lager/Industri	4 610	959	–	5 569	10 850
De Run 8421	Veldhoven	Eindhoven	Lager/Industri	1 421	169	–	1 590	2 550
Marconiweg 6	Vijfheerenlanden	Utrecht	Lager/Industri	1 069	340	93	1 502	1 907
Coenecoop 395	Waddinxveen	Rotterdam	Lager/Industri	984	79	–	1 063	1 741
Warmoezenierstraat 17-21	Westland	Haag	Bilhandel	2 200	–	–	2 200	4 087
Symon Spiersweg 4	Zaandam	Amsterdam	Lager/Industri	1 898	428	–	2 326	3 204
Rechte Tocht 10	Zaanstad	Amsterdam	Lager/Industri	439	268	–	707	2 625
Huis ter Heideweg 18-58	Zeist	Utrecht	Lager/Industri	13 862	5 735	–	19 597	35 946
Chroomstraat 91	Zoetermeer	Haag	Lager/Industri	2 242	921	–	3 163	8 040
Chroomstraat 140	Zoetermeer	Haag	Lager/Industri	5 751	1 467	–	7 218	13 555
Koperstraat 44	Zoetermeer	Haag	Lager/Industri	2 162	428	–	2 590	4 077
Philipsstraat 13-15	Zoetermeer	Haag	Lager/Industri	1 031	281	–	1 312	1 545
Totalt Randstad & Eindhoven				343 901	94 671	7 109	445 681	738 913

Övriga Nederländerna och Belgien

Övriga Nederländerna

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Totalt	Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		
Van Den Broekeweg 15	Almelo	Almelo	Lager/Industri	5 467	913	–	6 380	10 635
Lange Amerikaweg 76	Apeldoorn	Apeldoorn	Lager/Industri	625	140	–	765	1 770
Snelliusweg 10	Arnhem	Arnhem	Lager/Industri	1 794	295	–	2 089	3 395
Veemweg 17-35	Barneveld	Barneveld	Lager/Industri	3 507	3 671	–	7 178	11 773
Gildestraat 29	Borne	Borne	Lager/Industri	1 279	75	–	1 354	1 896
Brugsteen 13	Breda	Breda	Lager/Industri	460	74	–	534	1 000
Goeseelsstraat 3	Breda	Breda	Lager/Industri	725	–	–	725	1 740
Goeseelsstraat 34	Breda	Breda	Lager/Industri	892	269	–	1 161	3 075
Minervum 7147	Breda	Breda	Lager/Industri	672	577	–	1 249	2 498
Takkebijsters 8	Breda	Breda	Lager/Industri	3 026	830	–	3 856	7 315
Trekpot 2a-2e	Breda	Breda	Lager/Industri	1 948	–	–	1 948	3 753

*) Innehas med tomträtt

Övriga Nederländerna och Belgien

Övriga Nederländerna

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Het Sterrenbeeld 26-30	Den Bosch	Den Bosch	Lager/Industri	2 108	808	–	2 916	4 729
Het Zuiderkruis 11	Den Bosch	Den Bosch	Lager/Industri	4 000	270	–	4 270	9 280
Sigarenmakerstraat 2-2a	Den Bosch	Den Bosch	Lager/Industri	1 750	493	–	2 243	3 381
Dijkgraaf 8	Duiven	Arnhem	Lager/Industri	3 035	731	–	3 766	11 370
Roelofshoeweg 19	Duiven	Arnhem	Lager/Industri	1 622	399	–	2 021	8 459
Cornelis Houtmanstraat 15	Emmen	Emmen	Lager/Industri	4 454	220	–	4 674	21 593
Maxwellstraat 31	Emmen	Emmen	Lager/Industri	3 584	641	–	4 225	11 240
Nijbracht 90	Emmen	Emmen	Bilhandel	1 976	–	–	1 976	8 399
Kopersteden 1	Enschede	Enschede	Lager/Industri	18 227	2 379	–	20 606	28 503
Verrijn Stuartweg 30	Goes	Goes	Lager/Industri	4 399	320	–	4 719	16 420
Gotenburgweg 38	Groningen	Groningen	Lager/Industri	780	490	–	1 270	2 274
Wismarweg 3	Groningen	Groningen	Lager/Industri	805	204	–	1 009	1 483
Innovatiestraat 11 - Zonnecelstraat 9	Hattem	Zwolle	Lager/Industri	5 149	929	–	6 078	11 571
David Ricardostraat 5	Hengelo	Hengelo	Lager/Industri	433	482	–	915	2 360
Europalaan 202-220*	Hengelo	Hengelo	Lager/Industri	59 529	14 609	1 321	75 459	183 195
Buitenvaart 2101-2102	Hoogeveen	Hoogeveen	Bilhandel	3 325	–	–	3 325	13 626
De Marowijne 4	Hoorn	Hoorn	Lager/Industri	9 353	1 460	–	10 813	21 700
Vestaweg 5	Leeuwarden	Leeuwarden	Lager/Industri	7 441	1 120	–	8 561	32 111
Schoenerweg 45	Maastricht	Maastricht	Lager/Industri	8 838	350	–	9 188	16 950
Kwartelweg 1	Moerdijk	Moerdijk	Lager/Industri	3 220	262	–	3 482	10 594
Majoraan 9	Montferland	Arnhem	Lager/Industri	640	140	–	780	1 291
Krombraak 14-16	Oosterhout	Oosterhout	Lager/Industri	6 886	972	650	8 508	11 700
Aakstraat 3	Raalte	Raalte	Lager/Industri	4 224	477	–	4 701	6 021
Konstruktieweg 7	Roermond	Roermond	Lager/Industri	5 721	823	–	6 544	14 145
Belder 1	Roosendaal	Roosendaal	Lager/Industri	2 912	764	–	3 676	10 017
Borchwerf 39	Roosendaal	Roosendaal	Lager/Industri	6 100	900	–	7 000	11 490
Electronweg 1-1A	Roosendaal	Roosendaal	Lager/Industri	972	200	–	1 172	2 400
Electronweg 5	Roosendaal	Roosendaal	Lager/Industri	1 870	778	–	2 648	4 442
Rucphensebaan 29/Protonweg 30	Roosendaal	Roosendaal	Lager/Industri	20 818	1 425	–	22 243	37 308
Rucphensebaan 54-54A	Roosendaal	Roosendaal	Lager/Industri	1 574	57	–	1 631	5 491
Dr. Nolenslaan 126	Sittard-Geleen	Sittard-Geleen	Lager/Industri	3 522	1 203	–	4 725	8 190
Vouersweg 110	Sittard-Geleen	Sittard-Geleen	Lager/Industri	1 000	220	–	1 220	2 023
Innovatieweg 2	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	816	1 594	–	2 410	16 692
Innovatieweg 4	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	3 024	700	–	3 724	12 435
Innovatieweg 6	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	5 002	1 901	–	6 903	13 260
Innovatieweg 8	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	2 678	1 954	–	4 632	11 165
Innovatieweg 10	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	1 907	1 838	–	3 745	14 440
Innovatieweg 12	Terneuzen	Terneuzen	Kontor	608	2 018	–	2 626	4 729
Innovatieweg 14	Terneuzen	Terneuzen	Lager/Industri	4 953	2 800	–	7 753	11 765
Latensteinse Rondweg 6	Tiel	Tiel	Lager/Industri	8 743	1 243	–	9 986	17 102
Magalhaesweg 6	Venlo	Venlo	Lager/Industri	12 614	–	–	12 614	19 377
Magalhaesweg 10	Venlo	Venlo	Lager/Industri	14 177	618	–	14 795	23 494
Magalhaesweg 16	Venlo	Venlo	Lager/Industri	10 114	228	–	10 342	29 825
Marinus Dammeweg 42, 55, 56	Venlo	Venlo	Lager/Industri	22 114	2 397	3 615	28 126	45 677
Noorderpoort 4	Venlo	Venlo	Lager/Industri	727	1 063	–	1 790	3 028
Van Heemskerckweg 9	Venlo	Venlo	Lager/Industri	4 589	1 064	–	5 653	12 785
De Amfoor 1	Venray	Venray	Lager/Industri	4 532	1 124	–	5 656	11 420
Keurweg 2	Waalwijk	Waalwijk	Lager/Industri	2 280	438	–	2 718	3 892
Bijsterhuizen 2511	Wijchen	Nijmegen	Lager/Industri	3 387	724	–	4 111	8 405
Verlengde Morsestraat 25	Winterswijk	Winterswijk	Lager/Industri	4 426	663	–	5 089	10 265
Trawlerweg 8-12	Zwolle	Zwolle	Lager/Industri	855	75	–	930	1 647
Totalt övriga Nederländerna				328 208	63 412	5 586	397 206	854 009

*) Innehas med tomträtt

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Övriga Nederländerna och Belgien

Belgien

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm			Markarea (kvm)	
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt		Totalt
Nachtegaalstraat 6	Aalst	Aalst	Bilhandel	7 483	–	–	7 483	32 277
Katwilgweg 4	Antwerpen	Antwerpen	Bilhandel	4 359	–	–	4 359	16 352
Ringlaan 2	Brecht	Brecht	Bilhandel	1 322	–	–	1 322	2 779
Antwerpseweg 83	Geel	Geel	Bilhandel	2 138	–	–	2 138	8 465
Brakelsesteenweg 398	Ninove	Ninove	Bilhandel	2 543	–	–	2 543	12 342
Kortrijksesteenweg 108	Sint-Martens-Latem	Gent	Bilhandel	6 794	–	–	6 794	9 412
Bergensesteenweg 706b	Sint-Pieters-Leeuw	Bryssel	Bilhandel	1 412	–	–	1 412	4 882
Bergensesteenweg 707	Sint-Pieters-Leeuw	Bryssel	Bilhandel	3 560	–	–	3 560	21 445
Totalt Belgien				29 611	–	–	29 611	107 954

Totalt Benelux

701 720 158 083 12 695 872 498 1 700 876

*) Innehas med tomträtt

Spanien

Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Calle Costa Rica 1-7 A	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	2 430	–	–	2 430	5 303
Calle Costa Rica 1-7 B	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	4 170	–	–	4 170	9 364
Calle Costa Rica 1-7 C	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	4 170	–	–	4 170	9 362
Calle Costa Rica 1-7 D	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	3 060	–	–	3 060	6 689
Calle Costa Rica 1-7 E	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	4 320	–	–	4 320	9 475
Calle Costa Rica 1-7 F	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	5 490	–	–	5 490	11 861
Calle Louis Pasteur 4	Alcalá	Madrid	Lager/Industri	6 500	–	–	6 500	10 967
Av Reyes Católicos 8	Alcobendas	Madrid	Lager/Industri	4 442	971	–	5 413	7 993
Calle Valdelaparra 29	Alcobendas	Madrid	Lager/Industri	7 632	4 328	–	11 960	15 380
Francisco Gervás 7. P.I. Valportillo	Alcobendas	Madrid	Lager/Industri	4 142	1 368	–	5 510	5 761
Valportillo Primera, 20	Alcobendas	Madrid	Lager/Industri	788	–	–	788	3 588
Ronda Santa María 200	Barbera	Barcelona	Lager/Industri	8 076	194	2 338	10 608	9 623
Calle Or 14	Cerdanyola	Barcelona	Lager/Industri	904	106	–	1 010	1 375
Calle del Progrés 139	Cornellà	Barcelona	Lager/Industri	375	183	–	558	817
Calle Senda Galiana 2	Coslada	Madrid	Lager/Industri	12 855	–	–	12 855	20 305
Diaz del Castillo 3,5,7	Coslada	Madrid	Lager/Industri	2 348	–	–	2 348	4 123
Paseo Flores 36	Coslada	Madrid	Lager/Industri	444	25	90	559	961
Paseo Flores 38	Coslada	Madrid	Lager/Industri	437	25	33	495	961
Paseo Flores 48	Coslada	Madrid	Lager/Industri	2 197	–	–	2 197	2 309
Paseo Flores 7	Coslada	Madrid	Lager/Industri	9 343	2 199	–	11 542	12 180
Calle Sierra Elvira 5	Fuenlabrada	Madrid	Lager/Industri	6 241	–	–	6 241	7 171
Calle Raurell 36, P.I. Camí Ral	Gava	Barcelona	Lager/Industri	1 599	460	–	2 059	3 506
Ps del Ferrocarril 383	Gava	Barcelona	Lager/Industri	4 235	878	–	5 113	7 571
Calle Bell 7	Getafe	Madrid	Lager/Industri	2 392	–	–	2 392	3 297
Calle Juan Jose Vidal 4, P.I. Las Mezquitas	Getafe	Madrid	Lager/Industri	7 081	–	–	7 081	13 130
Av Sant Julià 104	Granollers	Barcelona	Lager/Industri	8 236	1 011	–	9 247	12 509
Av Sant Julià 97	Granollers	Barcelona	Lager/Industri	6 273	905	–	7 178	9 689
Calle Can Cabanyes 50	Granollers	Barcelona	Lager/Industri	5 437	1 222	–	6 659	11 025
Calle Femades 37	Hospitalet	Barcelona	Lager/Industri	6 634	2 322	–	8 956	6 849
Calle Daza Valdes 7 pta 1-22	Leganes	Madrid	Lager/Industri	9 698	–	–	9 698	10 997
Calle Irlanda 6	Les Franqueses	Barcelona	Lager/Industri	6 576	1 524	192	8 292	13 123
Calle Hormigueras 171	Madrid	Madrid	Lager/Industri	7 407	13 757	–	21 164	18 334
Calle Ingeniero Torres Quevedo 20	Madrid	Madrid	Lager/Industri	773	256	–	1 029	1 818
Calle Ingeniero Torres Quevedo 22	Madrid	Madrid	Lager/Industri	773	256	–	1 029	1 818
Calle Ingeniero Torres Quevedo 24	Madrid	Madrid	Lager/Industri	773	256	–	1 029	1 818
Calle Ingeniero Torres Quevedo 26	Madrid	Madrid	Lager/Industri	995	321	–	1 316	1 818
Calle Ingeniero Torres Quevedo 28	Madrid	Madrid	Lager/Industri	929	248	–	1 177	1 818
Calle Lagunda Del Marquesade 37-41	Madrid	Madrid	Lager/Industri	4 988	–	–	4 988	6 008
Calle Resina 34	Madrid	Madrid	Lager/Industri	5 365	–	–	5 365	5 658
Calle Roso de Luna 33-35	Madrid	Madrid	Lager/Industri	948	297	–	1 245	1 818
Calle Roso de Luna 37-39	Madrid	Madrid	Lager/Industri	952	296	–	1 248	1 818
Calle Roso de Luna 41-43	Madrid	Madrid	Lager/Industri	995	297	–	1 292	1 818
Calle San Dalmacio 49-59	Madrid	Madrid	Lager/Industri	8 076	–	–	8 076	10 626
Calle San Erasmo 20-26	Madrid	Madrid	Lager/Industri	8 862	–	–	8 862	11 188
Calle San Erasmo 42	Madrid	Madrid	Lager/Industri	728	–	–	728	2 384
Calle San Norberto 42-44	Madrid	Madrid	Lager/Industri	7 340	–	–	7 340	7 146
Mario Roso de Luna 31	Madrid	Madrid	Lager/Industri	1 111	129	325	1 565	1 818
Calle Octave Lecante 8, P.I Can Magarola	Mollet	Barcelona	Lager/Industri	4 107	572	–	4 679	8 276
Av La Ferreria 28	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	779	245	–	1 024	1 406
Av La Ferreria 30	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	789	244	–	1 033	1 406
Av La Ferreria 57	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	638	1 698	–	2 336	1 592
Av La Ferreria 76-78	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	1 792	311	80	2 183	3 008
Calle del Tèxtil 6	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	1 131	1 087	10	2 228	1 702
Calle Muga 2	Montcada	Barcelona	Lager/Industri	1 972	304	–	2 276	2 833
Calle Aiguaders 5	Palau Solità	Barcelona	Lager/Industri	11 504	2 950	–	14 454	28 719
Calle Aiguaders 26	Palau Solità	Barcelona	Lager/Industri	15 962	–	–	15 962	27 571
Av Prat de la Riba 186	Pallejà	Barcelona	Lager/Industri	3 479	–	–	3 479	10 058

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Madrid & Barcelona

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Calle Galileo 2 Nave 1-2	Parets	Barcelona	Lager/Industri	2 372	600	–	2 972	3 572
Calle Galileo 2 Nave 7-9, 12	Parets	Barcelona	Lager/Industri	4 075	1 112	–	5 187	7 144
Calle Marconi 3	Parets	Barcelona	Lager/Industri	3 080	230	–	3 310	10 557
Paseo Fluvial 10	Parets	Barcelona	Lager/Industri	2 923	262	–	3 185	10 300
Calle Las Arenas 10-12	Pinto	Madrid	Lager/Industri	1 491	360	–	1 851	2 888
Calle Metalurgia 1-3	Pinto	Madrid	Lager/Industri	730	180	–	910	2 888
Calle Metalurgia 4	Pinto	Madrid	Lager/Industri	800	54	–	854	1 444
Calle Metalurgia 6	Pinto	Madrid	Lager/Industri	800	81	–	881	1 444
Calle Metalurgia 8-10	Pinto	Madrid	Lager/Industri	1 600	108	–	1 708	2 888
Calle Metalurgia 9	Pinto	Madrid	Lager/Industri	867	160	–	1 027	1 444
Cormoranes, 5-9	Pinto	Madrid	Lager/Industri	6 056	–	–	6 056	7 531
Cormoranes, 6-8	Pinto	Madrid	Lager/Industri	3 877	–	–	3 877	5 164
Av de Sentmenat 47	Polinya	Barcelona	Lager/Industri	3 222	388	–	3 610	5 346
Calle Pintor Goya 1	Polinya	Barcelona	Lager/Industri	14 969	2 133	–	17 102	21 467
Calle Pintor Goya 2	Polinya	Barcelona	Lager/Industri	9 216	340	–	9 556	10 124
Calle Pintor Goya 10	Polinya	Barcelona	Lager/Industri	1 939	368	–	2 307	4 148
Calle Pintor Fortuny 13	Polinya	Barcelona	Lager/Industri	7 975	1 060	–	9 035	10 634
Calle Antoni Gaudi 12	Rubí	Barcelona	Lager/Industri	9 562	–	–	9 562	11 352
P.I. Can San Joan Parc 17	Rubí	Barcelona	Lager/Industri	5 404	2 558	–	7 962	16 338
Calle Retamar 1-2	San Agustín	Madrid	Lager/Industri	7 194	436	–	7 630	7 764
Calle Técnica 71	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	505	152	–	657	802
Calle Técnica 73	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	495	152	–	647	802
Calle Técnica 75	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	486	152	–	638	802
Calle Técnica 77	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	476	152	–	628	802
Calle Técnica 79-83	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	1 486	533	–	2 019	2 406
Calle Torre Bovera 21 Nave 15	Sant Andreu	Barcelona	Lager/Industri	590	250	–	840	802
Calle Asia 1	Sant Antoni Vilamajor	Barcelona	Lager/Industri	13 583	1 202	–	14 785	32 790
Calle Doctor Josep Castells 5	Sant Boi	Barcelona	Lager/Industri	1 043	351	–	1 394	2 990
Calle Enric Prat de la Riba 2	Sant Boi	Barcelona	Lager/Industri	2 852	–	–	2 852	4 417
Calle de la Masía 1-3-5	Sant Esteve Sesrovires	Barcelona	Lager/Industri	8 095	300	–	8 395	14 529
Calle Mataró 57-63, P. I. Les Grases	Sant Feliu	Barcelona	Lager/Industri	2 729	356	–	3 085	9 002
Calle Bronce 2	Seseña	Madrid	Obebyggd tomt	–	–	–	–	3 592
Calle Monte Naranco 9	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 10	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 11	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 12	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 13	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 700	–	–	2 700	2 700
Calle Monte Naranco 14	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 698	–	–	2 698	2 698
Calle Tejada del Tietar 2	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 431	–	–	2 431	2 431
Calle Tejada del Tietar 3	Seseña	Madrid	Lager/Industri	2 999	–	–	2 999	2 999
Av Can Vinalets Nave 4	Sta Perpetua	Barcelona	Lager/Industri	1 752	590	–	2 342	3 585
Av Can Vinalets Nave 6	Sta Perpetua	Barcelona	Lager/Industri	1 752	590	–	2 342	3 665
Av Can Vinalets Nave 7	Sta Perpetua	Barcelona	Lager/Industri	2 172	476	–	2 648	3 665
Av Ferrocarril 1	Valdemoro	Madrid	Lager/Industri	7 097	707	–	7 804	13 004
Av Real de Pinto 91 A	Villaverde	Madrid	Lager/Industri	8 776	–	–	8 776	21 613
Av Real de Pinto 91 B	Villaverde	Madrid	Lager/Industri	1 985	–	–	1 985	2 161
Calle Caldereros 4, P.I. Mohedano	Yunquera	Madrid	Lager/Industri	4 500	–	–	4 500	4 998
Calle Caldereros 5, P.I. Mohedano	Yunquera	Madrid	Lager/Industri	6 800	200	–	7 000	9 968
Calle Caldereros 6, P.I. Mohedano	Yunquera	Madrid	Lager/Industri	3 298	–	–	3 298	6 396
Totalt Madrid & Barcelona				421 945	57 838	3 068	482 851	720 397

Övriga Spanien

Regionala städer i Spanien

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Calle Laguna Larga Seis 3	Alcalá de Guadaíra	Sevilla	Lager/Industri	5 390	1 011	–	6 401	10 019
Calle Turdetanos 1	Dos Hermanas	Sevilla	Lager/Industri	12 964	1 373	121	14 458	25 519
Calle Amboto 1	Echegarri	Bilbao	Lager/Industri	4 540	500	–	5 040	8 511
Av Alqueria de Moret 25	Picaña	Valencia	Lager/Industri	4 320	1 483	–	5 803	5 627
Calle Gramil 4	Sevilla	Sevilla	Lager/Industri	3 404	930	–	4 334	5 630
Calle M 72	Zaragoza	Zaragoza	Lager/Industri	9 069	1 200	–	10 269	10 286
Poligono Industrial Malpica, Calle D, Parcela 99-100	Zaragoza	Zaragoza	Lager/Industri	59 998	3 379	–	63 377	196 200
Totalt regionala städer i Spanien				99 685	9 876	121	109 682	261 792

Övriga Spanien

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Calle Sierra de Cazorla s/n	Almería	Almería	Lager/Industri	3 271	106	–	3 377	4 239
Calle Camí Borriol s/n	Castellón	Castellón	Lager/Industri	3 618	510	–	4 128	7 650
Calle Caterina Albert s/n	Gerona	Gerona	Lager/Industri	2 859	462	–	3 321	9 629
Calle Santa Fe s/n	Granada	Granada	Lager/Industri	3 107	382	–	3 489	7 913
Calle Felipe Mínguez Serrano 8	Ledoño	La Coruña	Lager/Industri	2 861	576	–	3 437	4 211
Vial C Parcela 4	Lerida	Lerida	Lager/Industri	4 171	460	–	4 631	18 678
Calle Peña Santa 75	Llanera	Oviedo	Lager/Industri	4 876	514	–	5 390	13 905
Calle 3 Parcela G10	Onzonilla	León	Lager/Industri	2 634	387	–	3 021	10 421
Calle Textil 3	Palma	Palma	Övrigt	2 090	390	478	2 958	3 880
Hort de Ses Animes 2	Palma	Palma	Handel	3 669	816	10 951	15 436	23 630
Calle Soto Aizoáin s/n	Pamplona	Pamplona	Lager/Industri	4 994	1 020	–	6 014	15 470
Calle Pinar de Valsain 91	Salamanca	Salamanca	Lager/Industri	1 890	180	–	2 070	4 467
Calle Montsant, P.I. Casanova	Sant Fruitós	Manresa	Lager/Industri	2 646	–	–	2 646	3 887
Calle Ferro 14-16	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	3 195	860	–	4 055	5 777
Calle Plom 7	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	1 857	470	–	2 327	3 568
Calle Plom 9	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	2 128	517	–	2 645	3 795
Calle Plom 11	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	1 720	421	–	2 141	3 101
Calle Plom 30, P.I. Riu Clar	Tarragona	Tarragona	Lager/Industri	3 735	356	–	4 091	11 253
Calle Helio 21	Valladolid	Valladolid	Lager/Industri	2 513	450	–	2 963	4 349
Calle Harria 10	Vitoria	Vitoria	Lager/Industri	6 241	725	–	6 966	11 704
Totalt övriga Spanien				64 075	9 602	11 429	85 106	171 527

Totalt Spanien

585 705 77 316 14 618 677 639 1 153 716

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Tyskland

Fastighetsförteckning – Tyskland

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Bergener Ring 11-13	Bautzen	Dresden	Lager/Industri	6 794	411	442	7 647	17 051
Schutterwälder Strasse 13	Bautzen	Dresden	Lager/Industri	4 036	527	–	4 563	15 319
Weierstrasse 28	Bayreuth	Bayreuth	Lager/Industri	2 220	795	–	3 015	5 133
Van-Heukelum-Strasse 5	Bremerhaven	Bremerhaven	Lager/Industri	13 678	–	–	13 678	20 371
Im Wendelrot 11	Bruchsal	Karlsruhe	Lager/Industri	5 546	730	–	6 276	14 121
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	8 836	287	1 083	10 206	35 795
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	10 213	10	12	10 235	12 123
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	18 205	91	865	19 161	38 148
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	6 644	4 074	1 680	12 398	15 506
Holger-Crafoord Strasse 26	Hechingen	Hechingen	Lager/Industri	10 531	1 456	–	11 987	20 094
Schulze Detlitzsch Strasse 3-9	Heiden	Heiden	Lager/Industri	7 590	805	–	8 395	21 965
Lechfeldgraben 7	Königsbrunn	München	Lager/Industri	9 666	4 720	–	14 386	48 661
Angerstrasse 5	Leipzig	Leipzig	Lager/Industri	868	700	451	2 019	5 951
Kraichgaublick 26, 34-38	Mosbach	Heilbronn	Obebyggd tomt	–	–	–	–	13 670
Buchholzer Strasse 44-45	Pankow	Berlin	Lager/Industri	3 340	250	–	3 590	9 086
Fritz-Zubeil-Strasse 36	Potsdam	Berlin	Lager/Industri	9 331	1 136	–	10 467	21 823
An der Irler Hoehe 40-42	Regensburg	Regensburg	Lager/Industri	8 610	795	–	9 405	20 254
Rathenaustrasse 3	Regensburg	Regensburg	Lager/Industri	9 850	400	–	10 250	27 341
Wilhelm-Maisel-Strasse 11	Wendelstein	Nürnberg	Lager/Industri	6 250	385	–	6 635	15 943
Totalt Tyskland				142 208	17 572	4 533	164 313	378 355

Danmark

Fastighetsförteckning – Danmark

Adress	Kommun	Marknad	Fastighetstyp	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
				Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Lillevangsvej 4A	Bornholm	Bornholm	Lager/Industri	4 346	475	–	4 821	15 000
Bonusvej 2	Brande	Brande	Lager/Industri	5 510	260	–	5 770	24 466
Nørrevænget 2	Brønderslev	Brønderslev	Lager/Industri	4 321	200	–	4 521	10 761
Nørrevænget 11	Brønderslev	Brønderslev	Lager/Industri	188	–	–	188	12 868
Lokesvej 1	Hillerød	Hillerød	Lager/Industri	2 003	887	–	2 890	13 000
Silkeborgvej 140	Horsens	Triangelregionen	Lager/Industri	4 388	445	–	4 833	28 274
Silkeborgvej 142	Horsens	Triangelregionen	Lager/Industri	1 902	–	–	1 902	5 035
Silkeborgvej 142B	Horsens	Triangelregionen	Obebyggd tomt	–	–	–	–	1 402
Lollandsvej 2	Middelfart	Triangelregionen	Lager/Industri	4 273	190	–	4 463	18 000
Øverup Erhvervsvej 51A	Næstved	Næstved	Lager/Industri	9 266	315	–	9 581	39 851
Banegårdsgade 27	Odder	Odder	Lager/Industri	4 159	284	–	4 443	15 787
Banegårdsgade 27	Odder	Odder	Obebyggd tomt	–	–	–	–	6 694
Næstvedvej 29B	Ringsted	Ringsted	Lager/Industri	6 654	500	–	7 154	18 444
Stagehøj Tværvej 13	Silkeborg	Silkeborg	Lager/Industri	5 063	300	–	5 363	18 772
Åkærvej 2	Syddjurs	Syddjurs	Lager/Industri	3 711	322	–	4 033	10 530
Åkærvej 3	Syddjurs	Syddjurs	Obebyggd tomt	–	–	–	–	4 309
Skånevej 3	Aabenraa	Aabenraa	Lager/Industri	4 892	676	–	5 568	14 298
Skjernvej 6	Aalborg	Aalborg	Lager/Industri	3 055	514	–	3 569	18 997
Totalt Danmark				63 731	5 368	–	69 099	276 488

Sagax

Fastighetsförteckning – Sagax

Segment	Uthyrningsbar area i kvm				Markarea (kvm)
	Lager/ industri	Kontor	Övrigt	Totalt	
Sverige	794 874	147 721	4 715	947 310	2 034 020
Finland	1 194 064	246 323	16 115	1 456 502	4 999 038
Frankrike	974 747	197 861	11 361	1 183 969	4 916 690
Benelux	701 720	158 083	12 695	872 498	1 700 876
Spanien	585 705	77 316	14 618	677 639	1 153 716
Tyskland	142 208	17 572	4 533	164 313	378 355
Danmark	63 731	5 368	–	69 099	276 488
Totalt Sagax	4 457 049	850 244	64 037	5 371 330	15 459 182

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 bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller

Belopp i miljoner kronor	2025	2024
Avkastning på eget kapital		
Resultat efter skatt	4 081	5 274
Genomsnittligt eget kapital	42 297	39 191
Avkastning på eget kapital	9,6 %	13,5 %

Avkastning på totalt kapital		
Förvaltningsresultat	4 477	4 326
Finansiella kostnader	1 066	947
Resultat före finansiella kostnader	5 543	5 274
Genomsnittliga totala tillgångar	86 275	78 727
Avkastning på totalt kapital	6,4 %	6,7 %

Areamässig uthyrningsgrad		
Kontrakterad area, tusental kvm	5 153	4 631
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	5 371	4 834
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	96 %

Beläningsgrad		
Räntebärande skulder	38 646	35 134
Totala tillgångar	88 506	84 044
Beläningsgrad	44 %	42 %

Direktavkastning		
Driftnetto	4 442	4 191
Återläggning av tomträttsavgäld	-37	-32
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	177	184
Valutaomräkning till balansdagskurs	-137	17
Justerat driftnetto	4 444	4 360
Fastigheternas redovisade värde	68 283	65 874
Direktavkastning	6,5 %	6,6 %

EBITDA		
Driftnetto	4 442	4 191
Central administration	-188	-187
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	549	527
EBITDA	4 803	4 531

Eget kapital per A- och B-aktie		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	42 622	40 941
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	38 203	36 522
Antal aktier, 1 000 st	338 448	338 424
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 444
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	112,88	107,92
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	112,88	107,91

Belopp i miljoner kronor	2025	2024
Ekonomisk uthyrningsgrad		
Kontrakterad årshyra	5 498	5 323
Hyresvärde	5 739	5 553
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 517	4 414
Återläggning av tomträttsavgäld	-40	-32
Justerat driftnetto	4 477	4 382
Fastigheternas redovisade värde	68 283	65 874
Framåtriktad direktavkastning	6,6 %	6,7 %

Framåtriktad EBITDA		
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 517	4 414
Central administration	-188	-187
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	549	527
Framåtriktad EBITDA	4 879	4 754

Förvaltningsresultat		
Resultat efter skatt	4 081	5 274
Skatt	543	714
Värdoförändringar	-147	-1 661
Förvaltningsresultat	4 477	4 326
- varav hänförligt till minoritetsägare	35	30
- varav hänförligt till moderbolagets ägare	4 442	4 296

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning		
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 442	4 296
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	4 189	4 044
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 449	338 465
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	12,38	11,95

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, årlig tillväxttakt		
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning föregående år, kr	11,95	11,16
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning nuvarande år, kr	12,38	11,95
Årlig tillväxttakt	4 %	7 %

Hyresduration		
Avtalade framtida hyresintäkter	26 135	25 859
Kontrakterad årshyra	5 498	5 323
Hyresduration, år	4,8	4,9

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

Belopp i miljoner kronor	2025	2024
Hyresintäkter i jämförbart bestånd		
Hyresintäkter	5 378	4 994
Förvärvade och sålda fastigheter	-823	-404
Valutajustering ¹⁾	-	-116
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	4 555	4 474
Kassaflöde per A- och B-aktie		
Resultat före skatt	4 485	5 732
Utdelningar från joint ventures och intresseföretag	549	477
Ej kassaflödespåverkande poster	-1 192	-2 460
Betald skatt	-202	-162
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Utdelningar till innehavare utan bestämmande inflytande	-41	-
Kassaflöde	3 347	3 334
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,89	9,85
Nettoskuld		
Räntebärande skulder	38 646	35 134
Räntebärande tillgångar	-436	-359
Börsnoterade instrument ²⁾	-10 493	-10 121
Likvida medel	-16	-287
Nettoskuld	27 700	24 367
Nettoskuld enligt EMTN-program		
Räntebärande skulder	38 646	35 134
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ³⁾	-8 849	-9 496
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-1 334	-
Likvida medel	-16	-287
Nettoskuld enligt EMTN-program	28 447	25 352
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar		
Nettoskuld enligt EMTN-program	28 447	25 352
Totala tillgångar	88 506	84 044
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	32 %	30 %
Nettoskuld/EBITDA		
Nettoskuld	27 700	24 367
EBITDA	4 803	4 531
Nettoskuld/EBITDA	5,8 x	5,4 x
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA		
Nettoskuld	27 700	24 367
Framåtriktad EBITDA	4 879	4 754
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA	5,7 x	5,1 x
Nettoskuld/totala tillgångar		
Nettoskuld	27 700	24 367
Totala tillgångar	88 506	84 044
Nettoskuld/totala tillgångar	31 %	29 %
Resultat per A- och B-aktie⁴⁾		
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	4 048	5 255
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253
Justerat resultat efter skatt	3 796	5 002
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,22	14,78

Belopp i miljoner kronor	2025	2024
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	4 477	4 326
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-1 225	-1 108
Utdelning från joint venture och intresseföretag	549	527
Finansiella kostnader inkl. leasing	1 066	947
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	4 867	4 693
Räntetäckningsgrad	4,6 x	5,0 x
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program		
Förvaltningsresultat	4 477	4 326
Finansnetto	1 002	786
Förvaltningsresultat före finansnetto	5 479	5 112
Räntetäckningsgrad	5,5 x	6,5 x
Soliditet		
Eget kapital	42 792	41 803
Totala tillgångar	88 506	84 044
Soliditet	48 %	50 %
Substansvärde (NAV)		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	42 622	40 941
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	47	71
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 178	4 185
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 680	1 605
Substansvärde (NAV)	44 107	42 382
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	130,32	125,23
Säkerställda skulder/totala tillgångar		
Säkerställda skulder	8 169	4 937
Totala tillgångar	88 506	84 044
Säkerställda skulder/totala tillgångar	9 %	6 %
Totalavkastning på fastigheter		
Justerat driftnetto	4 444	4 360
Orealiserad värdeförändring	164	563
Summa	4 607	4 923
Fastigheternas redovisade värde	68 283	65 874
Orealiserad värdeförändring	-164	-563
Summa	68 119	65 311
Totalavkastning på fastigheter	6,8 %	7,5 %
Överskottsgrad		
Driftnetto	4 442	4 191
Hyresintäkter	5 378	4 994
Överskottsgrad	83 %	84 %

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

2) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

3) Avser börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag.

Intresseföretag redovisas i balansräkningen enligt kapitalandelsmetoden.

4) IFRS-nyckeltal.

DEFINITIONER

Definitioner

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under året.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital för- räntats under året.
Avkastning på totalt kapital	Årets förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i för- hållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansie- ringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter årets utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid årets utgång i förhållande till totala tillgångar vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Årets driftnetto med återläggning av tomrättsavgälder, justerat för fastig- heternas innehavstid under året och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid årets utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultat- generering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets utgång i relation till antal A- och B-aktier vid årets utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter årets utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter årets utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjande- graden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med återläggning av tomrätts- avgälder, i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid årets utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultat- generering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag under året.	Sagax använder framåtriktad EBITDA för att med nyckeltalet framåtriktad Nettoskuld/EBITDA, åskåd- liggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat, inklusive resultat från joint venture och intresseföretag, exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för året redu- cerat 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.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, årlig tillväxttakt	Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för året redu- cerat med utdelning till D-aktier, dividerat med vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Utfall för året i relation till föregående år.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	Volymvägt genomsnitt av årlig ränta på nominellt belopp av obligationer, banklån och företagscertifikat per balansdagen, med beaktande av effekten från aktuella räntederivat.	Ett mått på verksamhetens kostnad för lånefinansie- ring.
Genomsnittlig ränta på räntederivat	Volymvägt genomsnitt av årlig fast ränta per balansdagen i förhållande till nominellt belopp.	Ett mått på verksamhetens räntesäkringsnivå.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Nyckeltalet åskådliggör risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter årets utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktpotential.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporterings- året samt under hela jämförelseåret. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.
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 intresse- företag i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier för året.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av årets kassa- flöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelse minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag.	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 joint venture och intresseföretag i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade joint venture och intresseföretag i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för året.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture och intresseföretag, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (inklusive leasingkostnader).	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder. 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	Summan av justerat driftnetto och realiserad värdeförändring på fastigheter under året, i relation till fastighetsvärde vid årets utgång justerat för realiserade värdeförändringar under året.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Triple net-avtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträtsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

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

Kalendarium

Årsstämma 2026	8 maj 2026
Delårsrapport januari–mars 2026	8 maj 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	13 juli 2026
Delårsrapport januari–september 2026	22 oktober 2026

Utbetalningar av utdelning till ägare av D-aktier

Juni 2026¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 juni 2026
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 juni 2026

September 2026¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 september 2026
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2026

December 2026¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 december 2026
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2026

Mars 2027¹⁾

■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 mars 2027
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2027

1) Av styrelsen föreslagna.



NORDIC ECOLABEL 3041 0001

Produktion: Sagax i samarbete med Addira. Tryck: Åtta45, Sverige, 2026

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