

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2025

A B | S A G A X

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

Bokslutskommuniké 2025

RÄKENSKAPSÅRET 2025

- Hyresintäkterna ökade med 8 % till 5 378 miljoner kronor (4 994 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 3 % till 4 442 (4 296) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 4 % till 12,38 (11,95) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 171 (558) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -13 (1 104) miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 048 (5 255) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 641 (3 586) miljoner kronor, motsvarande 9,89 (9,85) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 5 272 (6 683) miljoner kronor varav 4 733 (5 698) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Under året investerade Sagax 1 403 miljoner kronor i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per A- och B-aktie höjs till 3,70 (3,50) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningsförslagen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

FJÄRDE KVARTALET 2025

- Hyresintäkterna ökade med 6 % till 1 390 miljoner kronor (1 315 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 3 % till 1 106 (1 079) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 3 % till 3,08 (3,00) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 686 (101) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 66 (29) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 799 (999) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 784 (882) miljoner kronor, motsvarande 2,13 (2,42) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 1 615 (841) miljoner kronor varav 1 675 (611) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

PROGNOS FÖR 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 500 miljoner kronor.

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

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 33–34.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

Sagax har 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 rullande 12 månader	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 i indirekta fastighetsinvesteringar genom joint venture och intresseföretag. Detta möjliggör investeringar i marknader som Sagax inte kan nå framgångsrikt på egen hand. De indirekta investeringarna gör det möjligt för Sagax att samarbeta med specialiserade förvaltare samtidigt som Sagax drar nytta av sin generella branschkunskap.

Finansieringsstrategi

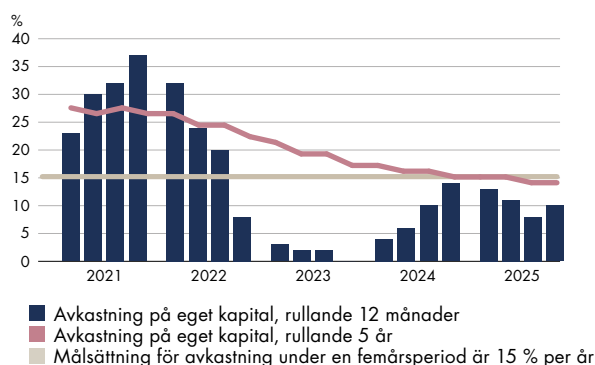
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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

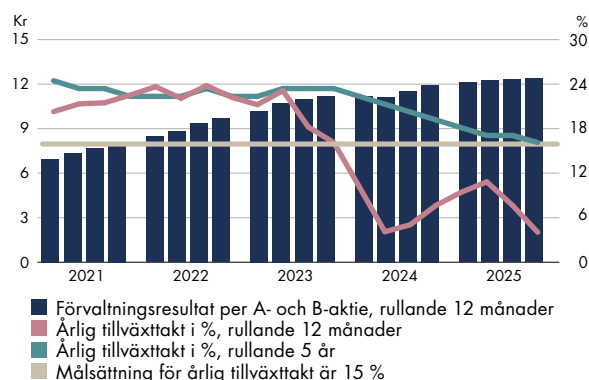
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar Sagax banklån i euro och i svenska kronor när det bedöms vara fördelaktigt. Sagax har en rating från Moody's Investors Service om Baa2 med "stable outlook".

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

Avkastning på eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



eller eget kapital. Stamaktier av serie D berättigar till en årlig utdelning om högst 2,00 kronor per aktie 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 befolknings-tillväxt och diversifierat näringsliv. Detta bedöms begränsa risken för att bolaget drabbas av lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer. Sagax största marknader är Stockholm, Helsingfors och Paris, vilka bedöms ha goda förutsättningar för långsiktig tillväxt.

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

HÅLLBARHETSARBETE

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

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

Miljö- och resurseffektivitet

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

Affärsetik

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

Ekonomisk uthållighet

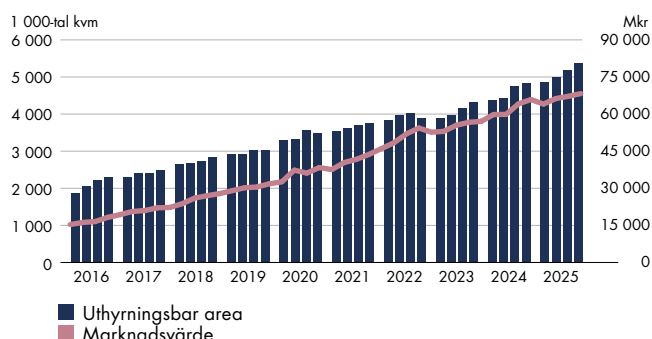
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

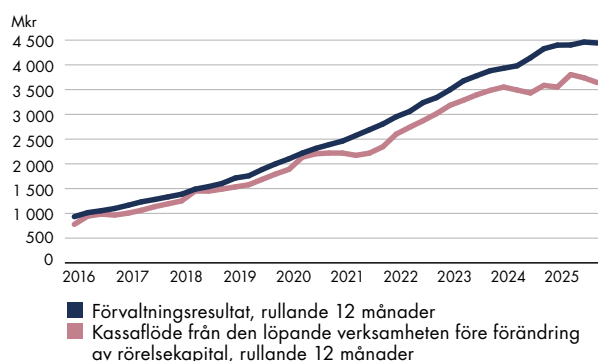
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

Ytterligare information om Sagax hållbarhetsarbete finns att läsa i Hållbarhetsrapporten i Sagax årsredovisning 2024.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under det fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Silkeborgvej 140–142 i Horsens, Danmark. Fastigheten omfattar 6 700 kvadratmeter verkstadslokaler och är fullt uthyrd.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2025. Balansposterna avser ställningen vid årets utgång. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år respektive ställningen vid årets utgång föregående år.

RESULTAT

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 3 % till 4 442 (4 296) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknings av hyresintäkter samt högre förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 12,38 (11,95) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 171 (558) miljoner kronor, varav -41 (12) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på fastigheter i joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -13 (1 104) miljoner kronor varav -25 (-81) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på finansiella instrument i joint venture och intresseföretag.

Årets resultat 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 och är hänförligt till French Wholesale Properties – FWP ("FWP"). Under året förvärvade Sagax 18 % av FWP för 690 miljoner kronor varvid Sagax ägarandel uppgick till 95 % vid årets slut.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 8 % till 5 378 (4 994) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Benelux, Spanien och Tyskland samt av indexuppräknings 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 samma period uppgick till 0,9 % (1,4 %) i årstakt.

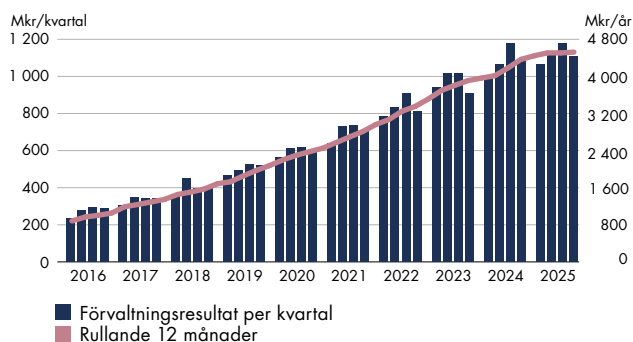
Övriga intäkter minskade till 24 (69) miljoner kronor främst till följd av högre försäkringsersättningar under jämförelseperioden.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

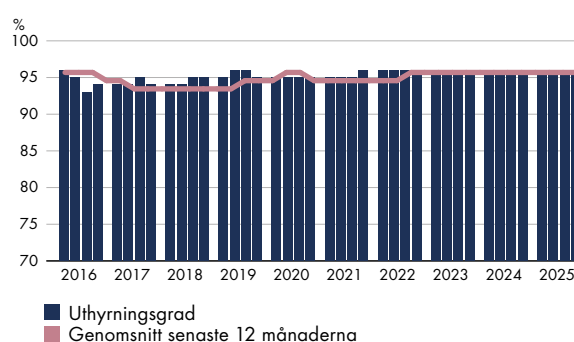
Belopp i miljoner kronor	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	5 378	4 994
Förvärv och avyttringar	-823	-404
Valutajustering ¹⁾	-	-116
Summa	4 555	4 474

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

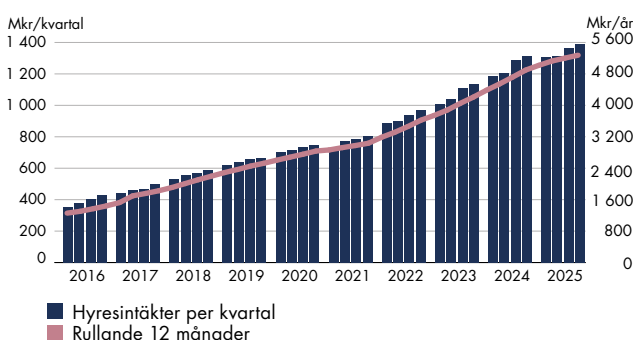
Förvaltningsresultat



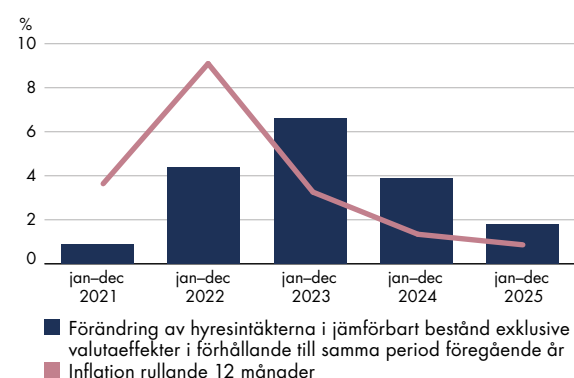
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under året har vakansvärdet ökat med 218 (199) miljoner kronor till följd av inflyttningar och minskat med 207 (156) miljoner kronor till följd av avflyttningar. Tidsbegränsade hyresrabatter ökade vakansvärdet med 8 (minskade med 11) miljoner kronor och uppgick till 48 (42) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut. Under året förvärvade och avyttrade fastigheter samt utrangerade byggnader ökade vakansvärdet med 1 (13) miljoner kronor netto. Valutakursförändring minskade vakansvärdet med 9 (ökade med 4) miljoner kronor. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 241 (231) miljoner kronor vid årets slut.

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 sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 235 miljoner kronor under 2026 och 13 miljoner kronor under 2027. Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 41 (43) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 32 miljoner kronor sker under 2026. Det justerade vakansvärdet uppgick till 485 (389) miljoner kronor.

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader 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.

Sagax hade vid årets utgång 105 (98) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Barcelona, Frankfurt, Helsingfors, Köpenhamn, Lyon, Madrid, Paris, Rotterdam och Stockholm.

Antal anställda

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

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

Vakanser 1 januari 2026

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

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

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Årets resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 1 009 (783) miljoner kronor varav förvaltningsresultat uppgick till 1 225 (1 108) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter till –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. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 64 (162) miljoner kronor, varav 61 (117) miljoner kronor avsåg räntetäkter från börsnoterade obligationer och andra finansiella placeringar.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder, ökade till –1 025 (–912) miljoner kronor. Ökningen beror främst på högre genomsnittlig skuld under året.

Räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder uppgick till –41 (–36) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 98 % (99 %) av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 212 (546) miljoner kronor varav realiserad värdeförändring uppgick till 164 (563) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till 48 (–17) miljoner kronor. Av den realiserade värdeförändringen var –126 (652) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 289 (–89) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. För ytterligare information se sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 12 (1 184) miljoner kronor varav realiserade värdeförändringar uppgick till 16 (–17) miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar till –4 (1 202) 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.

Omvärdering av finansiellt instrument hänförligt till joint venture uppgick till 21 (61) miljoner kronor. Realiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 21 (–49) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 405 (458) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 307 (194) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 98 (264) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 286 (4 289) miljoner kronor vid årets slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 244 (163) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 641 (3 586) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –23 (–235) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –7 299 (–5 732) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 411 (2 639) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –270 (259) miljoner kronor under året.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltnings-tjänster. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 133 (127) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

PROGNOS FÖR 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 500 miljoner kronor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

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

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

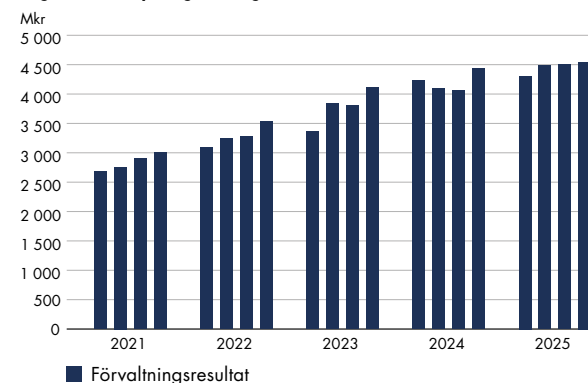
kostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 16 % (17 %) schablonskatt. 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 %.

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

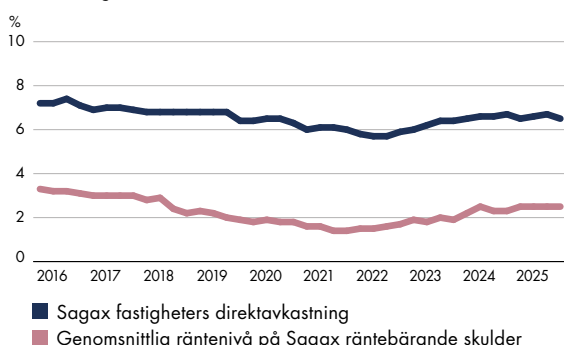
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 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

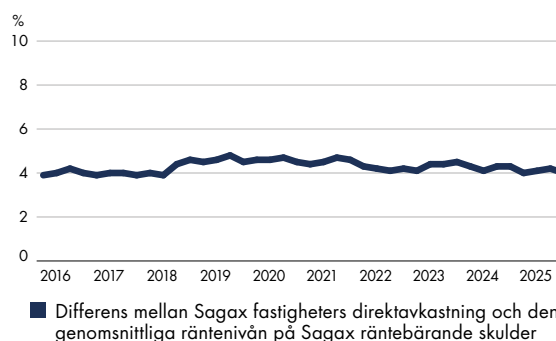
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt aktuell intjäningsförmåga



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 31 december 2025 omfattade fastighetsbeståndet 1 043 (983) fastigheter med en uthyrningsbar area om 5 371 000 (4 834 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 739 (5 553) respektive 5 498 (5 323) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

FASTIGHETSFÖRVARV

Sagax har under året investerat 5 711 (6 827) miljoner kronor varav 4 733 (5 698) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Antalet förvärvade fastigheter uppgick till 68 (85).

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Totalt 978 (1 129) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 325 (279) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 384 (510) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades

198 (233) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 71 (107) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 70 (53) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

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

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

Direktavkastningen för året uppgick till 6,5 % (6,6 %). Framåtriktad direktavkastning uppgick till 6,6 % (6,7 %).

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2026

Marknadssegment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	15 282	22 %	16 100	128	947 000	47 000	1 168	95 %	1 106
Finland	18 339	27 %	12 600	249	1 457 000	64 000	1 776	96 %	1 702
Frankrike	14 901	22 %	12 600	329	1 184 000	47 000	1 265	96 %	1 218
Benelux	10 276	15 %	11 800	167	872 000	27 000	847	97 %	818
Spanien	6 811	10 %	10 100	133	678 000	20 000	462	96 %	443
Tyskland	1 981	3 %	12 100	19	164 000	13 000	169	94 %	159
Danmark ¹⁾	693	1 %	10 000	18	69 000	–	52	100 %	51
Totalt	68 283	100 %	12 700	1 043	5 371 000	219 000	5 739	96 %	5 498

Fastighetsinvesteringar januari–december 2025

Marknadssegment	Fastighetsförvärv, mkr	Fastighetsförvärv, antal fastigheter	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel av totala investeringar	Avyttringar, mkr	Avyttringar, antal fastigheter	Nettoinvesteringar, mkr
Sverige	–	–	333	333	6 %	–	–	333
Finland	133	3	404	537	9 %	–350	9	186
Frankrike	1 174	25	88	1 262	22 %	–89	6	1 173
Benelux	1 397	10	115	1 512	26 %	–	–	1 512
Spanien	1 181	9	31	1 212	21 %	–	–	1 212
Tyskland	307	5	7	314	5 %	–	–	314
Danmark ¹⁾	541	16	–	541	9 %	–	–	541
Totalt	4 733	68	978	5 711	100 %	–439	15	5 272

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

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid årets utgång på 2 697 (2 557) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid årets utgång. Av tabellen framgår att 2 692 (2 550) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 93 % (91 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 5 (7) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 7 % (9 %) av Sagax årshyra. Inget av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde uppgående till mer än 2 % av koncernens årshyra (föregående år svarade inget hyresavtal för mer än 2 % av koncernens årshyra).

Sagax årshyra fördelades vid årets slut på 1 466 (1 407) hyresgäster. Av tabellen nedan framgår att 73 % (70 %) av koncernens årshyra 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. De 6 största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxterkoncernen, Groupe Colas, Metro France, Nokia och Saint-Gobain samt verksamheter med statligt och kommunalt ägande.

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.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 48 % av årshyran förfaller år 2030 eller senare. Mellan åren 2026 och 2029 förfaller årligen 11–16 % av årshyran.

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

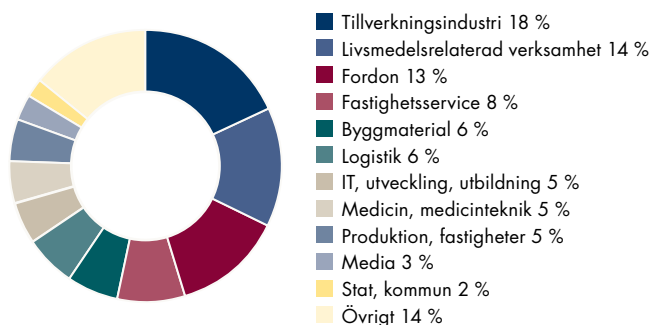
Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2 %	854	16	5	176	171	7
1–2 %	625	11	8	115	78	5
< 1 %	4 019	73	1 453	2 406	3	4
Totalt	5 498	100	1 466	2 697	4	5

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

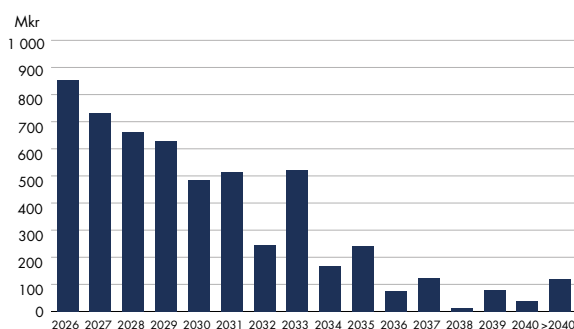
Löptider för hyresavtal

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 %

Fördelning av kontrakterad årshyra



Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet avseende Sagax 1 043 (983) fastigheter fastställdes per 31 december 2025 till 68 283 (65 874) miljoner kronor. 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 till 164 (563) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 0,2 % (0,9 %). Under samma period var den vägda inflationen 1,1 % (1,6 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till -0,8 % (-0,7 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var -126 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 289 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 98 % av fastighetsvärdet har per 31 december 2025 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödes-kalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. För mer information, se Sagax årsredovisning för 2024 sidan 94.

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöde och restvärden uppgick till 7,9 % (8,0 %) respektive 8,0 % (8,1 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,3 % (6,4 %).

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 tillträdna fastigheter	373	7

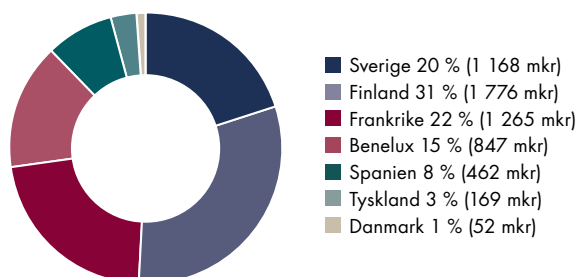
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2025
Uthyrningar/omförhandlingar	670
Avflyttningar/omförhandlingar	-796
Allmän marknadsvärdeförändring	289
Totalt	164

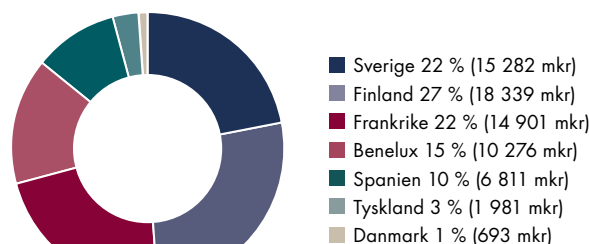
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	jan-dec 2025
Kvartal 1	-67
Kvartal 2	-213
Kvartal 3	-173
Kvartal 4	618
Totalt	164

Koncernens hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som bedömts som attraktiva för Sagax där bolaget inte är aktivt. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 8 740 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 varav 95 % 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 indirekt 15 % av Hemsö, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. För mer information se www.hemso.se.

Söderport Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 75 % av Söderports hyresvärde om 1 184 miljoner kronor återfanns i Stockholm per 31 december 2025.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

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

Certus Properties AS (Certus)

Sagax äger 50 % av Certus, resterande del ägs av Swiss Life Investment Management Holding AG. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter i Finland. Hyresvärdet uppgår till 39 miljoner kronor och den uthyrningsbara arean uppgår till 26 000 kvadratmeter. Därutöver har Certus pågående byggprojekt motsvarande en uthyrningsbar area om 27 000 kvadratmeter. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 20,3 % 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 sammanlagt 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 www.np3fastigheter.se.

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 sammanlagt 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 www.nyfosa.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 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 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i södra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 233 fastigheter med ett sammanlagt 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 www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport	
	2025, jan-dec	2024, jan-dec	2025, jan-dec	2024, jan-dec
<i>Sagax ägarandel, %</i>	15	15	50	50
<i>Sagax andel av totalresultat, mkr</i>	188	238	255	224
<i>Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr</i>	325	318	243	235
Hyresintäkter, mkr	5 149	5 130	1 095	1 096
Förvaltningsresultat, mkr	2 541	2 498	486	469
Årets resultat, mkr	1 896	1 886	510	448
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
<i>Redovisat värde för innehavet, mkr</i>	5 093	4 799	2 711	2 702
Antal fastigheter	478	477	84	86
Fastigheternas redovisade värde, mkr	87 231	85 973	14 634	14 688
Uthyrningsbar area, kvm	2 470 000	2 425 000	770 000	778 000
Hyresduration, år	9,1	9,1	3,7	3,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	95	94
Räntebärande skulder, mkr	51 241	52 185	7 721	7 709
Kapitalbindning, år	4,6	5,0	2,2	3,1
Räntebindning, år	4,0	4,8	1,6	2,1
Marknadsvärde för derivat, mkr	-723	-604	-53	-54

	Ess-Sierra		Certus	
	2025, jan-dec	2024, jan-dec	2025, jan-dec	2024, jan-dec
<i>Sagax ägarandel, %</i>	50	50	50	–
<i>Sagax andel av totalresultat, mkr</i>	26	22	7	–
<i>Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr</i>	25	24	–3	–
Hyresintäkter, mkr	104	99	13	–
Förvaltningsresultat, mkr	50	48	–6	–
Årets resultat, mkr	52	44	24	–
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
<i>Redovisat värde för innehavet, mkr</i>	298	282	355	–
Antal fastigheter	39	39	9	–
Fastigheternas redovisade värde, mkr	1 505	1 484	851	–
Uthyrningsbar area, kvm	184 000	184 000	26 000	–
Hyresduration, år	6,5	6,6	7,5	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	88	–
Räntebärande skulder, mkr	844	843	203	–
Kapitalbindning, år	2,0	3,0	–	–
Räntebindning, år	1,2	2,0	–	–

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen 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 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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång 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. Totalt har 12 325 (13 405) miljoner kronor upptagits i lån och 6 838 (9 683) miljoner kronor amorterats under året. Valutakursförändringar har påverkat de räntebärande skulderna med –1 975 (1 069) miljoner kronor. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 27 700 (24 367) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 26 673 (29 454) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av skulder till banker om 8 424 (5 224) miljoner kronor samt företagscertifikat om 3 550 (456) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 79 % (86 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,6 (5,0) gånger under året och belåningsgraden uppgick till 44 % (42 %) vid årets utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 5,8 (5,4) gånger EBITDA och 5,7 (5,1) gånger framåtriktad EBITDA.

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

Av Sagax räntebärande skulder exklusive företagscertifikat löper 26 673 (29 454) miljoner kronor, motsvarande 69 % (84 %) med fast ränta. Bolaget hade per balansdagen ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 3 907 (4 077) miljoner kronor motsvarande 10 % (12 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 31 december 2025 uppgick till –6 514 (–5 054) miljoner kronor. Förändringen i rörelsekapital beror främst på att företagscertifikat ökat till 3 550 (456) miljoner kronor medan börsnoterade instrument ökat till 1 644 (625) miljoner kronor vid årets slut. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 10 030 (11 560) miljoner kronor.

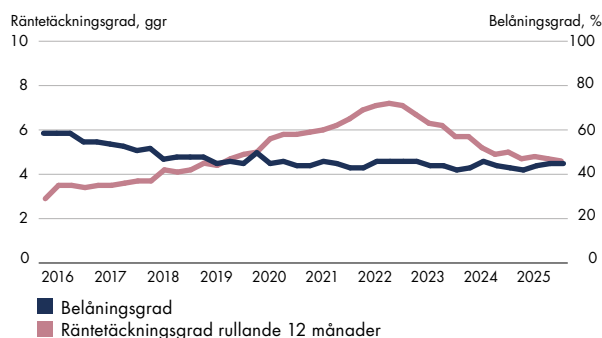
Ränte- och kapitalbindning 31 december 2025

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.

Belånings- och räntetäckningsgrad

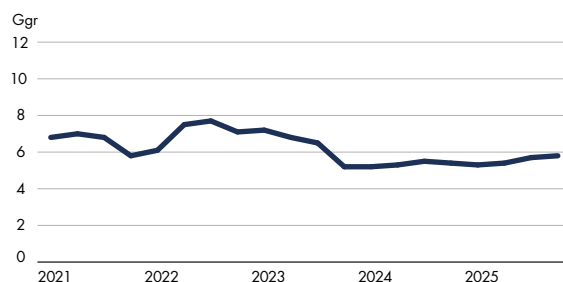


Nettoskuld

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.

Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 31 december 2025

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2022–2026	Fast ränta	300	300	1,8 %	1,6 %	2026-02-24	XS2447539060
2020–2027	Fast ränta	375	372	1,9 %	1,1 %	2027-01-30	XS2112816934
2021–2028	Fast ränta	500	499	0,9 %	0,8 %	2028-01-26	XS2291340433
2021–2029	Fast ränta	500	500	1,0 %	1,0 %	2029-05-17	XS2342227837
2024–2030	Fast ränta	500	498	4,5 %	4,4 %	2030-05-29	XS2830446535
2025–2032	Fast ränta	300	297	4,2 %	4,0 %	2032-03-13	XS3025210694
Summa/genomsnitt		2 475	2 466	2,3 %	2,1 %		

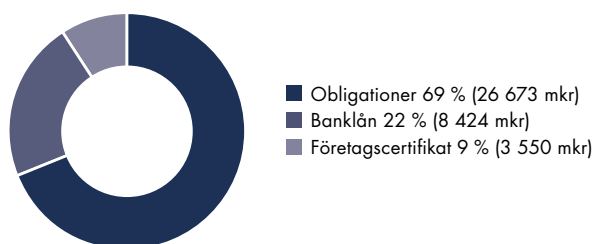
Derivatavtal 31 december 2025

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 31 dec 2025	Marknadsvärde 31 dec 2024	Årets förändring
Nominella ränteswappar	3 907	3	–47	–71	24
Summa/genomsnitt	3 907	3	–47	–71	24

Rating och nyckeltal beräknade enligt 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 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



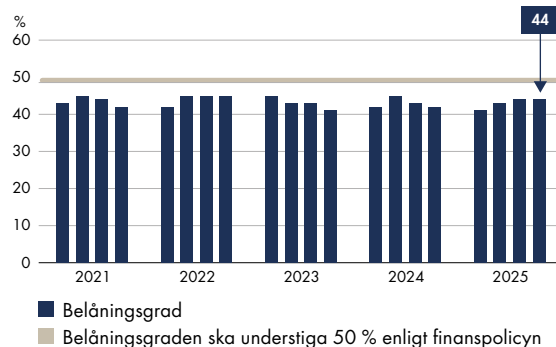
FINANSPOLICY

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

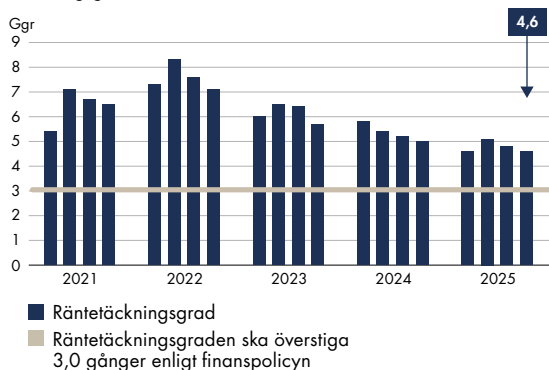
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

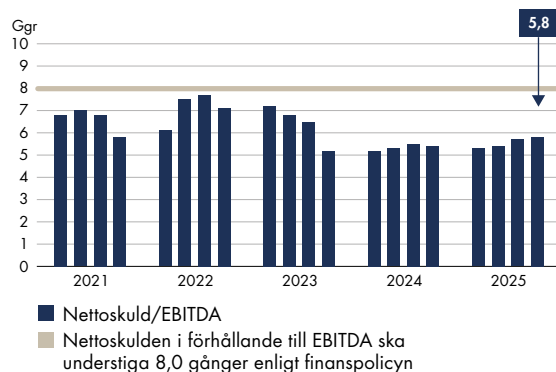
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid årets utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 583 (546) miljoner kronor.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

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.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 339 (574) miljoner kronor vid årets utgång. Förfallna hyresfordringar uppgick till 29 (28) miljoner kronor.

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 1 040 (1 231) miljoner kronor vid årets utgång och bestod huvudsakligen av förutbetalda hyresintäkter om 366 (623) miljoner kronor samt av upplupna räntekostnader om 467 (452) miljoner kronor.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid årets utgång 29 295 (26 480) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 71 103 (80 428) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns 466 708 926 aktier utestående vid årets utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar.

UTDELNINGSPOLICY

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

TECKNINGSOPTIONER

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

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive 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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

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

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

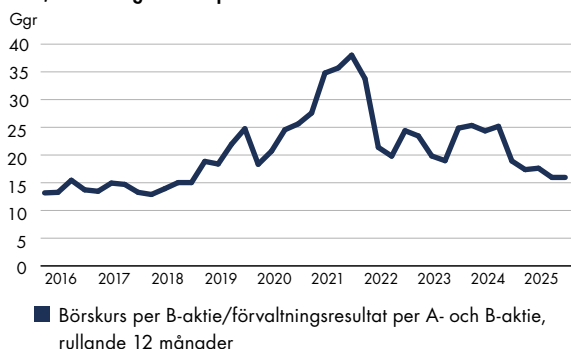
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 112,88 (107,91) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 130,32 (125,23) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 175 % (210 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 152 % (181 %) av substansvärdet per A- och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

Nyckeltal per B-aktie

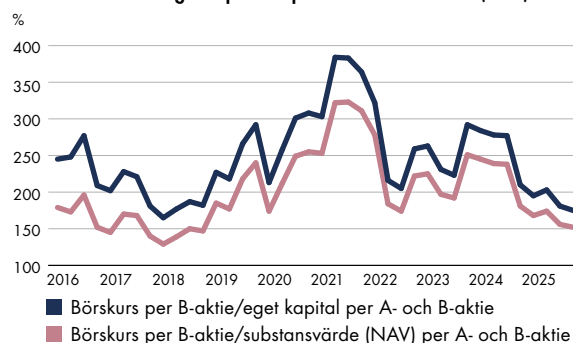
	2025 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Börskurs vid årets utgång, kr	197,60	226,20	277,40	236,50	305,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾	9,89	9,85	9,94	8,68	6,58
Eget kapital efter utspädning, kr	112,88	107,91	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.

Börskurs/förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	31 dec 2025	31 dec 2024	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
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

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				USA	89	6 %
1 001–2 000	2 186	Privatpersoner bosatta utomlands	333	1 %	Norge	177	2 %
2 001–5 000	1 984	Företag/institutioner i Sverige	741	70 %	Storbritannien	42	1 %
5 001–10 000	857				Finland	159	1 %
10 001–50 000	955	Företag/institutioner utomlands	863	12 %	Övriga	731	6 %
50 001–	366	Okänd ägartyp	–	3 %			
Totalt	29 295	Totalt	29 295	100 %	Totalt	29 295	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

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.

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 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Sagax huvudsakliga risker är beskrivna nedan samt i årsredovisningen för 2024, på sidorna 50–53.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 98 % av fastighetsvärdet per 31 december 2025 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med osäkerhet.

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

VALUTAEXPONERING

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2025, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 13 800 (14 295) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 32 % (34 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 31 december motsvarade 1 euro 10,82 (11,49) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,45 (1,54) kronor. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,07 (11,43) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,48 (1,53) kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

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

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

Valutaexponering

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen

	-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

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 659/+1 792
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 122/+1 148
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 586/-2 618
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-369/+365

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.

Nyckeltal

	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0
Överskottsgrad, %	83	84	83	82	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	96	97	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96
Uthyrningsbar area vid årets utgång, '000 kvm	5 371	4 834	4 331	3 895	3 759
Antal fastigheter vid årets utgång	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/framåtriktad EBITDA, ggr	5,7	5,1	4,9	6,5	5,4
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
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

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 33–34.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Hyresintäkter	5 378	4 994	1 390	1 315
Övriga intäkter	24	69	7	2
Driftskostnader	-380	-357	-104	-104
Underhållskostnader	-141	-126	-46	-16
Fastighetsskatt	-311	-272	-87	-75
Övriga fastighetskostnader	-128	-117	-37	-35
Driftnetto	4 442	4 191	1 123	1 086
Central administration	-188	-187	-49	-50
Resultat från joint venture och intresseföretag	1 009	783	400	313
– varav förvaltningsresultat	1 225	1 108	305	275
– varav värdeförändringar	-66	-69	47	128
– varav skatt	-138	-256	58	-90
– varav övrigt	-11	–	-11	–
Finansiella intäkter	64	162	15	44
Finansiella kostnader	-1 025	-912	-275	-254
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-41	-36	-11	-9
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	4 261	4 001	1 203	1 130
– varav förvaltningsresultat	4 477	4 326	1 109	1 092
– varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 442	4 296	1 106	1 079
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	48	-17	66	-21
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	164	563	618	81
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	16	-17	–	-17
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-4	1 202	21	-40
Resultat före skatt	4 485	5 732	1 908	1 133
Uppskjuten skatt	-98	-264	6	-54
Aktuell skatt	-307	-194	-112	-74
Periodens resultat	4 081	5 274	1 802	1 005
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 048	5 255	1 799	999
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	32	19	3	6
Övrigt totalresultat				
Poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-1 669	642	-681	373
Andel övrigt totalresultat för joint venture	-39	9	-22	7
Omräkningseffekter säkringsredovisning	741	-240	351	-163
Skatt på poster som kan komma att återföras	16	-8	-5	4
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-952	404	-357	221
Totalresultat för perioden	3 129	5 678	1 446	1 225
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 107	5 646	1 447	1 206
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	22	32	-1	19
Resultat per A- och B-aktie, kr	11,22	14,78	5,13	2,76
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	11,22	14,78	5,13	2,76
Resultat per D-aktie, kr	2,00	2,00	0,50	0,50
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,5	338,4	338,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2025 31 dec	2024 31 dec
Förvaltningsfastigheter	67 978	65 862
Förvaltningsfastigheter till försäljning	305	12
Leasingavtal nyttjanderätt	583	546
Joint venture och intresseföretag	16 470	15 170
Uppskjutna skattefordringar	244	163
Räntebärande finansiella fordringar	436	230
Övriga anläggningstillgångar	93	91
Summa anläggningstillgångar	86 109	82 073
Börsnoterade instrument	1 644	625
Räntebärande kortfristiga fordringar	–	129
Övriga omsättningstillgångar	339	574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	397	356
Kassa och bank	16	287
Summa omsättningstillgångar	2 397	1 971
Summa tillgångar	88 506	84 044
Eget kapital	42 792	41 803
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	170	862
Långfristiga räntebärande skulder	31 493	30 002
Uppskjutna skatteskulder	4 286	4 289
Derivat	47	71
Långfristiga leasingskulder ¹⁾	537	498
Övriga långfristiga skulder	440	357
Summa långfristiga skulder	36 803	35 216
Företagscertifikat	3 550	456
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 603	4 676
Kortfristiga leasingskulder ¹⁾	46	48
Övriga kortfristiga skulder	673	612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 040	1 231
Summa kortfristiga skulder	8 912	7 024
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.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Resultat före skatt	4 485	5 732	1 908	1 133
Betald skatt	-202	-162	-80	-24
Utdelning från joint venture och intresseföretag	549	477	60	75
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändringar på finansiella instrument	-12	-1 184	-21	58
Värdeförändringar på fastigheter	-212	-546	-684	-60
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-1 009	-783	-400	-313
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	61	56	13	15
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-20	-4	-12	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 641	3 586	784	882
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	128	196	-82	48
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-151	-431	294	-301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 617	3 351	996	629
Förvärv av fastigheter	-4 733	-4 853	-1 676	-610
Avyttring av fastigheter	422	127	351	94
Investeringar i befinnliga fastigheter	-978	-1 129	-291	-342
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 403	-	-211	-
Förvärv av finansiella instrument	-37	-101	-	-25
Avyttring av finansiella instrument	416	683	-	603
Förvärv av övriga tillgångar	-24	-	-	-
Investeringar i joint venture och intresseföretag	-778	-442	-296	-195
Förändring av lån till joint venture och intresseföretag	-196	-54	-35	158
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-47	-51	-27	-
Minskning av övriga anläggningstillgångar	59	88	47	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 299	-5 732	-2 138	-310
Nyemission av B-aktier	5	15	-	-
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 437	-1 301	-63	-63
Incentivprogram	6	-4	-	-
Upptagna lån	12 325	13 405	1 418	277
Amorterade lån	-6 838	-9 683	-235	-1 049
Minskning av övriga långfristiga skulder	-33	-24	0	-
Ökning av övriga långfristiga skulder	114	181	18	128
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-731	52	-3	52
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 411	2 639	1 135	-656
Periodens kassaflöde	-270	258	-8	-337
Kursdifferens i likvida medel	-	1	-1	-
Förändring av likvida medel	-270	259	-9	-337
Likvida medel vid periodens ingång	287	28	25	624
Likvida medel vid periodens utgång	16	287	16	287

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförlig 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
Transaktioner med aktieägare							
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
Övriga transaktioner							
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1	–	–1
Inlösen incitamentsprogram	–	–13	–	–	–13	–	–13
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Överföring till överkursfond	–	2 179	–	–2 179	–	–	–
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	10	–	–	10	–	10
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	830	830
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	–	–	–	4 049	4 049	32	4 081
Övrigt totalresultat 2025	–	–	–942	–	–942	–10	–952
Totalresultat för året	–	–	–942	4 049	3 107	22	3 129
Transaktioner med aktieägare							
Emission B-aktier	0	5	–	–	5	–	5
Aktieutdelning	–	–	–	–1 437	–1 437	–	–1 437
Transaktioner med aktieägare	–	5	–	–1 437	–1 432	–	–1 432
Övriga transaktioner							
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–3	–3	–	–3
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–714	–714
Övriga transaktioner	–	–	–	6	6	–714	–708
Eget kapital 31 december 2025	817	9 940	626	31 240	42 622	170	42 792

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	142	139
Administrationskostnader	-136	-136
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	6	3
Resultat från andelar i koncernföretag	351	1 182
Resultat från andelar i joint venture	139	122
Finansiella intäkter	960	1 054
Finansiella kostnader	-1 050	-732
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	406	1 629
Bokslutsdispositioner	99	-52
Skatter	-25	-45
Årets resultat	480	1 531

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2025 31 dec	2024 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2
Fordringar på koncernföretag	1 409	2 097
Övriga finansiella anläggningstillgångar	21 561	17 118
Summa anläggningstillgångar	22 972	19 216
Fordringar på koncernföretag	28 522	26 034
Övriga omsättningstillgångar	18	18
Kassa och bank	1	172
Summa omsättningstillgångar	28 541	26 223
Summa tillgångar	51 512	45 440
Bundet eget kapital	966	966
Fritt eget kapital	9 284	10 263
Eget kapital	10 251	11 229
Obeskattade reserver	-	11
Långfristiga räntebärande skulder	12 619	9 936
Skulder till koncernföretag	13 927	18 252
Uppskjutna skatteskulder	6	6
Summa långfristiga skulder	26 552	28 194
Kortfristiga räntebärande skulder	3 577	456
Skulder till koncernföretag	10 672	5 200
Övriga kortfristiga skulder	461	350
Summa kortfristiga skulder	14 710	6 006
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	51 512	45 440

Segmentinformation

Marknadssegment	Värdetförändringar fastigheter									
	Hyresintäkter		Driftnetto		Orealiserade		Realiserade		Totalavkastning	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	1 092	1 044	915	948	-152	-270	-	-	763	677
Finland	1 749	1 799	1 428	1 457	-314	90	24	1	1 138	1 549
Frankrike	1 191	1 012	948	804	68	509	24	2	1 039	1 315
Benelux	756	648	675	595	64	8	-	-	739	602
Spanien	427	355	387	324	466	155	-	-20	854	459
Tyskland	149	124	141	119	-2	74	-	-0	139	194
Danmark ¹⁾	14	12	12	6	34	-2	-	-	46	4
Ej fördelat	-	-	-65	-63	-	-	-	-	-65	-63
Totalt	5 378	4 994	4 442	4 191	164	563	48	-17	4 653	4 737

Marknadssegment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	15 282	15 101	333	635	-	88	-	-
Finland	18 339	19 606	404	279	133	439	-350	-19
Frankrike	14 901	14 515	88	103	1 174	3 725	-89	-45
Benelux	10 276	9 264	115	89	1 397	408	-	-
Spanien	6 811	5 485	31	23	1 181	681	-	-80
Tyskland	1 981	1 778	7	1	307	357	-	-
Danmark ¹⁾	693	126	-	-	541	-	-	-
Totalt	68 283	65 874	978	1 129	4 733	5 698	-439	-144

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

Noter

NOT

1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 lämnas såväl i noter som andra delar av delårsrapporten. Begreppet IFRS redovisningsstandarder i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2024 och ska läsas tillsammans med denna.

Den 9 april 2024 utfärdade IASB® en ny standard, IFRS 18, som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden ska tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har ännu inte antagit denna standard. 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, Management defined performance measures ("MPM").

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

NOT

2

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående parter beskrivs i not 27 i årsredovisningen för 2024. Inga materiella förändringar avseende transaktioner med närstående parter har skett i relation till vad som beskrivs i årsredovisningen för 2024.

NOT

3

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

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. Av förvärven har motsvarande 450 miljoner kronor tillträtts vid publiceringen av denna rapport. Återstående 185 miljoner kronor beräknas tillträdas under det första kvartalet 2026. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Benelux (388 miljoner kronor), Spanien (144 miljoner kronor), Finland (87 miljoner kronor) samt Frankrike (16 miljoner kronor).

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 9 februari 2026
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 9 februari 2026, klockan 15.00, CET.

KALENDARIUM

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Årsredovisning 2025	16 april 2026
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

Mars 2026

■ Sista dag för handel med rätt till utdelning	27 mars 2026
■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2026

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Alternativa nyckeltal

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

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-dec	2024 jan-dec
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 %
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	38 646	35 134
Totala tillgångar	88 506	84 044
Belåningsgrad	44 %	42 %
Direktavkastning		
Driftnetto	4 442	4 191
Återläggning av tomträttsavgäld	-37	-32
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	177	184
Valutaomräkning till balansdagkurs	-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

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-dec	2024 jan-dec
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
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
Värdetförändringar	-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

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter i jämförbart bestånd		
Hyresintäkter	5 378	4 994
Förvärvade och sålda fastigheter	-823	-404
Valutajusterings 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		
Se sid 15.		
Nettoskuld enligt EMTN-program		
Räntebärande skulder	38 646	35 134
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ²⁾	-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 %

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Resultat per A- och B-aktie³⁾		
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
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 %
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) Avser börsnoterade aktier i bolag som redovisas som intresseföretag. Intresseföretag redovisas i balansräkningen enligt kapitalandelsmetoden.

3) IFRS-nyckeltal.

Definitioner

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	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.
Triple net-avtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	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 kategorien investeringsverksamheten och inte förändring av rörelsekapital i kassaflödet.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2025 uppgick till 5 371 000 kvadratmeter fördelat på 1 043 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

BARCELONA

HELSINKI

PARIS

COPENHAGEN

LYON

ROTTERDAM

FRANKFURT

MADRID

STOCKHOLM

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se