

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 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*

Delårsrapport januari – juni 2025

FÖRSTA HALVÅRET 2025

- Hyesintäkterna ökade med 10 % till 2 621 miljoner kronor (2 388 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 5 % till 2 162 (2 056) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 5 % till 6,01 (5,70) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –388 (202) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –148 (103) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 354 (2 058) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 007 (1 789) miljoner kronor, motsvarande 5,45 (4,91) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 2 169 (1 544) miljoner kronor varav 1 749 (1 033) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

ANDRA KVARTALET 2025

- Hyesintäkterna ökade med 9 % till 1 314 miljoner kronor (1 203 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 4 % till 1 109 (1 063) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 5 % till 3,09 (2,95) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –371 (141) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –179 (–93) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 476 (978) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 137 (885) miljoner kronor, motsvarande 3,06 (2,43) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 1 128 (589) miljoner kronor varav 900 (327) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2025

För 2025 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 4 400 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2024.

Nyckeltal i urval

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,01	5,70	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Förändring jämfört med föregående år, %	5	–1	7	15	21	21	20
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,63	5,71	14,78	–0,82	7,75	30,04	10,78
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	3,50	3,10	2,70	2,15	1,65
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,3	5,3	5,4	5,2	7,1	5,8	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,4	5,0	5,7	7,1	6,5	5,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43	45	42	41	45	42	43
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	66 278	59 875	65 874	57 061	52 682	46 067	37 548
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	6,6	6,6	6,4	5,8	6,0	6,3
Avkastning på eget kapital, %	6,6	11,1	13,5	0,0	8,4	36,6	17,8

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 31–32.

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	11 %	15 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	10 %	16 %

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

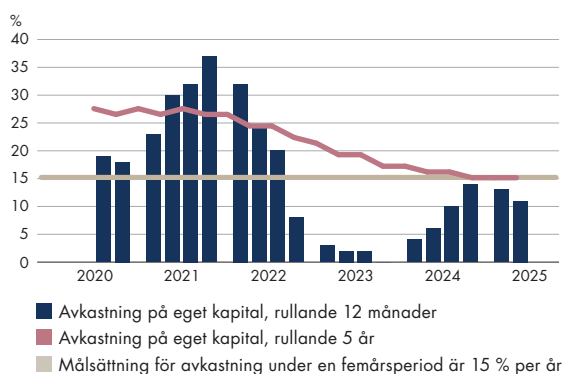
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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.

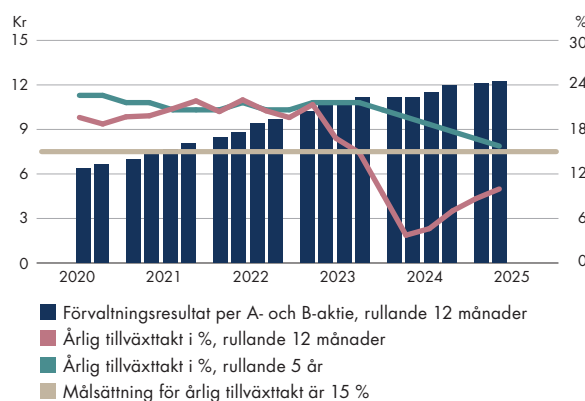
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar 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. Syftet med stamaktierna av serie D är att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning samtidigt som utspädningen för innehavarna av stamaktier av serie A och B begränsas.

Förvaltningsstrategi

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

Sagax investerar huvudsakligen i regioner med stabil befolkningstillväxt och 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

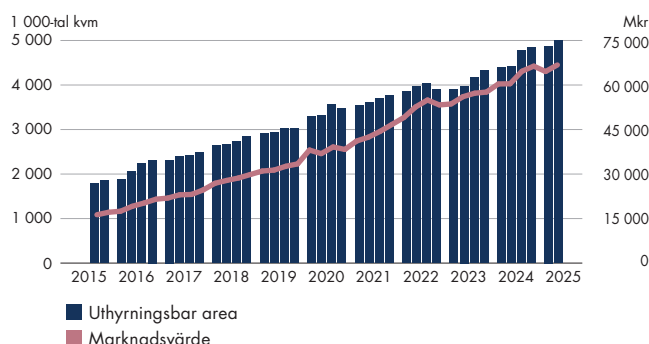
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

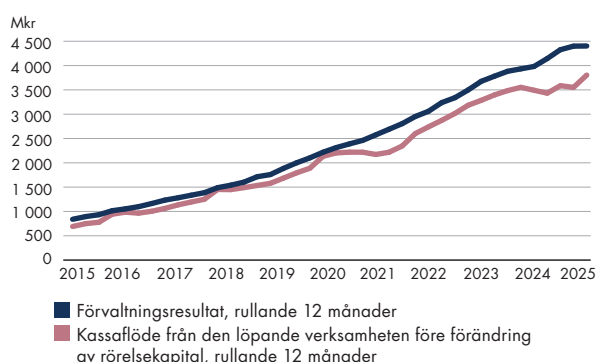
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets 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 andra kvartalet har Sagax avtalat om förvärv av fastigheten Rathenastrasse 3 i Regensburg, Tyskland. Fastigheten omfattar 10 250 kvadratmeter lagerlokaler och är fullt uthyrd. Fastigheten tillträds under det tredje kvartalet 2025.

Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 5 % till 2 162 (2 056) 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 6,01 (5,70) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -388 (202) miljoner kronor, varav -91 (-78) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på fastigheter i joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -148 (103) miljoner kronor varav -135 (15) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på finansiella instrument i joint venture och intresseföretag.

Periodens resultat uppgick till 1 379 (2 058) miljoner kronor varav 1 354 (2 058) miljoner kronor är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick därmed till 25 (-) miljoner kronor och är hänförligt till French Wholesale Properties – FWP ("FWP"). Sagax ägarandel i "FWP" uppgick till 77 % vid periodens slut.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 10 % till 2 621 (2 388) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Spanien, Benelux och Tyskland samt av indexuppräknings av hyresintäkter.

Under perioden steg hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2,1 % (4,5 %) exklusive valutaeffekter. De största procentuella ökningarna återfanns i segmenten Frankrike 3,5 %, Sverige 2,9 % och Benelux 2,3 %. Den vägda inflationen under rapportperioden uppgick till 1,1 % (2,2 %) i årstakt.

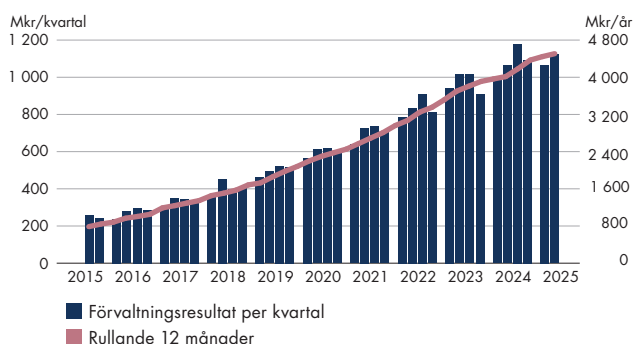
Övriga intäkter minskade till 11 (18) miljoner kronor och avsåg främst försäkringsersättning.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

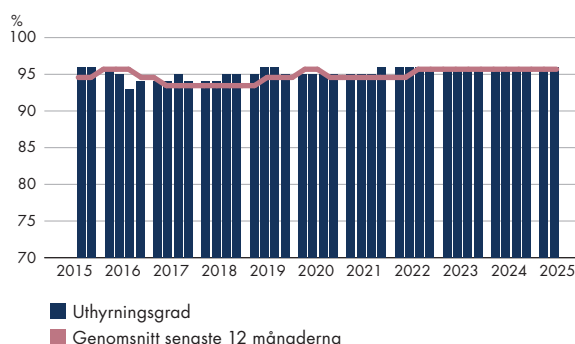
Belopp i miljoner kronor	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Hyresintäkter	2 621	2 388
Förvärv och avyttringar	-341	-107
Valutajustering ¹⁾	-	-47
Summa	2 281	2 235

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

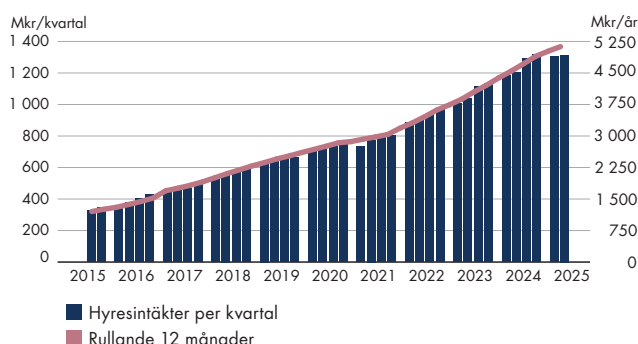
Förvaltningsresultat



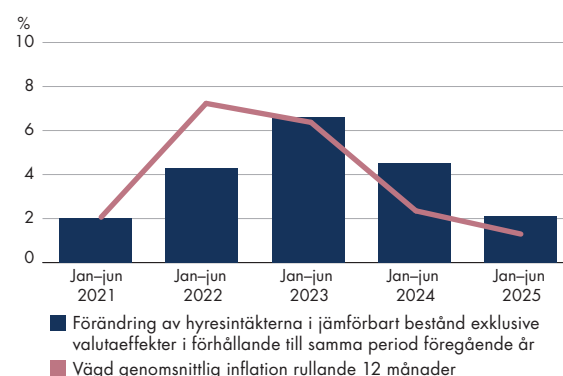
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 99 (95) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 79 (70) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade hyresrabatter minskade vakansvärdet med 2 (21) miljoner kronor och uppgick till 40 (31) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Förvärvade och avyttrade fastigheter samt utrangerade byggnader under perioden minskade vakansvärdet med 7 (ökade med 7) miljoner kronor netto och valutakursförändring minskade vakansvärdet med 5 (ökade med 3) miljoner kronor. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 238 (196) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 214 (118) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 213 (115) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 1 (4) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 69 miljoner kronor under 2025. Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 36 (26) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 32 miljoner kronor sker under 2025. Det justerade vakansvärdet uppgick till 416 (288) miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-jun	2024 jan-dec
Ingående vakans respektive år	231	182
Inflyttningar	-79	-156
Avflyttningar	99	199
Förändring av lämnade rabatter	-2	-11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	15	20
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-1	-7
Utrangering av byggnader	-21	-
Valutakursförändring	-5	4
Utgående vakansvärde	238	231
Uppsagt för omförhandling	1	5
Uppsagda avtal, ej avflyttat	213	196
Uthyrning, ej inflyttat	-36	-43
Justerat utgående vakansvärde	416	389

Vakanser 1 juli 2025

Marknadssegment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 145	71	6 %	948 000	62 000	7 %
Finland	1 839	78	4 %	1 456 000	68 000	5 %
Frankrike	1 223	41	3 %	1 065 000	42 000	4 %
Benelux	799	21	3 %	792 000	14 000	2 %
Spanien	445	20	4 %	599 000	24 000	4 %
Tyskland	152	7	5 %	138 000	10 000	7 %
Övriga Europa	12	-	-	6 000	-	-
Totalt	5 615	238	4 %	5 004 000	219 000	4 %

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 259 (260) miljoner kronor. Drifts- och underhållskostnader i jämförbart bestånd sjönk med 3,6 %, motsvarande 9 miljoner kronor jämfört med föregående år främst till följd av lägre kostnader för snöröjning, fastighetskötsel, el och uppvärmning. Den vägda inflationen under perioden uppgick till 1,1 % varför den reala kostnadssänkningen uppgick till 4,7 %, motsvarande 12 miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 148 (121) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader ökade till 60 (51) 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 90 (90) miljoner kronor, motsvarande 3,4 % (3,8 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 98 (96) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona och Frankfurt.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	37
Finland	29
Frankrike	13
Nederländerna	10
Spanien	8
Tyskland	1
Totalt	98

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2025	35	32	80	69
2026	6	2	65	129
2027	1	1	3	9
2028	-	-	2	6
Totalt	42	36	150	213

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 264 (354) miljoner kronor varav förvaltningsresultat uppgick till 586 (531) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter till –91 (–78) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat till –135 (15) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 95 (115) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 37 (76) miljoner kronor, varav 25 (36) miljoner kronor avsåg ränteintäkter på börsnoterade obligationer.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder, ökade till 487 (418) miljoner kronor. Ökningen beror på större genomsnittlig skuld samt högre marknadsräntor under perioden.

Räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder uppgick till –19 (–18) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomrättsavgifter och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 100 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till –297 (280) miljoner kronor varav orealiserad värdeförändring uppgick till –281 (276) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till –16 (4) miljoner kronor. Av den orealiserade värdeförändringen var –56 (272) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –225 (4) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. För ytterligare information se sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –12 (88) miljoner kronor och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Omvärdering av finansiellt instrument hänförligt till joint venture uppgick till 8 (56) miljoner kronor. Realiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till –19 (31) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 181 (189) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 124 (72) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 57 (117) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 260 (4 092) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 160 (141) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 007 (1 789) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –395 (–336) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –2 476 (–2 501) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 628 (4 075) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –236 (3 028) miljoner kronor under perioden.

MODERBOLAGET

Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltnings-tjänster. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick till 60 (56) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2025

För 2025 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 4 400 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2024.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

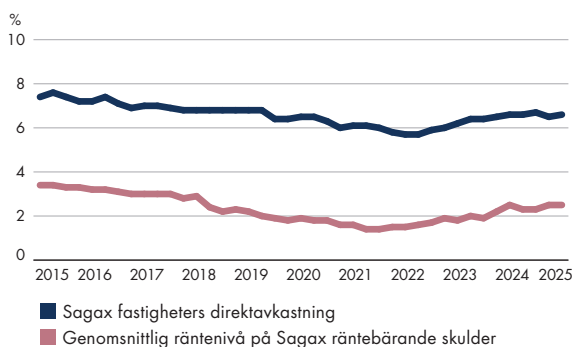
Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 1 juli. 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, valuta-effekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2025	1 jan 2025
Hyresvärde	5 615	5 553
Vakans	-238	-231
Hyresintäkter	5 377	5 323
Fastighetskostnader	-925	-909
Driftnetto	4 452	4 414
Central administration	-187	-187
Joint venture och intresseföretag	1 240	1 162
Finansnetto	-924	-859
Leasingkostnader	-37	-36
Förvaltningsresultat	4 543	4 494
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	59	61
Skatt	-727	-764
Resultat efter skatt	3 817	3 730
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 757	3 669
– varav ägare av D-aktier	253	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 505	3 416
Framåtriktad direktavkastning, %	6,7	6,7
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,2	5,1

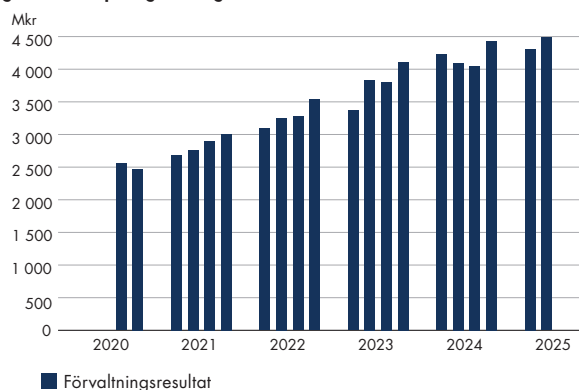
Direktavkastning och låneränta



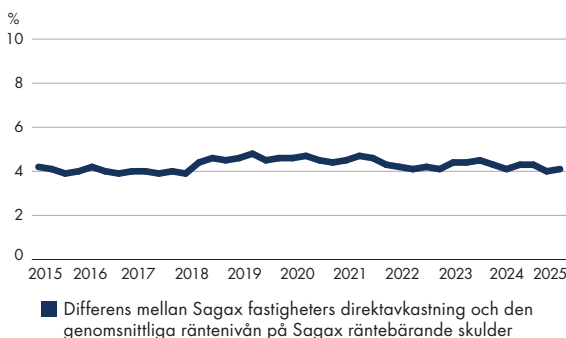
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgifter vilka baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Skatten är beräknad med 16 % (17 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,15 kronor, vilket innebär en 3,0 % lägre kurs jämfört med den på 11,49 kronor som användes vid beräkning av intjäningsförmågan per 1 januari 2025. Per 1 juli 2025 genererades 80 % av Sagax hyresvärde i euro. Exklusive valutaeffekter steg intjäningsförmågans driftnetto och resultat efter skatt under perioden med 3,3 % respektive 3,6 %.

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

Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt aktuell intjäningsförmåga



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 30 juni 2025 omfattade fastighetsbeståndet 989 (918) fastigheter med en uthyrningsbar area om 5 004 000 (4 425 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 615 (5 011) respektive 5 377 (4 815) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

FASTIGHETSFÖRVARV

Sagax har under perioden investerat 2 253 (1 574) miljoner kronor varav 1 749 (1 033) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Antalet förvärvade fastigheter uppgick till 13 (17).

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Totalt 459 (540) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 122 (124) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 199 (263) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades

102 (109) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 36 (44) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 42 (24) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

Under perioden har 7 (2) fastigheter med ett redovisat värde om 38 (30) miljoner kronor avyttrats.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2025

Marknadssegment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	15 169	23 %	16 000	128	948 000	62 000	1 145	94 %	1 073
Finland	18 781	28 %	12 900	243	1 456 000	68 000	1 839	96 %	1 761
Frankrike	14 326	22 %	13 500	311	1 065 000	42 000	1 223	97 %	1 182
Benelux	9 784	15 %	12 400	159	792 000	14 000	799	97 %	778
Spanien	6 321	10 %	10 500	131	599 000	24 000	445	96 %	425
Tyskland	1 780	3 %	12 900	15	138 000	10 000	152	95 %	145
Övriga Europa	118	0 %	18 200	2	6 000	–	12	100 %	12
Totalt	66 278	100 %	13 200	989	5 004 000	219 000	5 615	96 %	5 377

Fastighetsinvesteringar januari–juni 2025

Marknadssegment	Fastighetsförvärv, mkr	Fastighetsförvärv, antal fastigheter	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel av totala investeringar	Avyttringar, mkr	Avyttringar, antal fastigheter	Netto-investeringar, mkr
Sverige	–	–	208	208	9 %	–	–	208
Finland	–	–	127	173	8 %	–27	5	101
Frankrike	170	3	42	212	9 %	–11	2	201
Benelux	711	2	66	777	35 %	–	–	777
Spanien	811	7	13	824	37 %	–	–	824
Tyskland	56	1	3	59	3 %	–	–	59
Totalt	1 749	13	459	2 253	100 %	–38	7	2 169

HYRESAVTALSSTRUKTUR

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

Sagax årshyra fördelades vid periodens utgång på 2 622 (2 465) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 616 (2 458) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 92 % (90 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 6 (6) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 8 % (8 %) av Sagax årshyra. Inget av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde uppgående till mer än 2 % av koncernens årshyra (föregående år svarade 1 hyresavtal för mer än 2 % av koncernens årshyra).

Sagax årshyra fördelades vid kvartalets slut på 1 449 hyresgäster. Av tabellen nedan framgår att 71 % av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mindre än 1 % av koncernens

årshyra, 11 % av Sagax årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för 1–2 % av koncernens årshyra och 18 % 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, Kesko, Metro France och Nokia samt verksamheter med statligt och kommunalt ägande.

Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin stod för 17 % (18 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod för 14 % (10 %) 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 54 % av årshyran förfaller år 2029 eller senare. Mellan åren 2025 och 2028 förfaller årligen 7–15 % av årshyran.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	–	–	–	–	–
1–2 %	438	8	6	73	6
< 1 %	4 939	92	2 616	2	5
Totalt	5 377	100	2 622	2	5

Fördelning av hyresgäster

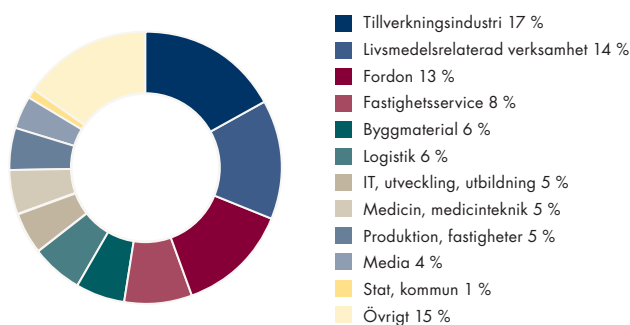
Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2 %	982	18	6	191	89	7
1–2 %	586	11	8	122	28	6
< 1 %	3 809	71	1 435	2 309	3	4
Totalt	5 377	100	1 449	2 622	4	5

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

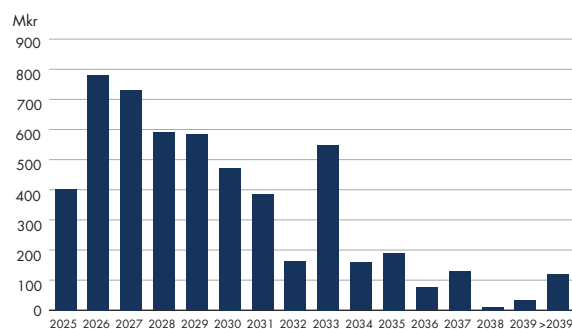
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2025	580	339 000	403	7 %
2026	653	729 000	781	15 %
2027	442	710 000	732	14 %
2028	346	481 000	590	11 %
2029	155	518 000	583	11 %
> 2029	446	2 009 000	2 289	43 %
Totalt	2 622	4 785 000	5 377	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 989 (918) fastigheter fastställdes per 30 juni 2025 till 66 278 (59 875) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med -1 484 (995) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -281 (276) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om -0,4 % (0,5 %). Under samma period var den vägda inflationen 0,7 % (1,3 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till -1,1 % (-0,8 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var -56 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -225 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Det vägda direktavkastningskravet var oförändrat jämfört med det föregående kvartalet och uppgick till 6,40 %.

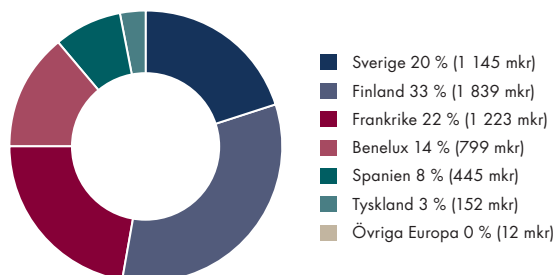
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2024	65 874	983
Förvärv av fastigheter	1 749	13
Investeringar i befintligt bestånd	459	-
Avyttring/utrangering av fastigheter	-38	-7
Omräkningseffekt valuta	-1 484	-
Orealiserad värdeförändring	-281	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2025	66 278	989
Förvärvade ej tillrädda fastigheter	363	6

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2025
Uthyrningar/omförhandlingar	205
Avflyttningar/omförhandlingar	-260
Allmän marknadsvärdeförändring	-225
Totalt	-281

Koncernens hyresvärde



VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 100 % av fastighetsvärdet har per 30 juni 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

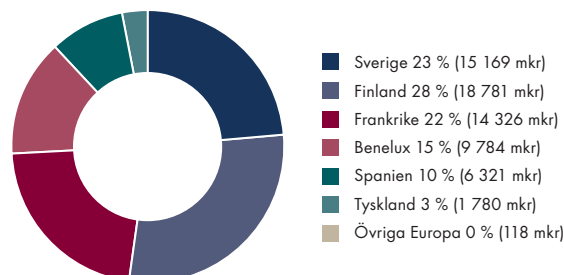
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,0–17,3 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,0–17,3 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,3–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

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

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	jan-jun 2025
Kvartal 1	-67
Kvartal 2	-213
Totalt	-281

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 8 279 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 4 200 (3 633) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 15 365 (14 011) miljoner kronor varav 97 % bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under perioden bidrog investeringarna i joint venture och intresseföretag med sammanlagt 586 (531) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 466 (333) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till –91 (–78) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till –135 (15) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 175 (98) 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 Property Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 74 % av Söderports hyresvärde om 1 178 miljoner kronor återfanns i Stockholm per 30 juni 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- 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 3 705 (3 359) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 604 (2 134) miljoner kronor per 30 juni 2025.

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 575 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 24,5 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 411 miljoner kronor per 30 juni 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 4 239 (4 622) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 782 (2 785) miljoner kronor per 30 juni 2025.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 491 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 39,0 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 876 miljoner kronor per 30 juni 2025. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.nyfosa.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 25,8 % av rösterna och 25,5 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 1 880 (1 151) miljoner kronor och det redovisade värdet till 1 246 (927) miljoner kronor per 30 juni 2025.

Emilshus förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter i Småland och närliggande tillväxtregioner. Fastighetsbeståndet omfattade 195 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 10,5 miljarder kronor och ett hyresvärde om 919 miljoner kronor per 30 juni 2025. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2025, jan-jun	2024, jan-jun	2025, jan-jun	2024, jan-jun	2025, jan-jun	2024, jan-jun
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	43	-82	36	87	13	10
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	163	158	119	110	12	11
Hyresintäkter, mkr	2 554	2 561	548	549	51	49
Förvaltningsresultat, mkr	1 273	1 240	239	221	24	23
Periodens resultat, mkr	607	670	72	173	25	20
	30 jun 2025	30 jun 2024	30 jun 2025	30 jun 2024	30 jun 2025	30 jun 2024
Redovisat värde för innehavet, mkr	4 785	4 516	2 488	2 565	285	283
Antal fastigheter	476	487	86	86	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	85 875	84 126	14 685	14 489	1 495	1 479
Uthyrningsbar area, kvm	2 435 000	2 457 000	778 000	774 000	184 000	184 000
Hyresduration, år	9,0	9,3	3,7	4,0	6,1	6,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	94	95	100	100
Räntebärande skulder, mkr	51 804	51 379	7 990	7 725	844	843
Kapitalbindning, år	4,8	5,3	2,6	3,5	2,5	3,5
Räntebindning, år	4,4	4,9	1,8	2,3	1,7	2,4
Marknadsvärde för derivat, mkr	-761	-376	-105	-35	-	-

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 juni 2025 till 41 220 (37 452) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital huvudsakligen ökat till följd av ett totalresultat om 906 miljoner kronor samt minskat till följd av aktieutdelning till moderbolagets aktieägare om –1 437 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 36 062 (36 283) miljoner kronor motsvarande 36 212 (36 453) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 33 246 (33 753) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Valutakursförändringar har påverkat de räntebärande skulderna med –968 (692) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 27 457 (29 109) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av skulder till banker om 5 270 (5 202) miljoner kronor samt företagscertifikat om 3 335 (1 972) miljoner kronor.

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

Räntetäckningsgraden uppgick till 5,1 (5,4) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 43 % (45 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskuden motsvarade 5,3 (5,3) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 5,2 (5,1) gånger framåtriktad EBITDA.

Totalt har 8 319 (12 099) miljoner kronor upptagits i lån och 6 423 (6 852) miljoner kronor amorterats under perioden. Den räntebärande nettoskuden uppgick till 25 390 (22 640) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 (3,3) år respektive 3,4 (3,6) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,5 % (2,5 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Av Sagax räntebärande skulder exklusive företagscertifikat löper 27 457 (29 109) miljoner kronor, motsvarande 76 % (80 %) med fast ränta. Bolaget hade ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 3 991 (3 844) miljoner kronor motsvarande 11 % (11 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 30 juni 2025 uppgick till –7 485 (–2 829) miljoner kronor. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 12 073 (11 463) miljoner kronor.

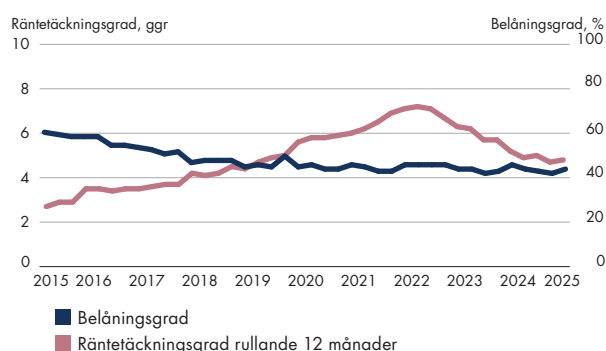
Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2025

Förfalloår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta ²⁾	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2025	4 525	3,0 %	12 %	154	0 %
2026	3 454	1,7 %	10 %	3 669	10 %
2027	5 109	1,7 %	14 %	4 352	12 %
2028	6 510	1,5 %	18 %	9 456	26 %
2029	7 698	1,9 %	21 %	9 664	27 %
> 2029	8 917	4,2 %	25 %	8 917	25 %
Summa/ genomsnitt	36 212	2,5 %	100 %	36 212	100 %

1) Inklusive derivat.

2) I den genomsnittliga räntan för 2025 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

Belånings- och räntetäckningsgrad

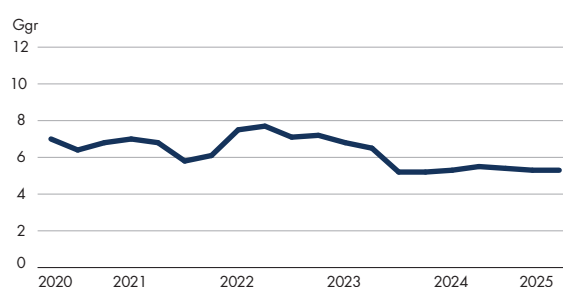


Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	2025 30 jun	2024 30 jun
Räntebärande skulder	36 062	36 283
Räntebärande tillgångar	–444	–752
Börsnoterade instrument ¹⁾	–10 176	–9 834
Likvida medel	–51	–3 056
Nettoskuld	25 390	22 640

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 30 juni 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	370	1,9 %	1,1 %	2027-01-30	XS2112816934
2021–2028	Fast ränta	500	498	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	2 463	2,3 %	2,1 %		

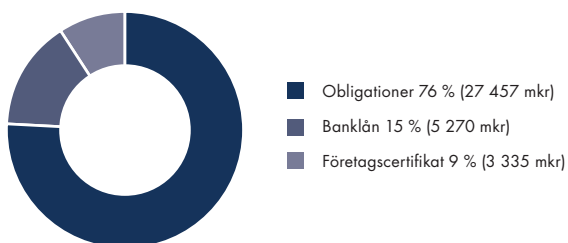
Derivatavtal 30 juni 2025

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2025	Marknadsvärde 31 dec 2024	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 991	3	–90	–71	–19
Summa/genomsnitt	3 991	3	–90	–71	–19

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	30 jun 2025	31 dec 2024
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, stable outlook	Baa2, stable outlook
Nettoskuld/totala tillgångar	< 65 %	31 %	30 %
Räntetäckningsgrad	> 1,8 x	5,7 x	6,5 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	6 %	6 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



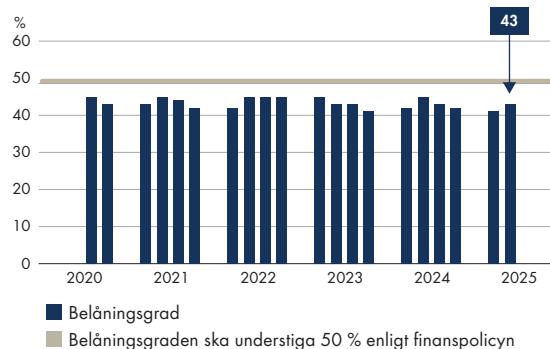
FINANSPOLICY

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

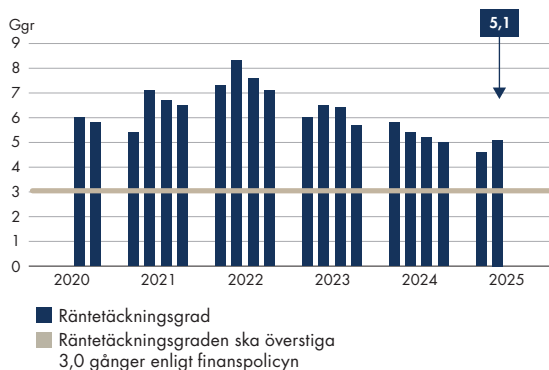
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

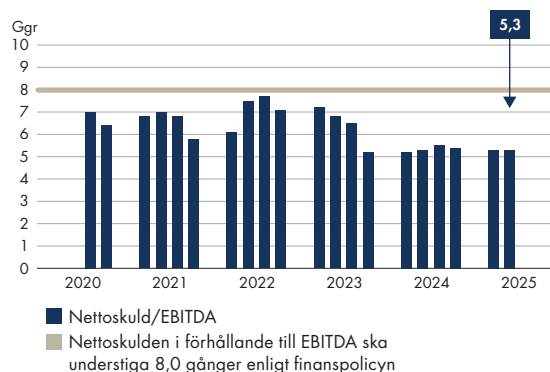
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 559 (536) miljoner kronor.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 510 (814) miljoner kronor och bestod av börsnoterade obligationer.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 394 (682) miljoner kronor vid periodens utgång. Förfallna hyresfordringar uppgick till 25 (29) miljoner kronor.

UPPLUPNA KOSTnader OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 877 (972) miljoner kronor vid årets utgång och bestod huvudsakligen av förutbetalda hyresintäkter om 419 (539) miljoner kronor samt av upplupna räntekostnader om 171 (192) miljoner kronor.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 29 354 (24 731) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 77 334 (95 677) miljoner kronor.

Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Totalt fanns 466 708 926 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,4 % 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 kursutvecklingen 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 kursutveckling 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 på rullande tolv månadersbasis uppgick till 12,26 (11,14) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien motsvarade en multipel om 17,6 (24,4) gånger.

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 106,37 (97,59) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 123,98 (113,62) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 203 % (278 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 174 % (239 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

Nyckeltal per B-aktie

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	216,00	271,20	226,20	277,40	236,50	305,00	169,60
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	12,26	11,14	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	10,49	9,68	9,85	9,94	8,68	6,58	6,09
Eget kapital efter utspädning, kr	106,37	97,59	107,91	95,01	91,20	83,84	55,09
Substansvärde, kr	123,98	113,62	125,23	110,90	106,61	97,92	66,38
Börskurs/förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	17,6	24,4	18,9	24,9	24,4	38,2	25,6
Börskurs/kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	20,6	28,0	23,0	27,9	27,3	46,4	27,9
Börskurs/eget kapital, %	203	278	210	292	259	364	308
Börskurs/substansvärde, %	174	239	181	250	222	311	255

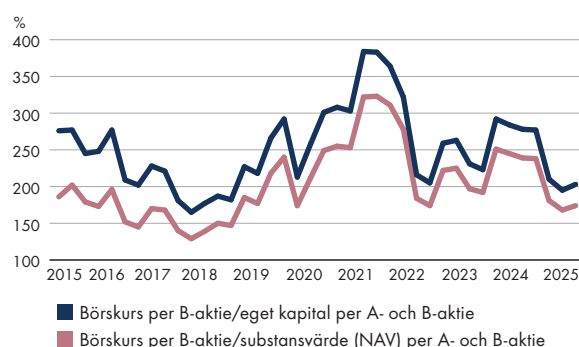
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader

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

Börskurs/förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 jun 2025	30 jun 2024	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun
A-aktier	216,00	271,00	1	1	0	0
B-aktier	216,00	271,20	34	29	96	91
D-aktier	33,50	30,90	76	56	13	9

Aktieägarstruktur 30 juni 2025¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare	Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare	Röstandel
1–500	20 643	Privatpersoner bosatta i Sverige	27 409	14 %	Sverige	28 127	83 %
501–1 000	2 619	Privatpersoner bosatta utomlands	347	1 %	USA	93	6 %
1 001–2 000	2 104	Företag/institutioner i Sverige	719	69 %	Norge	181	2 %
2 001–5 000	1 895	Företag/institutioner utomlands	879	12 %	Storbritannien	45	1 %
5 001–10 000	827	Okänd ägartyp	–	4 %	Finland	15	1 %
10 001–50 000	911				Övriga	893	7 %
50 001–	355						
Totalt	29 354	Totalt	29 354	100 %	Totalt	29 354	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 juni 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	–	9 638 835	8 178 097	3,8 %	2,5 %
Avanza Pension	49 490	994 541	14 801 812	3,4 %	2,3 %
Handelsbanken Fonder	–	9 553 438	2 856 321	2,7 %	1,8 %
SEB Fonder	–	12 294 622	–	2,6 %	1,7 %
Fjärde AP-fonden	821 630	8 006 263	3 087 017	2,6 %	2,7 %
Lannebo Kapitalförvaltning	–	10 360 554	–	2,2 %	1,5 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 004 287	–	2,1 %	1,4 %
BlackRock	–	9 755 554	37 365	2,1 %	1,4 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Carnegie Fonder	–	8 354 708	–	1,8 %	1,2 %
Tredje AP-fonden	–	8 219 384	–	1,8 %	1,2 %
Norges Bank Investment Management	–	4 026 824	2 592 275	1,4 %	0,9 %
Filip Engelbert	243 000	1 889 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Andra AP-fonden	–	6 239 391	–	1,3 %	0,9 %
Cliens Fonder	–	5 606 016	–	1,2 %	0,8 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	4 920 673	–	1,2 %	1,4 %
Nordea Fonder	–	4 603 178	–	1,0 %	0,7 %
Folksam	–	4 374 243	–	0,9 %	0,6 %
Summa 20 största ägare	21 351 429	210 154 486	45 010 774	59,2 %	66,7 %
Övriga aktieägare	5 107 165	101 834 517	81 250 555	40,3 %	33,3 %
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	20 355 565	99 975 105	6 311 228	27,1 %	44,1 %

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 100 % av fastighetsvärdet per 30 juni 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.

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2025, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 14 689 (10 792) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 37 % (29 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 30 juni motsvarade 1 euro 11,15 (11,36) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,49 (1,52) kronor. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,10 (11,39) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,49 (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

	2025 30 jun	2024 30 jun
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	4 575	4 010
Övriga tillgångar	126	421
Summa tillgångar	4 700	4 431
Räntebärande skulder	2 983	2 972
Övriga skulder	400	509
Summa skulder	3 383	3 481
Nettoexponering	1 318	950

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen					
	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-13 256	-6 628	-	6 628	13 256
Belåningsgrad, %	51	46	43	40	37

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad					
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,8	5,1	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar		
	Förändring	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 718/+1 863
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 061/+1 088
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 569/-2 746
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-379/+380

Känslighetsanalys per 30 juni 2025¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+56/-56	+47/-47	+47/-47
Hysesintäkter	+/-1 %	+54/-54	+45/-45	+45/-45
Fastighetskostnader	+/-1 %	-9/+9	-8/+8	-8/+8
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-14/+14	-12/+12	-12/+12
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-19/+19	-16/+16	-16/+16
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+257/-257	+211/-211	+1 469/-1 469
Ändrad hyresnivå vid kontraktstidens utgång	+/-10 %	+40/-40	+34/-34	+34/-34

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-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,6	6,6	6,6	6,4	5,8	6,0	6,3
Överskottsgrad, %	83	83	84	83	82	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	96	96	97	95	96	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96	95
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 004	4 425	4 834	4 331	3 895	3 759	3 480
Antal fastigheter vid periodens utgång	989	918	983	903	751	673	673
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	6,5	6,7	6,4	5,7	5,9	6,6
Avkastning på eget kapital, %	6,6	11,1	13,5	0,0	8,4	36,6	17,8
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,5	2,3	1,9	1,7	1,4	1,8
Räntebindning inkl. derivat, år	3,0	3,3	2,9	2,8	3,2	4,0	3,4
Kapitalbindning, år	3,4	3,6	3,1	3,1	3,7	4,3	3,4
Soliditet, %	49	47	50	50	46	50	48
Belåningsgrad, %	43	45	42	41	45	42	43
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,2	5,1	5,1	4,9	6,5	5,4	6,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,3	5,3	5,4	5,2	7,1	5,8	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,4	5,0	5,7	7,1	6,5	5,7
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	5,7	6,7	6,5	8,1	12,7	9,4	6,4
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	216,00	271,20	226,20	277,40	236,50	305,00	169,60
Substansvärde (NAV), kr	123,98	113,62	125,23	110,90	106,61	97,92	66,38
Eget kapital, kr	106,37	97,61	107,92	95,05	91,33	83,93	55,19
Eget kapital efter utspädning, kr	106,37	97,59	107,91	95,01	91,20	83,84	55,09
Resultat, kr	3,63	5,71	14,78	-0,82	7,76	30,09	10,80
Resultat efter utspädning, kr	3,63	5,71	14,78	-0,82	7,75	30,04	10,78
Förvaltningsresultat, kr	6,02	5,70	11,95	11,17	9,71	8,01	6,63
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	6,01	5,70	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Kassaflöde, kr	5,45	4,91	9,85	9,95	8,69	6,59	6,10
Kassaflöde efter utspädning, kr	5,45	4,91	9,85	9,94	8,68	6,58	6,09
Utdelning per aktie, kr	-	-	3,50	3,10	2,70	2,15	1,65
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,3	318,0	317,7	317,3
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	338,4	338,5	338,4	338,5	318,5	318,0	317,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,4	338,3	338,4	324,8	317,8	317,5	317,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,5	338,5	325,1	318,3	318,0	317,7
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,50	30,90	30,95	28,00	26,70	33,40	32,05
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	-	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	125,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,2	118,4

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 31–32.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec	Rullande tolv månader
Hysesintäkter	2 621	2 388	1 314	1 203	4 994	5 227
Övriga intäkter	11	18	7	10	69	62
Driftskostnader	-192	-184	-81	-71	-357	-365
Underhållskostnader	-67	-76	-34	-41	-126	-117
Fastighetsskatt	-148	-121	-75	-61	-272	-299
Övriga fastighetskostnader	-60	-51	-30	-25	-117	-126
Driftnetto	2 165	1 974	1 101	1 015	4 191	4 381
Central administration	-90	-90	-43	-47	-187	-187
Resultat från joint venture och intresseföretag	264	354	-22	177	783	693
– varav förvaltningsresultat	586	531	305	293	1 108	1 163
– varav värdeförändringar	-227	-62	-311	-65	-69	-234
– varav skatt	-95	-115	-17	-51	-256	-236
Finansiella intäkter	37	76	18	45	162	122
Finansiella kostnader	-487	-418	-248	-234	-912	-981
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-19	-18	-10	-9	-36	-37
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	1 869	1 879	796	947	4 001	3 991
– varav förvaltningsresultat	2 191	2 056	1 124	1 063	4 326	4 461
– varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 162	2 056	1 109	1 063	4 296	4 402
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	-16	4	-16	–	-17	-37
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-281	276	-213	124	563	7
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	-17	-17
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-12	88	-10	-11	1 202	1 102
Resultat före skatt	1 560	2 247	556	1 060	5 732	5 045
Uppskjuten skatt	-57	-117	-10	-42	-264	-205
Aktuell skatt	-124	-72	-61	-39	-194	-245
Periodens resultat	1 379	2 058	486	978	5 274	4 594
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 354	2 058	476	978	5 255	4 551
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	25	–	10	–	19	44
Övrigt totalresultat						
Poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-742	402	735	-316	642	-502
Andel övrigt totalresultat för joint venture	-17	-156	9	-107	9	148
Omräkningseffekter säkringsredovisning	268	-125	-391	147	-240	153
Skatt på poster som kan komma att återföras	18	-15	-1	-6	-8	25
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-473	106	352	-281	404	-176
Totalresultat för perioden	906	2 164	837	697	5 678	4 419
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	906	2 164	805	697	5 646	4 388
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	–	32	–	32	32
Resultat per A- och B-aktie, kr	3,63	5,71	1,22	2,70	14,78	12,70
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,63	5,71	1,22	2,70	14,78	12,70
Resultat per D-aktie, kr	1,00	1,00	0,50	0,50	2,00	2,00
Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	338,4	338,3	338,4	338,3	338,4	338,5
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,5	338,4	338,5	338,5	338,4
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Förvaltningsfastigheter	66 231	59 845	65 862
Förvaltningsfastigheter till försäljning	47	30	12
Leasingavtal nyttjanderätt	559	536	546
Joint venture och intresseföretag	15 365	14 011	15 170
Uppskjutna skattefordringar	160	141	163
Derivat	–	10	–
Räntebärande fordringar	383	246	230
Övriga anläggningstillgångar	104	93	91
Summa anläggningstillgångar	82 850	74 911	82 073
Börsnoterade instrument	510	814	625
Räntebärande fordringar	62	507	129
Övriga omsättningstillgångar	394	682	574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	553	519	356
Kassa och bank	51	3 056	287
Summa omsättningstillgångar	1 570	5 577	1 971
Summa tillgångar	84 420	80 488	84 044
Eget kapital	41 220	37 452	41 803
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	799	–	862
Räntebärande skulder	28 919	29 706	30 002
Uppskjutna skatteskulder	4 260	4 092	4 289
Derivat	90	–	71
Leasingskulder ¹⁾	512	490	498
Övriga skulder	365	342	357
Summa långfristiga skulder	34 145	34 630	35 216
Företagscertifikat	3 335	1 972	456
Övriga räntebärande skulder	3 808	4 605	4 676
Leasingskulder ¹⁾	48	46	48
Övriga skulder	987	812	612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	877	972	1 231
Summa kortfristiga skulder	9 055	8 406	7 024
Summa eget kapital och skulder	84 420	80 488	84 044

1) Jämförelsetal per 30 juni 2024 och 31 december 2024 avseende kort- och långfristiga leasingskulder är uppdaterade. Långfristiga leasingskulder har minskat med 46 miljoner kronor respektive 48 miljoner kronor. Kortfristiga leasingskulder har ökat med motsvarande belopp.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	1 560	2 247	556	1 060	5 732	5 045
Betald skatt	-94	-92	-42	-60	-162	-164
Utdelning från joint venture och intresseföretag	466	333	355	159	477	610
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändringar på finansiella instrument	12	-88	10	11	-1 184	-1 084
Värdeförändringar på fastigheter	297	-280	230	-124	-546	31
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-264	-354	22	-177	-783	-693
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	35	28	14	14	56	64
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-5	-4	-8	2	-4	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 007	1 789	1 137	885	3 586	3 804
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	349	96	186	-55	196	449
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-744	-432	-434	125	-431	-743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 612	1 453	890	954	3 351	3 510
Förvärv av fastigheter	-1 749	-1 033	-900	-327	-4 853	-5 569
Avyttring av fastigheter	22	30	10	-	127	119
Investeringar i befintliga fastigheter	-459	-540	-256	-262	-1 129	-1 048
Förvärv av finansiella instrument	-36	-76	-36	-61	-101	-61
Avyttring av finansiella instrument	217	15	152	-	683	885
Investeringar i joint venture och intresseföretag	-407	-870	-275	-774	-442	22
Förändring av lån till joint venture och intresseföretag	-58	-14	-43	-3	-54	-98
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-20	-51	-18	-49	-51	-20
Minskning av övriga anläggningstillgångar	12	39	5	-	88	62
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 476	-2 501	-1 360	-1 477	-5 732	-5 707
Nyemission av B-aktier	5	15	5	15	15	5
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 311	-1 175	-1 248	-1 112	-1 301	-1 437
Incitamentsprogram	6	-4	6	-4	-4	6
Upptagna lån	8 319	12 099	2 155	8 096	13 405	9 624
Amorterade lån	-6 423	-6 852	-580	-3 409	-9 683	-9 253
Minskning av övriga långfristiga skulder	-26	-24	-1	-21	-24	-26
Ökning av övriga långfristiga skulder	96	17	96	-	181	260
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-38	-	-38	-	52	14
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	628	4 075	394	3 564	2 639	-808
Periodens kassaflöde	-237	3 027	-76	3 041	258	-3 005
Kursdifferens i likvida medel	1	1	-	1	1	1
Förändring av likvida medel	-236	3 028	-76	3 041	259	-3 004
Likvida medel vid periodens ingång	287	28	127	15	28	3 056
Likvida medel vid periodens utgång	51	3 056	51	3 056	287	51

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2023	817	7 746	1 177	26 838	36 578	–	36 578
Periodens resultat januari–juni 2024	–	–	–	2 058	2 058	–	2 058
Övrigt totalresultat januari–juni 2024	–	–	106	–	106	–	106
Totalresultat för perioden	–	–	106	2 058	2 164	–	2 164
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							
Inlösen incitamentsprogram	–	–13	–	–	–13	–	–13
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Övriga transaktioner	–	–13	–	9	–4	–	–4
Eget kapital 30 juni 2024	817	7 748	1 283	27 604	37 451	–	37 452
Periodens resultat juli–december 2024	–	–	–	3 197	3 197	19	3 216
Övrigt totalresultat juli–december 2024	–	–	285	–	285	13	298
Totalresultat för perioden	–	–	285	3 197	3 482	32	3 514
Övriga transaktioner							
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1	–	–1
Överföring till övrigt tillskjutet kapital	–	2 179	–	–2 179	–	–	–
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	10	–	–	10	–	10
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	830	830
Övriga transaktioner	–	2 188	–	–2 179	9	830	838
Eget kapital 31 december 2024	817	9 935	1 568	28 621	40 941	862	41 803
Periodens resultat januari–juni 2025	–	–	–	1 354	1 354	25	1 379
Övrigt totalresultat januari–juni 2025	–	–	–448	–	–448	–25	–473
Totalresultat för perioden	–	–	–448	1 354	906	–	906
Transaktioner med aktieägare							
Emission B-aktier	0	5	–	–	5	–	5
Aktieutdelning	–	–	–	–1 437	–1 437	–	–1 437
Transaktioner med aktieägare	0	5	–	–1 437	–1 432	–	–1 432
Övriga transaktioner							
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–3	–3	–	–3
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–63	–63
Övriga transaktioner	–	–	–	6	6	–63	–57
Eget kapital 30 juni 2025	817	9 940	1 120	28 544	40 421	799	41 220

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	65	60	139
Administrationskostnader	-70	-70	-136
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-5	-10	3
Resultat från andelar i koncernföretag	192	672	1 182
Resultat från andelar i joint venture	139	4	122
Finansiella intäkter	366	442	1 054
Finansiella kostnader	-432	-216	-732
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	259	892	1 629
Bokslutsdispositioner	-	-	-52
Skatter	-10	-6	-45
Periodens resultat	249	886	1 531

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Fordringar på koncernföretag	2 054	2 080	2 097
Övriga finansiella anläggningstillgångar	19 835	16 996	17 118
Summa anläggningstillgångar	21 891	19 078	19 216
Fordringar på koncernföretag	28 529	23 997	26 034
Övriga omsättningstillgångar	22	39	18
Kassa och bank	-	2 984	172
Summa omsättningstillgångar	28 551	27 020	26 223
Summa tillgångar	50 442	46 098	45 440
Bundet eget kapital	966	966	966
Fritt eget kapital	9 066	9 614	10 263
Eget kapital	10 032	10 580	11 229
Obeskattade reserver	11	13	11
Långfristiga räntebärande skulder	12 979	9 800	9 936
Skulder till koncernföretag	13 960	18 202	18 252
Uppskjutna skatteskulder	6	5	6
Summa långfristiga skulder	26 945	28 006	28 194
Kortfristiga räntebärande skulder	3 454	1 978	456
Skulder till koncernföretag	9 632	5 178	5 200
Övriga kortfristiga skulder	368	344	350
Summa kortfristiga skulder	13 454	7 499	6 006
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	50 442	46 098	45 440

Segmentinformation

Marknadssegment	Hyresintäkter		Driftnetto		Värdeförändringar fastigheter				Totalavkastning	
					Orealiserade		Realiserade			
	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	536	519	450	445	-139	-216	-	-	311	230
Finland	885	896	715	716	-345	-17	-16	1	353	701
Frankrike	583	415	470	332	36	387	-	3	505	721
Benelux	349	319	316	293	10	11	-	-	326	304
Spanien	193	174	176	160	167	121	-	-	343	281
Tyskland	68	58	66	55	-5	-8	-	-	61	47
Övriga Europa	6	6	5	5	-4	-2	-	-	1	2
Ej fördelat	-	-	-33	-31	-	-	-	-	-33	-31
Totalt	2 621	2 388	2 165	1 974	-281	276	-16	4	1 867	2 254

Marknadssegment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2025 30 jun	2024 30 jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	15 169	14 768	208	335	-	-	-	-
Finland	18 781	19 063	127	92	-	405	-27	-19
Frankrike	14 326	10 559	42	54	170	84	-11	-11
Benelux	9 784	8 828	66	45	711	111	-	-
Spanien	6 321	5 186	13	15	811	404	-	-
Tyskland	1 780	1 347	3	-	56	28	-	-
Övriga Europa	118	124	-	-	-	-	-	-
Totalt	66 278	59 875	459	540	1 749	1 033	-38	-30

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS redovisningsstandards i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända IFRS redovisningsstandards. 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. Koncernen har ännu inte utvärderat klart effekterna av IFRS 18.

Det föreligger inga andra förändringar av redovisningsstandards 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 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 10 juli pressmeddelades att Sagax genom 7 separata transaktioner förvärvat 8 fastigheter för motsvarande 910 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 134 800 kvadratmeter och 330 400 kvadratmeter friköpt mark. Årshyran uppgår till motsvarande 74 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 99 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 5,2 år. Av förvärven har motsvarande 585 miljoner kronor tillträtts vid publiceringen av denna rapport. Återstående 325 miljoner kronor beräknas tillträdas under det tredje kvartalet 2025. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Spanien (315 miljoner kronor), Tyskland (244 miljoner kronor), Benelux (231 miljoner kronor) samt Frankrike (120 miljoner kronor).

Den 14 juli pressmeddelades att Sagax har förvärvat 13 fastigheter i Frankrike för motsvarande 480 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 100 700 kvadratmeter och 166 200 kvadratmeter friköpt mark. Fastighetsportföljen är koncentrerad till Paris-, Lyon-, Marseille- och Bordeauxregionerna. Årshyran uppgår till motsvarande 55 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 100 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 6,0 år. Köpeskillingen motsvarar en bedömd initial direktavkastning om 7,4 %. Vid fastighetsförvärv i Frankrike har berörda kommuner förköpsrätt. Erforderliga tillstånd beräknas erhållas och fastigheterna tillträdas under det tredje kvartal 2025.

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 14 juli 2025
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 14 juli 2025, klockan 12.30, CEST.

KALENDARIUM

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Delårsrapport januari – september 2025	24 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	9 februari 2026

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

September 2025

- | | |
|--|-------------------|
| ■ Sista dag för handel med rätt till utdelning | 26 september 2025 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 30 september 2025 |

December 2025

- | | |
|--|------------------|
| ■ Sista dag för handel med rätt till utdelning | 23 december 2025 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 30 december 2025 |

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

Definitioner

Sagax tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Sagax fall IFRS 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.

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

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens förvaltningsresultat, omräknat till 12 månader, efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto med återläggning av tomträttsavgifter, omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden och omräknat till balansdagens valutakurser i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per A- och B-aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång i relation till antal A- och B-aktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till eget kapital hänförligt till D-aktier.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Eget kapital per D-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång. Eget kapital är begränsat till 35,00 kronor per D-aktie.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med avdrag för tomträttsavgifter, i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Framåtriktad EBITDA	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga minskat med central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag rullande 12 månader.	Sagax använder EBITDA för att med nyckeltalet framåtriktad Nettoskuld/EBITDA, åskådliggöra finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Resultat, inklusive resultat från intresseföretag och joint venture, exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för perioden reducerat med utdelning till D-aktier, dividerat med vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning.	Ett mått på tillgångarnas resultatgenerering oaktat värdeförändringar som tillfaller ägarna av A- och B-aktier.
Hyresduration	Återstående löptid på hyresavtal.	Ett mått för att åskådliggöra risk för framtida vakanser.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning	Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet, minskat med betald skatt samt ökat med erhållen utdelning från joint venture och intresseföretag i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning. Från resultatet före skatt har även dragits utdelning till D-aktier för perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur stor del av periodens kassaflöde som kan betraktas som tillhörigt ägarna av A- respektive B-aktier.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	Finansiella förpliktelser minskade med likvida medel, börsnoterade aktier samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Nettoskuld/totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel, börsnoterade instrument samt marknadsvärdet på aktier i noterade intresseföretag och joint venture i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per A- och B-aktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till vägt genomsnittligt antal A- och B-aktier efter att hänsyn tagits till D-aktiers del av resultatet för perioden.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Resultat per D-aktie	D-aktier ger rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktier, dock högst 2,00 kronor per aktie och år.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntederivat	Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.	Ej alternativt nyckeltal.
Ränteswap	Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag men inklusive utdelningar från joint venture och intresseföretag, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader (inklusive leasingkostnader).	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	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	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Beräkning av de alternativa nyckeltalen framgår av nedanstående tabeller.

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	1 379	2 058	5 274
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 379	2 058	–
Justerat resultat efter skatt	2 759	4 117	5 274
Genomsnittligt eget kapital	41 512	37 015	39 191
Avkastning på eget kapital	6,6 %	11,1 %	13,5 %

Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	2 191	2 056	4 326
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 191	2 056	–
Finansiella kostnader	507	436	947
Tillägg för omräkning till årsvärde	507	436	–
Resultat före finansiella kostnader	5 395	4 984	5 274
Genomsnittliga totala tillgångar	84 232	76 949	78 727
Avkastning på totalt kapital	6,4 %	6,5 %	6,7 %

Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	4 785	4 247	4 631
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	5 004	4 425	4 834
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %

Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	36 062	36 283	35 134
Totala tillgångar	84 420	80 488	84 044
Belåningsgrad	43 %	45 %	42 %

Direktavkastning			
Driftnetto	2 165	1 974	4 191
Återläggning av tomträttsavgäld	–17	–16	–32
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 147	1 958	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	94	28	184
Valutaomräkning till balansdagskurs	16	–9	17
Justerat driftnetto	4 405	3 936	4 360
Fastigheternas redovisade värde	66 278	59 875	65 874
Direktavkastning	6,6 %	6,6 %	6,6 %

EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	4 381	3 846	4 191
Central administration	–187	–193	–187
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	610	632	527
EBITDA	4 804	4 286	4 531

Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	40 421	37 452	40 941
Eget kapital tillhörande D-aktier	–4 419	–4 419	–4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	36 002	33 032	36 522
Antal aktier, 1 000 st	338 448	338 424	338 424
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 483	338 444
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	106,37	97,61	107,92
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	106,37	97,59	107,91

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	5 377	4 815	5 323
Hyresvärde	5 615	5 011	5 553
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 452	3 988	4 414
Återläggning av tomträttsavgäld	–37	–33	–32
Justerat driftnetto	4 415	3 956	4 382
Fastigheternas redovisade värde	66 278	59 875	65 874
Framåtriktad direktavkastning	6,7 %	6,6 %	6,7 %

Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 452	3 988	4 414
Central administration	–187	–193	–187
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	610	632	527
Framåtriktad EBITDA	4 875	4 428	4 754

Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	1 379	2 058	5 274
Skatt	276	304	714
Värdeförändringar	536	–306	–1 661
Förvaltningsresultat	2 191	2 056	4 326
– varav hänförligt till minoritetsägare	29	–	30
– varav hänförligt till moderbolagets ägare	2 162	2 056	4 296

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	2 162	2 056	4 296
Utdelning hänförlig till D-aktier	–126	–126	–253
Justerat förvaltningsresultat	2 036	1 930	4 044
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 449	338 471	338 465
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,01	5,70	11,95

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 402	3 981	4 296
Utdelning hänförlig till D-aktier	–253	–253	–253
Justerat förvaltningsresultat	4 149	3 728	4 044
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 454	334 787	338 465
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period	12,26	11,14	11,95
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	11,14	10,74	11,16
Årlig tillväxttakt, %	10 %	4 %	7 %

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

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter i jämförbart bestånd			
Hyresintäkter	2 621	2 388	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-341	-107	ET
Valutajusterings ¹⁾	-	-47	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	2 281	2 235	ET

Kassaflöde per A- och B-aktie

Resultat före skatt	1 560	2 247	5 732
Utdelningar från joint ventures och intresseföretag	466	333	477
Ej kassaflödespåverkande poster	75	-699	-2 460
Betald skatt	-94	-92	-162
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Utdelningar till innehavare utan bestämmande inflytande	-38	-	-
Kassaflöde	1 843	1 663	3 334
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,45	4,91	9,85

Nettoskuld

Se sid 15.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	36 062	36 283	35 134
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ²⁾	-9 666	-9 020	-9 496
Likvida medel	-51	-3 056	-287
Nettoskuld enligt EMTN-program	26 345	24 206	25 352

Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	26 345	24 206	25 352
Totala tillgångar	84 420	80 488	84 044
Nettoskuld enligt EMTN-program/ totala tillgångar	31 %	30 %	30 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	25 390	22 640	24 367
EBITDA rullande 12 månader	4 804	4 286	4 531
Nettoskuld/EBITDA	5,3 x	5,3 x	5,4 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	25 390	22 640	24 367
Framåtriktad EBITDA	4 875	4 428	4 754
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA	5,2 x	5,1 x	5,1 x

Nettoskuld/totala tillgångar

Nettoskuld	25 390	22 640	24 367
Totala tillgångar	84 420	80 488	84 044
Nettoskuld/totala tillgångar	30 %	28 %	29 %

Resultat per A- och B-aktie³⁾

Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	1 354	2 058	5 255
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Justerat resultat efter skatt	1 228	1 932	5 002
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	3,63	5,71	14,78

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Räntetäckningsgrad			
Förvaltningsresultat	2 191	2 056	4 326
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-586	-531	-1 108
Utdelning från joint venture och intresseföretag	466	384	527
Finansiella kostnader inkl. leasing	507	436	947
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 577	2 345	4 693
Räntetäckningsgrad	5,1 x	5,4 x	5,0 x

Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program

Förvaltningsresultat	2 191	2 056	4 326
Finansnetto	470	360	786
Förvaltningsresultat före finansnetto	2 661	2 416	5 112
Räntetäckningsgrad	5,7 x	6,7 x	6,5 x

Soliditet

Eget kapital	41 220	37 452	41 803
Totala tillgångar	84 420	80 488	84 044
Soliditet	49 %	47 %	50 %

Substansvärde (NAV)

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	40 421	37 452	40 941
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	90	-10	71
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 153	4 022	4 185
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 716	1 415	1 605
Substansvärde (NAV)	41 960	38 460	42 382
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	123,98	113,62	125,23

Säkerställda skulder/totala tillgångar

Säkerställda skulder	4 906	4 914	4 937
Totala tillgångar	84 420	80 488	84 044
Säkerställda skulder/totala tillgångar	6 %	6 %	6 %

Överskottsgrad

Driftnetto	2 165	1 974	4 191
Hyresintäkter	2 621	2 388	4 994
Överskottsgrad	83 %	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.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2025 uppgick till 5 004 000 kvadratmeter fördelat på 989 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se