

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2026

AB | SAGAX

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

Delårsrapport januari – juni 2026

FÖRSTA HALVÅRET 2026

- Hysesintäkterna ökade med 4 % till 2 719 miljoner kronor (2 621 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 151 (2 162) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 5,89 (6,01) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 831 (–388) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 282 (–148) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 690 (1 354) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 875 (2 007) miljoner kronor, motsvarande 5,15 (5,45) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 2 219 (2 169) miljoner kronor varav 2 181 (1 749) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.

ANDRA KVARTALET 2026

- Hysesintäkterna ökade med 5 % till 1 375 miljoner kronor (1 314 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 122 (1 109) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 3,04 (3,09) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 371 (–371) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 74 (–179) miljoner kronor.
- Kvartalets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 315 (476) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 107 (1 137) miljoner kronor, motsvarande 3,08 (3,06) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 1 803 (1 128) miljoner kronor varav 1 617 (900) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Sagax genomförde en riktad nyemission om 30 miljoner stamaktier av serie D. Emissionen har tillfört bolaget 1 005 miljoner kronor, före transaktionskostnader.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 600 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 4 500 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2025.

Nyckeltal i urval

	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,89	6,01	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Förändring jämfört med föregående år, %	–2	5	4	7	15	21	21
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,49	3,63	11,22	14,78	–0,82	7,75	30,04
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	3,70	3,50	3,10	2,70	2,15
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,1	5,3	5,8	5,4	5,2	7,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	5,1	4,6	5,0	5,7	7,1	6,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	44	43	44	42	41	45	42
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	72 558	66 278	68 283	65 874	57 061	52 682	46 067
Fastigheternas direktavkastning, %	6,3	6,6	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0
Avkastning på eget kapital, %	12,2	6,6	9,6	13,5	0,0	8,4	36,6

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 33–34.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

Sagax har från och med 2026 följande finansiella mål:

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

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

Finansiella mål

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

STRATEGIER

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

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

Investeringsstrategi

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

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

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

Finansieringsstrategi

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

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

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

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Stamaktierna av serie A och B har ingen begränsning i förhållande till vinst eller eget kapital. Stamaktier av serie D berättigar till en årlig utdelning om högst 2,00 kronor per aktie och har rätt till maximalt 35 kronor per aktie av eget kapital. Syftet med stamaktierna av serie D är att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning samtidigt som utspädningen för innehavarna av stamaktier av serie A och B begränsas.

Förvaltningsstrategi

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

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

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

HÅLLBARHETSARBETE

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

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

Miljö- och klimatpåverkan

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

Ansvarsfullt företagande

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

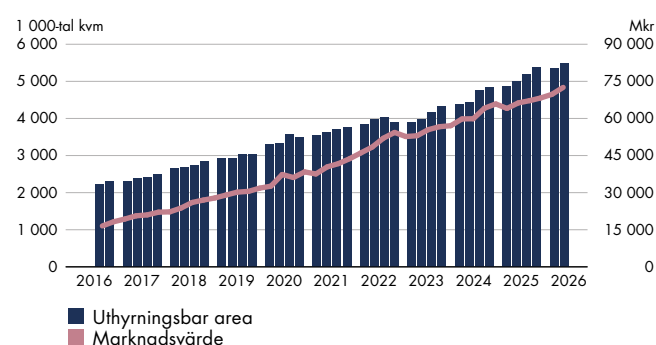
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Medarbetare och värdekedja

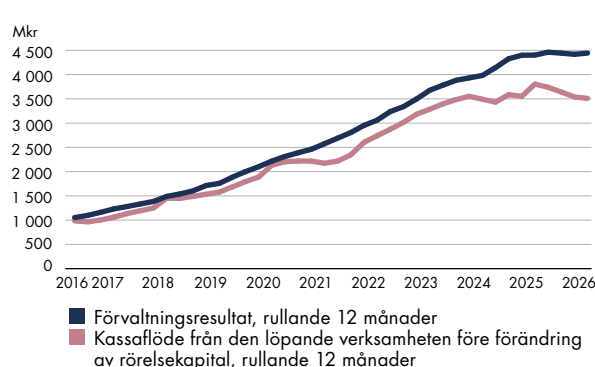
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

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

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under perioden förvärvades en portfölj om sju fastigheter i Lissabon, Portugal. Fastigheterna omfattar 81 100 kvadratmeter uthyrningsbar area och består av lager- och industrilokaler. Fastigheterna är fullt uthyrda.

Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 1 % till 2 151 (2 162) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet minskade till följd av valutaeffekt, högre vakansgrad, fastighetsförsäljningar och högre marknadsräntor. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 5,89 (6,01) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 831 (–388) miljoner kronor, varav 136 (–91) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på fastigheter i joint venture och intresseföretag.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 282 (–148) miljoner kronor varav –28 (–135) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på finansiella instrument i joint venture och intresseföretag.

Periodens resultat uppgick till 2 698 (1 379) miljoner kronor varav 2 690 (1 354) miljoner kronor är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 4 % till 2 719 (2 621) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv i segmenten Benelux, Iberia, Frankrike och Danmark samt av indexuppräknings av hyresintäkter.

Av periodens hyresintäkter genererades 79 % i euro. Exklusive valuta-effekter minskade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 0,5 % (ökade 2,1 %). De största procentuella ökningarna återfanns i segmenten Danmark 7,4 %, Iberia 4,0 % och Tyskland 2,7 % medan Finland och Sverige minskade med 2,2 % respektive 1,1 % till följd av högre vakansgrad. Den vägda inflationen i Sagax segment under samma period uppgick till 2,0 % (1,1 %) i årstakt.

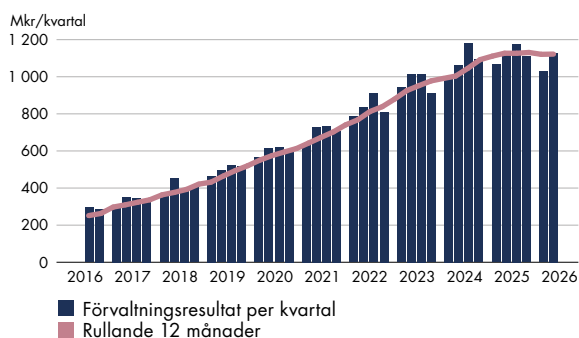
Övriga intäkter ökade till 16 (11) miljoner kronor och avsåg främst försäkringsersättning.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

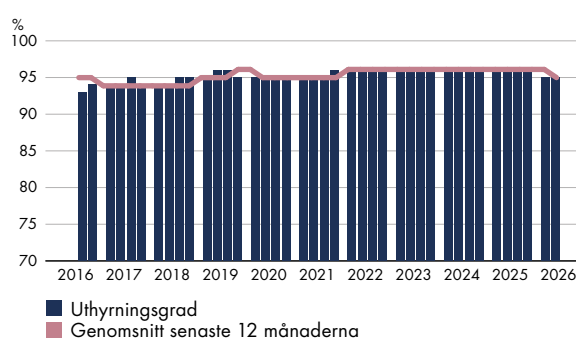
Belopp i miljoner kronor	2026 jan–jun	2025 jan–jun
Hyresintäkter	2 719	2 621
Förvärv och avyttringar	–257	–92
Valutajustering ¹⁾	–	–56
Summa	2 461	2 474

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

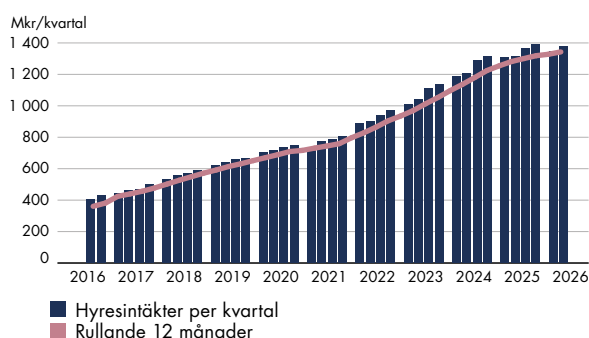
Förvaltningsresultat



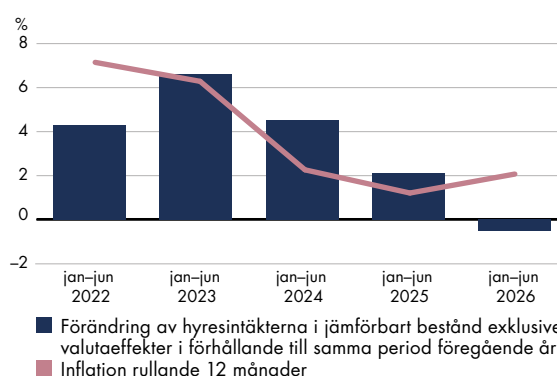
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäkter



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 167 (99) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 139 (79) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade hyresrabatter minskade vakansvärdet med 1 (2) miljoner kronor och uppgick till 48 (40) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Under perioden förvärvade och avyttrade fastigheter samt utrangerade byggnader minskade vakansvärdet med 3 (7) miljoner kronor netto. Valutakursförändring ökade vakansvärdet med 5 (minskade med 5) miljoner kronor. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 270 (238) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Vid periodens slut uppgick uppsagda hyresavtal till 228 (214) miljoner kronor, baserat på det justerade vakansvärdet. Av dessa avsåg 219 (213) miljoner kronor avflyttning och hyresavtal omfattande 9 (1) miljoner kronor omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett vakansvärde om 93 miljoner kronor under 2026. Vid periodens utgång har uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat minskat det justerade vakansvärdet med 74 (36) miljoner kronor. Av dessa sker inflyttningar motsvarande ett vakansvärde om 31 miljoner kronor under 2026. Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 424 (416) miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-jun	2025 jan-dec
Ingående vakans respektive år	241	231
Inflyttningar	-139	-207
Avflyttningar	167	218
Förändring av lämnade rabatter	-1	8
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	1	33
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-3	-26
Utrangering av byggnader	-	-6
Valutakursförändring	5	-9
Utgående vakansvärde	270	241
Uppsagt för omförhandling	9	10
Uppsagda avtal, ej avflyttat	219	275
Uthyrning, ej inflyttat	-74	-41
Justerat utgående vakansvärde	424	485

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 308 (259) miljoner kronor. Drifts- och underhållskostnader i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter steg med 10,1 %, motsvarande 26 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år främst till följd av högre kostnader för el och uppvärmning i segmenten Sverige och Finland. Den vägda inflationen under perioden uppgick till 2,0 % i årstakt varför den reala kostnadsökningen uppgick till 8,0 %, motsvarande 21 miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 163 (148) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader ökade till 65 (60) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 101 (90) miljoner kronor, motsvarande 3,7 % (3,4 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 107 (98) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Lyon, Rotterdam, Barcelona, Madrid, Frankfurt och Köpenhamn.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	38
Finland	29
Frankrike	16
Nederländerna	10
Spanien	10
Tyskland	3
Danmark	1
Totalt	107

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Ingångna avtal		Uppsagda avtal	
	Antal avtal	Vakansvärde, mkr	Antal avtal	Vakansvärde, mkr
2026	38	31	106	93
2027	13	18	35	47
2028	1	5	11	37
2029	2	20	4	42
Totalt	54	74	156	219

Vakanser 1 juli 2026

Marknadssegment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 177	86	7 %	947 000	87 000	9 %
Finland	1 763	96	5 %	1 394 000	88 000	6 %
Frankrike	1 322	45	3 %	1 194 000	41 000	3 %
Benelux	906	28	3 %	916 000	22 000	2 %
Iberia	569	11	2 %	782 000	15 000	2 %
Tyskland	174	4	2 %	164 000	8 000	5 %
Danmark	62	0	1 %	80 000	-	-
Totalt	5 972	270	5 %	5 478 000	261 000	5 %

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

RESULTAT FRÅN JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG

Periodens resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 586 (264) miljoner kronor varav förvaltningsresultat uppgick till 652 (586) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter till 136 (–91) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat till –28 (–135) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 175 (95) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 30 (37) miljoner kronor, varav 11 (25) miljoner kronor avsåg ränteintäkter på börsnoterade obligationer.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder, ökade till 601 (487) miljoner kronor. Ökningen beror på högre genomsnittlig skuld på grund av förvärv av fastigheter och börsnoterade aktier samt högre genomsnittsräntor under perioden.

Räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder uppgick till –22 (–19) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 99 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till 695 (–297) miljoner kronor varav orealiserad värdeförändring uppgick till 683 (–281) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till 12 (–16) miljoner kronor. Av den orealiserade värdeförändringen var 58 (–56) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 625 (–225) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. För ytterligare information se sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till 309 (–12) miljoner kronor och avsåg i sin helhet orealiserade värdeförändringar.

Omvärderingar av noterade och onoterade instrument medförde en orealiserad värdeförändring om 234 (–) miljoner kronor. Omvärdering av finansiellt instrument i joint venture uppgick till 49 (8) miljoner kronor. Orealiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 27 (–19) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 396 (181) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 112 (124) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 284 (57) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 616 (4 260) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 228 (160) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 875 (2 007) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –152 (–395) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –3 450 (–2 476) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 732 (628) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med 5 (–236) 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 63 (60) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 600 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 4 500 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2025.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

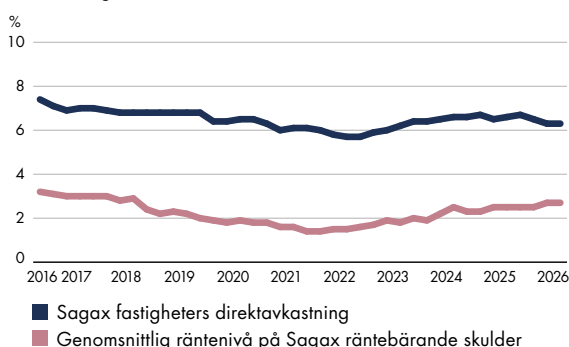
Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 1 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, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 jul 2026	1 jan 2026
Hyresvärde	5 972	5 739
Vakans	-270	-241
Hyresintäkter	5 702	5 498
Fastighetskostnader	-1 062	-980
Driftnetto	4 639	4 517
Central administration	-199	-188
Joint venture och intresseföretag	1 373	1 323
Finansnetto	-1 237	-1 054
Leasingkostnader	-44	-41
Förvaltningsresultat	4 533	4 558
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	13	12
Skatt	-725	-729
Resultat efter skatt	3 808	3 829
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 795	3 817
– varav ägare av D-aktier	313	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 482	3 564
Framåtriktad direktavkastning, %	6,3	6,6
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,9	5,7

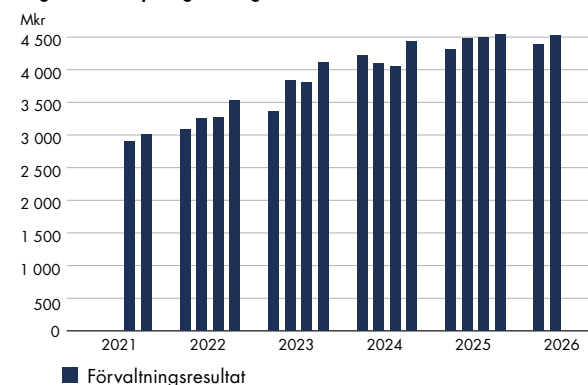
Direktavkastning och låneränta



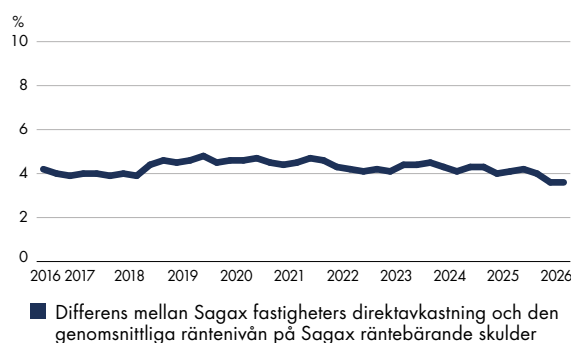
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Resultatandelar från joint venture och intresseföretag är beräknade enligt samma principer som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgifter vilka baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 16 % (16 %) schablonskatt.

Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,09 kronor, vilket innebär en 2,5 % högre kurs jämfört med den på 10,82 kronor som användes vid beräkning av intjäningsförmågan per 1 januari 2026. Per 1 juli 2026 genererades 79 % av Sagax hyresvärde i euro. Under perioden har en fastighet i Uleåborg med ett hyresvärde uppgående till 76 miljoner kronor avyttrats. Exklusive avyttring och valutaeffekter steg intjäningsförmågans hyresintäkter under perioden med 2,9 % och förvaltningsresultatet ökade med 0,1 %.

Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt aktuell intjäningsförmåga



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 30 juni 2026 omfattade fastighetsbeståndet 1 065 (989) fastigheter med en uthyrningsbar area om 5 478 000 (5 004 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 972 (5 615) respektive 5 702 (5 377) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 % (96 %).

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under perioden förvärvat 26 (13) fastigheter för 2 181 (1 749) miljoner kronor och avtalat om förvärv av 4 fastigheter för 466 miljoner kronor som tillträds efter periodens utgång. Därutöver har Sagax efter periodens utgång avtalat om förvärv av 52 fastigheter för sammanlagt 2 375 miljoner kronor, för ytterligare information se sidan 29.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Totalt 343 (459) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 126 (122) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 68 (199) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades 121 (102) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 28 (36) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 30 (42) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

Under perioden har 4 (7) fastigheter med ett redovisat värde om 305 (38) miljoner kronor avyttrats. Därutöver har Sagax avtalat om avyttring av 5 fastigheter med ett redovisat värde om 109 miljoner kronor.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 juli 2026

Marknadssegment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	15 470	21 %	16 300	129	947 000	87 000	1 177	93 %	1 091
Finland	19 274	27 %	13 800	249	1 394 000	88 000	1 763	95 %	1 667
Frankrike	15 463	21 %	13 000	333	1 194 000	41 000	1 322	97 %	1 277
Benelux	11 112	15 %	12 100	173	916 000	22 000	906	97 %	877
Iberia	8 335	11 %	10 700	143	782 000	15 000	569	98 %	558
Tyskland	2 070	3 %	12 600	19	164 000	8 000	174	98 %	170
Danmark	833	1 %	10 400	19	80 000	–	62	99 %	61
Totalt	72 558	100 %	13 200	1 065	5 478 000	261 000	5 972	95 %	5 702

Fastighetsinvesteringar januari–juni 2026

Marknadssegment	Fastighetsförvärv, mkr	Fastighetsförvärv, antal fastigheter	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel av totala investeringar	Avyttringar, mkr	Avyttringar, antal fastigheter	Nettoinvesteringar, mkr
Sverige	60	1	87	147	6 %	–	–	147
Finland	132	2	131	263	10 %	–249	2	14
Frankrike	166	6	34	200	8 %	–56	2	144
Benelux	466	6	32	498	20 %	–	–	498
Iberia	1 220	10	17	1 237	49 %	–	–	1 237
Tyskland	–8	–	42	34	1 %	–	–	34
Danmark	145	1	–	145	6 %	–	–	145
Totalt	2 181	26	343	2 524	100 %	–305	4	2 219

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 2 769 (2 622) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 755 (2 606) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 0,5 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 87 % (85 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 14 (16) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 0,5–2,0 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 13 % (15 %) av Sagax årshyra. Inget av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde uppgående till mer än 2 % av koncernens årshyra (föregående år svarade inget hyresavtal för mer än 2 % av koncernens årshyra).

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2,0 %	–	–	–	–	–
1,5–2,0 %	103	2	1	103	11
1,0–1,5 %	202	4	3	67	4
0,5–1,0 %	413	7	10	41	8
< 0,5 %	4 983	87	2 755	2	4
Totalt	5 702	100	2 769	2	5

Fördelning av hyresgäster

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2,0 %	622	11	3	116	207	8
1,5–2,0 %	185	3	2	32	93	6
1,0–1,5 %	490	9	7	104	70	5
0,5–1,0 %	659	12	17	80	39	6
< 0,5 %	3 745	66	1 848	2 437	2	4
Totalt	5 702	100	1 877	2 769	3	5

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

Löptider för hyresavtal

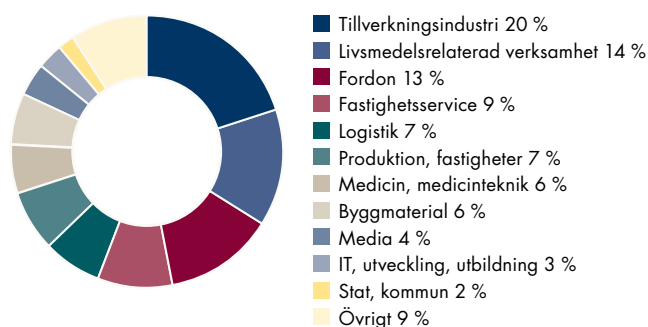
Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2026	598	364 000	418	7 %
2027	674	818 000	846	15 %
2028	442	601 000	702	12 %
2029	368	641 000	752	13 %
2030	180	606 000	549	10 %
> 2030	507	2 187 000	2 435	43 %
Totalt	2 769	5 217 000	5 702	100 %

Sagax årshyra fördelades vid periodens slut på 1 877 (1 449) hyresgäster. Av tabellen nedan framgår att 66 % (63 %) av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mindre än 0,5 % av koncernens årshyra, 23 % (21 %) av Sagax årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för 0,5–2,0 % av koncernens årshyra och 11 % (16 %) av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mer än 2 % av koncernens årshyra. De 5 största hyresgästerna är i bokstavsordning Colas, Hedin Group, Kesko, Metro samt Vantive.

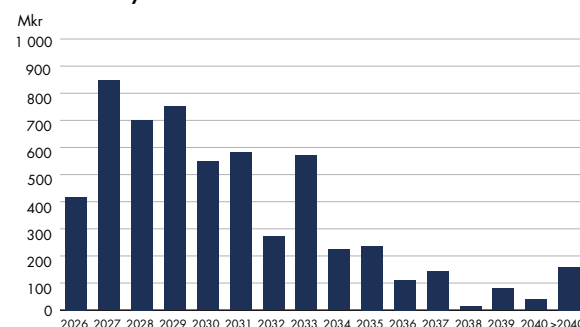
Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin stod för 20 % (17 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod för 14 % (14 %) respektive 13 % (13 %) av hyresintäkterna. En diversifiering av hyresgästernas branschtillhörighet bedöms minska risken för vakanser och hyresförluster. De huvudsakliga sektorerna återfinns i cirkeldiagrammet nedan.

I enlighet med Sagax förvaltningsstrategi eftersträvar bolaget långa hyresavtal samt en jämn fördelning av kontraktsförfall över åren. Detta bedöms minska risken för betydande varians i koncernens uthyrningsgrad. Avtal som representerar 53 % av årshyran förfaller år 2030 eller senare. Mellan åren 2026 och 2029 förfaller årligen 7–15 % av årshyran.

Fördelning av kontrakterad årshyra



Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet avseende Sagax 1 065 (989) fastigheter fastställdes per 30 juni 2026 till 72 558 (66 278) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med 1 373 (–1 484) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 683 (–281) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om 1,0 % (–0,4 %). Under samma period var den vägda inflationen 1,7 % (0,7 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till –0,7 % (–1,1 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var 58 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och 625 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring.

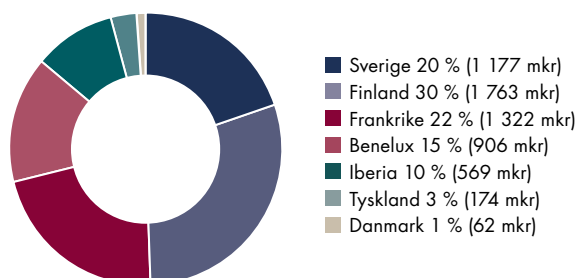
Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2025	68 283	1 043
Förvärv av fastigheter	2 181	26
Investeringar i befintligt bestånd	343	–
Avyttring/utrantering av fastigheter	–305	–4
Omräkningseffekt valuta	1 373	–
Orealiserad värdeförändring	683	–
Fastighetsbestånd 30 juni 2026	72 558	1 065
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	466	4
Avyttrade ej frånträdna fastigheter	109	5

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan–jun 2026
Uthyrningar/omförhandlingar	540
Avflyttningar/omförhandlingar	–482
Allmän marknadsvärdeförändring	625
Totalt	683

Koncernens hyresvärde



VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 99 % av fastighetsvärdet har per 30 juni 2026 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

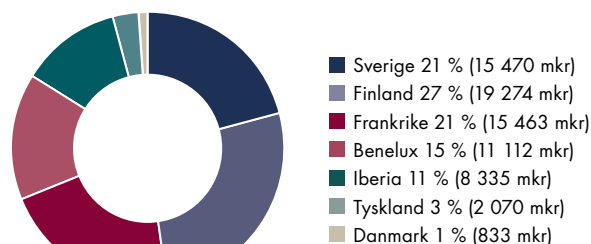
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,0–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,2–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,8–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets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

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

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	jan–jun 2026
Kvartal 1	420
Kvartal 2	263
Totalt	683

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 8 794 (8 279) miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 4 805 (4 200) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 16 660 (15 365) miljoner kronor varav 95 % bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Altra Fastigheter AB, Söderport Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under perioden bidrog investeringarna i joint venture och intresseföretag med sammanlagt 652 (586) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 521 (466) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 136 (–91) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till –28 (–135) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 113 (175) miljoner kronor i joint venture och intresseföretag.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

Sagax äger indirekt 15 % (15 %) av Hemsö, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Hemsö bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. För mer information se www.hemso.se.

Söderport Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 76 % (74 %) av Söderports hyresvärde om 1 205 (1 178) miljoner kronor återfanns i Stockholm per 30 juni 2026.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

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

Certus Properties AS (Certus)

Sagax äger 50 % (50 %) av Certus, resterande del ägs av Swiss Life Investment Management Holding AG. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter i Finland. Hyresvärdet uppgår till 96 (19) miljoner kronor och den uthyrningsbara arean uppgår till 53 000 (14 000) kvadratmeter. Därutöver har Certus pågående byggprojekt motsvarande en uthyrningsbar area om 27 000 kvadratmeter. Sagax ombesörjer ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning.

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 20,0 % (20,3 %) av rösterna och 14,2 % (15,1 %) av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 684 (3 705) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 857 (3 604) miljoner kronor per 30 juni 2026.

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 676 (575) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 28,7 (24,5) miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 778 (2 411) miljoner kronor per 30 juni 2026. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Altra Fastigheter AB (Altra)

Sagax äger aktier motsvarande 23,6 % (21,6 %) av rösterna och kapitalet i Altra (tidigare Nyfosa). Ägarandelen har justerats för de aktier som Altra innehar i eget förvar. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 110 (4 239) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 857 (2 782) miljoner kronor per 30 juni 2026.

Altra är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 489 (491) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 39,4 (39,0) miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 908 (3 876) miljoner kronor per 30 juni 2026. Altra är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.altra.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 28,1 % (25,8 %) av rösterna och 24,2 % (25,5 %) av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 1 993 (1 880) miljoner kronor och det redovisade värdet till 1 416 (1 246) miljoner kronor per 30 juni 2026.

Emilshus är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i södra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 260 (195) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 13,5 (10,5) miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 161 (919) miljoner kronor per 30 juni 2026. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport	
	2026, jan-jun	2025, jan-jun	2026, jan-jun	2025, jan-jun
Sagax ägarandel, %	15	15	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	113	43	111	36
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	170	163	128	119
Hysesintäkter, mkr	2 637	2 554	569	548
Förvaltningsresultat, mkr	1 329	1 273	256	239
Periodens resultat, mkr	888	607	222	72
	30 jun 2026	30 jun 2025	30 jun 2026	30 jun 2025
Redovisat värde för innehavet, mkr ¹⁾	5 114	4 785	2 599	2 488
Antal fastigheter	483	476	85	86
Fastigheternas redovisade värde, mkr	89 734	85 875	14 804	14 685
Uthyrningsbar area, kvm	2 475 000	2 435 000	774 000	778 000
Hysesduration, år	9,0	9,0	3,8	3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	95	94
Räntebärande skulder, mkr	54 780	51 804	8 082	7 990
Kapitalbindning, år	5,2	4,8	1,8	2,6
Räntebindning, år	3,8	4,4	1,3	1,8
Marknadsvärde för derivat, mkr	-685	-761	-45	-105

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

	Ess-Sierra		Certus	
	2026, jan-jun	2025, jan-jun	2026, jan-jun	2025, jan-jun
Sagax ägarandel, %	50	50	50	50
Sagax andel av totalresultat, mkr	14	13	40	4
Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr	10	12	4	-1
Hysesintäkter, mkr	53	51	27	4
Förvaltningsresultat, mkr	20	24	7	-3
Periodens resultat, mkr	28	25	61	6
	30 jun 2026	30 jun 2025	30 jun 2026	30 jun 2025
Redovisat värde för innehavet, mkr	312	285	394	58
Antal fastigheter	39	39	15	3
Fastigheternas redovisade värde, mkr	1 523	1 495	1 436	258
Uthyrningsbar area, kvm	184 000	184 000	53 000	14 000
Hysesduration, år	6,0	6,1	7,6	7,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	98	68
Räntebärande skulder, mkr	842	844	749	-
Kapitalbindning, år	3,6	2,5	3,8	-
Räntebindning, år	2,2	1,7	2,0	-
Marknadsvärde för derivat, mkr	1	-	-	-

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 juni 2026 till 45 382 (41 220) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital ökat till följd av ett totalresultat om 3 159 miljoner kronor och nyemission av stamaktier av serie D om 1 005 miljoner kronor, före transaktionskostnader, samt minskat till följd av aktieutdelning till moderbolagets aktieägare om 1 565 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 41 676 (36 062) miljoner kronor motsvarande 41 818 (36 212) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 38 635 (33 246) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Totalt har 8 136 (8 319) miljoner kronor upptagits i lån och 6 023 (6 423) miljoner kronor amorterats under perioden. Valutakursförändringar har påverkat de räntebärande skulderna med 913 (–968) miljoner kronor. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 29 707 (25 390) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 29 547 (27 457) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av skulder till banker om 8 364 (5 270) miljoner kronor samt företagscertifikat om 3 765 (3 335) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 81 % (86 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 (5,1) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 44 % (43 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 6,1 (5,3) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 5,9 (5,3) gånger framåtriktad EBITDA.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,5 (3,0) år respektive 3,0 (3,4) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,7 % (2,5 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Av Sagax räntebärande skulder exklusive företagscertifikat löper 29 547 (27 457) miljoner kronor, motsvarande 71 % (76 %) med fast ränta. Bolaget hade ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 3 977 (3 991) miljoner kronor motsvarande 10 % (11 %) av räntebärande skulder.

I juni 2026 bekräftade Moody's Investors Service kreditbetyget Baa2 för Sagax och reviderade utsikterna från "stable outlook" till "positive outlook".

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 30 juni 2026 uppgick till –6 382 (–7 485) miljoner kronor. Förändringen i rörelsekapital beror främst på att börsnoterade instrument ökat till 2 734 (510) miljoner kronor vid periodens slut. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 11 094 (12 073) miljoner kronor.

Ränte- och kapitalbindning 30 juni 2026

Förfalloår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta ²⁾	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2026	7 944	3,2 %	19 %	78	0 %
2027	5 309	1,8 %	13 %	5 115	12 %
2028	6 479	1,2 %	15 %	6 900	17 %
2029	7 665	2,0 %	18 %	14 662	35 %
2030	5 547	4,4 %	13 %	5 547	13 %
> 2030	8 875	3,7 %	21 %	9 515	23 %
Summa/genomsnitt	41 818	2,7 %	100 %	41 818	100 %

1) Inklusive derivat.

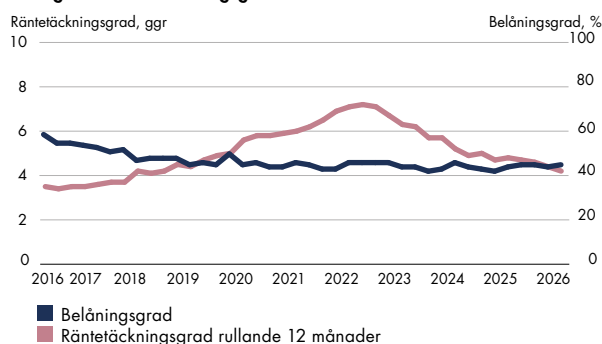
2) I den genomsnittliga räntan för 2026 ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

Nettoskuld

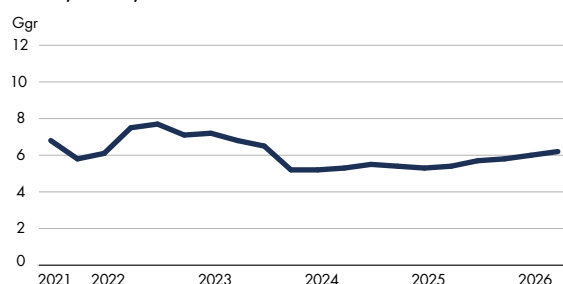
Belopp i miljoner kronor	2026 30 jun	2025 30 jun
Räntebärande skulder	41 676	36 062
Räntebärande tillgångar	–426	–444
Börsnoterade instrument ¹⁾	–11 521	–10 176
Likvida medel	–22	–51
Nettoskuld	29 707	25 390

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Belånings- och räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 30 juni 2026

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2020–2027	Fast ränta	375	373	1,9 %	1,1 %	2027-01-30	XS2112816934
2021–2028	Fast ränta	500	499	0,9 %	0,8 %	2028-01-26	XS2291340433
2021–2029	Fast ränta	500	500	1,0 %	1,0 %	2029-05-17	XS2342227837
2024–2030	Fast ränta	500	498	4,5 %	4,4 %	2030-05-29	XS2830446535
2026–2031	Fast ränta	500	496	3,5 %	3,4 %	2031-01-26	XS3277768605
2025–2032	Fast ränta	300	298	4,2 %	4,0 %	2032-03-13	XS3025210694
Summa/genomsnitt		2 675	2 663	2,6 %	2,4 %		

Derivatavtal 30 juni 2026

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 jun 2026	Marknadsvärde 31 dec 2025	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 977	2	–21	–47	26
Summa/genomsnitt	3 977	2	–21	–47	26

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	30 jun 2026	30 jun 2025
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, Positive outlook	Baa2, Stable outlook
Nettoskuld/totala tillgångar	< 65 %	32 %	31 %
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	> 1,8 x	4,6 x	5,7 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	8 %	6 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



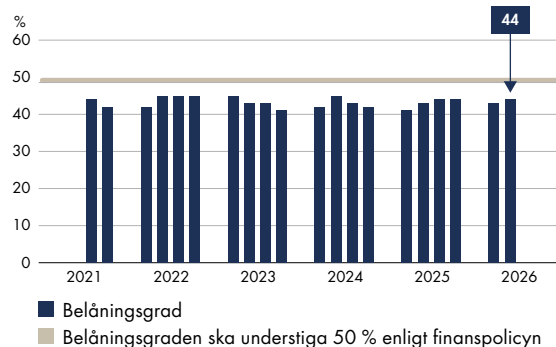
FINANSPOLICY

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

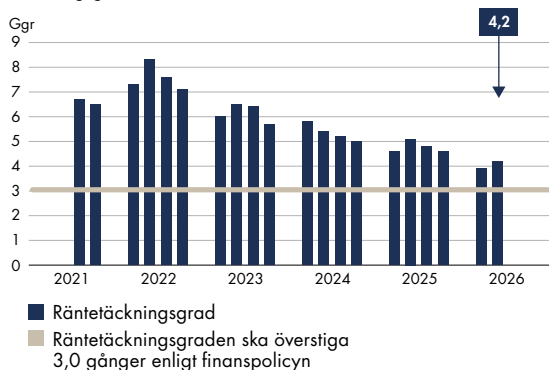
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

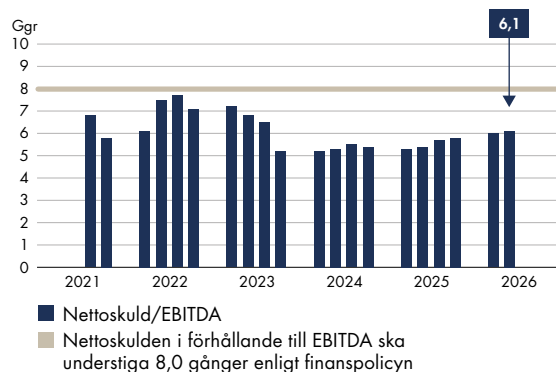
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Nettoskuld/EBITDA



Övriga balansposter

LEASING- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Sagax redovisar leasing- och tomträttsavtal enligt IFRS 16. Nyttjanderätten redovisas som en tillgång med motsvarande skuld. Vid periodens utgång uppgick värdet av Sagax leasing- och tomträttsavtal till 663 (559) miljoner kronor.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 2 734 (510) miljoner kronor och bestod av börsnoterade aktier om 2 584 (-) miljoner kronor samt börsnoterade obligationer om 150 (510) miljoner kronor. Börsnoterade aktier vid periodens utgång bestod av aktier i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 457 (394) miljoner kronor vid periodens utgång. Förfallna hyresfordringar uppgick till 33 (25) miljoner kronor.

UPPLUPNA KOSTnader OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 1 011 (877) miljoner kronor vid periodens utgång och bestod huvudsakligen av förutbetalda hyresintäkter om 433 (419) miljoner kronor, upplupna räntekostnader om 240 (171) miljoner kronor samt av upplupen fastighetsskatt om 186 (170) miljoner kronor.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 32 691 (29 354) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 57 322 (77 334) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A, B och D. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Totalt fanns 496 708 926 aktier utestående vid periodens utgång varav 2 000 000 återköpta B-aktier i eget förvar. Sagax genomförde i juni en riktad emission om 30 000 000 stamaktier av serie D som tillförde bolaget 1 005 miljoner kronor i eget kapital.

UTDELNINGSPOLICY

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

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,4 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör eller styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2024–2027, 2025–2028 respektive 2026–2029.

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 12,17 (12,26) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien motsvarade en multipel om 12,7 (17,6) gånger.

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 117,42 (106,37) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 136,03 (123,98) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid kvartalets slut var 131 % (203 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 113 % (174 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

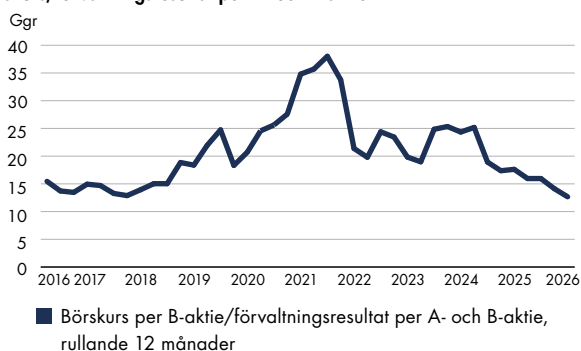
Nyckeltal per B-aktie

	2026 30 Jun	2025 30 Jun	2025 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	154,20	216,00	197,60	226,20	277,40	236,50	305,00
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	12,17	12,26	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Kassaflöde efter utspädning, kr ¹⁾²⁾	9,60	10,49	9,89	9,85	9,94	8,68	6,58
Eget kapital efter utspädning, kr	117,42	106,37	112,88	107,91	95,01	91,20	83,84
Substansvärde, kr	136,03	123,98	130,32	125,23	110,90	106,61	97,92
Börskurs/förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	12,7	17,6	16,0	18,9	24,9	24,4	38,2
Börskurs/kassaflöde, ggr ¹⁾²⁾	16,2	20,6	20,0	23,0	27,9	27,3	46,4
Börskurs/eget kapital, %	131	203	175	210	292	259	364
Börskurs/substansvärde, %	113	174	152	181	250	222	311

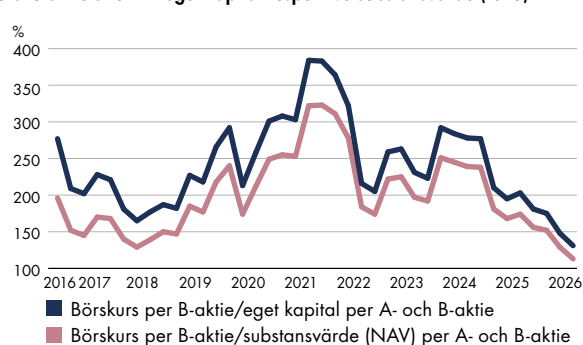
1) Förvaltningsresultatet och kassaflödet avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 jun 2026	30 jun 2025	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
A-aktier	154,50	216,00	1	1	0	0
B-aktier	154,20	216,00	39	34	89	96
D-aktier	32,80	33,50	87	76	7	13

Aktieägarstruktur 30 juni 2026¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare	Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare	Röstandel
1–500	22 294	Privatpersoner bosatta i Sverige	30 470	15 %	Sverige	31 390	83 %
501–1 000	3 206				USA	121	7 %
1 001–2 000	2 559	Privatpersoner bosatta utomlands	353	1 %	Norge	183	2 %
2 001–5 000	2 239	Företag/institutioner i Sverige	920	67 %	Storbritannien	60	1 %
5 001–10 000	955				Finland	27	1 %
10 001–50 000	1 041	Företag/institutioner utomlands	948	14 %	Övriga	910	6 %
50 001–	397	Okänd ägartyp	–	3 %			
Totalt	32 691	Totalt	32 691	100 %	Totalt	32 691	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 juni 2026

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ¹⁾
David Mindus	14 000 000	63 713 912	900 000	15,8 %	28,0 %
Salénia AB	5 737 309	25 098 279	–	6,2 %	11,3 %
Avanza Pension	49 150	609 008	18 977 911	4,0 %	2,8 %
Vanguard	–	10 152 023	8 563 054	3,8 %	2,6 %
Handelsbanken Fonder	–	8 306 652	3 840 010	2,4 %	1,7 %
Länsförsäkringar Fonder	–	11 733 457	12 081	2,4 %	1,6 %
Carnegie Fonder	–	11 472 959	–	2,3 %	1,6 %
Fjärde AP-fonden	821 630	8 998 806	1 438 149	2,3 %	2,6 %
Alecta Tjänstepension	–	10 926 728	–	2,2 %	1,5 %
Tredje AP-fonden	–	10 893 262	–	2,2 %	1,5 %
BlackRock	–	10 148 557	86 197	2,1 %	1,4 %
SEB Funds	–	9 263 870	–	1,9 %	1,3 %
Patrik Brummer	–	–	8 357 887	1,7 %	1,1 %
Lannebo Kapitalförvaltning	–	8 188 620	–	1,6 %	1,1 %
Andra AP-fonden	–	6 689 213	–	1,3 %	0,9 %
Norges Bank Investment Management	–	4 357 193	2 049 325	1,3 %	0,9 %
Filip Engelbert	241 000	1 869 784	4 200 000	1,3 %	1,2 %
Capital Group	–	5 740 477	–	1,2 %	0,8 %
Nordnet Pensionsförsäkring	18 339	400 431	5 127 433	1,1 %	0,8 %
Nordea Funds	–	4 987 114	–	1,0 %	0,7 %
Summa 20 största ägare	20 867 428	213 550 345	53 552 047	58,0 %	65,2 %
Övriga aktieägare	5 256 477	98 773 347	102 709 282	41,6 %	34,8 %
Delsumma	26 123 905	312 323 692	156 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 123 905	314 323 692	156 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 360 415	96 760 198	6 081 507	24,8 %	42,0 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalandel
A-aktier	26 123 905	1,0	26 123 905,00	36 %	5 %
B-aktier	314 323 692	0,1	31 432 369,20	43 %	63 %
D-aktier	156 261 329	0,1	15 626 132,90	21 %	31 %
Summa	496 708 926		73 182 407,10	100 %	100 %

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 99 % av fastighetsvärdet per 30 juni 2026 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med osäkerhet.

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

VALUTAEXPONERING

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 juni 2026, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 14 813 (14 689) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 33 % (37 %) 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 11,09 (11,15) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,48 (1,49) kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 10,79 (11,10) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,44 (1,49) kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

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

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

Valutaexponering

	2026 30 jun	2025 30 jun
Belopp i miljoner euro		
Förvaltningsfastigheter	5 071	4 575
Övriga tillgångar	180	126
Summa tillgångar	5 251	4 700
Räntebärande skulder	3 483	2 983
Övriga skulder	433	400
Summa skulder	3 916	3 383
Nettoexponering	1 335	1 318

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-14 512	-7 256	-	7 256	14 512
Belåningsgrad, %	52	48	44	41	38

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	95	100	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	4,2	4,5	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 797/+1 944
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	-1 182/+1 208
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 665/-2 658
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-382/+379

Känslighetsanalys per 30 juni 2026¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+60/-60	+50/-50	+50/-50
Hysesintäkter	+/-1 %	+57/-57	+48/-48	+48/-48
Fastighetskostnader	+/-1 %	-10/+10	-9/+9	-9/+9
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-11/+11	-9/+9	-9/+9
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-47/+47	-40/+40	-40/+40
Förändring av valutakursen SEK/EUR ²⁾	+/-10 %	+245/-245	+205/-205	+1481/-1481
Ändrad hyresnivå vid kontraktstidens slut 2026	+/-10 %	+42/-42	+35/-35	+35/-35

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Nyckeltal

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,3	6,6	6,5	6,6	6,4	5,8	6,0
Totalavkastning på fastigheter rullande 12 månader, %	7,9	7,0	6,8	7,5	4,0	9,3	15,3
Överskottsgrad, %	81	83	83	84	83	82	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	96	96	96	97	95	96
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	96	96	96	96	96
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 478	5 004	5 371	4 834	4 331	3 895	3 759
Antal fastigheter vid periodens utgång	1 065	989	1 043	983	903	751	673
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6,1	6,4	6,4	6,7	6,4	5,7	5,9
Avkastning på eget kapital, %	12,2	6,6	9,6	13,5	0,0	8,4	36,6
Genomsnittlig ränta, %	2,7	2,5	2,5	2,3	1,9	1,7	1,4
Räntebindning inkl. derivat, år	2,5	3,0	2,3	2,9	2,8	3,2	4,0
Kapitalbindning, år	3,0	3,4	2,9	3,1	3,1	3,7	4,3
Soliditet, %	48	49	48	50	50	46	50
Belåningsgrad, %	44	43	44	42	41	45	42
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,9	5,3	5,7	5,1	4,9	6,5	5,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,1	5,3	5,8	5,4	5,2	7,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	5,1	4,6	5,0	5,7	7,1	6,5
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	4,6	5,7	5,5	6,5	8,1	12,7	9,4
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	154,20	216,00	197,60	226,20	277,40	236,50	305,00
Substansvärde (NAV), kr	136,03	123,98	130,32	125,23	110,90	106,61	97,92
Eget kapital, kr	117,42	106,37	112,88	107,92	95,05	91,33	83,93
Eget kapital efter utspädning, kr	117,42	106,37	112,88	107,91	95,01	91,20	83,84
Resultat, kr	7,49	3,63	11,22	14,78	-0,82	7,76	30,09
Resultat efter utspädning, kr	7,49	3,63	11,22	14,78	-0,82	7,75	30,04
Förvaltningsresultat, kr	5,89	6,02	12,38	11,95	11,17	9,71	8,01
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	5,89	6,01	12,38	11,95	11,16	9,70	7,99
Kassaflöde, kr	5,15	5,45	9,89	9,85	9,95	8,69	6,59
Kassaflöde efter utspädning, kr	5,15	5,45	9,89	9,85	9,94	8,68	6,58
Utdelning per aktie, kr	-	-	3,70	3,50	3,10	2,70	2,15
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4	338,3	318,0	317,7
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4	338,5	318,5	318,0
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,4	324,8	317,8	317,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,5	325,1	318,3	318,0
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,80	33,50	33,80	30,95	28,00	26,70	33,40
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	1,00	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	156,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	128,7	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,2

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 33–34.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec	Rullande 12 månader
Hyresintäkter	2 719	2 621	1 375	1 314	5 378	5 476
Övriga intäkter	16	11	8	7	24	29
Driftskostnader	-242	-192	-101	-81	-380	-430
Underhållskostnader	-66	-67	-37	-34	-141	-140
Fastighetsskatt	-163	-148	-82	-75	-311	-326
Övriga fastighetskostnader	-65	-60	-33	-30	-128	-133
Driftnetto	2 199	2 165	1 130	1 101	4 442	4 476
Central administration	-101	-90	-50	-43	-188	-199
Resultat från joint venture och intresseföretag	586	264	280	-22	1 009	1 331
– varav förvaltningsresultat	652	586	352	305	1 225	1 291
– varav värdeförändringar	109	-227	6	-311	-66	270
– varav skatt	-175	-95	-77	-17	-138	-218
– varav övrigt	–	–	–	–	-11	-11
Finansiella intäkter	30	37	16	18	64	57
Finansiella kostnader	-601	-487	-312	-248	-1 025	-1 139
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-22	-19	-11	-10	-41	-44
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	2 091	1 869	1 053	796	4 261	4 483
– varav förvaltningsresultat	2 157	2 191	1 125	1 124	4 477	4 443
– varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 151	2 162	1 122	1 109	4 442	4 431
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	12	-16	-7	-16	48	76
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	683	-281	263	-213	164	1 127
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	16	16
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	309	-12	183	-10	-4	318
Resultat före skatt	3 095	1 560	1 492	556	4 485	6 020
Uppskjuten skatt	-284	-57	-119	-10	-98	-325
Aktuell skatt	-112	-124	-55	-61	-307	-295
Periodens resultat	2 698	1 379	1 319	486	4 081	5 400
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 690	1 354	1 315	476	4 048	5 384
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	8	25	4	10	32	15
Övrigt totalresultat						
Poster som har eller kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	1 077	-742	530	735	-1 669	150
Omklassificering omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-15	–	–	–	–	-15
Andel övrigt totalresultat för joint venture	18	-17	14	9	-39	-5
Omräkningseffekter säkringsredovisning	-631	268	-288	-391	741	-158
Omklassificering omräkningseffekter säkringsredovisning	2	–	–	–	–	2
Skatt på poster som kan komma att återföras	10	18	4	-1	16	7
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	461	-473	260	352	-952	-18
Totalresultat för perioden	3 159	906	1 579	837	3 129	5 381
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 147	906	1 574	805	3 107	5 348
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	–	6	32	22	34
Resultat per A- och B-aktie, kr	7,49	3,63	3,61	1,22	11,22	15,08
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,49	3,63	3,61	1,22	11,22	15,08
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	338,4	338,4	338,4	338,4	338,4
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,5	338,4	338,4
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	128,7	126,3	131,2	126,3	126,3	127,5

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Förvaltningsfastigheter	72 449	66 231	67 978
Förvaltningsfastigheter till försäljning	109	47	305
Leasingavtal nyttjanderätt	663	559	583
Joint venture och intresseföretag	16 660	15 365	16 470
Uppskjutna skattefordringar	228	160	244
Räntebärande finansiella fordringar	426	383	436
Övriga anläggningstillgångar	506	104	93
Summa anläggningstillgångar	91 040	82 850	86 109
Börsnoterade instrument	2 734	510	1 644
Räntebärande kortfristiga fordringar	–	62	–
Övriga omsättningstillgångar	457	394	339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	614	553	397
Kassa och bank	22	51	16
Summa omsättningstillgångar	3 827	1 570	2 397
Summa tillgångar	94 866	84 420	88 506
Eget kapital	45 382	41 220	42 792
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	173	799	170
Långfristiga räntebärande skulder	33 557	28 919	31 493
Uppskjutna skatteskulder	4 616	4 260	4 286
Derivat	21	90	47
Långfristiga leasingskulder	607	512	537
Övriga långfristiga skulder	474	365	440
Summa långfristiga skulder	39 275	34 145	36 803
Företagscertifikat	3 765	3 335	3 550
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	4 354	3 808	3 603
Kortfristiga leasingskulder	55	48	46
Övriga kortfristiga skulder	1 025	987	673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 011	877	1 040
Summa kortfristiga skulder	10 209	9 055	8 912
Summa eget kapital och skulder	94 866	84 420	88 506

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec	Rullande 12 månader
Resultat före skatt	3 095	1 560	1 492	556	4 485	6 020
Betald skatt	-172	-94	-66	-42	-202	-280
Utdelning från joint venture och intresseföretag	521	466	391	355	549	604
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändringar på finansiella instrument	-309	12	-183	10	-12	-334
Värdeförändringar på fastigheter	-695	297	-256	230	-212	-1 203
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-586	-264	-280	22	-1 009	-1 331
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	28	35	13	14	61	54
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-7	-5	-4	-8	-20	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 875	2 007	1 107	1 137	3 641	3 509
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	-109	349	-72	186	128	-330
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-43	-744	89	-434	-151	550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 724	1 612	1 125	890	3 617	3 729
Förvärv av fastigheter	-2 181	-1 749	-1 617	-900	-4 733	-5 165
Avyttring av fastigheter	55	22	19	10	422	455
Investeringar i befintliga fastigheter	-343	-459	-224	-256	-978	-863
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 034	-	-557	-	-1 403	-2 437
Förvärv av finansiella instrument	-	-36	-	-36	-37	-1
Avyttring av finansiella instrument	160	217	145	152	416	359
Förvärv av övriga tillgångar	-	-	-	-	-24	-24
Investeringar i joint venture och intresseföretag	-52	-407	-50	-275	-778	-424
Förändring av lån till joint venture och intresseföretag	32	-58	116	-43	-196	-105
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-107	-20	-47	-18	-47	-134
Minskning av övriga anläggningstillgångar	22	12	-	5	59	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 450	-2 476	-2 215	-1 360	-7 299	-8 273
Nyemission av D-aktier	995	5	995	5	5	995
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 378	-1 311	-1 314	-1 248	-1 437	-1 503
Incitamentsprogram	7	6	7	6	6	7
Upptagna lån	8 136	8 319	2 115	2 155	12 325	12 143
Amorterade lån	-6 023	-6 423	-712	-580	-6 838	-6 438
Minskning av övriga långfristiga skulder	-33	-26	-19	-1	-33	-40
Ökning av övriga långfristiga skulder	34	96	23	96	114	52
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-6	-38	-3	-38	-731	-700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 732	628	1 092	394	3 411	4 515
Periodens kassaflöde	5	-237	1	-76	-270	-28
Kursdifferens i likvida medel	-	1	-	-	-	-1
Förändring av likvida medel	5	-236	1	-76	-270	-29
Likvida medel vid periodens ingång	16	287	20	127	287	51
Likvida medel vid periodens utgång	22	51	22	51	16	22

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2024	817	9 935	1 568	28 621	40 941	862	41 803
Periodens resultat januari–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	–	5	–	–	5	–	5
Aktieutdelning	–	–	–	–1 437	–1 437	–	–1 437
Transaktioner med aktieägare	–	5	–	–1 437	–1 432	–	–1 432
Övriga transaktioner							
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–3	–3	–	–3
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–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
Periodens resultat juli–december 2025	–	–	–	2 695	2 695	7	2 702
Övrigt totalresultat juli–december 2025	–	–	–494	–	–494	15	–479
Totalresultat för perioden	–	–	–494	2 695	2 201	22	2 223
Övriga transaktioner							
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–651	–651
Övriga transaktioner	–	–	–	–	–	–651	–651
Eget kapital 31 december 2025	817	9 940	626	31 240	42 622	170	42 792
Periodens resultat januari–juni 2026	–	–	–	2 690	2 690	8	2 698
Övrigt totalresultat januari–juni 2026	–	–	457	–	457	4	461
Totalresultat för perioden	–	–	457	2 690	3 147	12	3 159
Transaktioner med aktieägare							
Emission D-aktier	52	953	–	–	1 005	–	1 005
Aktieutdelning	–	–	–	–1 565	–1 565	–	–1 565
Transaktioner med aktieägare	52	953	–	–1 565	–560	–	–560
Övriga transaktioner							
Transaktionskostnader	–	–10	–	–	–10	–	–10
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	7	7	–	7
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–9	–9
Övriga transaktioner	–	–10	–	7	–3	–9	–12
Eget kapital 30 juni 2026	869	10 883	1 083	32 372	45 209	173	45 382

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	65	65	142
Administrationskostnader	-77	-70	-136
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-13	-5	6
Resultat från andelar i koncernföretag	995	192	351
Resultat från andelar i joint venture	142	139	139
Finansiella intäkter	379	366	960
Finansiella kostnader	-463	-432	-1 050
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	1 040	259	406
Bokslutsdispositioner	-	-	99
Skatter	-7	-10	-25
Periodens resultat	1 033	249	480

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	3	2	2
Fordringar på koncernföretag	36 074	2 054	1 409
Övriga finansiella anläggningstillgångar	22 593	19 835	21 561
Summa anläggningstillgångar	58 670	21 891	22 972
Fordringar på koncernföretag	-	28 529	28 522
Övriga omsättningstillgångar	20	22	18
Kassa och bank	-	-	1
Summa omsättningstillgångar	20	28 551	28 541
Summa tillgångar	58 690	50 442	51 512
Bundet eget kapital	1 019	966	966
Fritt eget kapital	9 724	9 066	9 284
Eget kapital	10 742	10 032	10 251
Obeskattade reserver	-	11	-
Långfristiga räntebärande skulder	18 471	12 979	12 619
Skulder till koncernföretag	25 103	13 960	13 927
Uppskjutna skatteskulder	6	6	6
Summa långfristiga skulder	43 580	26 945	26 552
Kortfristiga räntebärande skulder	3 852	3 454	3 577
Skulder till koncernföretag	-	9 632	10 672
Övriga kortfristiga skulder	516	368	461
Summa kortfristiga skulder	4 368	13 454	14 710
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	58 690	50 442	51 512

Segmentinformation

Marknadssegment	Värdeförändringar fastigheter									
	Hyresintäkter		Driftnetto		Orealiserade		Realiserade		Totalavkastning	
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	536	536	429	450	41	-139	-	-	470	311
Finland	819	885	646	715	443	-345	19	-16	1 107	353
Frankrike	608	583	480	470	37	36	-7	-	511	505
Benelux	415	349	368	316	73	10	-	-	441	326
Iberia	233	193	209	176	108	167	-	-	316	343
Tyskland	77	68	73	66	4	-5	-	-	77	61
Danmark	30	6	28	5	-22	-4	-	-	6	1
Ej fördelat	-	-	-35	-33	-	-	-	-	-35	-33
Totalt	2 719	2 621	2 199	2 165	683	-281	12	-16	2 893	1 867

Marknadssegment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2026 30 jun	2025 30 jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	15 470	15 169	87	208	60	-	-	-
Finland	19 274	18 781	131	127	132	-	-249	-27
Frankrike	15 463	14 326	34	42	166	170	-56	-11
Benelux	11 112	9 784	32	66	466	711	-	-
Iberia	8 335	6 321	17	13	1 220	811	-	-
Tyskland	2 070	1 780	42	3	-8	56	-	-
Danmark	833	118	0	-	145	-	-	-
Totalt	72 558	66 278	343	459	2 181	1 749	-305	-38

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

NOT 2 VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

NOT 3 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 3 juli pressmeddelades att Sagax genom 7 separata transaktioner har förvärvat 9 fastigheter för motsvarande 710 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 66 800 kvadratmeter uthyrningsbar area och 164 300 kvadratmeter friköpt mark. Årshyran uppgår till motsvarande 53 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 100 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 9,1 år. Av förvärven har motsvarande 244 miljoner kronor tillträtts. Av de återstående förvärven beräknas 289 miljoner kronor tillträdas under det tredje kvartalet 2026 och 177 miljoner kronor under det första kvartalet 2027. Förvärven kommer att redovisas i Sagax segment Frankrike (197 miljoner kronor), Benelux (187 miljoner kronor), Danmark (177 miljoner kronor) samt Tyskland (149 miljoner kronor).

Den 9 juli pressmeddelades att Sagax har förvärvat 48 fastigheter i Frankrike för motsvarande 2 miljarder kronor. Fastigheterna omfattar 88 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 782 000 kvadratmeter friköpt mark. Fastigheterna används huvudsakligen som depåer för kollektivtrafikbussar. Portföljen är uthyrd till hyresgäster med hög kreditvärdighet, däribland statligt kontrollerade bolag och ledande operatörer inom kollektivtrafiken. Depåerna är strategiskt belägna inom sina respektive delmarknader. Portföljen är geografiskt diversifierad över hela Frankrike, med en koncentration till Paris-, Lyon- och Marseilleregionerna. Årshyran uppgår till motsvarande 166 miljoner kronor, varav 94 % är indexerat till ILAT, ett standardindex för kommersiella hyresavtal i Frankrike. Uthyrningsgraden uppgår till 99 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 5,0 år. Den initiala direktavkastningen på den totala förvärvskostnaden bedöms uppgå till 6,7 %. Tillträde beräknas ske under det fjärde kvartalet 2026. Förvärvet kommer att redovisas i Sagax segment Frankrike.

Den 10 juli pressmeddelades att Sagax har förvärvat 2 fastigheter för motsvarande 310 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 17 100 kvadratmeter uthyrningsbar area och 47 600 kvadratmeter friköpt mark. Årshyran uppgår till motsvarande 23 miljoner kronor. Uthyrningsgraden uppgår till 100 % och hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid till 11,1 år. Förvärvet har tillträtts. Förvärvet kommer att redovisas i Sagax segment Finland.

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 13 juli 2026
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

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

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 juli 2026, klockan 13.30, CEST.

KALENDARIUM

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Delårsrapport januari – september 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	10 februari 2027

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

September 2026

■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2026
---	-------------------

December 2026

■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2026
---	------------------

Mars 2027

■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2027
---	--------------

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Alternativa nyckeltal

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

Belopp i miljoner kronor	2026	2025	2025
Avkastning på eget kapital	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Resultat efter skatt	2 698	1 379	4 081
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 698	1 379	–
Justerat resultat efter skatt	5 397	2 759	4 081
Genomsnittligt eget kapital	44 087	41 512	42 297
Avkastning på eget kapital	12,2 %	6,6 %	9,6 %
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 690	1 354	4 048
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 690	1 354	–
Justerat resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 381	2 708	4 048
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	43 915	40 681	41 781
Avkastning på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12,3 %	6,7 %	9,7 %
Avkastning på totalt kapital	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsresultat	2 157	2 191	4 477
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 157	2 191	–
Finansiella kostnader	623	507	1 066
Tillägg för omräkning till årsvärde	623	507	–
Resultat före finansiella kostnader	5 561	5 395	5 543
Genomsnittliga totala tillgångar	91 686	84 232	86 275
Avkastning på totalt kapital	6,1 %	6,4 %	6,4 %
Areamässig uthyrningsgrad	30 jun	30 jun	31 dec
Kontrakterad area, tusental kvm	5 217	4 785	5 153
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	5 478	5 004	5 371
Areamässig uthyrningsgrad	95 %	96 %	96 %
Belåningsgrad	30 jun	30 jun	31 dec
Räntebärande skulder	41 676	36 062	38 646
Totala tillgångar	94 866	84 420	88 506
Belåningsgrad	44 %	43 %	44 %
Direktavkastning	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Driftnetto	2 226	2 165	4 442
Återläggning av tomträttsavgäld	–20	–17	–37
Tillägg för omräkning till årsvärde	2 205	2 147	–
Innehavsjustering, förvärf/försäljningar/övrigt	63	94	177
Valuatomräkning till balansdagskurs	103	16	–137
Justerat driftnetto	4 577	4 405	4 444
Fastigheternas redovisade värde	72 558	66 278	68 283
Direktavkastning	6,3 %	6,6 %	6,5 %
EBITDA rullande 12 månader	30 jun	30 jun	31 dec
Driftnetto	4 476	4 381	4 442
Central administration	–199	–187	–188
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	604	510	549
EBITDA	4 881	4 704	4 803

Belopp i miljoner kronor	2026	2025	2025
Eget kapital per A- och B-aktie	30 jun	30 jun	31 dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	45 209	40 421	42 622
Eget kapital tillhörande D-aktier	–5 469	–4 419	–4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	39 740	36 002	38 203
Antal aktier, 1 000 st	338 448	338 448	338 448
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 448	338 448
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	117,42	106,37	112,88
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	117,42	106,37	112,88
Ekonomisk uthyrningsgrad	30 jun	30 jun	31 dec
Kontrakterad årshyra	5 702	5 377	5 498
Hyresvärde	5 972	5 615	5 739
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	96 %	96 %
Framåtriktad direktavkastning	1 jul	1 jul	1 jan
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 639	4 452	4 517
Återläggning av tomträttsavgäld	–42	–37	–40
Justerat driftnetto	4 598	4 415	4 477
Fastigheternas redovisade värde	72 558	66 278	68 283
Framåtriktad direktavkastning	6,3 %	6,7 %	6,6 %
Framåtriktad EBITDA	1 jul	1 jul	1 jan
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 639	4 452	4 517
Central administration	–199	–187	–188
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	604	510	549
Framåtriktad EBITDA	5 045	4 775	4 879
Förvaltningsresultat	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Resultat efter skatt	2 698	1 379	4 081
Skatt	571	276	543
Värdeförändringar	–1 113	536	–147
Förvaltningsresultat	2 157	2 191	4 477
– varav hänförligt till minoritetsägare	6	29	35
– varav hänförligt till moderbolagets ägare	2 151	2 162	4 442
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	2 151	2 162	4 442
Utdelning hänförlig till D-aktier	–156	–126	–253
Justerat förvaltningsresultat	1 994	2 036	4 189
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 449	338 449
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning innevarande period, kr	5,89	6,01	12,38
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning föregående period, kr	6,01	5,70	11,95
Årlig tillväxt, %	–2,0 %	5,5 %	3,6 %

Belopp i miljoner kronor	2026	2025	2025
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader	30 jun	30 jun	31 dec
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 430	4 402	4 442
Utdelning hänförlig till D-aktier	-313	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	4 118	4 149	4 189
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 454	338 449
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period, kr	12,17	12,26	12,38
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period, kr	12,26	11,14	11,95
Årlig tillväxt, %	-0,8 %	10,1 %	3,6 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hyresintäkter	2 719	2 621	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-257	-92	ET
Valutajusterings ¹⁾	-	-56	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	2 461	2 474	ET

Kassaflöde per A- och B-aktie	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Resultat före skatt	3 095	1 560	4 485
Utdelningar från joint ventures och intresseföretag	521	466	549
Ej kassaflödespåverkande poster	-1 568	75	-1 192
Betald skatt	-172	-94	-202
Utdelning hänförlig till D-aktier	-126	-126	-253
Utdelningar till innehavare utan bestämmande inflytande	-6	-38	-41
Kassaflöde	1 743	1 843	3 347
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	5,15	5,45	9,89

Nettoskuld

Se sidan 15.

Nettoskuld enligt EMTN-program	30 jun	30 jun	31 dec
Räntebärande skulder	41 676	36 062	38 646
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ²⁾	-8 787	-9 666	-8 849
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-2 584	-	-1 334
Likvida medel	-22	-51	-16
Nettoskuld enligt EMTN-program	30 283	26 345	28 447

Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	30 jun	30 jun	31 dec
Nettoskuld enligt EMTN-program	30 283	26 345	28 447
Totala tillgångar	94 866	84 420	88 506
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	32 %	31 %	32 %

Nettoskuld/EBITDA	30 jun	30 jun	31 dec
Nettoskuld	29 707	25 390	27 700
EBITDA rullande 12 månader	4 881	4 704	4 803
Nettoskuld/EBITDA	6,1 x	5,3 x	5,8 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA	30 jun	30 jun	31 dec
Nettoskuld	29 707	25 390	27 700
Framåtriktad EBITDA	5 045	4 775	4 879
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA	5,9 x	5,3 x	5,7 x

Nettoskuld/totala tillgångar	30 jun	30 jun	31 dec
Nettoskuld	29 707	25 390	27 700
Totala tillgångar	94 866	84 420	88 506
Nettoskuld/totala tillgångar	31 %	30 %	31 %

Resultat per A- och B-aktie³⁾	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	2 690	1 354	4 048
Utdelning hänförlig till D-aktier	-156	-126	-253
Justerat resultat efter skatt	2 534	1 228	3 796
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,49	3,63	11,22

Räntetäckningsgrad	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsresultat	2 157	2 191	4 477
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-652	-586	-1 225
Utdelning från joint venture och intresseföretag	521	466	549
Finansiella kostnader inkl. leasing	623	507	1 066
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	2 649	2 577	4 867
Räntetäckningsgrad	4,2 x	5,1 x	4,6 x

Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsresultat	2 157	2 191	4 477
Finansnetto	593	470	1 002
Förvaltningsresultat före finansnetto	2 750	2 661	5 479
Räntetäckningsgrad	4,6 x	5,7 x	5,5 x

Soliditet	30 jun	30 jun	31 dec
Eget kapital	45 382	41 220	42 792
Totala tillgångar	94 866	84 420	88 506
Soliditet	48 %	49 %	48 %

Substansvärde (NAV)	30 jun	30 jun	31 dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	45 209	40 421	42 622
Eget kapital tillhörande D-aktier	-5 469	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	21	90	47
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 516	4 153	4 178
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 764	1 716	1 680
Substansvärde (NAV)	46 041	41 960	44 107
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	136,03	123,98	130,32

Säkerställda skulder/totala tillgångar	30 jun	30 jun	31 dec
Säkerställda skulder	7 761	4 906	8 169
Totala tillgångar	94 866	84 420	88 506
Säkerställda skulder/totala tillgångar	8 %	6 %	9 %

Totalavkastning på fastigheter rullande 12 månader	30 jun	30 jun	31 dec
Justerat driftnetto	4 531	4 640	4 444
Orealiserad värdeförändring	1 127	7	164
Summa	5 658	4 647	4 608
Fastigheternas redovisade värde	72 558	66 278	68 283
Orealiserad värdeförändring	-1 127	-7	-164
Summa	71 431	66 272	68 119
Totalavkastning på fastigheter	7,9 %	7,0 %	6,8 %

Överskottsgrad	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Driftnetto	2 199	2 165	4 442
Hyresintäkter	2 719	2 621	5 378
Överskottsgrad	81 %	83 %	83 %

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

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

3) IFRS-nyckeltal.

Definitioner

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

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

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

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

Sagax fastighetsinnehav per 30 juni 2026 uppgick till 5 478 000 kvadratmeter fördelat på 1 065 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

BARCELONA

HELSINKI

PARIS

COPENHAGEN

LYON

ROTTERDAM

FRANKFURT

MADRID

STOCKHOLM

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se