

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER 2025

A B | S A G A X

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

Delårsrapport januari – september 2025

JANUARI – SEPTEMBER 2025

- Hyesintäkterna ökade med 8 % till 3 988 miljoner kronor (3 678 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 4 % till 3 336 (3 217) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 4 % till 9,30 (8,94) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –515 (456) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –79 (1 074) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 249 (4 256) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 856 (2 704) miljoner kronor, motsvarande 7,76 (7,43) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 3 657 (5 842) miljoner kronor varav 3 058 (5 087) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Under perioden investerade Sagax 1 192 miljoner kronor i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam.

TREDJE KVARTALET 2025

- Hyesintäkterna ökade med 6 % till 1 367 miljoner kronor (1 290 miljoner kronor motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 1 % till 1 174 (1 161) miljoner kronor.
- Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning ökade med 2 % till 3,29 (3,24) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med –127 (254) miljoner kronor.
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 68 (971) miljoner kronor.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 895 (2 198) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 850 (915) miljoner kronor, motsvarande 2,31 (2,52) kronor per A- och B-aktie efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 1 488 (4 298) miljoner kronor varav 1 309 (4 054) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv.
- Under perioden investerade Sagax 1 192 miljoner kronor i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam.

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2025

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 450 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 4 400 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2024.

Nyckeltal i urval

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,30	8,94	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Förändring jämfört med föregående år, %	4	4	7	15	21	21	20
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,09	12,01	14,78	–0,82	7,75	30,04	10,78
Utdelning per A- och B-aktie, kr	–	–	3,50	3,10	2,70	2,15	1,65
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,7	5,5	5,4	5,2	7,1	5,8	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,2	5,0	5,7	7,1	6,5	5,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	44	43	42	41	45	42	43
Fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång, mkr	67 186	64 141	65 874	57 061	52 682	46 067	37 548
Fastigheternas direktavkastning, %	6,7	6,6	6,6	6,4	5,8	6,0	6,3
Avkastning på eget kapital, %	7,3	14,8	13,5	0,0	8,4	36,6	17,8

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 34–35.

Affärsidé, mål och strategier

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHETSMÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

Sagax har följande finansiella mål:

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

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

Finansiella mål

	Utfall rullande 12 månader	Femårigt genomsnitt
Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år	8 %	14 %
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie ska öka med minst 15 % per år	7 %	16 %

STRATEGIER

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

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

Investeringsstrategi

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

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

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

Finansieringsstrategi

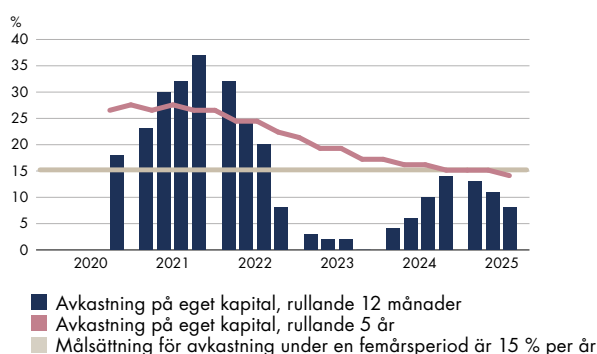
Sagax finansieringsstrategi är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital.

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

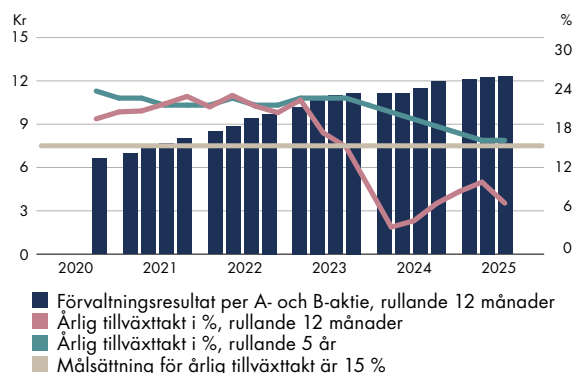
Sagax eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det operativa kassaflödet. Bolagets räntebärande skulder utgörs främst av icke-säkerställda obligationslån i euro. Sagax finansierar även sin verksamhet med företagscertifikat i euro och i svenska kronor. Därutöver upptar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

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

Avkastning på eget kapital



Förvaltningsresultat per A- och B-aktie



eller eget kapital. Stamaktier av serie D berättigar till en årlig utdelning om högst 2,00 kronor per aktie. Syftet med stamaktierna av serie D är att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning samtidigt som utspädningen för innehavarna av stamaktier av serie A och B begränsas.

Förvaltningsstrategi

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

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

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

HÅLLBARHETSARBETE

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

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

Miljö- och resurseffektivitet

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

Affärsetik

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

Ekonomisk uthållighet

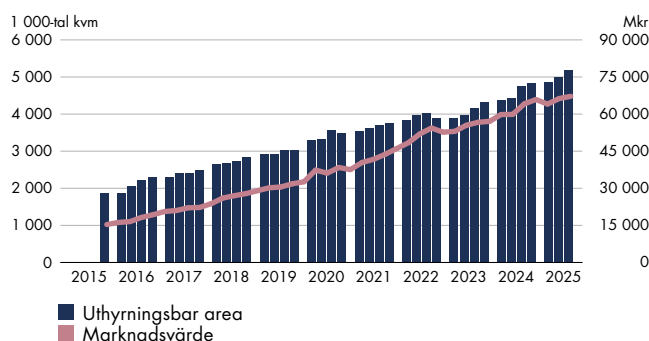
Sagax affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Således är hållbarhetsarbetet integrerat i affärsmodellen.

Professionella och engagerade medarbetare

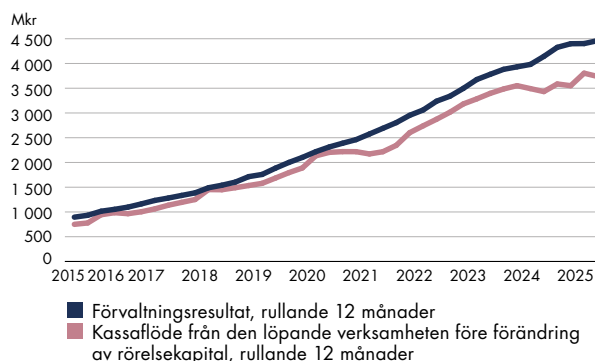
Bolagets utveckling är beroende av kompetenta medarbetare. Det är därför viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som både kan anställa och har förmågan att behålla kompetent personal. Sagax medarbetare förväntas ta ansvar för sina arbetsuppgifter och vara goda representanter för företagets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

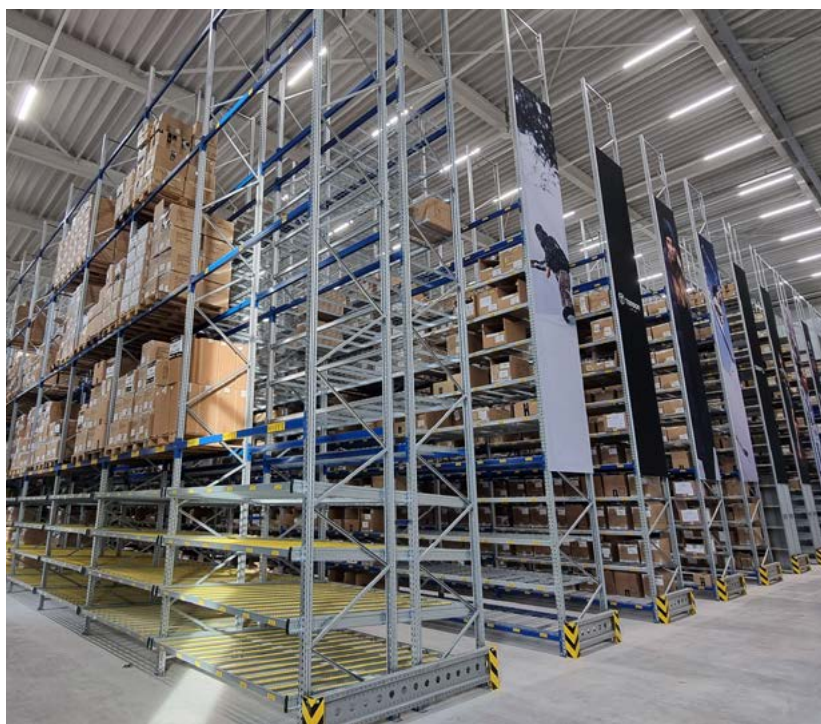
Ytterligare information om Sagax hållbarhetsarbete finns att läsa i Hållbarhetsrapporten i Sagax årsredovisning 2024.

Fastigheternas marknadsvärde och area



Förvaltningsresultat och kassaflöde





Under det tredje kvartalet förvärvades fastigheten Innovatiestraat 11 – Zonnecelstraat 9 i Nederländerna. Fastigheten är belägen strax utanför Zwolle och omfattar 6 100 kvadratmeter lager- och kontorslokaler och är fullt uthyrd.

Resultat, intäkter och kostnader

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

RESULTAT

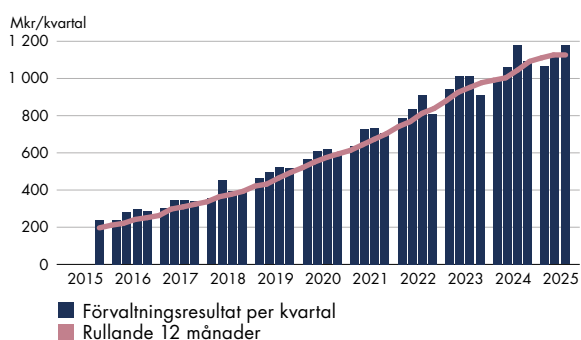
Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 4 % till 3 336 (3 217) miljoner kronor främst till följd av fastighetsförvärv, indexuppräknings av hyresintäkter samt högre förvaltningsresultat från joint venture och intresseföretag. Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 9,30 (8,94) kronor.

Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -515 (456) miljoner kronor, varav -43 (-30) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på fastigheter i joint venture och intresseföretag.

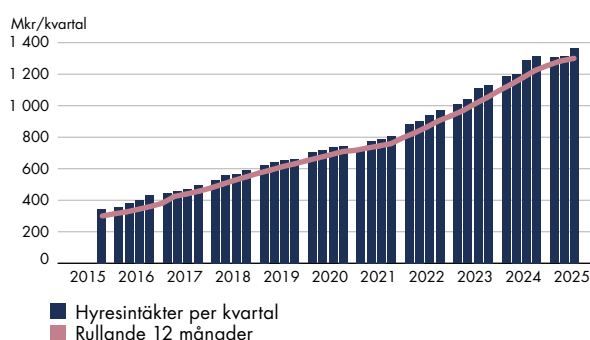
Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med -79 (1 074) miljoner kronor varav -70 (-168) miljoner kronor avsåg värdeförändringar på finansiella instrument i joint venture och intresseföretag.

Periodens resultat uppgick till 2 278 (4 269) miljoner kronor varav 2 249 (4 256) miljoner kronor är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick därmed till 29 (13) miljoner kronor och är hänförligt till French Wholesale Properties – FWP ("FWP"). Under perioden förvärvade Sagax 18 % av FWP för 690 miljoner kronor varvid Sagax ägarandel uppgick till 95 % vid periodens slut.

Förvaltningsresultat



Hyresintäkter



INTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 8 % till 3 988 (3 678) miljoner kronor. Intäkterna har främst påverkats av fastighetsförvärv i segmenten Frankrike, Benelux, Spanien och Tyskland samt av indexuppräknings av hyresintäkter.

Av periodens hyresintäkter genererades 80 % i euro. Exklusive valuta-effekter ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2,0 % (4,2 %). De största procentuella ökningarna återfanns i segmenten Frankrike 2,8 %, Sverige 2,7 % och Benelux 2,2 %. Den vägda inflationen i Sagax segment under samma period uppgick till 1,3 % (1,4 %) i årstakt.

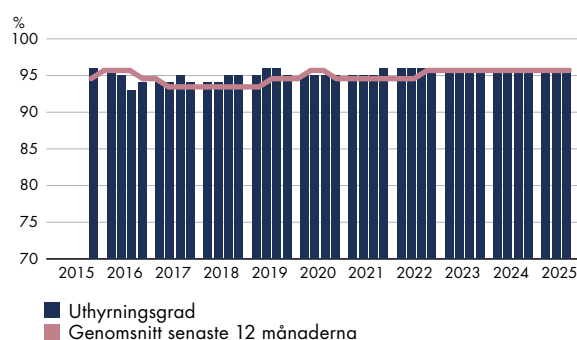
Övriga intäkter minskade till 17 (68) miljoner kronor och avsåg främst försäkringsersättning.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

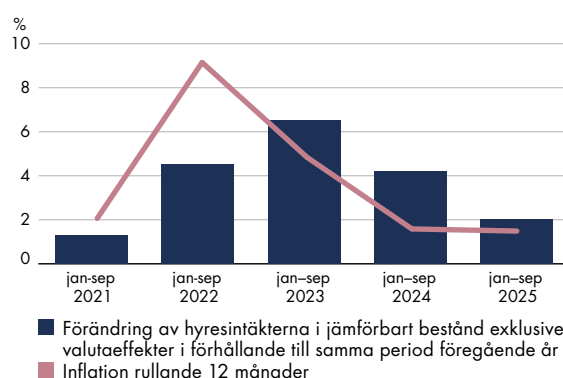
Belopp i miljoner kronor	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Hyresintäkter	3 988	3 678
Förvärv och avyttringar	-564	-247
Valutajustering ¹⁾	-	-73
Summa	3 425	3 358

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

Ekonomisk uthyrningsgrad



Förändring av hyresintäkterna i jämförbart bestånd



DEN EKONOMISKA UTHYRINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %). Under perioden har vakansvärdet ökat med 154 (126) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 152 (99) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade hyresrabatter minskade vakansvärdet med 0 (22) miljoner kronor och uppgick till 41 (30) miljoner kronor på årsbasis vid periodens slut. Under perioden förvärvade och avyttrade fastigheter samt utrangerade byggnader ökade vakansvärdet med 4 (9) miljoner kronor netto. Valutakursförändring minskade vakansvärdet med 6 (ökade med 2) miljoner kronor. Sammantaget uppgick vakansvärdet till 232 (198) miljoner kronor vid periodens slut.

KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 261 (180) miljoner kronor var vid periodens slut uppsagda varav hyresavtal omfattande 245 (176) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning och hyresavtal omfattande 16 (4) miljoner kronor har sagts upp för omförhandling. Av de hyresavtal som sagts upp sker avflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 25 miljoner kronor under 2025. Uthyrningar av lokaler till hyresgäster som ännu ej inflyttat har minskat det justerade vakansvärdet med 30 (39) miljoner kronor. Inflyttningar motsvarande ett hyresvärde om 18 miljoner kronor sker under 2025. Det justerade vakansvärdet uppgick till 463 (339) miljoner kronor.

Vakansförändringar

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-sep	2024 jan-dec
Ingående vakans respektive år	231	182
Inflyttningar	-152	-156
Avflyttningar	154	199
Förändring av lämnade rabatter	-	-11
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	27	20
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-2	-7
Utrangering av byggnader	-21	-
Valutakursförändring	-6	4
Utgående vakansvärde	232	231
Uppsagt för omförhandling	16	5
Uppsagda avtal, ej avflyttat	245	196
Uthyrning, ej inflyttat	-30	-43
Justerat utgående vakansvärde	463	389

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader uppgick till sammanlagt 372 (363) miljoner kronor. Drifts- och underhållskostnader i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter sjönk med 3,6 %, motsvarande 13 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år främst till följd av lägre kostnader för snöröjning, fastighetsskötsel, el och uppvärmning. Den vägda inflationen under perioden uppgick till 1,3 % i årstakt varför den reala kostnadssänkningen uppgick till 4,9 %, motsvarande 18 miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskatt ökade till 224 (197) miljoner kronor och övriga fastighetskostnader ökade till 91 (82) miljoner kronor till följd av fastighetsförvärv. Motsvarande kostnader i jämförbart bestånd är i nivå med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 139 (138) miljoner kronor, motsvarande 3,5 % (3,8 %) av periodens hyresintäkter.

Sagax hade vid periodens utgång 101 (98) medarbetare. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad. Sagax har kontor i Stockholm, Helsingfors, Paris, Rotterdam, Barcelona, Frankfurt och Köpenhamn.

Antal anställda

Land	Totalt
Sverige	38
Finland	29
Frankrike	14
Nederländerna	8
Spanien	8
Tyskland	3
Danmark	1
Totalt	101

Ingångna och uppsagda hyresavtal

In- och avflyttningsår	Inflyttningar		Avflyttningar	
	Antal avtal	Hyresvärde, mkr	Antal avtal	Hyresvärde, mkr
2025	26	18	30	25
2026	10	11	107	182
2027	1	1	5	10
2028	-	-	5	28
Totalt	37	30	147	245

Vakanser 1 oktober 2025

Marknadssegment	Hyresvärde, mkr	Vakansvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk vakansgrad ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Areamässig vakansgrad
Sverige	1 151	60	5 %	948 000	47 000	5 %
Finland	1 807	80	4 %	1 454 000	72 000	5 %
Frankrike	1 255	41	3 %	1 123 000	43 000	4 %
Benelux	820	30	4 %	828 000	30 000	4 %
Spanien	472	20	4 %	678 000	20 000	3 %
Tyskland	173	1	1 %	164 000	2 000	1 %
Övriga Europa	12	-	-	6 000	-	-
Totalt	5 689	232	4 %	5 201 000	215 000	4 %

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 609 (470) miljoner kronor varav förvaltningsresultat uppgick till 919 (833) miljoner kronor, värdeförändringar på fastigheter till –43 (–30) miljoner kronor och värdeförändringar på räntederivat till –70 (–168) miljoner kronor. Skattekostnad på resultat från joint venture och intresseföretag uppgick till 197 (166) miljoner kronor. För ytterligare information se sidan 13.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 50 (118) miljoner kronor, varav 35 (59) miljoner kronor avsåg ränteintäkter på börsnoterade obligationer.

De finansiella kostnaderna, exklusive räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder, ökade till 750 (658) miljoner kronor. Ökningen beror på högre genomsnittlig skuld samt högre marknadsräntor under perioden.

Räntekomponenten avseende koncernens leasingskulder uppgick till –30 (–27) miljoner kronor. Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Sagax använder externa värderingar för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Per balansdagen var fastigheter motsvarande 98 % av marknadsvärdet externt värderade. Fastigheternas värdeförändring uppgick till –472 (486) miljoner kronor varav orealiserad värdeförändring uppgick till –454 (482) miljoner kronor och realiserad värdeförändring till –18 (4) miljoner kronor. Av den orealiserade värdeförändringen var –180 (604) miljoner kronor hänförlig till förvaltning och –274 (–122) miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. För ytterligare information se sidan 12.

OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

De finansiella instrumentens värdeförändring uppgick till –9 (1 242) miljoner kronor varav realiserade värdeförändringar uppgick till 16 (1 337) miljoner kronor och orealiserade värdeförändringar till –25 (–95) miljoner kronor. Föregående år ingick realiserade omvärderingar av börsnoterade instrument om 1 335 miljoner kronor utan motsvarighet i år.

Omvärdering av finansiellt instrument hänförligt till joint venture uppgick till 28 (–8) miljoner kronor. Realiserad värdeförändring hänförlig till räntederivat uppgick till 3 (–89) miljoner kronor.

SKATT

Sagax redovisade en skattekostnad om 299 (330) miljoner kronor bestående av en aktuell skattekostnad om 195 (120) miljoner kronor och en uppskjuten skattekostnad om 104 (210) miljoner kronor.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 4 281 (4 176) miljoner kronor vid periodens slut. Uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott och finansiella instrument uppgick till 180 (144) miljoner kronor.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 856 (2 704) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med –235 (18) miljoner kronor. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –5 161 (–5 422) miljoner kronor. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 276 (3 295) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel förändrats med –262 (596) 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 98 (84) miljoner kronor.

Prognos och aktuell intjäningsförmåga

JUSTERAD PROGNOIS FÖR 2025

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 4 450 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 4 400 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnandet av bokslutskommunikén för 2024.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

Tabellen nedan återspeglar intjäningsförmågan på tolv månaders-basis per 1 oktober. 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.

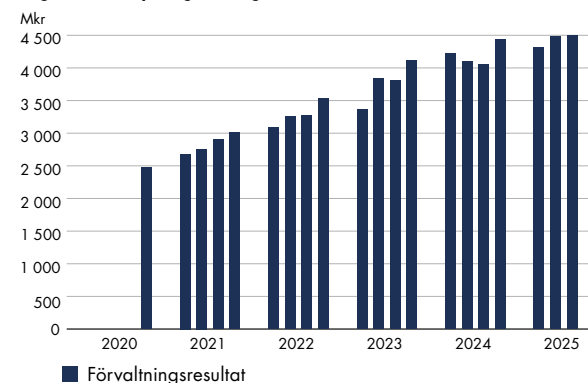
Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i miljoner kronor	1 okt 2025	1 jan 2025
Hyresvärde	5 689	5 553
Vakans	-232	-231
Hyresintäkter	5 457	5 323
Fastighetskostnader	-947	-909
Driftnetto	4 510	4 414
Central administration	-189	-187
Joint venture och intresseföretag	1 284	1 162
Finansnetto	-1 053	-859
Leasingkostnader	-39	-36
Förvaltningsresultat	4 513	4 494
– varav förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	13	61
Skatt	-722	-764
Resultat efter skatt	3 791	3 730
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 778	3 669
– varav ägare av D-aktier	253	253
– varav ägare av A- och B-aktier	3 526	3 416
Framåtriktad direktavkastning, %	6,7	6,7
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,6	5,1

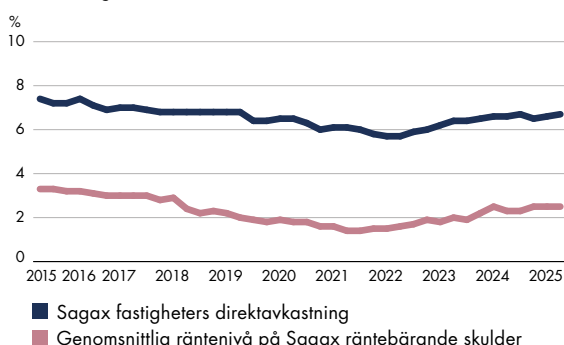
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Utdelningar avseende bolagets innehav av börsnoterade aktier har ej beaktats i intjäningsförmågan. Skatten är beräknad med 16 % (17 %) schablonskatt. Omräkning från euro har skett till balansdagens kurs om 11,06 kronor, vilket innebär en 3,7 % lägre kurs jämfört med den på 11,49 kronor som användes vid beräkning av intjäningsförmågan per 1 januari 2025. Per 1 oktober 2025 genererades 79 % av Sagax hyresvärde i euro. Exklusive valutaeffekter steg intjäningsförmågans driftnetto och resultat efter skatt under perioden med 5,4 % respektive 3,3 %.

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

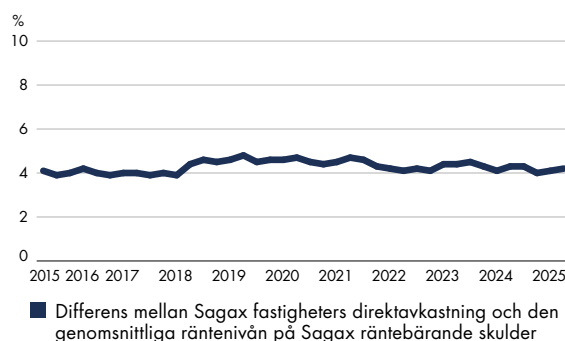
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt aktuell intjäningsförmåga



Direktavkastning och låneränta



Differens mellan direktavkastning och låneränta



Fastighetsbestånd

Per 30 september 2025 omfattade fastighetsbeståndet 1 010 (970) fastigheter med en uthyrningsbar area om 5 201 000 (4 767 000) kvadratmeter. Hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 5 689 (5 369) respektive 5 457 (5 171) miljoner kronor vid periodens utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (96 %).

FASTIGHETSFÖRÄRV

Sagax har under perioden investerat 3 746 (5 875) miljoner kronor varav 3 058 (5 087) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. Antalet förvärvade fastigheter uppgick till 31 (69).

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Totalt 688 (788) miljoner kronor investerades i det befintliga fastighetsbeståndet. 235 (217) miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna och 275 (359) miljoner kronor nyproduktion. Därutöver investerades

142 (155) miljoner kronor i samband med nyuthyrningar och 35 (57) miljoner kronor mot hyrestillägg. Av totala investeringar utgjorde 102 (30) miljoner kronor investeringar i energibesparande åtgärder.

AVYTTRINGAR

Under perioden har 10 (2) fastigheter med ett redovisat värde om 89 (33) miljoner kronor avyttrats.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS AVKASTNING

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

Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 oktober 2025

Marknadssegment	Marknadsvärde			Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, kvm	Vakant area, kvm	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra, mkr
	Mkr	Andel	kr/kvm						
Sverige	15 161	23 %	16 000	128	948 000	47 000	1 151	95 %	1 091
Finland	18 711	28 %	12 900	249	1 454 000	72 000	1 807	96 %	1 727
Frankrike	14 448	22 %	12 900	319	1 123 000	43 000	1 255	97 %	1 213
Benelux	10 068	15 %	12 200	161	828 000	30 000	820	96 %	790
Spanien	6 652	10 %	9 800	133	678 000	20 000	472	96 %	452
Tyskland	2 028	3 %	12 300	18	164 000	2 000	173	99 %	172
Övriga Europa	118	0 %	18 200	2	6 000	–	12	100 %	12
Totalt	67 186	100 %	12 900	1 010	5 201 000	215 000	5 689	96 %	5 457

Fastighetsinvesteringar januari–september 2025

Marknadssegment	Fastighetsförvärv, mkr	Fastighetsförvärv, antal fastigheter	Befintligt bestånd, mkr	Totalt, mkr	Andel av totala investeringar	Avyttringar, mkr	Avyttringar, antal fastigheter	Nettoinvesteringar, mkr
Sverige	–	–	275	275	7 %	–	–	275
Finland	31	1	242	273	8 %	–31	6	242
Frankrike	541	13	58	599	16 %	–58	4	541
Benelux	1 017	4	84	1 101	29 %	–	–	1 101
Spanien	1 173	9	23	1 196	32 %	–	–	1 196
Tyskland	297	4	4	301	8 %	–	–	301
Totalt	3 058	31	688	3 746	100 %	–89	10	3 657

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 2 655 (2 518) hyresavtal. I tabellen nedan redovisas storleken på Sagax hyresavtal i relation till koncernens årshyra vid periodens utgång. Av tabellen framgår att 2 649 (2 511) hyresavtal hade ett enskilt hyresvärde understigande 1 % av koncernens årshyra. Det sammanlagda hyresvärdet för dessa avtal motsvarade 92 % (91 %) av Sagax årshyra. Sagax var därutöver part i 6 (7) hyresavtal med ett hyresvärde motsvarande 1–2 % av koncernens årshyra. Dessa hyresavtal utgjorde sammanlagt 8 % (9 %) av Sagax årshyra. Inget av Sagax hyresavtal hade ett årligt hyresvärde uppgående till mer än 2 % av koncernens årshyra (föregående år svarade inget hyresavtal för mer än 2 % av koncernens årshyra).

Sagax årshyra fördelades vid kvartalets slut på 1 455 (1 421) hyresgäster. Av tabellen nedan framgår att 71 % (69 %) av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mindre än 1 % av

koncernens årshyra, 13 % (12 %) av Sagax årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för 1–2 % av koncernens årshyra och 16 % (19 %) av koncernens årshyra utgjordes av hyresgäster som var och en stod för mer än 2 % av koncernens årshyra. De 6 största hyresgästerna är i bokstavsordning Baxterkoncernen, Groupe Colas, Kesko, Metro France och Nokia samt verksamheter med statligt och kommunalt ägande.

Sagax hyresgäster är verksamma inom olika sektorer. Företag inom tillverkningsindustrin stod för 18 % (17 %) av hyresintäkterna. Livsmedelsrelaterad verksamhet samt fordonsrelaterad verksamhet, innefattande försäljning, service och tillverkning, stod för 14 % (15 %) respektive 13 % (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 56 % av årshyran förfaller år 2029 eller senare. Mellan åren 2025 och 2028 förfaller årligen 3–17 % av årshyran.

Fördelning av hyresavtal

Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %			
> 2 %	–	–	–	–	–
1–2 %	437	8	6	73	6
< 1 %	5 020	92	2 649	2	5
Totalt	5 457	100	2 655	2	5

Fördelning av hyresgäster

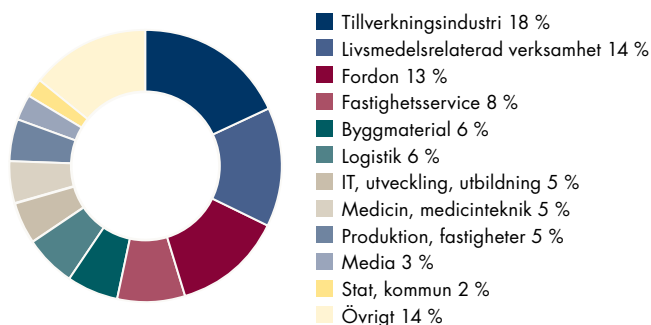
Andel av kontrakterad årshyra	Årshyra		Antal hyresgäster ¹⁾	Antal hyresavtal	Genomsnittlig årshyra, mkr	Hyresduration, år
	Mkr	Andel, %				
> 2 %	876	16	5	175	80	7
1–2 %	687	13	9	138	33	6
< 1 %	3 894	71	1 441	2 342	3	4
Totalt	5 457	100	1 455	2 655	4	5

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

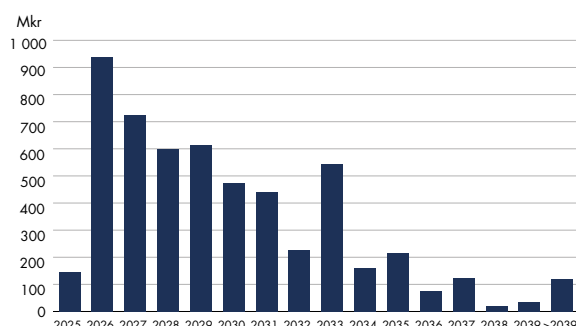
Löptider för hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	
			Mkr	Andel
2025	262	126 000	145	3 %
2026	871	877 000	939	17 %
2027	473	734 000	723	13 %
2028	375	491 000	600	11 %
2029	188	545 000	613	11 %
> 2029	486	2 213 000	2 438	45 %
Totalt	2 655	4 987 000	5 457	100 %

Fördelning av kontrakterad årshyra



Förfalloår årshyra



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

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

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

Det sammanlagda marknadsvärdet avseende Sagax 1 010 (970) fastigheter fastställdes per 30 september 2025 till 67 186 (64 141) miljoner kronor. Valutakursförändringar under perioden har medfört att fastighetsvärdena som denomineras i euro respektive danska kronor har förändrats med -1 892 (756) miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -454 (482) miljoner kronor motsvarande en värdeförändring om -0,7 % (0,8 %). Under samma period var den vägda inflationen 1,1 % (1,2 %) i de marknader där Sagax är verksamt. Den reala värdeförändringen uppgick således till -1,7 % (-0,5 %).

Av den orealiserade värdeförändringen var -180 miljoner kronor hänförlig till förvaltning och -274 miljoner kronor relaterat till allmän marknadsvärdeförändring. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,37 %.

VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Fastigheter motsvarande 98 % av fastighetsvärdet har per 30 september 2025 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag.

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

ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (5,0–16,0 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (5,0–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (4,3–14,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöde och restvärden uppgick till 7,9 % (8,1 %) respektive 8,0 % (8,1 %) för fastighetsportföljen. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 % (6,5 %).

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2024	65 874	983
Förvärv av fastigheter	3 058	31
Investeringar i befintligt bestånd	688	–
Avyttring/utrangering av fastigheter	–89	–10
Avstyckning och sammanläggning av fastigheter	–	6
Omräkningseffekt valuta	–1 892	–
Orealiserad värdeförändring	–454	–
Fastighetsbestånd 30 september 2025	67 186	1 010
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	553	8

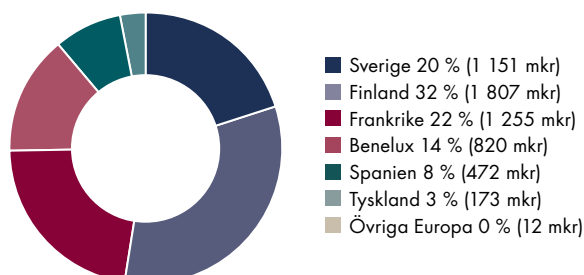
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2025
Uthyrningar/omförhandlingar	309
Avflyttningar/omförhandlingar	–489
Allmän marknadsvärdeförändring	–274
Totalt	–454

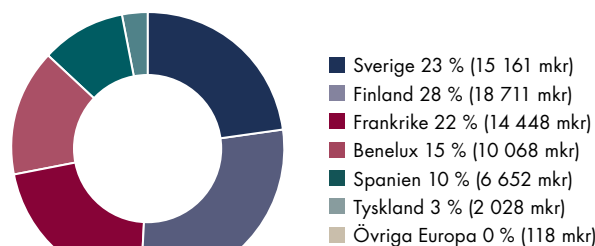
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter per kvartal

Belopp i miljoner kronor	jan-sep 2025
Kvartal 1	–67
Kvartal 2	–213
Kvartal 3	–173
Totalt	–454

Koncernens hyresvärde



Fastigheternas marknadsvärde



Joint venture och intresseföretag

I tillägg till den direktägda fastighetsportföljen investerar Sagax sedan 2010 i joint venture och intresseföretag. Investeringarna syftar till att nå marknader som bedömts som attraktiva för Sagax där bolaget inte är aktivt. De ackumulerade investeringarna har uppgått till 8 371 miljoner kronor vilka har genererat en ackumulerad utdelning till Sagax om 4 224 (3 352) miljoner kronor. Det redovisade värdet på dessa investeringar uppgick till 15 791 (11 330) miljoner kronor varav 97 % bestod av Hemsö Fastighets AB, NP3 Fastigheter AB, Nyfosa AB, Söderport Property Investment AB samt Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Under perioden bidrog investeringarna i joint venture och intresseföretag med sammanlagt 919 (833) miljoner kronor till förvaltningsresultatet och med 490 (403) miljoner kronor till kassaflödet. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till –43 (–30) miljoner kronor och av värdeförändringar på derivat till –70 (–168) miljoner kronor.

Utöver nedanstående innehav äger Sagax andelar för 191 (99) miljoner kronor i joint venture och intresseföretag.

JOINT VENTURE

Hemsö Fastighets AB (Hemsö)

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

Söderport Property Investment AB (Söderport)

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

Motsvarande 74 % av Söderports hyresvärde om 1 175 miljoner kronor återfanns i Stockholm per 30 september 2025.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra (Ess-Sierra)

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

INTRESSEFÖRETAG

NP3 Fastigheter AB (NP3)

Sagax äger aktier motsvarande 20,3 % av rösterna och 15,1 % av kapitalet i NP3. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 461 (–) miljoner kronor och det redovisade värdet till 3 652 (–) miljoner kronor per 30 september 2025. Motsvarande period föregående år klassificerades Sagax innehav i NP3 som börsnoterade instrument och inte som intresseföretag.

NP3 är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i norra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 604 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 24,8 miljarder kronor och ett hyresvärde om 2 444 miljoner kronor per 30 september 2025. NP3 är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.np3fastigheter.se.

Nyfosa AB (Nyfosa)

Sagax äger aktier motsvarande 21,6 % av rösterna och kapitalet i Nyfosa. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 3 692 (5 418) miljoner kronor och det redovisade värdet till 2 844 (2 754) miljoner kronor per 30 september 2025.

Nyfosa är ett fastighetsbolag aktivt på de svenska, finska och norska marknaderna med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet omfattade 492 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 39,6 miljarder kronor och ett hyresvärde om 3 902 miljoner kronor per 30 september 2025. Nyfosa är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För mer information se www.nyfosa.se.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (Emilshus)

Sagax äger aktier motsvarande 29,1 % av rösterna och 25,5 % av kapitalet i Emilshus. Marknadsvärdet på Sagax aktieinnehav uppgick till 1 774 (1 495) miljoner kronor och det redovisade värdet till 1 296 (954) miljoner kronor per 30 september 2025.

Emilshus är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning främst i södra Sverige. Fastighetsbeståndet omfattade 226 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 11,9 miljarder kronor och ett hyresvärde om 1 036 miljoner kronor per 30 september 2025. Emilshus är börsnoterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För mer information se www.emilshus.com.

Sagax joint venture

	Hemsö		Söderport		Ess-Sierra	
	2025, jan-sep	2024, jan-sep	2025, jan-sep	2024, jan-sep	2025, jan-sep	2024, jan-sep
<i>Sagax ägarandel, %</i>	15	15	50	50	50	50
<i>Sagax andel av totalresultat, mkr</i>	133	170	94	110	18	16
<i>Sagax andel av förvaltningsresultat, mkr</i>	246	239	183	178	18	17
Hyresintäkter, mkr	3 842	3 839	821	822	77	74
Förvaltningsresultat, mkr	1 925	1 878	367	355	37	34
Periodens resultat, mkr	1 315	1 408	189	219	35	33
	30 sep 2025	30 sep 2024	30 sep 2025	30 sep 2024	30 sep 2025	30 sep 2024
<i>Redovisat värde för innehavet, mkr</i>	4 971	4 646	2 547	2 588	290	289
Antal fastigheter	479	485	85	86	39	39
Fastigheternas redovisade värde, mkr	86 909	85 598	14 680	14 560	1 496	1 486
Uthyrningsbar area, kvm	2 459 000	2 470 000	776 000	778 000	184 000	184 000
Hyresduration, år	8,9	9,2	3,6	3,9	6,8	6,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98	94	95	100	100
Räntebärande skulder, mkr	51 539	52 497	7 823	7 325	844	847
Kapitalbindning, år	4,8	5,1	2,5	3,3	2,3	3,3
Räntebindning, år	4,2	4,8	1,7	2,2	1,4	2,2
Marknadsvärde för derivat, mkr	-731	-606	-74	-133	-	-

Finansiering

EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen uppgick den 30 september 2025 till 41 347 (40 527) miljoner kronor. Under perioden har eget kapital huvudsakligen ökat till följd av ett totalresultat om 1 683 miljoner kronor, minskat till följd av aktieutdelning till moderbolagets aktieägare om –1 437 miljoner kronor samt förändring av innehav utan bestämmande inflytande om –713 miljoner kronor.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 38 217 (35 343) miljoner kronor motsvarande 38 352 (35 505) miljoner kronor i nominellt belopp. Motsvarande 35 518 (33 408) miljoner kronor av skulderna var upptagna i euro. Totalt har 10 908 (13 128) miljoner kronor upptagits i lån och 6 603 (8 634) miljoner kronor amorterats under perioden. Valutakursförändringar har påverkat de räntebärande skulderna med –1 223 (496) miljoner kronor. Den räntebärande nettoskulden uppgick till 27 350 (23 205) miljoner kronor.

Börsnoterade obligationslån uppgick till 27 248 (28 962) miljoner kronor. Övriga räntebärande skulder bestod av skulder till banker om 7 361 (6 201) miljoner kronor samt företagscertifikat om 3 608 (180) miljoner kronor.

Icke-säkerställda skulder inklusive företagscertifikat motsvarade 82 % (83 %) av de räntebärande skulderna.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,8 (5,2) gånger under perioden och belåningsgraden uppgick till 44 % (43 %) vid periodens utgång. Den räntebärande nettoskulden motsvarade 5,7 (5,5) gånger EBITDA för de senaste tolv månaderna och 5,6 (5,2) gånger framåtriktad EBITDA.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,6 (3,1) år respektive 3,1 (3,3) år vid periodens utgång. Den genomsnittliga räntan per balansdagen för räntebärande skulder uppgick till 2,5 % (2,3 %) inklusive effekter av derivatinstrument.

Av Sagax räntebärande skulder exklusive företagscertifikat löper 27 248 (28 962) miljoner kronor, motsvarande 71 % (82 %) med fast ränta. Bolaget hade ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 3 968 (5 056) miljoner kronor motsvarande 10 % (14 %) av räntebärande skulder.

RÖRELSEKAPITAL OCH OUTNYTTJADE KREDITFACILITETER

Sagax rörelsekapital per 30 september 2025 uppgick till –6 694 (–521) miljoner kronor. Förändringen i rörelsekapital beror främst på att börsnoterade instrument minskat till 1 450 (4 230) miljoner kronor samt att företagscertifikat ökat till 3 608 (180) miljoner kronor vid periodens slut. Outnyttjade kreditfaciliteter inklusive back-up faciliteter för certifikatprogram uppgick vid samma tidpunkt till 10 901 (11 518) miljoner kronor.

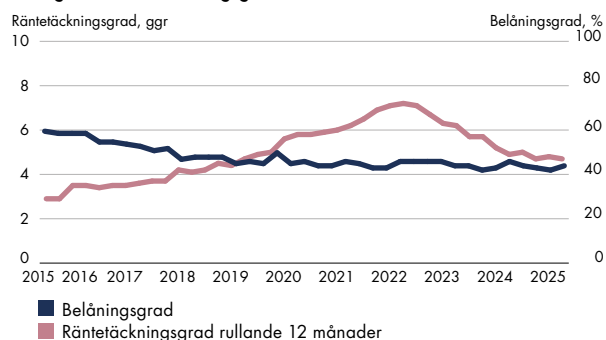
Ränte- och kapitalbindning 30 september 2025

Förfalloår	Räntebindning ¹⁾			Kapitalbindning	
	Nominellt belopp, mkr	Ränta ²⁾	Andel	Nominellt belopp, mkr	Andel
2025	5 502	3,2 %	14 %	95	0 %
2026	4 834	1,9 %	13 %	3 604	9 %
2027	5 072	1,7 %	13 %	4 890	13 %
2028	6 457	1,4 %	17 %	10 623	28 %
2029	7 642	1,9 %	20 %	10 295	27 %
> 2029	8 845	4,2 %	23 %	8 845	23 %
Summa/genomsnitt	38 352	2,5 %	100 %	38 352	100 %

1) Inklusive derivat.

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

Belånings- och räntetäckningsgrad

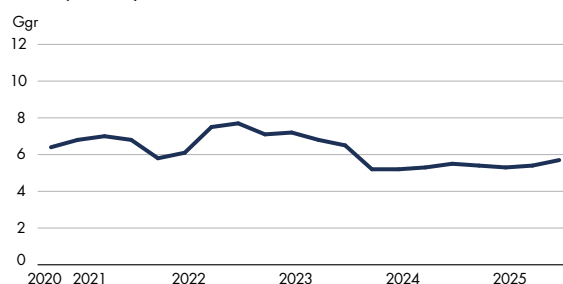


Nettoskuld

Belopp i miljoner kronor	2025 30 sep	2024 30 sep
Räntebärande skulder	38 217	35 343
Räntebärande tillgångar	–464	–513
Börsnoterade instrument ¹⁾	–10 377	–11 001
Likvida medel	–25	–624
Nettoskuld	27 350	23 205

1) Inklusive intresseföretag vars aktier är börsnoterade.

Nettoskuld/EBITDA, rullande 12 månader



Börsnoterade obligationslån 30 september 2025

Löptid	Räntebas	Nominellt belopp, meur	Skuld, meur	Effektiv ränta	Kupongränta	Förfalldatum	ISIN-kod
2022–2026	Fast ränta	300	300	1,8 %	1,6 %	2026-02-24	XS2447539060
2020–2027	Fast ränta	375	371	1,9 %	1,1 %	2027-01-30	XS2112816934
2021–2028	Fast ränta	500	499	0,9 %	0,8 %	2028-01-26	XS2291340433
2021–2029	Fast ränta	500	500	1,0 %	1,0 %	2029-05-17	XS2342227837
2024–2030	Fast ränta	500	498	4,5 %	4,4 %	2030-05-29	XS2830446535
2025–2032	Fast ränta	300	297	4,2 %	4,0 %	2032-03-13	XS3025210694
Summa/genomsnitt		2 475	2 464	2,3 %	2,1 %		

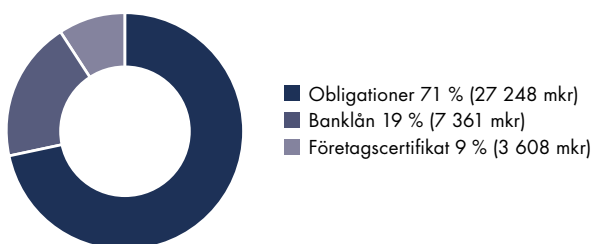
Derivatavtal 30 september 2025

Belopp i miljoner kronor	Nominella belopp	Återstående löptid, år	Marknadsvärde 30 sep 2025	Marknadsvärde 31 dec 2024	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 968	3	–66	–71	5
Summa/genomsnitt	3 968	3	–66	–71	5

Rating och nyckeltal beräknade enligt EMTN-program

	Finansiellt åtagande i EMTN-program	30 sep 2025	31 dec 2024
Rating enligt Moody's Investors Service		Baa2, Stable outlook	Baa2, Stable outlook
Nettoskuld/totala tillgångar	< 65 %	32 %	30 %
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program	> 1,8 x	5,6 x	6,5 x
Säkerställda skulder/totala tillgångar	< 45 %	8 %	6 %

Finansieringskällor



Fördelning säkerställd och icke-säkerställd skuld



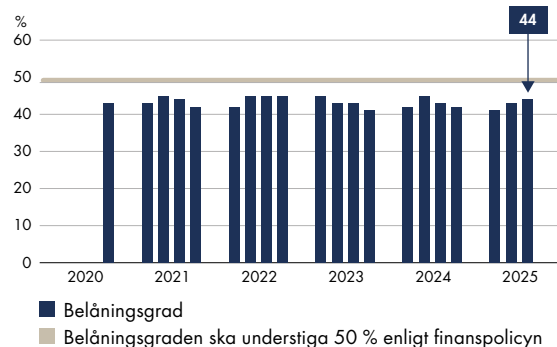
FINANSPOLICY

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

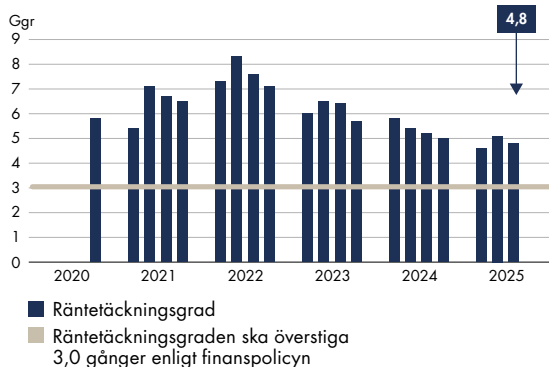
- Belåningsgrad om högst 50 %.
- Räntetäckningsgrad överstigande 3,0 gånger.
- Nettoskuld i förhållande till koncernens EBITDA om högst 8 gånger.

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

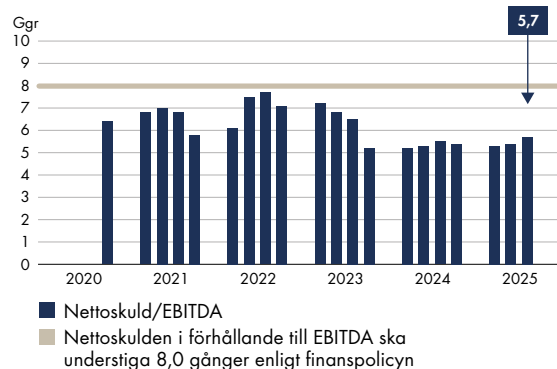
Belåningsgrad



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 554 (544) miljoner kronor.

BÖRSNOTERADE INSTRUMENT

Börsnoterade instrument uppgick till 1 450 (4 230) miljoner kronor och bestod av börsnoterade aktier om 1 139 (3 482) miljoner kronor samt börsnoterade obligationer om 311 (749) miljoner kronor. Börsnoterade aktier vid periodens utgång bestod av aktier i Retail Estates NV, noterat på Euronext i Bryssel och Amsterdam. Föregående år ingick innehavet i NP3 Fastigheter AB om 3 482 miljoner kronor i börsnoterade instrument. Innevarande period har innehavet i NP3 Fastigheter AB klassificerats som intresseföretag.

ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga omsättningstillgångar uppgick till 391 (710) miljoner kronor vid periodens utgång. Förfallna hyresfordringar uppgick till 31 (23) miljoner kronor.

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 970 (1 220) miljoner kronor vid periodens utgång och bestod huvudsakligen av förutbetalda hyresintäkter om 322 (650) miljoner kronor samt av upplupna räntekostnader om 329 (324) miljoner kronor.

Aktien och ägarna

Sagax hade vid periodens utgång 29 668 (26 355) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 70 664 (101 966) miljoner kronor.

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

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

TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,4 % av antalet utestående A- och B-aktier. Bolagets verkställande direktör eller styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2023–2026, 2024–2027 respektive 2025–2028.

Teckningskurserna motsvarar B-aktiens betalkurs vid respektive optionsprograms inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen enligt fastighetsindex bestående av fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista under respektive treårsperiod.

Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax aktie har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE

Förvaltningsresultatet per A- och B-aktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 12,30 (11,48) kronor vilket jämfört med aktiekursen för B-aktien motsvarade en multipel om 16,0 (25,2) gånger.

EGET KAPITAL PER A- OCH B-AKTIE

Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning uppgick till 108,60 (104,32) kronor. Substansvärde per A- och B-aktie uppgick till 126,14 (121,39) kronor. Aktiekursen för B-aktien vid periodens slut var 181 % (277 %) av det egna kapitalet per A- och B-aktie och 156 % (238 %) av substansvärdet per A- och B-aktie.

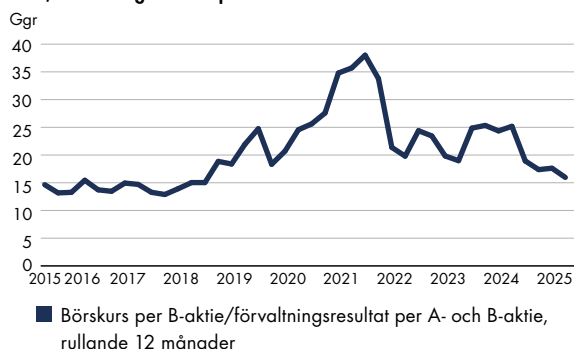
Nyckeltal per B-aktie

	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Börskurs vid periodens utgång, kr	196,30	289,20	226,20	277,40	236,50	305,00	169,60
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr ¹⁾	12,30	11,48	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Kassaflöde efter utspädning, kr ^{1) 2)}	10,30	9,56	9,85	9,94	8,68	6,58	6,09
Eget kapital efter utspädning, kr	108,60	104,32	107,91	95,01	91,20	83,84	55,09
Substansvärde, kr	126,14	121,39	125,23	110,90	106,61	97,92	66,38
Börskurs/förvaltningsresultat, ggr ¹⁾	16,0	25,2	18,9	24,9	24,4	38,2	25,6
Börskurs/kassaflöde, ggr ^{1) 2)}	19,1	30,3	23,0	27,9	27,3	46,4	27,9
Börskurs/eget kapital, %	181	277	210	292	259	364	308
Börskurs/substansvärde, %	156	238	181	250	222	311	255

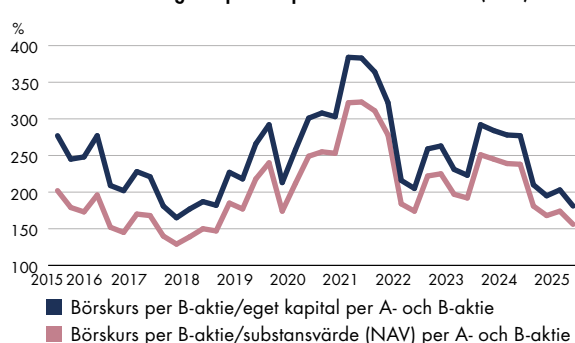
1) Förvaltningsresultatet och kassaflöde avser rullande 12 månader.

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

Börskurs/förvaltningsresultat per A- och B-aktie



Börskurs i relation till eget kapital respektive substansvärde (NAV)



Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, mkr	
	30 sep 2025	30 sep 2024	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
A-aktier	195,00	285,00	1	1	0	0
B-aktier	196,30	289,20	30	28	79	94
D-aktier	33,75	33,30	69	51	11	8

Aktieägarstruktur 30 september 2025¹⁾

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal aktieägare	Röstandel	Aktieägare per land	Antal aktieägare	Röstandel
1–500	20 710	Privatpersoner bosatta i Sverige	27 730	14 %	Sverige	28 443	84 %
501–1 000	2 673	Privatpersoner bosatta utomlands	352	1 %	USA	90	6 %
1 001–2 000	2 182				Norge	188	2 %
2 001–5 000	1 954	Företag/institutioner i Sverige	714	70 %	Storbritannien	44	1 %
5 001–10 000	846	Företag/institutioner utomlands	872	12 %	Finland	13	1 %
10 001–50 000	944				Övriga	890	6 %
50 001–	359	Okänd ägartyp	–	3 %			
Totalt	29 668	Totalt	29 668	100 %	Totalt	29 668	100 %

1) Inklusive aktier som innehas av AB Sagax.

Största aktieägare 30 september 2025

	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Aktiekapital	Röster ¹⁾
David Mindus med bolag	14 000 000	63 713 912	900 000	16,8 %	29,1 %
Staffan Salén med bolag	5 737 309	27 598 279	–	7,1 %	12,1 %
Vanguard	–	9 728 803	7 982 685	3,8 %	2,5 %
Avanza Pension	49 882	1 017 749	14 359 992	3,3 %	2,3 %
SEB Fonder	–	11 500 201	–	2,5 %	1,6 %
Handelsbanken Fonder	–	8 878 743	2 380 114	2,4 %	1,6 %
Fjärde AP-fonden	821 630	7 906 263	2 059 295	2,3 %	2,6 %
Länsförsäkringar Fonder	–	10 481 222	–	2,2 %	1,5 %
Lannebo Kapitalförvaltning	–	10 385 940	–	2,2 %	1,5 %
Carnegie Fonder	–	10 102 729	–	2,2 %	1,4 %
BlackRock	–	9 634 071	37 413	2,1 %	1,4 %
Tredje AP-fonden	–	8 369 384	–	1,8 %	1,2 %
Patrik Brummer med bolag	–	–	8 357 887	1,8 %	1,2 %
Norges Bank Investment Management	–	4 026 824	2 592 275	1,4 %	0,9 %
Filip Engelbert	241 000	1 869 784	4 200 000	1,4 %	1,2 %
Andra AP-fonden	–	6 239 391	–	1,3 %	0,9 %
Cliens Fonder	–	5 606 016	–	1,2 %	0,8 %
Swedbank Robur Fonder	500 000	4 907 074	–	1,2 %	1,4 %
Alecta Tjänstepension	–	5 045 312	–	1,1 %	0,7 %
Nordea Fonder	–	4 647 502	–	1,0 %	0,7 %
Summa 20 största ägare	21 349 821	211 659 199	42 869 661	59,1 %	66,6 %
Övriga aktieägare	5 108 773	100 329 804	83 391 668	40,5 %	33,4 %
Delsumma	26 458 594	311 989 003	126 261 329	99,6 %	100,0 %
Aktier som innehas av AB Sagax	–	2 000 000	–	0,4 %	–
Totalt	26 458 594	313 989 003	126 261 329	100,0 %	100,0 %
– varav styrelse och medarbetare	20 357 565	99 695 267	6 268 217	27,1 %	44,0 %

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

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt IFRS redovisningsstandarder måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive 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 2024, på sidorna 50–53.

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas av de uppskattningar och antaganden som görs. För att minska risken för felaktiga uppskattningar har fastigheter motsvarande 98 % av fastighetsvärdet per 30 september 2025 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Fastighetsvärderingar är till sin karaktär alltid behäftade med osäkerhet.

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

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

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

FINANSIELLA RISKER

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

VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 30 september 2025, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 12 070 (12 065) miljoner kronor. Sammantaget uppgick nettoexponeringen i euro till 29 % (30 %) av eget kapital. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamheters balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurser. Per 30 september motsvarade 1 euro 11,06 (11,30) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,48 (1,52) kronor. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna för perioden, 1 euro motsvarade 11,10 (11,41) kronor och 1 dansk krona motsvarade 1,49 (1,53) kronor. I enlighet med IAS 21 förs valutakurseffekter för utlandsverksamhet och säkringsredovisning till Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

RISK FÖR INTRESSEKONFLIKTER

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

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

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

Valutaexponering

Belopp i miljoner euro	2025 30 sep	2024 30 sep
Förvaltningsfastigheter	4 695	4 390
Övriga tillgångar	221	160
Summa tillgångar	4 916	4 550
Räntebärande skulder	3 212	2 957
Övriga skulder	612	525
Summa skulder	3 824	3 482
Nettoexponering	1 092	1 068

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas Sagax exponering för väsentliga risker i bolagets verksamhet.

Belåningsgrad vid förändrat värde på fastighetsportföljen

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-13 437	-6 719	-	6 719	13 437
Belåningsgrad, %	52	48	44	41	38

Räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad

	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
Uthyrningsgrad, %	86	91	96	ET	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,5	4,8	ET	ET

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring, mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 685/+1 823
Kalkylränta	+/- 0,25 %-enheter	- 1 102/+1 127
Hysesintäkter	+/- 5 %	+2 585/-2 701
Fastighetskostnader	+/- 5 %	-340/+339

Känslighetsanalys per 30 september 2025¹⁾

Belopp i miljoner kronor	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 %-enhet	+57/-57	+48/-48	+48/-48
Hysesintäkter	+/-1 %	+55/-55	+46/-46	+46/-46
Fastighetskostnader	+/-1 %	-9/+9	-8/+8	-8/+8
Räntekostnader för skulder i SEK med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-13/+13	-11/+11	-11/+11
Räntekostnader för skulder i EUR med beaktande av räntederivat	+/-1 %-enhet	-43/+43	-36/+36	-36/+36
Förändring av valutakursen SEK/EUR	+/-10 %	+250/-250	+206/-206	+1 207/-1 207
Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2025	+/-10 %	+14/-14	+12/-12	+12/-12

1) Exklusive resultatandelar i joint venture och intresseföretag.

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

Nyckeltal

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Direktavkastning, %	6,7	6,6	6,6	6,4	5,8	6,0	6,3
Överskottsgrad, %	83	84	84	83	82	83	83
Areamässig uthyrningsgrad, %	96	96	96	97	95	96	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96	95
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 201	4 767	4 834	4 331	3 895	3 759	3 480
Antal fastigheter vid periodens utgång	1 010	970	983	903	751	673	673
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	6,5	6,7	6,7	6,4	5,7	5,9	6,6
Avkastning på eget kapital, %	7,3	14,8	13,5	0,0	8,4	36,6	17,8
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,3	2,3	1,9	1,7	1,4	1,8
Räntebindning inkl. derivat, år	2,6	3,1	2,9	2,8	3,2	4,0	3,4
Kapitalbindning, år	3,1	3,3	3,1	3,1	3,7	4,3	3,4
Soliditet, %	48	49	50	50	46	50	48
Belåningsgrad, %	44	43	42	41	45	42	43
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr	5,6	5,2	5,1	4,9	6,5	5,4	6,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,7	5,5	5,4	5,2	7,1	5,8	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,2	5,0	5,7	7,1	6,5	5,7
Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program, ggr	5,6	6,7	6,5	8,1	12,7	9,4	6,4
Data per A- och B-aktie							
B-aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	196,30	289,20	226,20	277,40	236,50	305,00	169,60
Substansvärde (NAV), kr	126,14	121,39	125,23	110,90	106,61	97,92	66,38
Eget kapital, kr	108,60	104,33	107,92	95,05	91,33	83,93	55,19
Eget kapital efter utspädning, kr	108,60	104,32	107,91	95,01	91,20	83,84	55,09
Resultat, kr	6,09	12,02	14,78	-0,82	7,76	30,09	10,80
Resultat efter utspädning, kr	6,09	12,01	14,78	-0,82	7,75	30,04	10,78
Förvaltningsresultat, kr	9,30	8,95	11,95	11,17	9,71	8,01	6,63
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	9,30	8,94	11,95	11,16	9,70	7,99	6,62
Kassaflöde, kr	7,76	7,43	9,85	9,95	8,69	6,59	6,10
Kassaflöde efter utspädning, kr	7,76	7,43	9,85	9,94	8,68	6,58	6,09
Utdelning per aktie, kr	-	-	3,50	3,10	2,70	2,15	1,65
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	338,4	338,4	338,4	338,3	318,0	317,7	317,3
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädning, miljoner	338,4	338,5	338,4	338,5	318,5	318,0	317,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	338,4	338,4	338,4	324,8	317,8	317,5	317,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	338,4	338,5	338,5	325,1	318,3	318,0	317,7
Data per D-aktie							
Börskurs vid periodens utgång, kr	33,75	33,30	30,95	28,00	26,70	33,40	32,05
Eget kapital, kr	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Utdelning per aktie, kr	-	-	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	125,8
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,2	118,4

Definition av nyckeltal framgår av sidorna 34–35.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024 jan-dec	Rullande tolv månader
Hyresintäkter	3 988	3 678	1 367	1 290	4 994	5 304
Övriga intäkter	17	68	7	49	69	19
Driftskostnader	-276	-253	-85	-69	-357	-381
Underhållskostnader	-96	-110	-28	-34	-126	-112
Fastighetsskatt	-224	-197	-75	-75	-272	-299
Övriga fastighetskostnader	-91	-82	-31	-31	-117	-127
Driftnetto	3 318	3 105	1 154	1 130	4 191	4 405
Central administration	-139	-138	-49	-48	-187	-189
Resultat från joint venture och intresseföretag	609	470	345	116	783	921
– varav förvaltningsresultat	919	833	333	302	1 108	1 194
– varav värdeförändringar	-113	-197	113	-135	-69	14
– varav skatt	-197	-166	-102	-51	-256	-287
Finansiella intäkter	50	118	13	42	162	93
Finansiella kostnader	-750	-658	-263	-240	-912	-1 004
Finansiell kostnad räntekomponent leasing	-30	-27	-11	-9	-36	-39
Resultat inklusive resultat från joint venture och intresseföretag	3 058	2 871	1 189	991	4 001	4 187
– varav förvaltningsresultat	3 368	3 234	1 177	1 178	4 326	4 461
– varav förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 336	3 217	1 174	1 161	4 296	4 416
Värdeförändringar på fastigheter, realiserade	-18	4	-2	–	-17	-39
Värdeförändringar på fastigheter, orealiserade	-454	482	-173	206	563	-373
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade	16	–	16	–	-17	-2
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	-25	1 242	-13	1 154	1 202	-65
Resultat före skatt	2 577	4 599	1 017	2 352	5 732	3 710
Uppskjuten skatt	-104	-210	-47	-93	-264	-159
Aktuell skatt	-195	-120	-71	-48	-194	-269
Periodens resultat	2 278	4 269	899	2 211	5 274	3 283
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 249	4 256	895	2 198	5 255	3 248
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	29	13	4	13	19	35
Övrigt totalresultat						
Poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-989	269	-247	-133	642	-616
Andel övrigt totalresultat för joint venture	-17	3	–	158	9	-11
Omräkningseffekter säkringsredovisning	391	-77	123	49	-240	228
Skatt på poster som kan komma att återföras	20	-12	2	3	-8	24
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-595	183	-122	77	404	-375
Totalresultat för perioden	1 683	4 452	777	2 288	5 678	2 909
– varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 660	4 439	754	2 275	5 646	2 867
– varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	23	13	23	13	32	42
Resultat per A- och B-aktie, kr	6,09	12,02	2,46	6,31	14,78	8,85
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,09	12,01	2,46	6,31	14,78	8,85
Resultat per D-aktie, kr	1,50	1,50	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	338,5	338,4	338,5	338,5	338,5
Genomsnittligt antal D-aktier, miljoner	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3	126,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Förvaltningsfastigheter	67 130	64 141	65 862
Förvaltningsfastigheter till försäljning	56	–	12
Leasingavtal nyttjanderätt	554	544	546
Joint venture och intresseföretag	15 791	11 330	15 170
Uppskjutna skattefordringar	180	144	163
Räntebärande finansiella fordringar	402	446	230
Övriga anläggningstillgångar	93	87	91
Summa anläggningstillgångar	84 205	76 691	82 073
Börsnoterade instrument	1 450	4 230	625
Räntebärande kortfristiga fordringar	63	68	129
Övriga omsättningstillgångar	391	710	574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	473	592	356
Kassa och bank	25	624	287
Summa omsättningstillgångar	2 401	6 223	1 971
Summa tillgångar	86 606	82 915	84 044
Eget kapital	41 347	40 527	41 803
– varav eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	171	801	862
Långfristiga räntebärande skulder	30 923	30 553	30 002
Uppskjutna skatteskulder	4 281	4 176	4 289
Derivat	66	72	71
Långfristiga leasingskulder ¹⁾	509	497	498
Övriga långfristiga skulder	385	345	357
Summa långfristiga skulder	36 164	35 643	35 216
Företagscertifikat	3 608	180	456
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 686	4 610	4 676
Kortfristiga leasingskulder ¹⁾	45	47	48
Övriga kortfristiga skulder	786	687	612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	970	1 220	1 231
Summa kortfristiga skulder	9 095	6 744	7 024
Summa eget kapital och skulder	86 606	82 915	84 044

1) Jämförelsetal per 30 september 2024 och 31 december 2024 avseende kort- och långfristiga leasingskulder är justerade. Långfristiga leasingskulder har minskat med 47 miljoner kronor respektive 48 miljoner kronor. Kortfristiga leasingskulder har ökat med motsvarande belopp.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024 jan-dec	Rullande tolv månader
Resultat före skatt	2 577	4 599	1 017	2 352	5 732	3 710
Betald skatt	-122	-138	-28	-46	-162	-146
Utdelning från joint venture och intresseföretag	490	403	24	69	477	565
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändringar på finansiella instrument	9	-1 242	-3	-1 154	-1 184	67
Värdeförändringar på fastigheter	472	-486	175	-206	-546	412
Resultat från ägande av joint venture och intresseföretag	-609	-470	-345	-116	-783	-922
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter	48	41	13	13	56	63
Övriga poster ej ingående i kassaflödet	-8	-2	-4	3	-4	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 856	2 704	850	915	3 586	3 738
Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar	210	148	-139	52	196	258
Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder	-445	-130	299	302	-431	-745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 622	2 722	1 010	1 269	3 351	3 251
Förvärv av fastigheter	-3 058	-4 243	-1 264	-2 557	-4 853	-3 669
Avyttring av fastigheter	71	33	4	3	127	165
Investeringar i befinnliga fastigheter	-688	-788	-229	-247	-1 129	-1 029
Förvärv av börsnoterade aktier	-1 192	-	-1 192	-	-	-1 192
Förvärv av finansiella instrument	-36	-76	-1	-	-101	-61
Förvärv av övriga tillgångar	-24	-	-24	-	-	-24
Avyttring av finansiella instrument	416	80	199	65	683	1 019
Investeringar i joint venture och intresseföretag	-482	-247	-75	-29	-442	-677
Förändring av lån till joint venture och intresseföretag	-160	-212	-102	-198	-54	-3
Ökning av övriga anläggningstillgångar	-20	-51	-	-	-51	-20
Minskning av övriga anläggningstillgångar	12	81	-	42	88	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 161	-5 422	-2 684	-2 921	-5 732	-5 470
Nyemission av B-aktier	5	15	-	-	15	5
Utbetald utdelning till aktieägare	-1 374	-1 238	-63	-63	-1 301	-1 437
Incentamentsprogram	6	-4	-	-	-4	6
Upptagna lån	10 908	13 128	2 589	1 029	13 405	11 184
Amorterade lån	-6 603	-8 634	-181	-1 781	-9 683	-7 653
Minskning av övriga långfristiga skulder	-33	-24	-7	-	-24	-33
Ökning av övriga långfristiga skulder	96	53	-	36	181	224
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-728	-	-690	-	52	-677
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 276	3 295	1 648	-780	2 639	1 620
Periodens kassaflöde	-263	595	-26	-2 432	258	-600
Kursdifferens i likvida medel	1	1	-	-	1	1
Förändring av likvida medel	-262	596	-26	-2 432	259	-599
Likvida medel vid periodens ingång	287	28	51	3 056	28	624
Likvida medel vid periodens utgång	25	624	25	624	287	25

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i miljoner kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings- differenser	Intjänade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 31 december 2023	817	7 746	1 177	26 838	36 578	–	36 578
Periodens resultat januari–september 2024	–	–	–	4 256	4 256	13	4 269
Övrigt totalresultat januari–september 2024	–	–	183	–	183	–	183
Totalresultat för perioden	–	–	183	4 256	4 439	13	4 452
Transaktioner med aktieägare							
Emission B-aktier	0	15	–	–	15	–	15
Aktieutdelning	–	–	–	–1 301	–1 301	–	–1 301
Transaktioner med aktieägare	0	15	–	–1 301	–1 287	–	–1 287
Övriga transaktioner							
Inlösen incitamentsprogram	–	–13	–	–	–13	–	–13
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	788	788
Övriga transaktioner	–	–13	–	9	–4	788	784
Eget kapital 30 september 2024	817	7 748	1 360	29 802	39 726	801	40 527
Periodens resultat oktober–december 2024	–	–	–	999	999	6	1 005
Övrigt totalresultat oktober–december 2024	–	–	208	–	208	13	221
Totalresultat för perioden	–	–	208	999	1 207	19	1 226
Övriga transaktioner							
Transaktionskostnader	–	–1	–	–	–1	–	–1
Överföring till övrigt tillskjutet kapital	–	2 179	–	–2 179	–	–	–
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	10	–	–	10	–	10
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	42	42
Övriga transaktioner	–	2 188	–	–2 179	9	42	50
Eget kapital 31 december 2024	817	9 935	1 568	28 621	40 941	862	41 803
Periodens resultat januari–september 2025	–	–	–	2 249	2 249	29	2 278
Övrigt totalresultat januari–september 2025	–	–	–588	–	–588	–7	–595
Totalresultat för perioden	–	–	–588	2 249	1 661	22	1 683
Transaktioner med aktieägare							
Emission B-aktier	0	5	–	–	5	–	5
Aktieutdelning	–	–	–	–1 437	–1 437	–	–1 437
Transaktioner med aktieägare	–	5	–	–1 437	–1 432	–	–1 432
Övriga transaktioner							
Inlösen incitamentsprogram	–	–	–	–3	–3	–	–3
Teckning incitamentsprogram	–	–	–	9	9	–	9
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–713	–713
Övriga transaktioner	–	–	–	6	6	–713	–707
Eget kapital 30 september 2025	817	9 940	980	29 439	41 176	171	41 347

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	103	103	139
Administrationskostnader	-106	-102	-136
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-3	2	3
Resultat från andelar i koncernföretag	347	1 081	1 182
Resultat från andelar i joint venture	139	63	122
Finansiella intäkter	542	678	1 054
Finansiella kostnader	-629	-407	-732
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	396	1 417	1 629
Bokslutsdispositioner	-	-	-52
Skatter	-25	-44	-45
Periodens resultat	371	1 373	1 531

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Fordringar på koncernföretag	516	2 072	2 097
Övriga finansiella anläggningstillgångar	21 262	16 996	17 118
Summa anläggningstillgångar	21 780	19 070	19 216
Fordringar på koncernföretag	29 438	24 758	26 034
Övriga omsättningstillgångar	31	159	18
Kassa och bank	-	527	172
Summa omsättningstillgångar	29 469	25 444	26 223
Summa tillgångar	51 249	44 515	45 440
Bundet eget kapital	966	966	966
Fritt eget kapital	9 184	10 097	10 263
Eget kapital	10 150	11 064	11 229
Obeskattade reserver	11	13	11
Långfristiga räntebärande skulder	12 886	9 760	9 936
Skulder till koncernföretag	13 962	18 178	18 252
Uppskjutna skatteskulder	6	5	6
Summa långfristiga skulder	26 854	27 943	28 194
Kortfristiga räntebärande skulder	3 682	180	456
Skulder till koncernföretag	10 123	4 976	5 200
Övriga kortfristiga skulder	429	339	350
Summa kortfristiga skulder	14 234	5 495	6 006
Summa eget kapital, obeskattade reserver och skulder	51 249	44 515	45 440

Segmentinformation

Marknadssegment	Värdeförändringar fastigheter									
	Hyresintäkter		Driftnetto		Orealiserade		Realiserade		Totalavkastning	
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Belopp i miljoner kronor										
Sverige	812	780	691	721	-215	-213	-	-	475	508
Finland	1 322	1 345	1 086	1 093	-405	74	-18	1	663	1 169
Frankrike	880	711	704	563	-68	439	-	3	636	1 005
Benelux	550	481	495	443	50	-15	-	-	545	428
Spanien	309	262	283	240	173	154	-	-	456	394
Tyskland	105	90	101	87	15	45	-	-	116	132
Övriga Europa	9	9	7	4	-3	-2	-	-	4	2
Ej fördelat	-	-	-49	-47	-	-	-	-	-49	-47
Totalt	3 988	3 678	3 318	3 105	-454	482	-18	4	2 846	3 591

Marknadssegment	Marknadsvärde fastigheter		Investeringar fastigheter		Förvärv fastigheter		Avyttring fastigheter	
	2025 30 sep	2024 30 sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Belopp i miljoner kronor								
Sverige	15 161	14 976	275	452	-	88	-	-
Finland	18 711	19 167	242	172	31	439	-31	-19
Frankrike	14 448	14 223	58	84	541	3 725	-58	-14
Benelux	10 068	8 774	84	62	1 017	111	-	-
Spanien	6 652	5 235	23	17	1 173	446	-	-
Tyskland	2 028	1 642	4	-	297	278	-	-
Övriga Europa	118	124	-	-	-	-	-	-
Totalt	67 186	64 141	688	788	3 058	5 087	-89	-33

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 redovisningsstandards i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända IFRS redovisningsstandards. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i överensstämmelse med de som tillämpades i årsredovisningen för 2024 och ska läsas tillsammans med denna.

Den 9 april 2024 utfärdade IASB® en ny standard, IFRS 18, som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden ska tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har ännu inte antagit denna standard. Koncernen har ännu inte utvärderat klart effekterna av IFRS 18.

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

NOT 2 VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

NOT 3 HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

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 24 oktober 2025
AB SAGAX (publ)
Organisationsnummer 556520-0028

Staffan Salén
Styrelseordförande

Johan Cederlund
Styrelseledamot

Filip Engelbert
Styrelseledamot

David Mindus
VD och styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Ulrika Werdelin
Styrelseledamot

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Informationen är sådan som AB Sagax (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 oktober 2025, klockan 12.30, CEST.

KALENDARIUM

Kalendariet finns tillgängligt på www.sagax.se.

Bokslutskommuniké 2025	9 februari 2026
Årsredovisning 2025	16 april 2026
Årsstämma 2026	8 maj 2026
Delårsrapport januari - mars 2026	8 maj 2026
Delårsrapport januari - juni 2026	13 juli 2026
Delårsrapport januari - september 2026	22 oktober 2026

UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL ÄGARE AV D-AKTIER

December 2025

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

Mars 2026

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

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

Besök gärna www.sagax.se

Granskningsrapport

TILL STYRELSEN I AB SAGAX, ORG NR 556520-0028

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Sagax per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 oktober 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Alternativa nyckeltal

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

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	2 278	4 269	5 274
Tillägg för omräkning till årsvärde	759	1 423	–
Justerat resultat efter skatt	3 038	5 692	5 274
Genomsnittligt eget kapital	41 575	38 553	39 191
Avkastning på eget kapital	7,3 %	14,8 %	13,5 %

Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	3 368	3 234	4 326
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 123	1 078	–
Finansiella kostnader	780	685	947
Tillägg för omräkning till årsvärde	260	228	–
Resultat före finansiella kostnader	5 531	5 225	5 274
Genomsnittliga totala tillgångar	85 325	78 162	78 727
Avkastning på totalt kapital	6,5 %	6,7 %	6,7 %

Areamässig uthyrningsgrad			
Kontrakterad area, tusental kvm	4 987	4 582	4 631
Totalt uthyrningsbar area, tusental kvm	5 201	4 767	4 834
Areamässig uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %

Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	38 217	35 343	35 134
Totala tillgångar	86 606	82 915	84 044
Belåningsgrad	44 %	43 %	42 %

Direktavkastning			
Driftnetto	3 318	3 105	4 191
Återläggning av tomträttsavgäld	–27	–24	–32
Tillägg för omräkning till årsvärde	1 097	1 027	–
Innehavsjustering, förvärv/försäljningar/övrigt	152	149	184
Valutaomräkning till balansdagskurs	–16	–34	17
Justerat driftnetto	4 524	4 223	4 360
Fastigheternas redovisade värde	67 186	64 141	65 874
Direktavkastning	6,7 %	6,6 %	6,6 %

EBITDA rullande 12 månader			
Driftnetto	4 405	4 035	4 191
Central administration	–189	–201	–187
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	572	417	527
EBITDA	4 788	4 251	4 531

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Eget kapital per A- och B-aktie			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	41 176	39 726	40 941
Eget kapital tillhörande D-aktier	–4 419	–4 419	–4 419
Eget kapital hänförligt till A- och B-aktier	36 757	35 307	36 522
Antal aktier, 1 000 st	338 448	338 424	338 424
Antal aktier efter utspädning, 1 000 st	338 448	338 464	338 444
Eget kapital per A- och B-aktie, kr	108,60	104,33	107,92
Eget kapital per A- och B-aktie efter utspädning, kr	108,60	104,32	107,91

Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterad årshyra	5 457	5 171	5 323
Hyresvärde	5 689	5 369	5 553
Ekonomisk uthyrningsgrad	96 %	96 %	96 %

Framåtriktad direktavkastning			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 510	4 271	4 414
Återläggning av tomträttsavgäld	–39	–33	–32
Justerat driftnetto	4 471	4 238	4 382
Fastigheternas redovisade värde	67 186	64 141	65 874
Framåtriktad direktavkastning	6,7 %	6,6 %	6,7 %

Framåtriktad EBITDA			
Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga	4 510	4 271	4 414
Central administration	–189	–201	–187
Utdelningar från joint venture och intresseföretag	572	417	527
Framåtriktad EBITDA	4 893	4 487	4 754

Förvaltningsresultat			
Resultat efter skatt	2 278	4 269	5 274
Skatt	496	496	714
Värdeförändringar	594	–1 531	–1 661
Förvaltningsresultat	3 368	3 234	4 326
– varav hänförligt till minoritetsägare	32	17	30
– varav hänförligt till moderbolagets ägare	3 336	3 217	4 296

Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	3 336	3 217	4 296
Utdelning hänförligt till D-aktier	–189	–189	–253
Justerat förvaltningsresultat	3 147	3 027	4 044
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 449	338 468	338 465
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	9,30	8,94	11,95

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie rullande 12 månader			
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets ägare	4 416	4 126	4 296
Utdelning hänförlig till D-aktier	-253	-253	-253
Justerat förvaltningsresultat	4 163	3 874	4 044
Genomsnittligt antal A- och B-aktier efter utspädning, 1 000 st	338 451	337 321	338 465
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie innevarande period	12,30	11,48	11,95
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie föregående period	11,48	10,98	11,16
Årlig tillväxttakt, %	7 %	5 %	7 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd

Hyresintäkter	3 988	3 678	ET
Förvärvade och sålda fastigheter	-564	-247	ET
Valutajustering ¹⁾	-	-73	ET
Hyresintäkter i jämförbart bestånd exklusive valutaeffekter	3 425	3 358	ET

Kassaflöde per A- och B-aktie

Resultat före skatt	2 577	4 599	5 732
Utdelningar från joint ventures och intresseföretag	490	403	477
Ej kassaflödespåverkande poster	-89	-2 159	-2 460
Betald skatt	-122	-138	-162
Utdelning hänförlig till D-aktier	-189	-189	-253
Utdelningar till innehavare utan bestämmande inflytande	-39	-	-
Kassaflöde	2 628	2 515	3 334
Kassaflöde per A- och B-aktie efter utspädning, kr	7,76	7,43	9,85

Nettoskuld

Se sid 15.

Nettoskuld enligt EMTN-program

Räntebärande skulder	38 217	35 343	35 134
Börsnoterade aktier i anläggningstillgångar ²⁾	-8 928	-6 771	-9 496
Börsnoterade aktier i omsättningstillgångar	-1 139	-3 482	-
Likvida medel	-25	-624	-287
Nettoskuld enligt EMTN-program	28 125	24 467	25 352

Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar

Nettoskuld enligt EMTN-program	28 125	24 467	25 352
Totala tillgångar	86 606	82 915	84 044
Nettoskuld enligt EMTN-program/totala tillgångar	32 %	30 %	30 %

Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld	27 350	23 205	24 367
EBITDA rullande 12 månader	4 788	4 251	4 531
Nettoskuld/EBITDA	5,7 x	5,5 x	5,4 x

Nettoskuld/framåtriktad EBITDA

Nettoskuld	27 350	23 205	24 367
Framåtriktad EBITDA	4 893	4 487	4 754
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA	5,6 x	5,2 x	5,1 x

Nettoskuld/totala tillgångar

Nettoskuld	27 350	23 205	24 367
Totala tillgångar	86 606	82 915	84 044
Nettoskuld/totala tillgångar	32 %	28 %	29 %

Belopp i miljoner kronor	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Resultat per A- och B-aktie³⁾			
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	2 249	4 256	5 255
Utdelning hänförlig till D-aktier	-189	-189	-253
Justerat resultat efter skatt	2 060	4 067	5 002
Resultat per A- och B-aktie efter utspädning, kr	6,09	12,01	14,78

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat	3 368	3 234	4 326
Återläggning förvaltningsresultat joint venture och intresseföretag	-919	-833	-1 108
Utdelning från joint venture och intresseföretag	490	453	527
Finansiella kostnader inkl leasing	780	685	947
Justerat förvaltningsresultat före finansiella kostnader	3 719	3 538	4 693
Räntetäckningsgrad	4,8 x	5,2 x	5,0 x

Räntetäckningsgrad enligt EMTN-program

Förvaltningsresultat	3 368	3 234	4 326
Finansnetto	730	567	786
Förvaltningsresultat före finansnetto	4 099	3 801	5 112
Räntetäckningsgrad	5,6 x	6,7 x	6,5 x

Soliditet

Eget kapital	41 347	40 527	41 803
Totala tillgångar	86 606	82 915	84 044
Soliditet	48 %	49 %	50 %

Substansvärde (NAV)

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	41 176	39 726	40 941
Eget kapital tillhörande D-aktier	-4 419	-4 419	-4 419
Återläggning av derivat	66	72	71
Återläggning av uppskjuten skatt, netto	4 176	4 075	4 185
Återläggningar hänförliga till joint venture och intresseföretag	1 692	1 633	1 605
Substansvärde (NAV)	42 691	41 087	42 382
Substansvärde (NAV) per A- och B-aktie efter utspädning, kr	126,14	121,39	125,23

Säkerställda skulder/totala tillgångar

Säkerställda skulder	7 067	5 919	4 937
Totala tillgångar	86 606	82 915	84 044
Säkerställda skulder/totala tillgångar	8 %	7 %	6 %

Överskottsgrad

Driftnetto	3 318	3 105	4 191
Hyresintäkter	3 988	3 678	4 994
Överskottsgrad	83 %	84 %	84 %

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

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

3) IFRS-nyckeltal.

Definitioner

Nyckeltal	Beskrivning	Motivering av alternativt nyckeltal
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens förvaltningsresultat, omräknat till 12 månader, efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Uthyrd area i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Periodens driftnetto med återläggning av tomrättsavgälder, 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 tomrätt.	Ej alternativt nyckeltal.
Framåtriktad direktavkastning	Driftnetto enligt aktuell intjäningsförmåga med avdrag för tomrättsavgälder, 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.	Nyckeltalet beskriver det kapital som Sagax har tillgängligt, exklusive tillgängliga kreditfaciliteter, för att bedriva sin dagliga verksamhet.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Substansvärde (NAV)	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen efter avdrag för eget kapital hänförligt till D-aktier med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och räntederivat. Återläggning av motsvarande poster avseende joint venture och intresseföretag görs på egen rad.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Säkerställda skulder/totala tillgångar	Skulder säkerställda med pantsatta tillgångar i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk för obligationsinnehavare.
Triple net-avtal	Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighets-skatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.	Ej alternativt nyckeltal.
Utspädning	Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal A- och B-aktier vilka ska emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella A- och B-aktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.	Ej alternativt nyckeltal.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 30 september 2025 uppgick till 5 201 000 kvadratmeter fördelat på 1 010 fastigheter.

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

Mer information finns på www.sagax.se.

AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540

www.sagax.se