

Bokslutskommuniké 2015

AB | SAGAX

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

# Bokslutskommuniké

## RÄKENSKAPSÅRET 2015

- Hyresintäkterna ökade med 18 % till 1 291 miljoner kronor (1 093 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 % till 895 (703) miljoner kronor. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 31 % till 4,90 (3,73) kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 946 (687) miljoner kronor, varav 269 (246) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt 106 (–485) miljoner kronor, varav 52 (–226) miljoner kronor från joint ventures.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 681 (753) miljoner kronor motsvarande 9,85 (4,05) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 750 (600) miljoner kronor motsvarande 3,99 (2,99) kronor per stamaktie efter utspädning.
- Sagax har under året nettoinvesterat 2 364 (1 863) miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår att utdelningen per stamaktie höjs med 44 % till 1,15 (0,80) kronor. Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 (2,00) kronor per preferensaktie med kvalitetsvis utbetalning om 0,50 kronor. Utdelningen är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och motsvarar 33,4 % av förvaltningsresultatet.

## FJÄRDE KVARTALET 2015

- Hyresintäkterna ökade med 20 % till 344 miljoner kronor (287 miljoner kronor föregående år).
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 % till 241 (185) miljoner kronor.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med totalt 475 (392) miljoner kronor, varav 139 (–17) miljoner kronor från joint ventures.
- Omvärdering av räntederivat påverkade resultatet med totalt 105 (–128) miljoner kronor, varav 40 (–70) miljoner kronor från joint ventures.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 805 (399) miljoner kronor.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 235 (161) miljoner kronor.
- Sagax har under det fjärde kvartalet nettoinvesterat 752 (549) miljoner kronor. Sagax har förvärvat 23 fastigheter och avyttrat en fastighet under kvartalet.

## PROGNOS FÖR 2016

För 2016 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 020 miljoner kronor.

## Nyckeltal i urval

|                                                    | 2015<br>jan-dec | 2014<br>jan-dec | 2013<br>jan-dec | 2012<br>jan-dec | 2011<br>jan-dec | 2010<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr             | 4,90            | 3,73            | 2,73            | 2,15            | 2,06            | 1,80            |
| Förändring jämfört med föregående år               | 31 %            | 37 %            | 27 %            | 4 %             | 14 %            | 23 %            |
| Resultat per stamaktie, kr                         | 9,85            | 4,05            | 4,44            | 1,82            | 0,31            | 2,88            |
| Utdelning per stamaktie, kr (2015 föreslagen)      | 1,15            | 0,80            | 0,55            | 0,43            | 0,36            | 0,27            |
| Utdelning per preferensaktie, kr (2015 föreslagen) | 2,00            | 2,00            | 2,00            | 2,00            | 2,00            | 2,00            |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr                  | 16 189          | 13 428          | 10 825          | 9 396           | 8 961           | 7 535           |
| Direktavkastning                                   | 7,4 %           | 7,6 %           | 7,7 %           | 7,8 %           | 7,7 %           | 8,1 %           |
| Hyresduration, år                                  | 7,4             | 8,2             | 8,0             | 8,4             | 7,9             | 8,6             |

# VD har ordet

## RESULTATUTVECKLING

För det fjärde kvartalet steg förvaltningsresultatet till 241 miljoner kronor, en ökning med 56 miljoner kronor i förhållande till motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till ett högre driftnetto till följd av en större fastighetsportfölj (+49 miljoner kronor) samt ett ökat förvaltningsresultat från joint ventures (+11 miljoner kronor). Koncernens centrala administrationskostnader ökade något (+4 miljoner kronor) till följd av en större organisation. Finansnettot var i princip oförändrat trots ökad upplåning.

Förvaltningsresultatet för 2015 uppgick till 895 miljoner kronor vilket är 27 % högre än föregående år och det bästa resultatet Sagax hittills kunnat rapportera. Prognosen för 2016, som beskrivs nedan, innebär dock en fortsatt förbättring av förvaltningsresultatet (+14 %) och att bolaget fortsätter att utvecklas positivt.

## TOTALAVKASTNING

Sagax totalavkastning, summan av EBITDA och värdeutvecklingen på fastigheterna i förhållande till marknadsvärdet på fastighetsportföljen, mäter bolagets lönsamhet utan effekter av belåning. Totalavkastningen uppgick till 11,9 % under 2015 varav 7,2 procentenheter bestod av kassaflöde. Totalavkastningen har de senaste 5 åren uppgått till 10,0 % i genomsnitt varav 7,5 procentenheter har bestått av löpande kassaflöde. Utfallet för 2015 är således ett bra utfall och väl i linje med vad Sagax presterat historiskt. Jag anser att detta är attraktiva avkastningsnivåer sett till marknaden i stort vad gäller de absoluta nivåerna och andelen avkastning som genererats via kassaflödet.

## UTHYRNINGSLÄGET

Sagax uthyrningsgrad ökade under året med 2 procentenheter till 96 %. I Sagax största marknadssegment, Stockholm, hade Sagax vid årsskiftet endast 30 000 kvadratmeter vakanta lokaler. Det motsvarar 5 % vakans. Av vakansen var 7 000 kvadratmeter uthyrda men ännu ej tillträdna och ytterligare 5 000 kvadratmeter avser en projektfastighet som vi skall riva för att utveckla. Således var endast 18 000 kvadratmeter, motsvarande 3 % av Stockholmsportföljen, lokaler som vi aktivt kan erbjuda. Samtidigt som jag naturligtvis gläds åt både den goda hyresmarknaden och att mina kollegor framgångsrikt omvandlar efterfrågan till uthyrningar är det frustrerande att vi missar bra affärer för att vi inte har något att erbjuda.

Under 2016 kommer vi att försöka lösa detta. Idealiskt sker det genom att vi investerar i fastigheter med "bra" vakanser alternativt genom att vi förvärvar industrimark som vi sedan själva utvecklar.

I Sagax näst största marknadssegment Helsingfors var vakansen vid årsskiftet endast 13 000 kvadratmeter motsvarande 4 %

av Helsingforsportföljen. Även detta är mycket lågt. Av vakansen har vi själva tomställt en fastighet på 3 000 kvadratmeter för att renovera den. Sammantaget motsvarar vakansen som vi aktivt kan arbeta med endast 3 % av Helsingforsportföljen. Trots att den finska ekonomin är svagare än den svenska och vi därmed där inte har samma gynnsamma marknadsläge som i Stockholm är hyresmarknaden i vårt segment i Helsingfors fortsatt välfungerande.

För Sagax övriga portfölj uppgick vakansen endast till 19 000 kvadratmeter motsvarande 2 % av den uthyrningsbara arean. I praktiken består vakansen endast av 2 lokaler som vi måste fortsätta arbeta med under 2016.

## INVESTERINGAR

Investeringsmarknaden i Stockholm har varit mycket stark under hela 2015. Vi lyckades dock identifiera och genomföra investeringar om sammanlagt 654 miljoner kronor. I Helsingfors var marknaden god men inte lika stark som i Stockholm. Vi investerade motsvarande 754 miljoner kronor. I Paris var marknaden mer avvaktande än jag förväntade mig i början av 2015 och tyvärr uppstod få attraktiva möjligheter för oss.

Jag förväntar mig en något annorlunda bild under 2016 till följd av bland annat den försvagning av både bank- och kapitalmarknaderna som inleddes under hösten 2015. Fastighetsbolagens genomsnittliga kapitalkostnader har sedan sommaren stigit på obligations-, preferens- och stamaktiemarknaderna. Om situationen är bestående bör detta få genomslag på avkastningskraven. Jag hör nu dessutom talas om investerare som inte klarar av att slutföra förvärv till följd av bristande finansiering. Något som skulle varit nästan otänkbart fram till hösten 2015. Säkerheten i genomförandet har därmed hamnat mer i fokus än tidigare.

Min förhoppning är att Sagax som är en välkapitaliserad och långsiktig investerare skall kunna flytta fram sina positioner under 2016. Högst upp på min önskelista står givetvis industrifastigheter i Stockholm, Helsingfors och Paris. Jag är dock öppen även för någon enstaka opportunistisk investering i något annat fastighetssegment om rätt situation skulle uppstå.

## POSITIV VINSTUTVECKLING FÖRVÄNTAS FÖR 2016

Slutligen, prognosen för 2016 års förvaltningsresultat uppgår till 1 020 miljoner kronor med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar.

Stockholm den 10 februari 2016

DAVID MINDUS  
Verkställande direktör

# Affärsidé, mål och strategier

## AFFÄRSIDÉ

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

## VERKSAMHETSMÅL

Det övergripande målet är att långsiktigt generera största möjliga riskjusterade avkastning till bolagets aktieägare. För att nå detta mål skall Sagax uppnå följande verksamhetsmål:

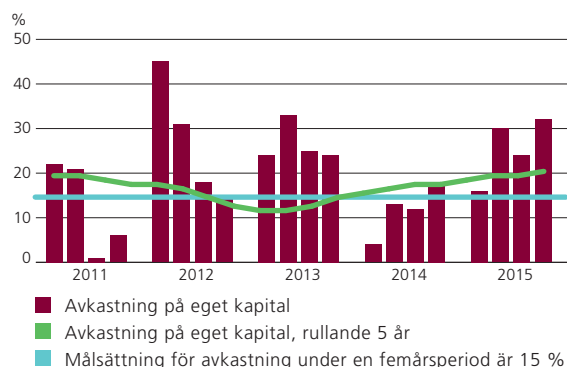
- Verksamheten skall generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden.
- Bolagets tillväxt skall fortsätta genom fastighetsförvärv med beaktande av riskjusterad avkastning.
- Bolaget skall skapa reelltillväxt på kassaflöden i befintligt fastighetsbestånd.

## FINANSIELLA MÅL

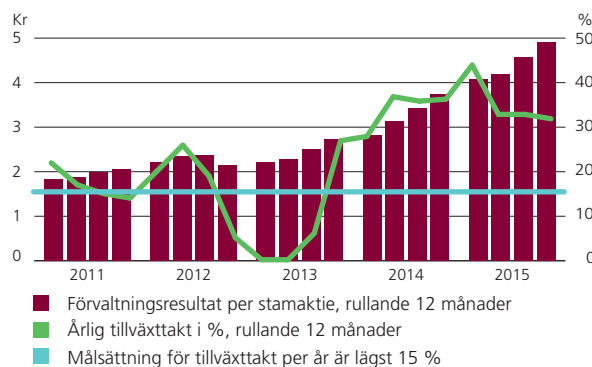
- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till lägst 15 % per år. Under året uppgick den till 32 %. Genomsnittlig avkastning de senaste fem åren har varit 21 % per år.
- Förvaltningsresultatet per stamaktie skall öka med minst 15 % per år. För året uppgick förvaltningsresultatet till 4,90 (3,73) kronor per stamaktie, en ökning med 31 % jämfört med 2014. Genomsnittlig ökning de senaste fem åren har varit 22 % per år.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt överstiga 150 %. Räntetäckningsgraden uppgick till 285 % och har de senaste fem åren varit 250 % i genomsnitt.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %. Belåningsgraden uppgick till 59 % och har de senaste fem åren varit 63 % i genomsnitt.

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

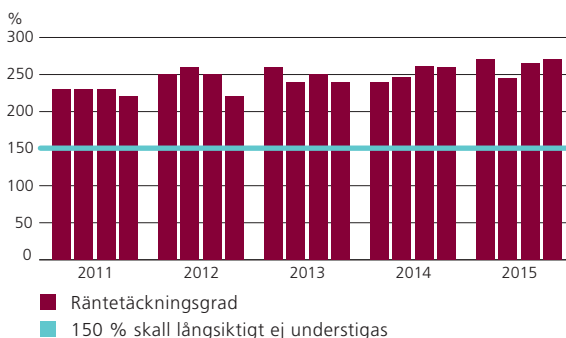
### Avkastning på eget kapital



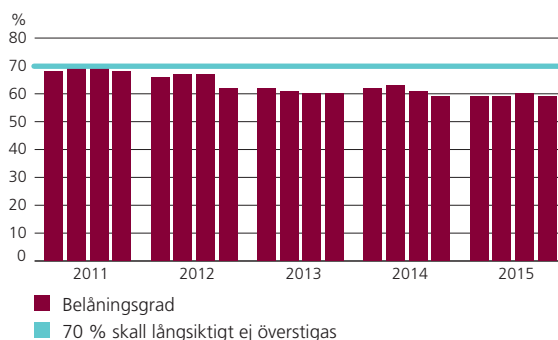
### Förvaltningsresultat per stamaktie



### Räntetäckningsgrad



### Belåningsgrad



## STRATEGIER

### Investeringsstrategi

Sagax investerar främst i lager- och industrifastigheter. Hög löpande direktavkastning i kombination med låg nyproduktionstakt och stabila uthyrningsgrader gör fastigheter för lager och lätt industri till intressanta investeringsobjekt. Sagax genomför löpande kompletteringsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsförvärven och investeringarna i befintligt bestånd syftar till att öka kassaflödet och diversifiera hyresintäkterna och därmed minska bolagets operationella och finansiella risker. I diagrammet nedan redovisas utvecklingen av fastigheternas marknadsvärde och uthyrningsbara area.

### Finansieringsstrategi

Sagax finansiella struktur skall vara utformad med tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning på aktieägarnas kapital. I diagrammet nedan redovisas Sagax förvaltningsresultat och kassaflöden från den löpande verksamheten. Som synes motsvaras kassaflödet i hög utsträckning av förvaltningsresultatet. Avvikelsen är huvudsakligen hänförlig till förvaltningsresultat från joint ventures som ej redovisas som kassaflöde. Utdelning som erhålles från joint ventures redovisas som kassaflöde från löpande verksamhet.

Sagax har en konservativ syn på risktagande och eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,0 (3,0) år vid kvartalsskiftet. Lång räntebindning minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid en kortare räntebindning. Bolaget eftersträvar även låg refinansieringsrisk. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,2 (3,2) år vid kvartalsskiftet.

Bolaget har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Preferensaktier möjliggör att nå investerarkategorier som värdesätter en stabil löpande utdelning. Preferensaktierna diversifierar kapitalbasen och möjliggör för bolaget att öka det egna kapitalet utan att antalet stamaktier

ökas. B-aktier har emitterats med avsikt att påverka likviditeten och prissättningen för stamaktier positivt samt bidra till att förbättra bolagets finansiella flexibilitet.

### Förvaltningsstrategi

Sagax eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla långa hyresavtal. Detta gäller både vid nyteckning av hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal. Bolaget väljer att avstå från att vid varje tidpunkt maximera hyresnivån om istället hyresavtal med längre löptider och solventa hyresgäster kan uppnås. Detta bedöms vara mer fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och lokalanpassningskostnader. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal uppgick den 31 december till 7,4 (8,2) år.

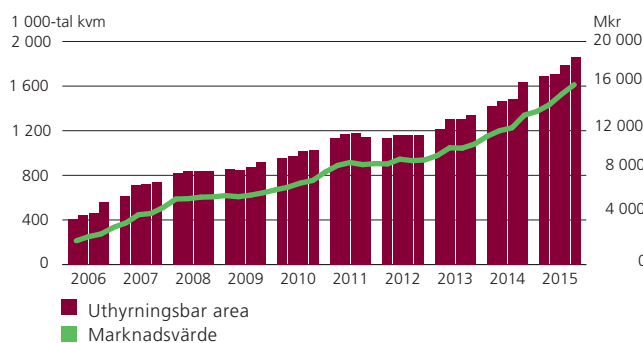
### Strategi för hyresgäster

Sagax eftersträvar att ha välrenommerade och kreditvärda hyresgäster. Bolaget tecknar huvudsakligen kallhyresavtal och påverkas därför endast i begränsad omfattning av ändrad förbrukning eller ändrade taxor för till exempel värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

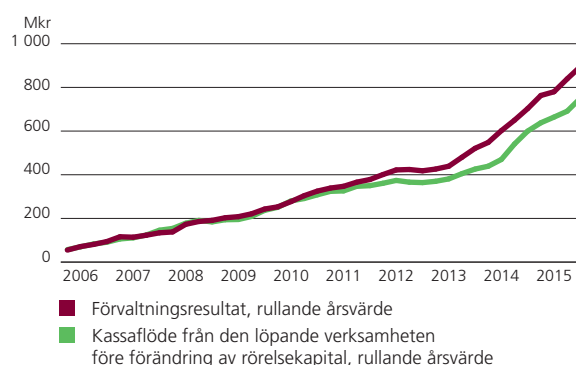
### Hyresmarknadsstrategi

Sagax investerar huvudsakligen i regioner som har stabil befolkningstillväxt och ett diversifierat näringsliv. Sagax största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm och Helsingfors, vilka bedöms ha bäst förutsättningar i Norden för långsiktig tillväxt. Generellt bedöms risken för lägre uthyrningsgrader och hyresnivåer till följd av en försämrad hyresmarknad vara låg till följd av den stabila demografiska tillväxten samt det diversifierade näringslivet i dessa regioner. Läs gärna mer om detta i Sagax årsredovisning för 2014.

#### Fastigheternas marknadsvärde och area



#### Förvaltningsresultat och kassaflöde



# Resultat, intäkter och kostnader

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2015. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid årets utgång respektive föregående års utgång.

## RESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 27 % till 895 (703) miljoner kronor varav 233 (178) miljoner kronor från joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av fastighetsförvärv samt förbättrat resultat från joint ventures. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning ökade med 31 % till 4,90 (3,73) kronor.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet med 946 (687) miljoner kronor, varav 269 (246) miljoner kronor till följd av omvärderingar i joint ventures.

Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med netto 106 (–485) miljoner kronor, varav 52 (–226) miljoner kro-

nor till följd av omvärdering av räntederivat i joint ventures. –13 miljoner kronor av värdeförändringarna var realiserade. Omvärderingarna under året förklaras främst av att undervärdet för räntederivaten vid årets ingång minskat i takt med att ingångna avtal blivit kortare samtidigt som det dock ökat till följd av sjunkande marknadsräntor.

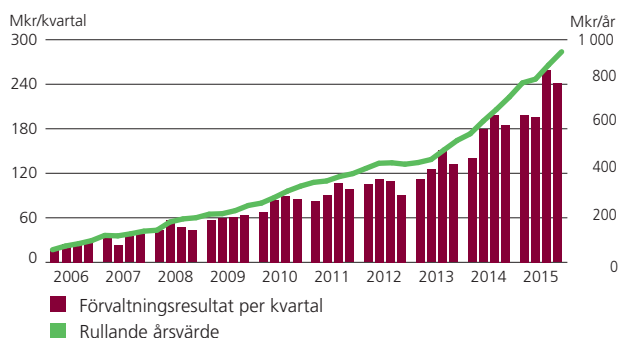
Årets resultat efter skatt uppgick till 1 681 (753) miljoner kronor.

## INTÄKTER

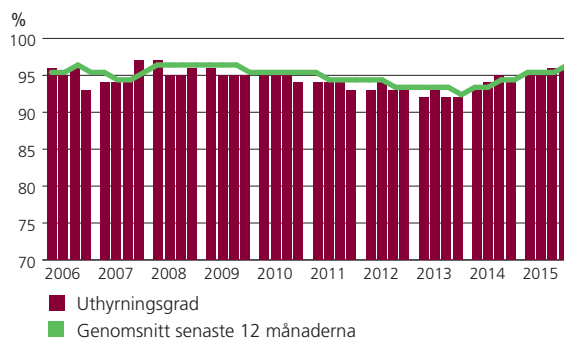
Hyresintäkterna ökade med 18 % till 1 291 (1 093) miljoner kronor. Intäkterna har påverkats positivt av främst fastighetsförvärv samt intäktshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd.

Övriga intäkter om 2 (2) miljoner kronor bestod huvudsakligen av ersättning från hyresgäster som medgivits förtida avflyttning under året.

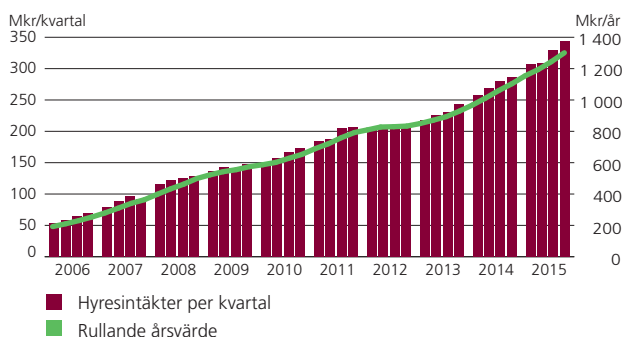
### Förvaltningsresultat



### Ekonomisk uthyrningsgrad



### Hyresintäkter



#### DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 %, att jämföra med 94 % vid årsskiftet 2014/2015. Under året har vakansvärdet ökat med 28 (22) miljoner kronor till följd av avflyttningar och minskat med 28 (38) miljoner kronor till följd av inflyttningar. Tidsbegränsade lämnade rabatter uppgick till 17 (28) miljoner kronor på årsbasis vid årets slut, en minskning med 11 miljoner kronor på årsbasis under 2015. Löptiderna för rabatterna framgår av tabell nedan. 76 % (58 %) av vakansvärdet återfanns i Stockholm och Helsingfors.

Utgående vakansvärde uppgick till 59 (74) miljoner kronor, en minskning med 15 miljoner kronor varav 11 miljoner kronor till följd av lägre inflyttningsrabatter under året.

#### KOMMANDE VAKANSFÖRÄNDRING

Hyresavtal med ett hyresvärde om 30 (18) miljoner kronor var vid årets slut uppsagda varav 2 (1) miljoner kronor sagts upp för omförhandling och 28 (17) miljoner kronor har sagts upp för avflyttning. Av de hyresavtal som sagts upp för avflyttning sker avflyttningar motsvarande 8 miljoner kronor under 2016 och 17 miljoner kronor under 2017. Avflyttningstakten framgår av tabell nedan. Nyuthyrningar som ännu ej inflyttats har minskat det justerade vakansvärdet med 23 (2) miljoner kronor.

Det justerade utgående vakansvärdet uppgick till 66 (90) miljoner kronor, en minskning med netto 24 miljoner kronor under 2015. Nettot av kommande vakansförändringar 2016-2018 uppgick till 7 (16) miljoner kronor, en minskning med 9 miljoner kronor som främst förklaras av uthyrningar under 2015.

#### Vakansförändringar

| Belopp i miljoner kronor             | 2015<br>jan-dec | 2014<br>jan-dec |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående vakans respektive år        | 74              | 80              |
| Avflyttningar                        | 28              | 22              |
| Inflyttningar                        | -28             | -38             |
| Förändring av lämnade rabatter       | -11             | 5               |
| Vakansvärde, förvärvade fastigheter  | 2               | 5               |
| Vakansvärde, försälda fastigheter    | -5              | -               |
| Valutakursförändring                 | -               | -               |
| <b>Utgående vakansvärde</b>          | <b>59</b>       | <b>74</b>       |
| Uppsagt för omförhandling            | 2               | 1               |
| Uppsagda avtal, ej avflyttat         | 28              | 17              |
| Nyuthyrning, ej inflyttat            | -23             | -2              |
| <b>Justerat utgående vakansvärde</b> | <b>66</b>       | <b>90</b>       |

#### Löptider för lämnade rabatter

| Förfalloår    | Mkr       |
|---------------|-----------|
| 2016          | 13        |
| 2017          | 2         |
| 2018          | 1         |
| 2019          | -         |
| 2020          | -         |
| >2020         | 1         |
| <b>Totalt</b> | <b>17</b> |

#### Hyresavtal uppsagda för avflyttning

| Avflyttningsår | Antal avtal | Hyresvärde, Mkr |
|----------------|-------------|-----------------|
| 2016           | 10          | 8               |
| 2017           | 4           | 17              |
| 2018           | 2           | 3               |
| <b>Totalt</b>  | <b>16</b>   | <b>28</b>       |

#### Vakanser 1 januari 2016

| Område         | Hyresvärde,<br>Mkr | Vakansvärde,<br>Mkr <sup>1)</sup> | Ekonomisk<br>vakansgrad <sup>1)</sup> | Uthyrningsbar<br>area, kvm | Vakant<br>area, kvm | Areamässig<br>vakansgrad |
|----------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Stockholm      | 561                | 32                                | 6 %                                   | 592 000                    | 30 000              | 5 %                      |
| Helsingfors    | 337                | 13                                | 4 %                                   | 361 000                    | 13 000              | 4 %                      |
| Övriga Sverige | 242                | 7                                 | 3 %                                   | 478 000                    | 19 000              | 4 %                      |
| Övriga Finland | 209                | -                                 | -                                     | 336 000                    | -                   | -                        |
| Övrigt         | 104                | 7                                 | 6 %                                   | 93 000                     | -                   | -                        |
| <b>Totalt</b>  | <b>1 453</b>       | <b>59</b>                         | <b>4 %</b>                            | <b>1 860 000</b>           | <b>62 000</b>       | <b>3 %</b>               |

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

### FASTIGHETSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna ökade till sammanlagt 108 (94) miljoner kronor. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under de senaste tolv månaderna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld uppgick till 57 (44) miljoner kronor. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 23 (22) miljoner kronor.

### CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för koncernens centrala administration uppgick till 57 (47) miljoner kronor. Administrationskostnaderna har stigit under året till följd av bolagets tillväxt. I relation till bolagets hyresintäkter uppgår administrationskostnaderna till 3,9 % (3,7 %). Den relativa kostnadsökningen förklaras av rekryteringskostnader, en förgävesprojektering samt uppbyggnaden av verksamheten i Paris. Moderbolaget, AB Sagax, ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden såsom upplåning och finansiell riskhantering. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och med tillämpning av marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och internräntedebitering. Moderbolagets förvaltningsarvode från koncernföretag uppgick under året till 31 (31) miljoner kronor och från joint ventures till 16 (13) miljoner kronor för fastighets- och bolagsförvaltning. Moderbolagets resultat- och balansräkningar redovisas på sidan 21.

Koncernen hade vid årets utgång 37 (29) anställda varav 15 (12) kvinnor. 25 (20) medarbetare är anställda i moderbolaget och tjänstgör vid bolagets kontor i Stockholm, 11 (8) medarbetare är anställda i ett av de finska dotterbolagen och tjänstgör i Helsingfors och 1 (1) medarbetare är anställd i Frankrike och tjänstgör i Paris. Övriga dotterbolag har inga anställda. Funktioner såsom fastighetsskötsel och jourverksamhet är utlagda på entreprenad.

### RESULTAT FRÅN JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Förvaltningsresultat från joint ventures och intresseföretag uppgick till 233 (178) miljoner kronor och avser Sagax andelar av resultaten från bolagets joint ventures och intresseföretag, se även sidan 14 för mer information.

Resultat inklusive värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 554 (198) miljoner kronor varav förvaltningsresultat 233 (178) miljoner kronor, värdeförändringar på räntederivat 52 (-226) miljoner kronor och värdeförändringar på fastigheter 269 (246) miljoner kronor.

Även Sagax andel av joint ventures och intresseföretags skattekostnader redovisas i Sagax resultat. Uppskjuten skattekostnad för bolagen uppgick till 115 (53) miljoner kronor under året.

### FINANSNETTO

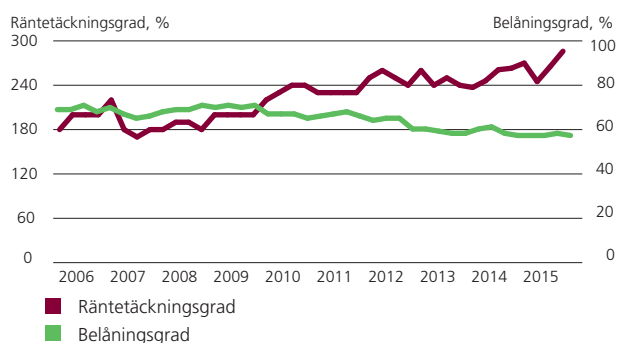
Sagax finansiella kostnader uppgick till 390 (366) miljoner kronor, varav 28 miljoner kronor är engångskostnader. För mer information om engångskostnaderna, se Sagax delårsrapport för januari-juni 2015. Sagax genomsnittliga ränta uppgick den 31 december 2015 till 3,3 % (4,1 %). De räntebärande skulderna har under de senaste tolv månaderna till följd av finansiering av fastighetsförvärv ökat till 10 568 (8 525) miljoner kronor. För mer information om Sagax finansiering, se sidan 15.

Sagax belåningsgrad har successivt sjunkit över tid samtidigt som räntetäckningsgraden stigit, se diagram nedan, vilket medfört att de finansiella kostnaderna sjunkit relativt koncernens intäkter. Den genomsnittliga räntebärande nettoskulden motsvarade 8,6 (8,4) gånger driftnettot för de senaste tolv månaderna.

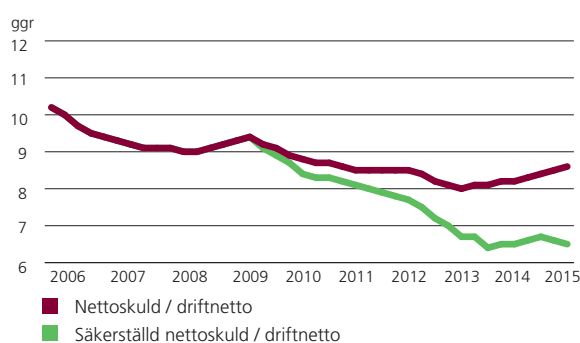
### OMVÄRDERINGAR AV FASTIGHETER

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 225 (184) fastigheter med ett marknadsvärde om 16 189 (13 428) miljoner kronor. Värdeutvecklingen för verksamheten i Sverige

#### Belånings- och räntetäckningsgrad



#### Nettoskuld / driftnetto





uppgick till 675 (412) miljoner kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav på marknaden. Värdeutvecklingen för verksamheten utomlands uppgick till 2 (24) miljoner kronor. Nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal ökade fastigheternas marknadsvärde med 140 (92) miljoner kronor och avflyttningar och omförhandlingar minskade värdet med 56 (36) miljoner kronor. Den allmänna marknadsvärdet förändringen under året uppgick till 593 (380) miljoner kronor, motsvarande 3,7 % av fastighetsvärdena vid årets utgång. Sammantaget har fastighetsportföljens marknadsvärde omvärderats med 677 (436) miljoner kronor exklusive valutaeffekter. Förändring av fastighetsbeståndets marknadsvärde beskrivs även på sidan 13.

#### Orealiserade värdeförändringar

| Belopp i miljoner kronor                    | jan-dec 2015 |
|---------------------------------------------|--------------|
| Nyuthyrningar/Omförhandlingar               | 128          |
| Avflyttningar/Omförhandlingar               | -18          |
| Allmän marknadsvärdet förändring            | 565          |
| <b>Delsumma Sverige</b>                     | <b>675</b>   |
| Nyuthyrningar/Omförhandlingar               | 12           |
| Avflyttningar/Omförhandlingar               | -38          |
| Allmän marknadsvärdet förändring            | 29           |
| <b>Delsumma Utland</b>                      | <b>2</b>     |
| <b>Summa orealiserade värdeförändringar</b> | <b>677</b>   |

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna uppgick till 7,7 % (7,9 %). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflöden och restvärden uppgick till 8,5 % (8,9 %) respektive 9,2 % (9,8 %). Se även avsnittet om analys och generella förutsättningar på sidan 13.

#### OMVÄRDERINGAR AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Sagax finansiella instrument den 31 december 2015 utgjordes av räntederivat i form av nominella ränteswappar samt räntetak. Samtliga finansiella instrument redovisas till marknadsvärde och marknadsvärdet förändringar redovisas över resultaträkningen. Årets värdeförändring uppgick netto till 54 (-259) miljoner kronor och bestod av orealiserad värdeförändring om 67 (-260) miljoner kronor samt realiserad

värdeförändring om -13 (1) miljoner kronor. Omvärderingarna under året förklaras främst av att undervärdet för räntederivaten minskat i takt med att ingångna avtal blivit kortare samtidigt som det dock ökat till följd av sjunkande marknadsräntor.

Reserven för räntederivatens undervärden uppgick vid årets slut till 466 (551) miljoner kronor, se avsnittet om finansiering på sidan 15.

Sagax resultat påverkades även av omvärderingar av räntederivat i joint ventures med 52 (-226) miljoner kronor. Sagax har i sin koncernredovisning löpande resultatfört bolagets andel av undervärden avseende joint ventures räntederivat.

#### SKATT

Sagax redovisar en aktuell skattekostnad om 12 (11) miljoner kronor främst avseende verksamheterna utomlands.

Den uppskjutna skattekostnaden för året uppgick till 139 (89) miljoner kronor. Koncernens uppskjutna skattefordran respektive skatteskuld uppgick till 0 (1) miljoner kronor respektive 479 (434) miljoner kronor vid årets slut. Sagax har inga skatterättsliga tvister.

#### Uppskjuten skatteskuld per land

| Belopp i miljoner kronor | 31 dec 2015 |
|--------------------------|-------------|
| Sverige                  | 239         |
| Finland                  | 221         |
| Tyskland                 | 19          |
| Danmark                  | -           |
| <b>Skatteskuld</b>       | <b>479</b>  |

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 750 (600) miljoner kronor. Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 13 (25) miljoner kronor. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -2 524 (-1 924) miljoner kronor samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten tillförde Sagax 1 945 (1 236) miljoner kronor. Sammantaget har likvida medel ökat med 184 (-63) miljoner kronor under året. För rapport över kassaflöden, se sidan 18.

# Prognos och aktuell intjäningsförmåga

## PROGNOS FÖR 2016

För 2016 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv och försäljningar uppgå till 1 020 miljoner kronor.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen nedan återspeglar Sagax intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2016. 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. Den beaktar inte amorteringar, när avtalade hyrestillägg träder ikraft eller lämnade rabatter upphör att gälla.

Sagax redovisar aktuell intjäningsförmåga i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer.

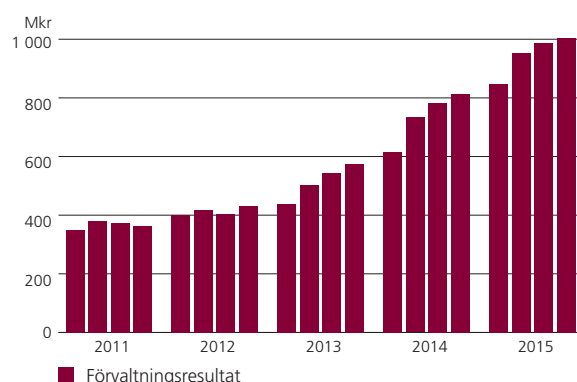
Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste 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. Skatten är beräknad med 22 % schablon-skatt och bedöms huvudsakligen vara uppskjuten skatt.

Sagax resultatandelar från joint ventures och intresseföretag är beräknade enligt samma antaganden som för Sagax med beaktande av resultatandelens storlek.

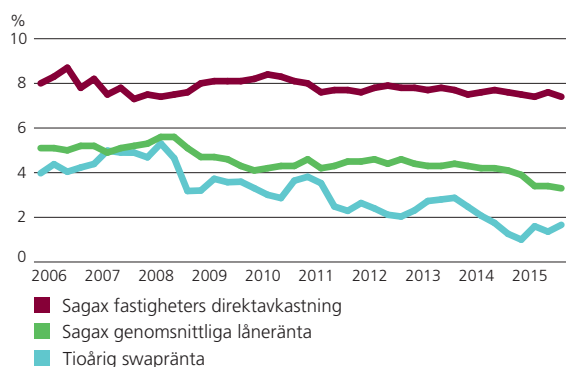
## Aktuell intjäningsförmåga

| Belopp i miljoner kronor           | 1 jan 2016   | 1 jan 2015   |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Hyresvärde                         | 1 453        | 1 267        |
| Vakans                             | -59          | -74          |
| <b>Hyresintäkter</b>               | <b>1 394</b> | <b>1 193</b> |
| Fastighetskostnader                | -195         | -170         |
| <b>Driftnetto</b>                  | <b>1 199</b> | <b>1 023</b> |
| Central administration             | -57          | -47          |
| Joint ventures och intresseföretag | 236          | 198          |
| Finansnetto                        | -371         | -362         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>        | <b>1 008</b> | <b>812</b>   |
| Skatt                              | -222         | -179         |
| <b>Resultat efter skatt</b>        | <b>786</b>   | <b>633</b>   |
| – varav preferensaktieägarna       | 117          | 111          |
| – varav stamaktieägarna            | 670          | 522          |

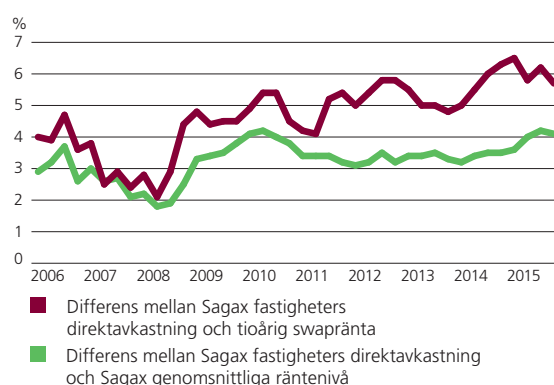
## Aktuell intjäningsförmåga före skatt



## Direktavkastning och låneränta



## Differens mellan direktavkastning och låneränta



Under fjärde kvartalet 2015 avtalade Sagax om förvärv av 15 fastigheter i Finland för 435 miljoner kronor varav 14 fastigheter tillträdades under kvartalet. Den 15:e fastigheten består av en försäljningsanläggning i Vanda under uppförande som tillträds under andra kvartalet 2016. Fastigheterna omfattar 41 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 190 000 kvadratmeter mark. Fastigheterna förvärfvas från Onninenkoncernen, ett familjeägt företag som grundades 1913. Bolaget omsatte 1,5 miljard euro 2014 och hade 3 000 anställda. Fastigheterna, som används för grossistförsäljning av tekniska produkter inom el, VA och VVS under varumärket "Onninen Express", kommer att hyras av Onninen i 8 till 15 år. Den genomsnittliga löptiden för hyresavtalen uppgår till 12 år.



# Fastighetsbestånd

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 225 (184) fastigheter med en uthyrningsbar area om 1 860 000 (1 634 000) kvadratmeter. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,4 (8,2) år. Tyngdpunkten i beståndet finns i Stockholmsregionen dit 43 % (42 %) av marknadsvärdet och 39 % (40 %) av hyresvärdet är koncentrerat. Det sammanlagda hyresvärdet och kontrakterad årshyra uppgick till 1 453 (1 267) miljoner kronor respektive

1 394 (1 193) miljoner kronor vid årets utgång. Detta motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 96 % (94 %).

## INVESTERINGAR

Sagax har under året investerat 2 401 (1 962) miljoner kronor varav 2 199 (1 722) miljoner kronor avsåg fastighetsförvärv. 689 miljoner kronor av investeringarna avsåg Stockholm och 754 miljoner kronor avsåg Helsingfors, innebärandes att sam-

## Fastighetsförvärv januari-december 2015

| Fastighet               | Kommun      | Segment        | Uthyrningsbar area, kvm |
|-------------------------|-------------|----------------|-------------------------|
| Hangaren 3              | Stockholm   | Stockholm      | 3 600                   |
| Olarinluoma 8           | Esbo        | Helsingfors    | 4 900                   |
| Vantaanlaaksontie 6     | Vanda       | Helsingfors    | 8 600                   |
| Vantaanlaaksontie 6     | Vanda       | Helsingfors    | 5 200                   |
| Puusepätkatu 2          | Helsingfors | Helsingfors    | 7 900                   |
| Lyhtytie 7              | Helsingfors | Helsingfors    | 900                     |
| Porttisuontie 9         | Helsingfors | Helsingfors    | 4 500                   |
| 25 rue Henri Farman     | Tremblay    | Övrigt         | 1 800                   |
| <b>Kvartal 1</b>        |             |                | <b>37 400</b>           |
| Elektrikern 2           | Sollentuna  | Stockholm      | 2 500                   |
| Hällsättra 2            | Stockholm   | Stockholm      | 10 800                  |
| Telegrafan 1            | Huddinge    | Stockholm      | 1 500                   |
| Mörtö 9                 | Stockholm   | Stockholm      | 3 300                   |
| Säteritaket 1           | Stockholm   | Stockholm      | 2 500                   |
| Runö 7:73 och Runö 7:74 | Österåker   | Stockholm      | 2 500                   |
| Hakamäenkuja 4-6        | Vanda       | Helsingfors    | 2 600                   |
| Trukkikuja 1            | Vanda       | Helsingfors    | 2 600                   |
| <b>Kvartal 2</b>        |             |                | <b>28 300</b>           |
| Veddesta 2:20           | Järfälla    | Stockholm      | 13 000                  |
| Kaapelitie 4            | Uleåborg    | Övriga Finland | 67 600                  |
| 16 Rue de la Patelle    | Herblay     | Övrigt         | 7 400                   |
| <b>Kvartal 3</b>        |             |                | <b>88 000</b>           |
| Skarpnäs 12:9           | Nacka       | Stockholm      | 2 500                   |
| Veddesta 1:27           | Järfälla    | Stockholm      | 2 700                   |
| Akkumulatort 1          | Huddinge    | Stockholm      | 9 300                   |
| Ansatie 3               | Vanda       | Helsingfors    | 11 800                  |
| Kärkikuja 2             | Vanda       | Helsingfors    | 4 700                   |
| Luomannotko 5           | Esbo        | Helsingfors    | 1 700                   |
| Nimismiehenpelto 4A     | Esbo        | Helsingfors    | 1 100                   |
| Nimismiehenpelto 4B     | Esbo        | Helsingfors    | 2 900                   |
| Nimismiehenpelto 6      | Esbo        | Helsingfors    | 8 800                   |
| Kungsängen 32:6         | Uppsala     | Övriga Sverige | 700                     |
| Ansiokatu 8             | Lahtis      | Övriga Finland | 2 400                   |
| Hakakalliontie 7        | Hyvinge     | Övriga Finland | 1 700                   |
| Joentaustankatu 3       | Tammerfors  | Övriga Finland | 7 400                   |
| Jääsalontie 17          | Uleåborg    | Övriga Finland | 4 500                   |
| Kiskotie 2              | Ylivieska   | Övriga Finland | 1 000                   |
| Larin Kyöstinkatu 28    | Hyvinge     | Övriga Finland | 2 700                   |
| Mestarinkatu 5          | Kuopio      | Övriga Finland | 2 600                   |
| Raja-Hiltantie 8        | Björneborg  | Övriga Finland | 1 700                   |
| Ratakatu 26             | Lojo        | Övriga Finland | 1 600                   |
| Teollisuustie 28        | Rovaniemi   | Övriga Finland | 1 300                   |
| Yrittäjätie 2           | Seinäjoki   | Övriga Finland | 3 000                   |
| Äyhönjärventie 5        | Raumo       | Övriga Finland | 1 200                   |
| Koikkurintie 2          | Forssa      | Övriga Finland | 1 600                   |
| <b>Kvartal 4</b>        |             |                | <b>78 900</b>           |
| <b>Totalt</b>           |             |                | <b>232 600</b>          |



manlagt 60 % av investeringarna under året skedde på Sagax två viktigaste marknader. Sagax har under året förvärvat 43 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 232 600 kvadratmeter, se sammanställning till vänster.

Sammanlagt 202 (240) miljoner kronor avsåg investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. 24 miljoner kronor av investeringarna under året skedde mot hyrestillägg, 19 miljoner kronor investerades i samband med nyuthyrningar, 115 miljoner kronor investerades avseende nyproduktion och 42 miljoner kronor avsåg underhåll av fastigheterna. Nybyggnation på Bulten 1 respektive Bulten 5 i Danderyd färdigställdes under det första respektive fjärde kvartalet 2015. Nybyggnation pågår på fastigheten Induktorn 35 i Stockholm.

## FÖRSÄLJNINGAR

Under året har två fastigheter avyttrats för totalt 37 miljoner kronor.

Under året har även avtalats om försäljning av cirka 22 000 kvadratmeter mark i Lund. Frånträde har skett under det första kvartalet 2016.

Avtal träffades 2015 om försäljning av en fastighet i Stockholm och tre fastigheter i marknadsområde övriga Sverige med frånträde under 2016. Fastigheterna omfattar totalt 5 400 kvadratmeter uthyrningsbar area.

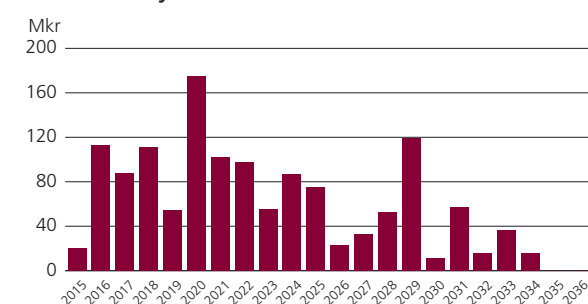
## Fastighetsförsäljningar januari-december 2015

| Fastighet              | Kommun        | Segment        | Uthyrningsbar area, kvm |
|------------------------|---------------|----------------|-------------------------|
| Bränninge 2:136, m fl  | Habo          | Övriga Sverige | -17 100                 |
| <b>Kvartal 3</b>       |               |                | <b>-17 100</b>          |
| 108756, 9M Ølseagle By | Köge, Danmark | Övrigt         | -3 600                  |
| <b>Kvartal 4</b>       |               |                | <b>-3 600</b>           |
| <b>Totalt</b>          |               |                | <b>-20 700</b>          |

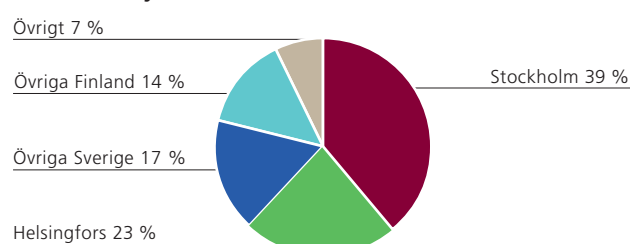
## Fastighetsbeståndet i sammandrag 1 januari 2016

| Segment        | Antal fastigheter | Uthyrningsbar area, kvm | Vakant area, kvm | Marknadsvärde |              | Hyresvärde, Mkr | Andel av hyresvärde | Ekonomisk uthyrningsgrad | Hyresintäkt  |              |
|----------------|-------------------|-------------------------|------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------|--------------------------|--------------|--------------|
|                |                   |                         |                  | Mkr           | Kr/kvm       |                 |                     |                          | Mkr          | Andel        |
| Stockholm      | 73                | 592 000                 | 30 000           | 6 906         | 11 700       | 561             | 39 %                | 94 %                     | 529          | 38 %         |
| Helsingfors    | 52                | 361 000                 | 13 000           | 3 206         | 8 900        | 337             | 23 %                | 96 %                     | 324          | 23 %         |
| Övriga Sverige | 57                | 478 000                 | 19 000           | 2 854         | 6 000        | 242             | 17 %                | 97 %                     | 235          | 17 %         |
| Övriga Finland | 33                | 336 000                 | –                | 2 266         | 6 700        | 209             | 14 %                | 100 %                    | 209          | 15 %         |
| Övrigt         | 10                | 93 000                  | –                | 958           | 10 300       | 104             | 7 %                 | 94 %                     | 97           | 7 %          |
| <b>Totalt</b>  | <b>225</b>        | <b>1 860 000</b>        | <b>62 000</b>    | <b>16 189</b> | <b>8 700</b> | <b>1 453</b>    | <b>100 %</b>        | <b>96 %</b>              | <b>1 394</b> | <b>100 %</b> |

## Förfalloår årshyra



## Koncernens hyresvärde



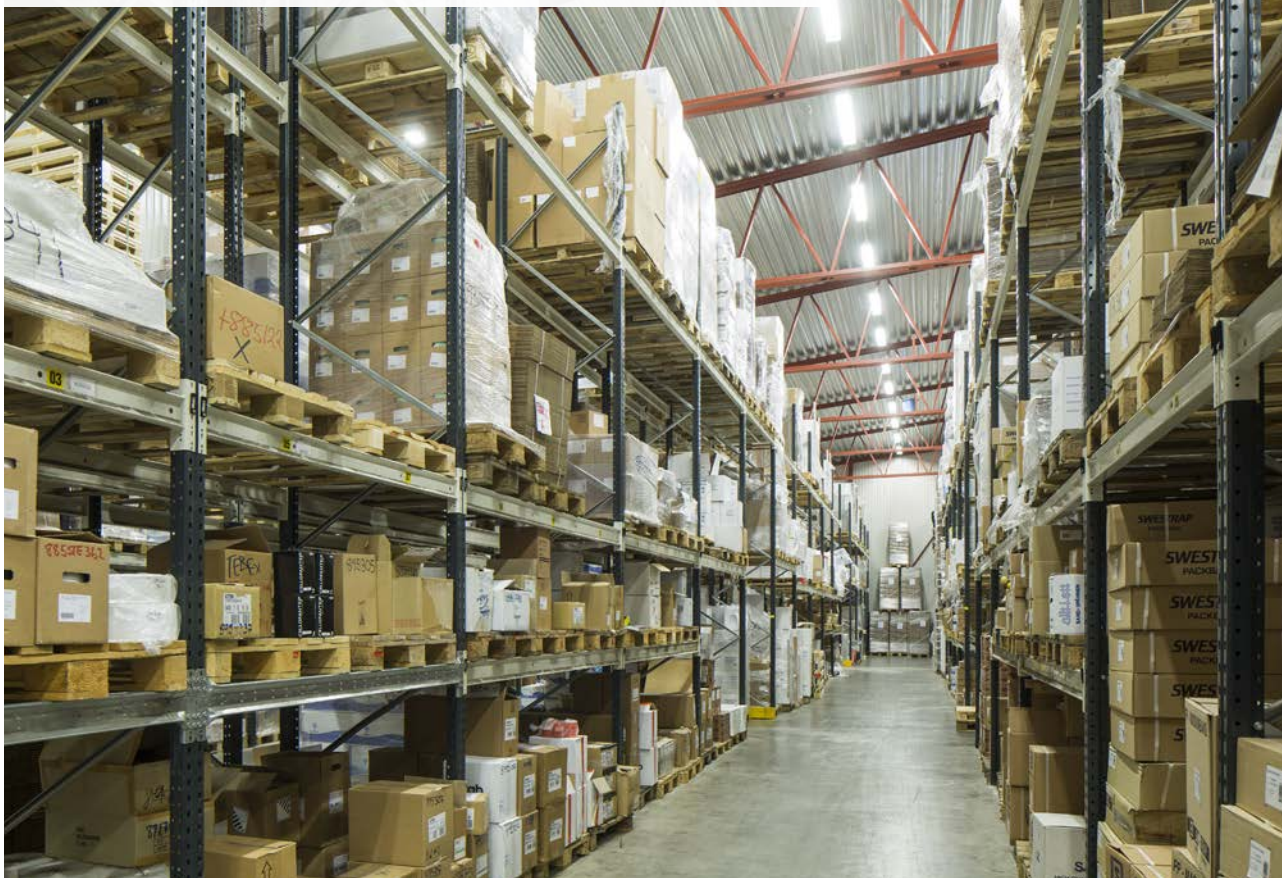
## Fastighetsinvesteringar januari-december 2015

| Belopp i miljoner kronor | Fastighetsförvärv | Befintligt bestånd | Totalt       |
|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| Stockholm                | 533               | 156                | 689          |
| Helsingfors              | 721               | 33                 | 754          |
| Övriga Sverige           | 10                | 13                 | 23           |
| Övriga Finland           | 875               | –                  | 875          |
| Övrigt                   | 60                | –                  | 60           |
| <b>Totalt</b>            | <b>2 199</b>      | <b>202</b>         | <b>2 401</b> |

## Löptider för hyresavtal

| Förfalloår    | Antal avtal | Area, kvm        | Kontrakterad årshyra |              |
|---------------|-------------|------------------|----------------------|--------------|
|               |             |                  | Mkr                  | Andel        |
| 2016          | 193         | 100 000          | 88                   | 6 %          |
| 2017          | 135         | 91 000           | 94                   | 7 %          |
| 2018          | 103         | 171 000          | 149                  | 11 %         |
| 2019          | 66          | 71 000           | 67                   | 5 %          |
| 2020          | 45          | 262 000          | 191                  | 14 %         |
| >2020         | 156         | 1 103 000        | 805                  | 58 %         |
| <b>Totalt</b> | <b>698</b>  | <b>1 798 000</b> | <b>1 394</b>         | <b>100 %</b> |

Skarpnäs 12:9 i Nacka omfattar 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar area och förvärvades under fjärde kvartalet 2015. Fastigheten är uthyrd till emballagegrossisten ÅG Emballage AB.



Sagax har under 2016 avtalat om förvärv av en industrifastighet i Blanc Mesnil, 16 kilometer från centrala Paris och 12 kilometer från flygplatsen Charles de Gaulle. Fastigheten omfattar 13 500 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 38 enheter i storlekarna 200 till 600 kvadratmeter. Fastigheten omfattar även 25 000 kvadratmeter friköpt mark. Fastigheten förvärfvas från kommunen Blanc Mesnil och tillträds under februari 2016.



# Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Sagax upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. Sagax har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Det sammanlagda marknadsvärdet på Sagax 225 (184) fastigheter uppgick den 31 december 2015 till 16 189 (13 428) miljoner kronor. Försvagningen av euron mot den svenska kronan under året medförde att fastighetsvärdena utomlands förändrades i värde med -248 (299) miljoner kronor.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 677 (436) miljoner kronor, varav 41 (-) miljoner kronor till följd av ändrad bedömning av hur den förvärvade uppskjutna skatt som påverkat köpeskillingen beaktas vid beräkningen av fastigheternas verkliga värde i balansräkningen. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett stort antal parametrar och faktorer. Tidigare har den prispåverkande uppskjutna skatten som belöper på fastigheter förvärvade via bolag beaktats och därmed reducerat fastighetens verkliga värde i balansräkningen. En översyn har gjorts under 2015 avseende den tillämpade värderingsmetodiken, som resulterat i att denna förvärvade uppskjutna skatt inte längre beaktas. Den ändrade bedömningen innebär att Sagax hantering överensstämmer med flertalet övriga noterade fastighetsbolags hantering. Orealiserad värdeförändring exklusive den tidigare år förvärvade uppskjutna skatten uppgick till 636 miljoner kronor. Se även tabell "Orealiserade värdeförändringar" på sidan 7. Redovisat fastighetsvärde uppgick därför till 16 189 (13 387) miljoner kronor.

## VÄRDERINGSMETOD OCH GENOMFÖRANDE

Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har

per 31 december 2015 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut.

Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler 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. Samtliga fastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

## ANALYSER OCH GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

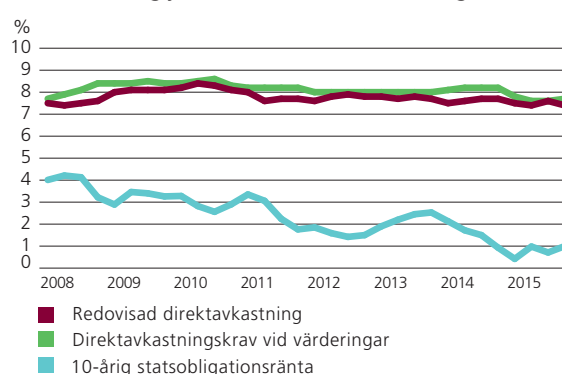
Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöde (6,3–12,2 %), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärdet (7,2–16,0 %) och direktavkastningskrav för restvärdesbedömning (5,6–15,0 %) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet respektive restvärdet motsvarade 8,5 % (8,9 %) respektive 9,2 % (9,8 %) för fastighetsportföljen. Den vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,7 % per 31 december 2015, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 7,9 % den 31 december 2014. Sagax redovisade direktavkastning för året uppgick som jämförelse till 7,4 % (7,6 %). Nedan jämförs vägt direktavkastningskrav med redovisad direktavkastning över tid.

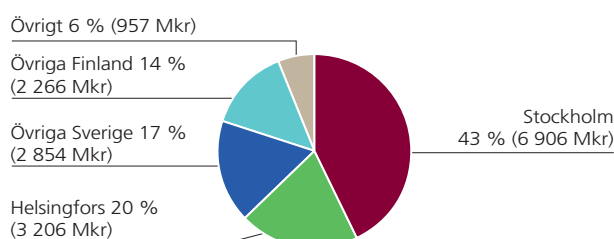
## Förändring av fastigheternas redovisade värde

|                                                         | Mkr           | Antal      |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Fastighetsbestånd 31 december 2014                      | 13 428        | 184        |
| Förvärv av fastigheter                                  | 2 199         | 43         |
| Investeringar i befintligt bestånd                      | 202           |            |
| Försäljning av fastigheter                              | -37           | -2         |
| Omräkningsdifferens avseende utländska fastighetsvärden | -239          |            |
| Orealiserad värdeförändring                             | 636           |            |
| <b>Fastighetsbestånd 31 december 2015</b>               | <b>16 189</b> | <b>225</b> |

## Direktavkastning jämfört med direktavkastningskrav



## Fastigheternas marknadsvärde



# Joint ventures och intresseföretag

Sagax joint ventures och intresseföretag bidrog med sammanlagt 233 (178) miljoner kronor till förvaltningsresultatet under året. Sagax andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick till 269 (246) miljoner kronor och andelen av värdeförändringar på räntederivat uppgick till 52 (–226) miljoner kronor under året. Sagax redovisade värde på kapitalandelar i joint ventures uppgick till 1 259 (796) miljoner kronor per 31 december 2015.

Sagax äger 50 % av Söderport Holding AB, resterande andel ägs av Hemfosa Fastigheter AB. Sagax äger även, via Hemsö Intressenter AB, indirekt 15 % av Hemsö Fastighets AB, resterande andel ägs av Tredje AP-fonden. Sagax äger även andelar i mindre intresseföretag.

## SÖDERPORT HOLDING AB

På uppdrag av Söderport ombesörjer Sagax fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Söderportkoncernen. Fastighetsförvaltningen i Göteborg ombesörjes av Hemfosa.

45 % av Söderports uthyrningsbara fastighetsarea om 697 000 kvadratmeter area var belägen i Stockholm den 31 december 2015. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 44 (38) miljoner kronor vid årets slut, motsvarande en vakansgrad om 7 % (7 %). Av den ekonomiska vakansen utgjordes 9

(12) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 20 % (31 %) av den ekonomiska vakansen, motsvarande 1,5 procentenheter av vakansgraden. 40 % av den vakanta arean var belägen i Stockholm vid årets slut.

## HEMSÖ INTRESSENTER AB

Hemsö Fastighets AB bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade 317 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 26,5 miljarder kronor den 31 december 2015. Fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade för 48 % av fastigheternas marknadsvärde. Utlandsportföljen uppgick till 13 % av fastigheternas marknadsvärde.

Av Hemsös fastigheter är 144 äldreboenden, 88 skolor, 76 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsande. Av Hemsös hyresvärde kommer 59 % från kommun, lands- eller stat. Drygt 1 700 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,6 år bidrar i kombination med finansiellt stabila hyresgäster och låg vakansgrad till stabila hyresintäkter. Mer information om Hemsö Fastighets AB finns tillgänglig på bolagets hemsida, hemso.se.

## Sagax joint ventures

|                                          | Söderport      |                | Hemsö          |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                          | 2015<br>31 dec | 2014<br>31 dec | 2015<br>31 dec | 2014<br>31 dec |
| Sagax ägarandel, %                       | 50             | 50             | 15             | 15             |
| Hyresintäkter, Mkr                       | 542            | 450            | 1 988          | 2 054          |
| Förvaltningsresultat, Mkr                | 261            | 196            | 959            | 833            |
| Årets resultat, Mkr                      | 537            | 425            | 1 357          | –360           |
| Sagax andel av förvaltningsresultat, Mkr | 131            | 98             | 98             | 80             |
| Antal fastigheter                        | 61             | 45             | 317            | 313            |
| Hyresvärde, Mkr                          | 585            | 541            | 2 098          | 2 003          |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr        | 5 631          | 5 028          | 26 502         | 24 668         |
| Uthyrningsbar area, kvm                  | 697 000        | 614 000        | 1 499 000      | 1 524 000      |
| Hyresduration, år                        | 6,2            | 5,0            | 7,6            | 7,2            |
| Ekonomisk vakansgrad, %                  | 7              | 7              | 4              | 3              |
| Räntebärande skulder, Mkr                | 3 271          | 3 201          | 17 454         | 16 507         |
| Kapitalbindning, år                      | 4,1            | 5,1            | 2,8            | 3,0            |
| Räntebindning, år                        | 3,2            | 4,1            | 3,6            | 3,5            |
| Marknadsvärde för räntederivat, Mkr      | –412           | –465           | –670           | –826           |



# Finansiering

## EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2015 till 5 981 (4 544) miljoner kronor. Under året har nyemission av 2 750 000 preferensaktier tillfört 99 miljoner kronor till det egna kapitalet. Totalt 246 (194) miljoner kronor har delats ut till aktieägarna under året.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Sagax räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 10 568 (8 525) miljoner kronor. Av de räntebärande skulderna var motsvarande 4 019 (3 366) miljoner kronor upptagna i euro.

Sagax etablerade i oktober 2015 ett program för emission av företagscertifikat. Programmet ger Sagax möjlighet att emittera i svenska kronor och euro. Rambeloppet uppgår till 1 500 miljoner kronor och löptiden är högst ett år. Vid årsskiftet var certifikat om 399 miljoner kronor utestående med en genomsnittlig återstående löptid om 0,4 år. Sagax har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Sagax har under året tagit upp 3 133 miljoner kronor i nya lån samtidigt som 957 miljoner kronor amorterats. Under andra kvartalet förlängdes härutöver bolagets största kreditavtal om 3,6 miljarder kronor till april 2022. De räntebärande skulderna har förändrats med -133 (227) miljoner kronor till följd av valutakursförändringar under året.

Sagax räntebärande nettoskuld uppgick till 10 309 (8 450) miljoner kronor motsvarande 64 % (64 %) av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande bruttoskuld till banker motsvarade 49 % (50 %) av fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2015. Återstående bruttoskuld motsvarade 16 % (14 %) av fastigheternas marknadsvärde och bestod av börsnoterade obligationslån om 2 272 (1 821) miljoner kronor samt företagscertifikat om 399 (-) miljoner kronor.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 69 (53) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 10 499 (8 472) miljoner kronor.

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,0 (3,0) år respektive 4,2 (3,2) år vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan för bolagets räntebärande skulder uppgick till 3,3 % (4,1 %) inklusive effekter av derivatinstrument vid årets utgång. Den genomsnittliga räntan har sänkts under året till följd av förtida refinansieringar samt nyupplåning till lägre räntenivåer.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntetak och ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 6 124 (5 228) miljoner kronor varav ränteswappar om 4 426 (4 403) miljoner kronor med en genomsnittlig räntenivå om 2,7 % (3,1 %), se tabell nedan. Bolagets förvaltningsresultat påverkas inom överskådlig framtid därmed endast i begränsad omfattning av framtida förändringar i det allmänna ränteläget, se Känslighetsanalys på sidan 26.

Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde förändrades med 85 (235) miljoner kronor. Det sammanlagda marknadsvärdet för Sagax räntederivat uppgick till -466 (-551) miljoner kronor på balansdagen. Reserven om 466 miljoner kronor kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum oavsett ränteläge. Enbart tidsfaktorn, allt annat lika, medför att reserveringar för räntederivatens undervärden i Sagax upplöses med totalt 117 miljoner kronor under det närmaste året. Över en femårsperiod skulle totalt 439 miljoner kronor intäktsföras i koncernredovisningen endast till följd av förfluten tid och med antagande om oförändrade marknadsräntor.

## RÖRELSEKAPITAL OCH LIKVIDITET

Sagax rörelsekapital, exklusive kortfristiga räntebärande skulder, uppgick den 31 december 2015 till -37 (-183) miljoner kronor. Sagax tillgängliga likviditet uppgick samtidigt till 912 (530) miljoner kronor varav 251 (67) miljoner kronor i form av bankinlåning och 661 (463) miljoner kronor i form av uthyrt länelöften. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av länelöften.

### Ränte- och kapitalbindning 31 december 2015

| Förfalloår       | Räntebindning |       |       | Kapitalbindning |       | Ränteswappar |       |
|------------------|---------------|-------|-------|-----------------|-------|--------------|-------|
|                  | Mkr           | Ränta | Andel | Mkr             | Andel | Mkr          | Ränta |
| 2016             | 4 095         | 2,3 % | 39 %  | 141             | 1 %   | 3            | 3,2 % |
| 2017             | 352           | 5,8 % | 3 %   | 1 646           | 16 %  | -            | -     |
| 2018             | 1 642         | 3,2 % | 16 %  | 1 280           | 12 %  | 789          | 2,5 % |
| 2019             | 698           | 2,5 % | 7 %   | 2 263           | 21 %  | 474          | 1,0 % |
| 2020             | 700           | 4,3 % | 7 %   | 1 268           | 12 %  | 598          | 3,7 % |
| >2020            | 3 082         | 4,5 % | 29 %  | 3 970           | 38 %  | 2 562        | 2,9 % |
| Summa/genomsnitt | 10 568        | 3,3 % | 100 % | 10 568          | 100 % | 4 426        | 2,7 % |

### Derivatavtal 31 december 2015

| Belopp i miljoner kronor | Nominella belopp | Återstående löptid, år | Marknadsvärde 31 dec 2015 | Marknadsvärde 31 dec 2014 | Årets förändring |
|--------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Nominella ränteswappar   | 4 426            | 5,5                    | -469                      | -551                      | 82               |
| Räntetak                 | 1 698            | 3,5                    | 3                         | -                         | 3                |
| Summa                    | 6 124            | 5,0                    | -466                      | -551                      | 85               |

# Rapport över totalresultat

| Belopp i miljoner kronor                                                             | 2015<br>jan-dec | 2014<br>jan-dec | 2015<br>okt-dec | 2014<br>okt-dec |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                                                        | 1 291           | 1 093           | 344             | 287             |
| Övriga intäkter                                                                      | 2               | 2               | –               | 1               |
| Driftkostnader                                                                       | –83             | –72             | –22             | –21             |
| Underhållskostnader                                                                  | –25             | –22             | –9              | –6              |
| Tomträttsavgäld                                                                      | –17             | –14             | –4              | –4              |
| Fastighetsskatt                                                                      | –40             | –30             | –11             | –8              |
| Fastighetsadministration                                                             | –23             | –22             | –7              | –6              |
| <b>Driftnetto</b>                                                                    | <b>1 104</b>    | <b>935</b>      | <b>292</b>      | <b>243</b>      |
| Central administration                                                               | –57             | –47             | –16             | –12             |
| Resultat från joint ventures och intresseföretag                                     | 439             | 145             | 185             | –26             |
| – varav förvaltningsresultat                                                         | 233             | 178             | 58              | 47              |
| – varav värdeförändringar                                                            | 320             | 20              | 179             | –87             |
| – varav skatt                                                                        | –115            | –53             | –52             | 14              |
| Finansiella intäkter                                                                 | 4               | 4               | –               | 2               |
| Finansiella kostnader                                                                | –390            | –366            | –94             | –94             |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar i<br/>joint ventures och intresseföretag</b> | <b>1 100</b>    | <b>671</b>      | <b>367</b>      | <b>113</b>      |
| – varav Förvaltningsresultat                                                         | <b>895</b>      | <b>703</b>      | <b>241</b>      | <b>185</b>      |
| <i>Värdeförändringar:</i>                                                            |                 |                 |                 |                 |
| Fastigheter, realiserade                                                             | 1               | 5               | –               | –               |
| Fastigheter, orealiserade                                                            | 677             | 436             | 336             | 409             |
| Finansiella instrument, realiserade                                                  | –13             | 1               | –               | 1               |
| Finansiella instrument, orealiserade                                                 | 67              | –260            | 65              | –59             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                           | <b>1 832</b>    | <b>853</b>      | <b>768</b>      | <b>464</b>      |
| Uppskjuten skatt                                                                     | –139            | –89             | 35              | –65             |
| Aktuell skatt                                                                        | –12             | –11             | 1               | –               |
| <b>Årets resultat</b>                                                                | <b>1 681</b>    | <b>753</b>      | <b>805</b>      | <b>399</b>      |
| <i>Övrigt totalresultat</i>                                                          |                 |                 |                 |                 |
| – poster som kan komma att återföras till resultatet:                                |                 |                 |                 |                 |
| Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet                                          | –92             | 122             | –73             | 64              |
| Andel övrigt totalresultat för joint ventures                                        | –8              | 8               | –9              | 4               |
| Omräkningsdifferenser avseende säkringsredovisning från<br>utlandsverksamhet         | 10              | –40             | 4               | –20             |
| Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet                          | 8               | –6              | 8               | –6              |
| <b>Totalresultat för året</b>                                                        | <b>1 599</b>    | <b>837</b>      | <b>735</b>      | <b>441</b>      |
| Resultat per stamaktie, kr                                                           | 9,88            | 4,06            | 4,90            | 2,35            |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kr                                          | 9,85            | 4,05            | 4,89            | 2,34            |
| Genomsnittligt antal stamaktier, miljoner                                            | 158,3           | 158,3           | 158,3           | 158,3           |
| Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, miljoner                           | 158,8           | 158,6           | 158,7           | 158,7           |

# Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor                     | 2015<br>31 dec | 2014<br>31 dec |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter                      | 16 068         | 13 387         |
| Förvaltningsfastigheter till försäljning     | 121            | –              |
| Andelar i joint ventures och intresseföretag | 1 259          | 796            |
| Uppskjuten skattefordran                     | –              | 1              |
| Finansiella instrument                       | 4              | –              |
| Övriga anläggningstillgångar                 | 28             | 9              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>17 480</b>  | <b>14 193</b>  |
| Kassa och bank                               | 251            | 67             |
| Övriga omsättningstillgångar                 | 112            | 121            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>363</b>     | <b>188</b>     |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>17 843</b>  | <b>14 381</b>  |
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>5 981</b>   | <b>4 544</b>   |
| Långfristiga räntebärande skulder            | 9 959          | 8 332          |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 479            | 434            |
| Finansiella instrument                       | 470            | 551            |
| Övriga långfristiga skulder                  | 13             | 9              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>10 921</b>  | <b>9 326</b>   |
| Kortfristiga räntebärande skulder            | 540            | 140            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 401            | 371            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>940</b>     | <b>511</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>17 843</b>  | <b>14 381</b>  |

# Rapport över kassaflöden

| Belopp i miljoner kronor                                                          | 2015<br>jan-dec | 2014<br>jan-dec | 2015<br>okt-dec | 2014<br>okt-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Resultat före skatt</b>                                                        | <b>1 831</b>    | <b>853</b>      | <b>706</b>      | <b>450</b>      |
| Värdeförändringar på finansiella instrument                                       | -54             | 259             | -66             | 58              |
| Värdeförändringar på fastigheter                                                  | -677            | -441            | -335            | -409            |
| Resultat från ägande av joint ventures                                            | -438            | -145            | -122            | 40              |
| Utdelning från joint ventures                                                     | 63              | 75              | 52              | 25              |
| Upplösning av periodiserade upplåningskostnader                                   | 35              | 14              | 3               | 2               |
| Betald skatt                                                                      | -10             | -4              | -5              | -               |
| Övriga poster ej ingående i kassaflödet                                           | -1              | -11             | 1               | -4              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>750</b>      | <b>600</b>      | <b>235</b>      | <b>161</b>      |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar                             | -15             | -1              | 4               | -2              |
| Kassaflöde från förändring av kortfristiga skulder                                | 28              | 26              | 11              | 5               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>763</b>      | <b>625</b>      | <b>250</b>      | <b>164</b>      |
| Förvärv av fastigheter                                                            | -2 199          | -1 713          | -707            | -486            |
| Försäljning av fastigheter                                                        | 37              | 100             | 16              | 1               |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                            | -202            | -240            | -61             | -68             |
| Förvärv av aktier                                                                 | -114            | -21             | -79             | -21             |
| Kapitaltillskott till joint ventures                                              | -45             | -49             | -               | -               |
| Utlåning till joint ventures                                                      | -               | -425            | -               | -               |
| Återbetalning från joint ventures                                                 | -               | 425             | -               | -               |
| Minskning av övriga anläggningstillgångar                                         | -               | -               | 3               | 1               |
| Ökning av övriga anläggningstillgångar                                            | -1              | -1              | -               | -               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-2 524</b>   | <b>-1 924</b>   | <b>-828</b>     | <b>-573</b>     |
| Emission av aktier                                                                | 99              | 186             | -               | 86              |
| Utbetald utdelning till aktieägare                                                | -242            | -192            | -29             | -27             |
| Incitamentsprogram                                                                | -15             | -8              | -               | -               |
| Upptagna lån                                                                      | 3 085           | 2 397           | 680             | 336             |
| Amorterade lån                                                                    | -957            | -1 132          | -38             | -18             |
| Lösen av finansiellt derivat                                                      | -30             | -22             | -               | -22             |
| Minskning av övriga långfristiga skulder                                          | -               | -               | -1              | -               |
| Ökning av övriga långfristiga skulder                                             | 5               | 6               | -               | 11              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>1 945</b>    | <b>1 236</b>    | <b>612</b>      | <b>366</b>      |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>184</b>      | <b>-63</b>      | <b>35</b>       | <b>-43</b>      |
| Kursdifferens i likvida medel                                                     | -               | 2               | -               | 1               |
| Förändring av likvida medel                                                       | 184             | -61             | 41              | -41             |
| Likvida medel vid periodens ingång                                                | 67              | 128             | 210             | 108             |
| Likvida medel vid periodens utgång                                                | 251             | 67              | 251             | 67              |

# Rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i miljoner kronor                          | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver omräknings-differenser | Intjänade vinstmedel inkl. årets resultat | Totalt eget kapital |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| <b>Eget kapital 31 december 2013</b>              | <b>366</b>   | <b>1 429</b>               | <b>–</b>                        | <b>1 928</b>                              | <b>3 723</b>        |
| Nyemission av preferensaktier                     | 10           | 177                        | –                               | –                                         | 187                 |
| Transaktionskostnader                             | –            | –1                         | –                               | –                                         | –1                  |
| Aktieutdelning                                    | –            | –                          | –                               | –194                                      | –194                |
| Incitamentsprogram                                | –            | –                          | –                               | –1                                        | –1                  |
| Inlösen incitamentsprogram                        | –            | –                          | –                               | –7                                        | –7                  |
| Totalresultat januari-december 2014               | –            | –                          | 84                              | 753                                       | 837                 |
| <b>Eget kapital 31 december 2014</b>              | <b>376</b>   | <b>1 605</b>               | <b>84</b>                       | <b>2 479</b>                              | <b>4 544</b>        |
| Nyemission av preferensaktier                     | 5            | 94                         | –                               | –                                         | 99                  |
| Transaktionskostnader                             | –            | –1                         | –                               | –                                         | –1                  |
| Aktieutdelning                                    | –            | –                          | –                               | –246                                      | –246                |
| Inlösen incitamentsprogram                        | –            | –                          | –                               | –14                                       | –14                 |
| Incitamentsprogram                                | –            | –                          | –                               | –1                                        | –1                  |
| Totalresultat januari-december 2015               | –            | –                          | –82                             | 1 681                                     | 1 599               |
| <b>Eget kapital 31 december 2015<sup>1)</sup></b> | <b>381</b>   | <b>1 698</b>               | <b>2</b>                        | <b>3 899</b>                              | <b>5 981</b>        |

1) Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Segmentinformation

| Resultatposter<br>per segment | Värdeförändringar fastigheter |                 |                      |                 |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                               | Hyresintäkter <sup>1)</sup>   |                 | Förvaltningsresultat |                 | Orealiserade    |                 | Realiserade     |                 | Resultat<br>före skatt |                 |
|                               | 2015<br>jan-dec               | 2014<br>jan-dec | 2015<br>jan-dec      | 2014<br>jan-dec | 2015<br>jan-dec | 2014<br>jan-dec | 2015<br>jan-dec | 2014<br>jan-dec | 2015<br>jan-dec        | 2014<br>jan-dec |
| Belopp i miljoner<br>kronor   |                               |                 |                      |                 |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Stockholm                     | 490                           | 435             | 271                  | 157             | 525             | 366             | –               | –               | 796                    | 523             |
| Helsingfors                   | 300                           | 237             | 172                  | 130             | 19              | 37              | –               | –               | 191                    | 167             |
| Övriga Sverige                | 234                           | 205             | 142                  | 122             | 150             | 46              | 1               | 3               | 292                    | 171             |
| Övriga Finland                | 165                           | 129             | 107                  | 80              | –6              | –3              | –               | 2               | 101                    | 79              |
| Övrigt                        | 102                           | 87              | 55                   | 43              | –11             | –11             | –               | –               | 44                     | 33              |
| <b>Delsumma</b>               | <b>1 291</b>                  | <b>1 093</b>    | <b>747</b>           | <b>532</b>      | <b>677</b>      | <b>436</b>      | <b>1</b>        | <b>5</b>        | <b>1 424</b>           | <b>973</b>      |
| Finansiella instrument        | –                             | –               | –                    | –               | –               | –               | –               | –               | 54                     | –259            |
| Joint ventures                | –                             | –               | 233                  | 178             | 269             | 244             | –14             | 2               | 439                    | 145             |
| Övrigt ej fördelat            | –                             | –               | –85                  | –7              | –               | –               | –               | –               | –85                    | –6              |
| <b>Totalt</b>                 | <b>1 291</b>                  | <b>1 093</b>    | <b>895</b>           | <b>703</b>      | <b>946</b>      | <b>680</b>      | <b>–13</b>      | <b>7</b>        | <b>1 832</b>           | <b>853</b>      |

| Tillgångsposter<br>per segment | Marknadsvärde<br>fastigheter |                | Investeringar<br>fastigheter |                 | Förvärv<br>fastigheter |                 | Försäljning<br>fastigheter |                 |
|--------------------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
|                                | 2015<br>31 dec               | 2014<br>31 dec | 2015<br>jan-dec              | 2014<br>jan-dec | 2015<br>jan-dec        | 2014<br>jan-dec | 2015<br>jan-dec            | 2014<br>jan-dec |
| Belopp i miljoner<br>kronor    |                              |                |                              |                 |                        |                 |                            |                 |
| Stockholm                      | 6 906                        | 5 692          | 156                          | 161             | 533                    | 206             | –                          | –10             |
| Helsingfors                    | 3 206                        | 2 554          | 33                           | 18              | 721                    | 770             | –                          | –               |
| Övriga Sverige                 | 2 854                        | 2 744          | 13                           | 60              | 10                     | 327             | –20                        | –28             |
| Övriga Finland                 | 2 266                        | 1 475          | –                            | 1               | 875                    | 277             | –                          | –56             |
| Övrigt                         | 958                          | 964            | –                            | –               | 60                     | 142             | –16                        | –               |
| <b>Delsumma</b>                | <b>16 189</b>                | <b>13 428</b>  | <b>202</b>                   | <b>240</b>      | <b>2 199</b>           | <b>1 722</b>    | <b>–37</b>                 | <b>–94</b>      |
| Övrigt ej fördelat             | –                            | –              | –                            | –               | –                      | –               | –                          | –               |
| <b>Totalt</b>                  | <b>16 189</b>                | <b>13 428</b>  | <b>202</b>                   | <b>240</b>      | <b>2 199</b>           | <b>1 722</b>    | <b>–37</b>                 | <b>–94</b>      |

1) Samtliga hyresintäkter avser externa hyresgäster.



# Nyckeltal

|                                                   | 2015<br>jan-dec     | 2014<br>jan-dec     | 2013<br>jan-dec     | 2012<br>jan-dec | 2011<br>jan-dec | 2010<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                       |                     |                     |                     |                 |                 |                 |
| Direktavkastning, %                               | 7,4                 | 7,6                 | 7,7                 | 7,8             | 7,7             | 8,1             |
| Överskottsgrad, %                                 | 86                  | 86                  | 87                  | 86              | 86              | 89              |
| Areamässig uthyrningsgrad, %                      | 97                  | 95                  | 93                  | 95              | 97              | 97              |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                       | 96                  | 94                  | 92                  | 93              | 93              | 94              |
| Hyresduration, år                                 | 7,4                 | 8,2                 | 8,0                 | 8,4             | 7,9             | 8,6             |
| Uthyrningsbar area, tusental kvadratmeter         | 1 860               | 1 634               | 1 336               | 1 159           | 1 144           | 1 024           |
| Antal fastigheter                                 | 225                 | 184                 | 141                 | 134             | 136             | 129             |
| <b>Finansiella</b>                                |                     |                     |                     |                 |                 |                 |
| Avkastning på totalt kapital, %                   | 7                   | 7                   | 7                   | 7               | 7               | 7               |
| Avkastning på eget kapital, %                     | 32                  | 18                  | 24                  | 15              | 6               | 27              |
| Genomsnittlig ränta, %                            | 3,3                 | 4,1                 | 4,4                 | 4,6             | 4,5             | 4,3             |
| Räntebindning inkl. derivat, år                   | 3,0                 | 3,0                 | 3,7                 | 5,2             | 4,3             | 4,3             |
| Kapitalbindning, år                               | 4,2                 | 3,2                 | 3,5                 | 4,3             | 2,9             | 3,4             |
| Soliditet, %                                      | 34                  | 32                  | 32                  | 28              | 23              | 26              |
| Belåningsgrad, %                                  | 59                  | 59                  | 60                  | 62              | 68              | 67              |
| Nettoskuld/fastigheternas marknadsvärde, %        | 64                  | 62                  | 64                  | 63              | 69              | 70              |
| Räntetäckningsgrad, ggr                           | 2,9                 | 2,6                 | 2,4                 | 2,2             | 2,2             | 2,3             |
| <b>Data per stamaktie<sup>1) 2)</sup></b>         |                     |                     |                     |                 |                 |                 |
| Börskurs vid årets utgång, kr                     | 71,75 <sup>3)</sup> | 44,00 <sup>3)</sup> | 24,20 <sup>3)</sup> | 17,14           | 15,00           | 15,45           |
| EPRA NAV, kr                                      | 35,52               | 27,23               | 19,05               | 14,86           | 12,76           | 10,76           |
| Eget kapital, kr                                  | 26,01               | 17,49               | 13,41               | 8,09            | 6,99            | 7,14            |
| Eget kapital efter utspädning, kr                 | 25,93               | 17,44               | 13,40               | 8,09            | 6,99            | 6,92            |
| Resultat, kr                                      | 9,88                | 4,06                | 4,44                | 1,82            | 0,33            | 3,10            |
| Resultat efter utspädning, kr                     | 9,85                | 4,05                | 4,44                | 1,82            | 0,33            | 2,88            |
| Förvaltningsresultat, kr                          | 4,92                | 3,74                | 2,74                | 2,15            | 2,07            | 1,87            |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr         | 4,90                | 3,73                | 2,73                | 2,15            | 2,06            | 1,80            |
| Kassaflöde, kr                                    | 4,00                | 3,00                | 2,12                | 1,79            | 1,88            | 1,74            |
| Kassaflöde efter utspädning, kr                   | 3,99                | 2,99                | 2,12                | 1,79            | 1,87            | 1,62            |
| Utdelning per aktie, kr (2015 föreslagen)         | 1,15                | 0,80                | 0,55                | 0,43            | 0,36            | 0,27            |
| Antal vid årets utgång, miljoner                  | 158,3               | 158,3               | 158,3               | 147,6           | 147,6           | 141,9           |
| Antal vid årets utgång efter utspädning, miljoner | 158,8               | 158,7               | 158,4               | 147,6           | 147,6           | 146,3           |
| Genomsnittligt antal, miljoner                    | 158,3               | 158,3               | 153,9               | 147,6           | 146,8           | 134,2           |
| Genomsnittligt antal efter utspädning, miljoner   | 158,8               | 158,6               | 154,0               | 147,6           | 147,4           | 144,1           |
| <b>Data per preferensaktie</b>                    |                     |                     |                     |                 |                 |                 |
| Börskurs vid årets utgång, kr                     | 31,30               | 36,00               | 31,50               | 29,60           | 26,50           | 26,30           |
| Eget kapital, kr                                  | 32,00               | 32,00               | 32,00               | 32,00           | 32,00           | 32,00           |
| Resultat, kr                                      | 2,00                | 2,00                | 2,00                | 2,00            | 2,00            | 2,00            |
| Utdelning per aktie, kr (2015 föreslagen)         | 2,00                | 2,00                | 2,00                | 2,00            | 2,00            | 2,00            |
| Antal vid årets utgång, miljoner                  | 58,2                | 55,5                | 50,0                | 50,0            | 37,3            | 37,3            |
| Genomsnittligt antal, miljoner                    | 57,8                | 52,2                | 50,0                | 37,8            | 37,3            | 32,9            |

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11.

Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Exklusive 1 000 000 av AB Sagax återköpta B-aktier.

3) Avser börskursen för B-aktien.

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i miljoner kronor                                | 2015<br>jan-dec | 2014<br>jan-dec |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                         | 47              | 45              |
| Administrationskostnader                                | -62             | -53             |
| <b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b> | <b>-15</b>      | <b>-8</b>       |
| Resultat från andelar i koncernföretag                  | -16             | -1              |
| Resultat från andelar i joint ventures                  | 11              | 12              |
| Finansiella intäkter                                    | 108             | 236             |
| Finansiella kostnader                                   | -116            | -190            |
| <b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b>    | <b>-28</b>      | <b>49</b>       |
| Koncernbidrag                                           | 19              | -38             |
| Skatt                                                   | 2               | -               |
| <b>Årets resultat</b>                                   | <b>-7</b>       | <b>11</b>       |

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i miljoner kronor                 | 2015<br>31 dec | 2014<br>31 dec |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Materiella anläggningstillgångar         | 1              | 1              |
| Fordringar på koncernföretag             | 1 844          | 1 078          |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 2 294          | 1 271          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       | <b>4 139</b>   | <b>2 350</b>   |
| Kassa och bank                           | 67             | 2              |
| Fordringar på koncernföretag             | 1 824          | 1 578          |
| Övriga omsättningstillgångar             | 37             | 20             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       | <b>1 928</b>   | <b>1 601</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                  | <b>6 067</b>   | <b>3 951</b>   |
| <b>Eget kapital</b>                      | <b>1 527</b>   | <b>1 693</b>   |
| Långfristiga räntebärande skulder        | 2 297          | 1 958          |
| Skulder till koncernföretag              | 738            | -              |
| Uppskjuten skatteskuld                   | -              | 2              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>        | <b>3 035</b>   | <b>1 960</b>   |
| Skulder till koncernföretag              | 996            | 190            |
| Övriga kortfristiga skulder              | 509            | 108            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>        | <b>1 505</b>   | <b>298</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>    | <b>6 067</b>   | <b>3 951</b>   |

# Aktien och ägarna

Sagax hade vid årets utgång 7 616 (7 545) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 13 255 (8 965) miljoner kronor. Sagax har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Totalt fanns netto 13 416 822 A-aktier, 144 858 130 B-aktier och

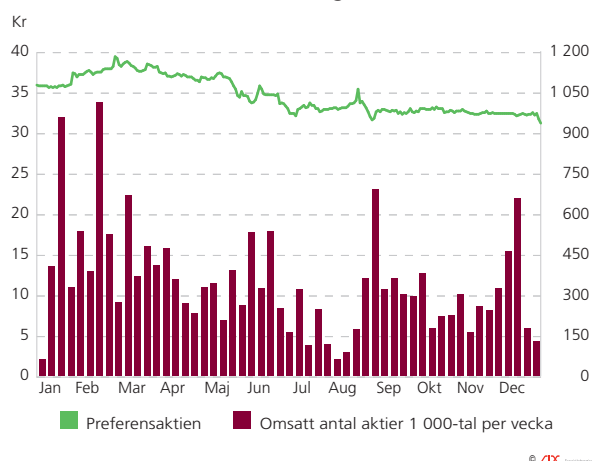
58 250 000 preferensaktier utestående. 1 000 000 tidigare återköpta B-aktier fanns därutöver i eget förvar.

Varje preferensaktie ger företrädesrätt till 2,00 kronor i årlig utdelning. Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktierna.

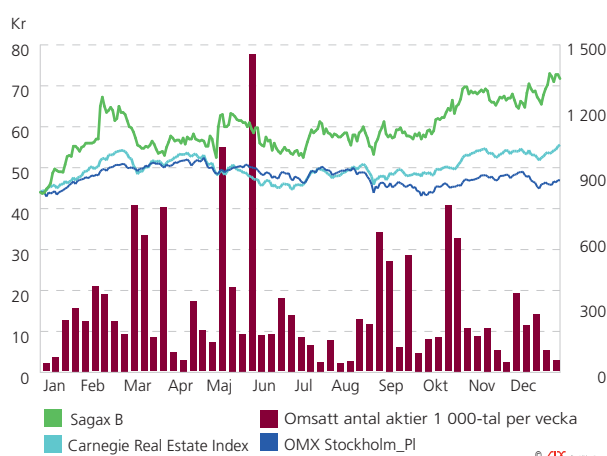
## Handeln med aktierna på Nasdaq Stockholm

|                 | Betalkurs, kr |             | Transaktioner per handelsdag |              | Omsättningshastighet på årsbasis, % |              | Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr |              |
|-----------------|---------------|-------------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|--------------|
|                 | 31 dec 2015   | 31 dec 2014 | okt-dec 2015                 | okt-dec 2014 | okt-dec 2015                        | okt-dec 2014 | okt-dec 2015                                   | okt-dec 2014 |
| A-aktier        | 72,00         | 44,20       | 10                           | 9            | 5                                   | 7            | 0,2                                            | 0,2          |
| B-aktier        | 71,75         | 44,00       | 103                          | 43           | 9                                   | 9            | 3,4                                            | 1,9          |
| Preferensaktier | 31,30         | 36,00       | 55                           | 56           | 26                                  | 44           | 1,9                                            | 3,4          |

### Preferensaktiernas kursutveckling senaste 12 månaderna



### B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna



## Rösträtter och aktiekapitalandelar

| Aktieslag       | Antal       | Rösträtt per aktie | Antal röster | Rösträtsandel | Aktiekapitalandel |
|-----------------|-------------|--------------------|--------------|---------------|-------------------|
| A-aktier        | 13 416 822  | 1,00               | 13 416 822   | 40 %          | 6 %               |
| B-aktier        | 145 858 130 | 0,10               | 14 585 813   | 43 %          | 67 %              |
| Preferensaktier | 58 250 000  | 0,10               | 5 825 000    | 17 %          | 27 %              |
| Summa           | 217 524 952 |                    | 33 827 635   | 100 %         | 100 %             |

## TECKNINGSOPTIONER

Sagax har tre optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar Sagax medarbetare optioner motsvarande 0,9 % av antalet utestående stamaktier. Bolagets verkställande direktör och styrelseledamöter omfattas inte av programmen. Programmen är treåriga och löper under perioderna 2013-2016, 2014-2017 respektive 2015-2018. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier i juni 2016, juni 2017 respektive juni 2018. Teckningskurserna motsvarar stamaktiernas betalkurs vid optionsprogrammets inledande omräknat med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen enligt Carnegies fastighetsindex (CREX) under motsvarande period. Teckningsoptionerna kommer således att bli värdefulla under förutsättning att Sagax har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under respektive treårsperiod.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning på rullande tolv månadersbasis uppgick till 4,90 (3,73) kronor vilket jämfört med aktiekursen för stamaktien vid årets utgång motsvarade en multipel om 14,6 (11,8).

## EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital per stamaktie efter utspädning uppgick till 25,93 (17,44) kronor. EPRA NAV per stamaktie uppgick till 35,52 (27,23) kronor. För definition av nyckeltalen, se sidan 29. Aktiekursen för B-aktien vid årets slut var 277 % (252 %) av det egna kapitalet per stamaktie och 202 % (162 %) av EPRA NAV per stamaktie.

### Nyckeltal per stamaktie<sup>1)</sup>

|                                                            | 2015<br>31 dec | 2014<br>31 dec | 2013<br>31 dec | 2012<br>31 dec | 2011<br>31 dec | 2010<br>31 dec |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| B-aktiens börskurs vid årets utgång, kr                    | 71,75          | 44,00          | 24,20          | 17,14          | 15,00          | 15,45          |
| Förvaltningsresultat efter utspädning, kr <sup>2)</sup>    | 4,90           | 3,73           | 2,73           | 2,15           | 2,06           | 1,74           |
| Kassaflöde efter utspädning, kr <sup>2) 3)</sup>           | 3,99           | 2,99           | 2,12           | 1,79           | 1,87           | 1,62           |
| Eget kapital efter utspädning, kr                          | 25,93          | 17,44          | 13,40          | 8,09           | 6,99           | 6,92           |
| EPRA NAV, kr <sup>4)</sup>                                 | 35,52          | 27,23          | 19,05          | 14,86          | 12,76          | 10,76          |
| B-aktiens börskurs/Förvaltningsresultat, ggr <sup>2)</sup> | 14,6           | 11,8           | 8,9            | 8,0            | 7,3            | 8,9            |
| B-aktiens börskurs/Kassaflöde, ggr <sup>2) 3)</sup>        | 18,0           | 14,7           | 11,4           | 9,6            | 8,0            | 9,5            |
| B-aktiens börskurs/Eget kapital, %                         | 277            | 252            | 181            | 212            | 215            | 224            |
| B-aktiens börskurs/EPRA NAV, %                             | 202            | 162            | 127            | 116            | 118            | 144            |

1) Jämförelsetalen har justerats för fondemission av B-aktier under 2013 genom att antalet aktier multiplicerats med 11.

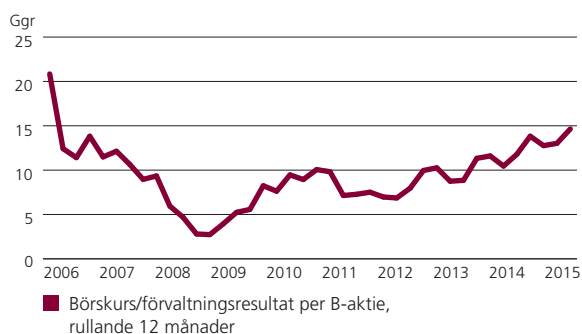
Fondemissionsvillkoren var 10 B-aktier för varje A-aktie.

2) Förvaltningsresultat och kassaflöde avser rullande 12 månader.

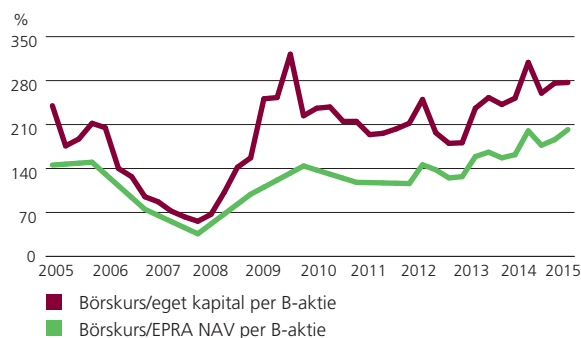
3) Med kassaflöde avses kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

4) För definition, se sidan 29.

### Börskurs/förvaltningsresultat per stamaktie



### Börskurs i relation till eget kapital respektive EPRA NAV



### Aktieägarstruktur 31 december 2015<sup>1)</sup>

| Antal aktier  | Antal aktieägare | Aktieägarkategori                | Antal        | Röstandel    | Aktieägare per land | Antal        | Röstandel    |
|---------------|------------------|----------------------------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|
| 1–500         | 3 464            | Privatpersoner bosatta i Sverige | 6 535        | 9 %          | Sverige             | 7 220        | 93 %         |
| 501–1 000     | 837              | Privatpersoner bosatta utomlands | 61           | 1 %          | Luxemburg           | 19           | 3 %          |
| 1 001–2 000   | 829              | Företag/institutioner i Sverige  | 685          | 83 %         | Storbritannien      | 46           | 1 %          |
| 2 001–5 000   | 1 101            | Företag/institutioner utomlands  | 335          | 7 %          | Norge               | 25           | 1 %          |
| 5 001–10 000  | 547              |                                  |              |              | USA                 | 47           | 1 %          |
| 10 001–50 000 | 587              |                                  |              |              | Övriga länder       | 259          | 1 %          |
| 50 001–       | 251              |                                  |              |              |                     |              |              |
| <b>Totalt</b> | <b>7 616</b>     | <b>Totalt</b>                    | <b>7 616</b> | <b>100 %</b> | <b>Totalt</b>       | <b>7 616</b> | <b>100 %</b> |

1) Inklusive aktier som återköpts av AB Sagax.

### Största aktieägare 31 december 2015<sup>1)</sup>

|                                     | Antal aktier      |                    |                   | Andel av       |                      |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------------|
|                                     | A-aktier          | B-aktier           | Preferensaktier   | Aktiekapital   | Röster <sup>2)</sup> |
| David Mindus med bolag              | 5 000 000         | 37 693 025         | 775               | 19,6 %         | 26,0 %               |
| Familjen Salén med bolag            | 1 998 733         | 17 485 330         | 78 595            | 9,0 %          | 11,1 %               |
| Rutger Arnhult med bolag            | 2 825 571         | 15 940 000         | 65 000            | 8,7 %          | 13,1 %               |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond     | –                 | 12 093 919         | –                 | 5,6 %          | 3,6 %                |
| Tredje AP-fonden                    | –                 | 12 046 755         | –                 | 5,5 %          | 3,6 %                |
| Catella Hedgefond                   | –                 | –                  | 7 673 360         | 3,5 %          | 2,3 %                |
| Stiftelsen för strategisk forskning | –                 | –                  | 3 050 000         | 1,4 %          | 0,9 %                |
| Avanza Pension                      | 24 916            | 739 235            | 2 232 466         | 1,4 %          | 1,0 %                |
| Volvo Pensionsstiftelse             | –                 | –                  | 2 940 000         | 1,4 %          | 0,9 %                |
| Robur Realinvest                    | 250 000           | 2 500 000          | –                 | 1,3 %          | 1,5 %                |
| Erik Selin Fastigheter              | 425 000           | 1 675 000          | –                 | 1,0 %          | 1,8 %                |
| Robur Småbolagsfond Sverige         | 133 731           | 1 863 275          | –                 | 0,9 %          | 0,9 %                |
| Sifonen                             | 145 000           | 1 668 450          | 10 033            | 0,8 %          | 0,9 %                |
| Stiftelsen Stockholms Sjukhem       | –                 | –                  | 1 800 000         | 0,8 %          | 0,5 %                |
| Fjärde AP-fonden                    | 2 858             | 1 761 627          | –                 | 0,8 %          | 0,5 %                |
| Advisor Världen                     | –                 | 1 744 342          | –                 | 0,8 %          | 0,5 %                |
| SEB S.A                             | 72 750            | 281 790            | 1 370 734         | 0,8 %          | 0,7 %                |
| Banque Carnegie Luxembourg          | 696 382           | 917 000            | 31 666            | 0,8 %          | 2,3 %                |
| Andra AP-fonden                     | –                 | 1 621 005          | –                 | 0,7 %          | 0,5 %                |
| ICA-Handlarnas Förbund Finans       | –                 | –                  | 1 579 796         | 0,7 %          | 0,5 %                |
| <b>Summa 20 största ägare</b>       | <b>11 574 941</b> | <b>110 030 753</b> | <b>20 832 425</b> | <b>65,5 %</b>  | <b>73,1 %</b>        |
| Övriga aktieägare                   | 1 841 881         | 34 827 377         | 37 417 575        | 34,1 %         | 26,9 %               |
| <b>Delsumma</b>                     | <b>13 416 822</b> | <b>144 858 130</b> | <b>58 250 000</b> | <b>99,5 %</b>  | <b>100,0 %</b>       |
| Aktier som återköpts av AB Sagax    | –                 | 1 000 000          | –                 | 0,5 %          | 0,0 %                |
| <b>Totalt</b>                       | <b>13 416 822</b> | <b>145 858 130</b> | <b>58 250 000</b> | <b>100,0 %</b> | <b>100,0 %</b>       |
| – varav styrelse och medarbetare    | 7 433 161         | 59 869 105         | 191 578           | 31,0 %         | 39,8 %               |

1) Aktieägarstruktur per 31 december är baserad på uppgifter från Euroclear Sweden och Finansinspektionens insynsregister.

2) Röst rätt för aktier som innehas av AB Sagax har exkluderats.



# Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed 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.

## FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Sagax därför låtit auktoriserade externa värderingsmän marknadsvärdera samtliga fastigheter enligt Verkligt värdemetoden. Sagax fastigheter har värderats i enlighet med de externt utförda värderingarna per 31 december. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av marknadsvärden och effekt på Sagax belåningsgrad.

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

## 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 av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument som ränteswappar och räntetak. Sagax värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en positiv omvärdering av Sagax räntederivat med 238 miljoner kronor. Motsvarande förskjutning med -1 procentenhet skulle medföra en omvärdering med -254 miljoner kronor.

Beräknat på koncernens räntebärande skulder den 31 december skulle en höjning av marknadsräntorna med 1 procentenhet ha ökat Sagax räntekostnader med 35 (33) miljoner kronor på årsbasis. En sänkning av marknadsräntorna med 1 procentenhet skulle öka Sagax räntekostnader med 20 (-33) miljoner kronor på årsbasis då flera av Sagax avtalade lånefaciliteter innehåller bestämmelser om att basräntorna ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna.

### Känslighetsanalys för fastighetsvärden

|                      | -20 %  | -10 %  | 0 % | +10 % | +20 % |
|----------------------|--------|--------|-----|-------|-------|
| Värdeförändring, Mkr | -3 238 | -1 619 | -   | 1 619 | 3 238 |
| Belåningsgrad, %     | 72     | 65     | 59  | 54    | 50    |

### Känslighetsanalys för förändrad uthyrningsgrad

|                       | -10 % | -5 % | 0 % | +4 % | +10 % |
|-----------------------|-------|------|-----|------|-------|
| Uthyrningsgrad, %     | 86    | 91   | 96  | 101  | 106   |
| Räntetäckningsgrad, % | 253   | 269  | 286 | 299  | 319   |

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 bilaterala kreditfaciliteter och börsnoterade obligationslån. Motparter i kreditfaciliteterna är vanligtvis svenska och utländska affärsbanker. I vissa fall löper dessa faciliteter med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att kunna påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att kunna begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Sagax börsnoterade obligationslån har upptagits till sedvanliga villkor. Fullständiga villkor för obligationslånen finns tillgängliga på [www.sagax.se](http://www.sagax.se).

Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av uthyrningsgrad och effekt på Sagax räntetäckningsgrad.

## VALUTARISKER

Värdena i koncernens balansräkning är delvis exponerade mot valutakursförändringar, främst eurokursen. Nettoexponeringen den 31 december 2015, tillgångar minus skulder i euro, uppgick till 1 918 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 förs merparten av valutakurseffekterna till Övrigt totalresultat vid konsolidering av koncernen. Endast en mindre del av valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.

Sagax risker i övrigt beskrivs i årsredovisningen för 2014, på sidorna 54-57.

### Känslighetsanalys per 31 december 2015

| Belopp i miljoner kronor                                                              | Förändring    | Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|
| Ekonomisk uthyrningsgrad                                                              | +/- 1 %       | +/- 15                                   |
| Hyresintäkter                                                                         | +/- 1 %       | +/- 14                                   |
| Fastighetskostnader                                                                   | +/- 1 %       | +/- 2                                    |
| Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1)</sup> | +/- 1 %-enhet | -35/- 20                                 |
| Upplåningskostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2)</sup>             | +/- 1 %-enhet | +74/- 17                                 |
| Förändring av valutakursen SEK/EUR                                                    | +/- 10 %      | +/- 42                                   |
| Ändrad hyresnivå vid kontraktsförfall 2016                                            | +/- 10 %      | +/- 9                                    |

| Belopp i miljoner kronor                                                  | Förändring    | Effekt på resultat före skatt, årsbasis |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor <sup>3)</sup> | +/- 1 %-enhet | +238/- 254                              |
| Förändring av valutakursen <sup>4)</sup>                                  | +/- 10 %      | +/- 36                                  |

1) Hänsyn tagen till finansiella derivat.

2) Hänsyn ej tagen till finansiella derivat.

3) Exklusive resultatandelar i joint ventures.

4) Sagax nettoexponering mot valutakursen SEK/EUR består utöver intäkter och kostnader i euro även av tillgångar och skulder i euro. Angiven resultateffekt avser resultatpåverkan som uppstår vid en förändring av valutakursen SEK/EUR.

# Väsentliga händelser efter årets utgång

Den 9 februari 2016 pressmeddelades att Sagax avtalat om förvärv av en industrifastighet i Blanc Mesnil, 16 kilometer från centrala Paris och 12 kilometer från flygplatsen Charles de Gaulle. Fastigheten omfattar 13 500 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på 38 enheter i storlekarna 200 till 600 kvadratmeter. Fastigheten omfattar även 25 000 kvadratmeter friköpt mark. Sagax investering uppgår till 106 miljoner kronor motsvarande 7 800 kronor per kvadratmeter uthyrningsbar

area. Direktavkastningen och uthyrningsgraden beräknas inledningsvis uppgå till 4,3 % respektive 68 %. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 1,3 år. Fastigheten förvärfvas från kommunen Blanc Mesnil. Sagax ambition är att öka uthyrningsgraden och marknadsanpassa hyresnivåerna med målsättningen att nå en direktavkastning om 7,0-7,5 % inom tre år.

## Redovisningsprinciper

Sagax följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. I denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2014 förutom kassaflödesrapporten där årets upplösning av hyres-

rabatter beaktats inom kassaflöde från löpande verksamhet och jämförelsetal avseende 2014 har justerats. I enlighet med IAS 12 har härutöver skatt hänförlig till poster tillhörande övrigt totalresultat förts till övrigt totalresultat i denna rapport och jämförelsetal justerats

Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under året av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

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 10 februari 2016  
AB SAGAX (publ)  
Organisationsnummer 556520-0028

**Göran E Larsson**  
Styrelseordförande

**Johan Cederlund**  
Styrelseledamot

**Filip Engelbert**  
Styrelseledamot

**David Mindus**  
VD och styrelseledamot

**Staffan Salén**  
Styrelseledamot

**Johan Thorell**  
Styrelseledamot

**Ulrika Werdelin**  
Styrelseledamot

*Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Informationen är sådan som AB Sagax skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 11 februari 2016, klockan 08.00.*

# Årsstämma i AB Sagax den 3 maj 2016

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 17.00 den 3 maj 2016.

## VALBEREDNINGEN

Valberedningen består av Björn Alsén, som representant för David Mindus med bolag, Håkan Engstam som representant för M2 Capital Management AB, Erik Salén som representant för familjen Salén med bolag samt Göran E Larsson, styrelseordförande i AB Sagax. Valberedningen kan kontaktas via Sagax växel, 08-545 83 540. Valberedningen har beslutat att föreslå årsstämman att:

- antalet styrelseledamöter skall uppgå till sex och att inga suppleanter skall utses.
- omvälja styrelseledamöterna David Mindus, Filip Engelbert, Johan Cederlund, Johan Thorell, Staffan Salén samt Ulrika Werdelin. Göran E Larsson står ej till förfogande för omval till styrelsen.
- föreslå nyval av Staffan Salén som styrelseordförande.
- oförändrade styrelsearvoden skall utgå under uppdragsåret mellan årsstämmorna 2016 och 2017, med 300 000 kronor till ordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i AB Sagax. Styrelsearvodet föreslås därmed uppgå till totalt 960 000 kronor.
- för den kommande ettårsperioden välja Ernst & Young AB som revisionsbolag med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor.
- oförändrade principer för tillsättande av valberedning.

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Sagax utdelningspolicy innebär att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och preferensaktierna. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 1,15 kronor per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Föreslagen utdelning motsvarar 33,4 % av förvaltningsresultatet 2015.

## ÖVRIGA FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2016

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att besluta om:

- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Sagaxaktier eller teckningsoptioner eller kombination därav till motsvarande maximalt 10 % av utestående aktier,
- bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibla skuldebrev eller kombination därav motsvarande maximalt 10 % av utestående röster,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt
- förslag om incitamentsprogram 2016/2019.

# Ekonomiska rapporteringstillfällen

Delårsrapport januari-mars 2016  
Årsstämma 2016  
Delårsrapport januari-juni 2016  
Delårsrapport januari-september 2016

3 maj 2016  
3 maj 2016  
13 juli 2016  
26 oktober 2016

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING TILL PREFERENSAKTIEÄGARE

### Mars 2016

|                                                                      |              |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| ■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning  | 29 mars 2016 |
| ■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 30 mars 2016 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                        | 31 mars 2016 |
| ■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>         | 5 april 2016 |

### Juni 2016

|                                                                      |              |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| ■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning  | 28 juni 2016 |
| ■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 29 juni 2016 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                        | 30 juni 2016 |
| ■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>         | 5 juli 2016  |

### September 2016

|                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning  | 28 september 2016 |
| ■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 29 september 2016 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                        | 30 september 2016 |
| ■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>         | 5 oktober 2016    |

### December 2016

|                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| ■ Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning  | 28 december 2016 |
| ■ Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 29 december 2016 |
| ■ Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                        | 30 december 2016 |
| ■ Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>         | 4 januari 2017   |

1) Sker på tredje bankdagen efter avstämningsdagen för svenska emittenter. Sagax styr dock inte över detta datum.

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

Peter Larsen, ekonomichef  
08 – 545 83 540, peter.larsen@sagax.se

Besök gärna [www.sagax.se](http://www.sagax.se)

# Definitioner

## Avkastning på eget kapital

Årets resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital  $(IB+UB)/2$  under året.

## Avkastning på totalt kapital

Årets resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

## Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid årets utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid årets utgång.

## Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid årets utgång i förhållande till totala tillgångar vid årets utgång.

## Direktavkastning

Årets driftnetto (inklusive fastighetsadministration), omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

## Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets utgång efter att hänsyn tagits till Preferenskapitalet.

## Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (30 kronor per preferensaktie) samt aktiens ackumulerade företrädesrätt till utdelning (2 kronor per år).

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid årets utgång i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

## EURIBOR

EURIBOR, eller Euro Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker i EU-länderna ställer till varandra för utlåning i euro.

## EPRA NAV

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

## Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

## Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

## Förvaltningsresultat per stamaktie efter utspädning

Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

## Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

## Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

## IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa.

## Joint venture

Samarbetsform med flera ägare som har gemensamt bestämmande inflytande.

## Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet före skatt har även dragits preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden. Erhållen utdelning från joint ventures har lagts till resultat före skatt.

## Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

## Preferenskapital

Beräknas som eget kapital per preferensaktie multiplicerat med antalet utestående preferensaktier.

## Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för året.

## Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån 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.

## Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, exklusive förvaltningsresultat från joint ventures men inklusive utdelningar från joint ventures, efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

## Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## STIBOR

STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

## Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under året erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

## Totalavkastning på fastighet

Summan av EBITDA och omvärderingar av fastigheter under året, i relation till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för omvärderingar under året.

## Triple netavtal

Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftkostnader, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring, fastighetsskötsel, etc.

## Utspädning

Utspädning till följd av utestående teckningsoptioner har i enlighet med IAS 33 beräknats som det antal stamaktier vilka skall emitteras för att täcka skillnaden mellan lösenkurs och börskurs för samtliga utestående potentiella stamaktier (teckningsoptioner), till den del det är sannolikt att de kommer att utnyttjas.

## Överskottsgrad

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

AB Sagax är ett fastighetsbolag med affärsidé att investera i kommersiella fastigheter främst inom segmentet lager och lätt industri. Sagax fastighetsinnehav per 31 december 2015 uppgick till 1 860 000 kvadratmeter fördelat på 225 fastigheter.

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

Mer information finns på [www.sagax.se](http://www.sagax.se).

# AB | SAGAX

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

Org. nr. 556520-0028

Telefon 08 – 545 83 540, Fax 08 – 545 83 549

[www.sagax.se](http://www.sagax.se)